



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona
registral IX Lima, 2018**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Valverde Cabrera, Michael Clayton (ORCID: 0000-0002-8830-3676)

ASESOR:

Mg. Aceto, Luca (ORCID: 0000-0001-8554-6907)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LIMA - PERÚ

2020

Dedicatoria

A mis padres Agripino Valverde Pineda y Santa Cristina Cabrera Pascual, por brindarme su apoyo constante a lo largo de todos estos años, siendo ellos el motor que me impulsa a superar las adversidades que la vida me presenta y así cumplir mis metas.

Agradecimiento

Agradecer al Dr. Marco Antonio Torres Miranda, por sus enseñanzas en el inicio de mi vida profesional, a su vez agradezco su disposición y orientación en todo momento y por el gran aporte que ha realizado para el desarrollo de la presente tesis.

A los profesionales y especialistas del tema, por brindarme su tiempo durante las entrevistas, por la contribución de sus conocimientos y experiencias que ha ayudado para fortalecer la presente investigación.

A mis asesores de tesis por el gran apoyo y dedicación.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT.....	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. MÉTODOLOGÍA.....	11
3.1. Tipo y diseño de investigación	11
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3. Escenario de estudio	13
3.4. Participantes.....	13
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	14
3.6. Procedimientos	15
3.7. Rigor científico.....	15
3.8. Método de análisis de la información.....	16
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	17
V. CONCLUSIONES	27
VI. RECOMENDACIONES	28
ANEXO I	41
ANEXO II	42
ANEXO III	43
ANEXO IV	44
ANEXO V	50
ANEXO VI	53
ENTREVISTAS.....	53
ANEXO VII.....	69
GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL.....	69

RESUMEN

En la presente investigación se analizará la aplicación del Principio de Fe Pública Registral en el fraude inmobiliario, la misma que se encuentra regulada en el artículo 2014 del Código Civil peruano y la Ley Número 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. La presente, se centrará en el fraude inmobiliario y su impacto en nuestra actualidad, este ilícito se escuda en la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, el mismo que bajo la figura del tercero de buena fe protege al adquirente, y como consecuencia se tiene la desprotección y despojo de la propiedad al legítimo titular del derecho. Nuestro sistema registral ha intentado proteger de distintas formas el derecho de propiedad frente a este ilícito, sin embargo, el esfuerzo no ha sido suficiente para mitigar la violación del derecho fundamental como lo es el derecho de propiedad.

Palabras clave: *Tercero de buena fe, sistema registral, falsificación de documentos, suplantación de identidad.*

ABSTRACT

In the present investigation will analyze the application of the Principle of Public Faith Registral in the real-estate fraud, the same that finds regulated in the article 2014 of the Civil Code Peruvian and the Law Number 30313 ? Law of opposition to the procedure of registration registral in formality and cancellation of the seat registral by supplantation of identity or fake of documentation and modificatoria of the article 2013 and 2014 of the civil code and of the articles 4 and 55 and the fifth and sixth transitory complementary disposals and finals of the legislative decree 1049. The present, will center in the real-estate fraud and his impact in our actuality, this illicit escuda in the application of the article 2014 of the Civil Code, the same that under the figure of the third of good faith protects to the adquirente, and like consequence has the desprotección and undress of the property to the legitimate headline of the right. Our system registral has tried to protect of distinct forms the right of property in front of this illicit, however, the effort has not been sufficient to mitigate the rape of the fundamental right as it is it the right of property.

Keywords: *Tercero of good faith, system registral, fake of documents, supplantation of identity*

I. INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación tenemos como aproximación temática, que el Perú viene viviendo el boom inmobiliario, motivado por el crecimiento económico empresarial que conllevaba a las personas a adquirir inmuebles para vivienda. El sector que ha sido influenciado con esta realidad es la clase media, ya que constituyó un importante incentivo en la industria de la construcción, teniendo muchas veces el edificio vendido cuando aún se encuentra en etapa de proyecto (en planos), motivo por el cual el valor de los inmuebles se ha visto incrementado con el pasar de los años.

La especulación sobre el suelo ha crecido de modo precipitado, en la misma escala que el aumento de su precio, originado por la necesidad de las constructoras e inmobiliarias de adquirir terrenos con el fin de iniciar nuevos proyectos de edificación. Por consiguiente, la altísima rentabilidad inmobiliaria es un incentivo para lograr el despojo de terrenos de diversas formas, incluyendo la falsificación de títulos de los legítimos propietarios, lo que es considerado en la actualidad un problema social por la gran cantidad de fraudes inmobiliarios producidos estos últimos años.

La presente investigación, busca analizar y determinar uno de los grandes conflictos legales que existen en nuestra actualidad, la fe pública registral, el fraude inmobiliario y la violación del derecho de propiedad frente a la desmedida protección del tercero de buena fe, la misma que es materia de uso por parte de las grandes mafias que tienen como finalidad el despojar de sus propiedades a legítimos propietarios. El fraude inmobiliario, consiste en apropiarse de los inmuebles ajenos para posteriormente comercializarlos a buen precio, es desarrollado ilícitamente en bienestar del tercero de buena fe. El éxito de este ilícito se debe al endeble sistema registral y notarial; es decir, por deficiencias de las instituciones supuestamente encargadas de proteger y velar por la propiedad. Es por ello por lo que este ilícito es un mal que viene afectando a la sociedad y el estado tiene responsabilidad de ello.

La desarrollo de la investigación, se ha llevado a cabo a partir de los siguientes problemas, teniendo como problema general: ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018?, como problema específico 1, ¿Qué rol tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018? y como problema específico 2, ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018?.

La justificación del estudio está desarrollada desde un planteamiento teórico, debido a que expone las definiciones de fe pública registral, tercero de buena fe, sistema registral y fraude inmobiliario, así como el ordenamiento jurídico nacional e internacional, la misma que tiene como finalidad contribuir a la sociedad. Por otro lado, la investigación es fundamental desde un sentido metodológico, debido que, con el correcto uso de las normas y técnicas metodológicas, se llevó a cabo un informe acorde a la problemática analizada, la que se sustenta en diversas fuentes, como tesis, leyes, códigos, libros, informes y toda fuente que ayude con el desarrollo. Y finalmente, es práctica, porque se pretende cambiar la situación de la población estudiada.

Como objetivos a los problemas mencionados, se tiene como objetivo General: Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario, como objetivo específico I: Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario y como objetivo específico II: Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, todo los objetivos mencionados se desarrollaran en el contexto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

Se tiene como supuestos jurídicos lo siguiente, como supuesto general: Las deficiencias que generaría la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, sería la desprotección de los propietarios legítimos al despojarles de su bien inmueble, como supuesto específico I: El rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, sería muy importante para las mafias que lucran con el fraude, ya que el papel del tercero de buena fe es importante para que este ilícito se configure, ya que le brindaría al acto ilícito una apariencia de legalidad para despojar el bien inmueble al propietario legítimo y como supuesto específico II: Las garantías que brindan nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, sería endeble dado que nuestro sistema registral debería brindar una seguridad jurídica, sin embargo, en la configuración del fraude inmobiliario se tiene como base y sustento legal la aplicación de un principio legal.

De lo señalado, resurge las siguientes interrogantes ¿Es posible que los actos jurídicos nulos puedan generar derechos? ¿Un principio registral se puede superponer y primar sobre un derecho constitucional? ¿La ejercicio del tercer adquirente de buena fe es coherente en los casos de ilícitos inmobiliarios (fraude)? ¿Es coherente y constitucional la implementación de la Ley 30313 en la tutela del derecho propiedad?

II. MARCO TEÓRICO

Para el presente informe, es necesario considerar los siguientes antecedentes, con el fin de identificar previamente los hechos que guarden relación con la presente investigación. Asimismo, se ha logrado recabar diversa tesis nacional, y revistas internacionales, donde los autores mencionan sus diferentes puntos de vista de la problemática planteada en la investigación.

Para acrecentar la investigación se debe desarrollar los ***antecedentes a nivel internacional***:

Puyal, P. (2018), en su revista Crónica Tributaria titulada *“El catastro como instrumento de lucha contra el fraude inmobiliario: El valor de referencia de mercado”* tiene como objetivo analizar el impacto del fraude inmobiliario en las dos últimas décadas, así como establecer las medidas que se aplicaron para combatir este ilícito. Finalmente, el autor concluye que las medidas adoptadas se han visto consolidadas con la regulación del valor de referencia del mercado, que pone a esta institución como un referente en la lucha contra este ilícito, por ello menciona la importancia de reforzar el sistema catastral definiendo su finalidad, funciones y reforzando los instrumentos que disponen.

Barea, E. (2015), en su revista Ciencia y Cultura N° 35 titulada *“La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral”* tiene como objetivo analizar la necesidad de que el tercero registral se ejecute con buena fe con la finalidad de ser beneficiado con la preferencia señalada en el artículo 1545 del CC. Finalmente, el autor concluye que el artículo en mención contempla la figura de la venta de cosa ajena y no la doble venta, motivo por el cual no considera correcto que el derecho ampare conductas fraudulentas ya que incentiva una vulneración al derecho de propiedad.

Chinchilla, C. (2018), en su revista Derecho Del Estado 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”* tiene como objetivo analizar la aplicación del decreto en mención, ya que su mala aplicación puede contravenir en la protección de la propiedad privada a partir de los principios, la buena fe y la confianza legítima. Finalmente, el autor concluye que la buena fe debe aplicarse evitando causar comportamientos dolosos, en atención a la tradición humanística, debe regirse por un comportamiento exigente, probo leal y diligente, como son las víctimas del conflicto guerrillero.

Ungurean, S. (2018), en su revista Boletín de la Universidad Transilvania de Braşov: Serie VII: Ciencias Sociales, Derecho titulada *“La participación de las instituciones públicas en el fraude de bienes raíces en el municipio de Brasov. Un caso de estudio”* tiene como objetivo poner en conocimiento la participación de instituciones públicas en generar fraudes inmobiliarios. Finalmente, el autor concluye debido que algunas instituciones públicas en complicidad con algunas personas cometen el acto ilícito despojando de propiedades a otros ciudadanos.

Alcántara, A. (2018), en su revista de Administración Pública titulada *“El dominio público y el registro de la propiedad tras la reforma de la ley hipotecaria por la ley 13/2015”* tiene como objetivo determinar el alcance de la Ley 13/2015 sobre el Registro Propiedad concerniente al dominio público. Finalmente, el autor concluye que el sistema se ha reforzado con la implementación de los avances en la tecnología y sistema, sin embargo, ésta debe ser mejoradas, ya que las falencias pueden originar responsabilidad para la Administración.

En conclusión, estamos de acuerdo con lo mencionado por los autores mencionados, toda vez que mencionan como distintas legislaciones han implementado medidas para evitar el fraude inmobiliario, sin embargo, éstas medidas no han sido del total efectivas ya que se continúa con el ilícito, por otro lado, se ha logrado apreciar la participación de las entidades públicas para cometer estos ilícitos inmobiliarios, que llevan a despojar de propiedades a sus legítimos propietarios.

En nuestro sistema actual, se debe considerar los siguientes ***antecedentes a nivel nacional***, los mismos que han sido objeto de estudio por distintos autores, por lo que la bibliografía relacionada al tema de la presente tesis ha sido tratada anteriormente, dado que, sólo se ha tocado distintos temas de manera individual y en un aspecto general, por ese motivo se ha verificado algunas bibliografías e investigaciones que se asemejan a la problemática materia de estudio, ya que nos ayudará ampliamente a desarrollar la presente Tesis.

El autor Rojas, F. (2017), en su tesis *“El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”* tiene como objetivo examinar el papel que desempeña el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario. Asimismo, el autor empleó un enfoque cualitativo y una metodología básica. Finalmente, el autor concluye que el papel que tiene el tercero de buena fe es el medio para crear una apariencia jurídica de legalidad y darles amparo a los terceros aparentes de buena fe, y con ello, despojar de su propiedad al legítimo propietario.

Yancan, A. (2017), en su tesis *“Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana”* tiene como objetivo determinar de qué manera afectó los principios registrales en el fraude inmobiliario en el marco del caso Orellana. Finalmente, la autora concluye que la fe pública registral fue muy vulnerada en el caso Orellana, dado que no solo Registros confiaba en la fe de la ley de arbitraje, es decir, el registrador confiaba que los árbitros iban a seguir con las normas ya establecidas, sin embargo, pasó lo contrario.

Javier, F. (2017), en su revista Vox Juris con el título *“¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos”* tiene como objetivo invitar a meditar sobre el principio de fe pública registral, así como el derecho de propiedad en los casos de fraude inmobiliario. Finalmente, autor concluye que es necesario la implementación de nuevas medidas tecnológicas como el sistema biométrico, y no sólo la rigurosidad dogmática es suficiente para combatir este problema.

Castañeda, M. (2016), en su tesis *“La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario”* tiene como objetivo evidenciar que no hay una justificación jurídica para que el tercero de buena fe adquiriera mediante el fraude, ya que extingue la propiedad al legítimo propietario. Finalmente, el autor concluye el artículo 5 de la Ley 30313 es inconstitucional, ya que a través de este artículo se desprotege al propietario despojándolo de su propiedad, indica que la preferencia ante estos ilícitos inmobiliarios debe tenerla siempre el propietario legítimo, y no lo contrario.

Escobedo, A. (2016), en su tesis “*Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de buena fe pública registral*” el objetivo es establecer si la reforma del artículo 2014 del CC combate al fraude inmobiliario. Asimismo, el autor empleó el enfoque metodológico es el dogmático y el tipo de investigación descriptiva-explicativa. Finalmente, el autor concluye que el uso del principio es exagerado y más aún cuando este principio es “apoyado” por el artículo 5 de la ley 30313.

En conclusión, estamos de acuerdo con los autores en el aspecto que en el ilícito inmobiliario se vulnera el derecho de los propietarios, configurando ello una afectación al derecho a la propiedad, derecho reconocido por nuestra carta magna. Por otro lado, se aprecia que nuestro sistema jurídico no cuenta con los mecanismos necesarios que prevengan la violación al derecho de propiedad, dado que por medio del principio de fe pública se logra despojar de inmuebles a sus propietarios legítimos.

Finalmente, se aprecia que el estado peruano a través de sus instituciones no garantiza el derecho de propiedad en los ilícitos inmobiliarios, y por ello es necesario que el Estado responda civilmente por la afectación realizada producto del fraude inmobiliario.

Para complementar el presente informe, desarrollaremos los siguientes conceptos.

El ***Principio de fe pública registral*** se encuentra regulado en el artículo VIII del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 2014 del CC, donde se menciona la defensa al tercer adquirente de buena fe, indicando que si éste adquiere a título oneroso una propiedad mantendrá su adquisición así se declare nulo, revoque, cancele o resuelva el del otorgante.

Gonzales, G. (2018) menciona que la **fe pública registral** en predios tiene como función adicional el sostenimiento y salvaguardo de los derechos de carácter patrimonial, la misma que consiste en crear una apariencia donde se sustente seguridad al propietario y el tercero, la misma que comprende premisas de tutela del tercero, a pesar de la nulidad o extinción del título previo. (p. 57)

El concepto de **tercero de buena fe** de acuerdo con Gonzales, G. (2018) menciona que el amparo que le brinda la fe pública registral no aplica al primer contrato nulo, sino por el contrario protege al tercero que deriva del acto nulo previo. El tercero debe tratarse de una persona diferente a las partes que participaron en el primer acto nulo. (p. 68) Por ello se aprecia que nuestro ordenamiento, brinda protección al tercer adquirente que posea buena fe, aún más si el acto jurídico por el cual se celebró este último acto con el tercero sea declarado nulo.

Rimascca, A. (2015), en referencia al Tribunal Registral, éste se pronunció indicando que la publicidad es la característica esencial del **sistema registral**, ya que, busca poner en conocimiento de la situaciones y actos a terceros con el propósito de permitir contratar a las personas. Nuestro sistema jurídico es un modelo con influencia del sistema español, que ha innovado el registro inmobiliario, y otorga seguridad jurídica en la transferencia de inmuebles brindándole una seguridad jurídica a los contratantes.

Para analizar el concepto de **fraude inmobiliario**, primero debemos desarrollar el concepto de fraude, la misma que es definida como aquel ilícito que incurre el responsable de cuidar la realización de contratos públicos o privados, tramando con la representación de los intereses opuestos.

Gonzales, G. (2018) señala que este ilícito, consiste en el despojo del bien inmueble a propietarios legítimos por medio de documentos falsificados o suplantación de identidad con la finalidad de obtener un beneficio económico.

Jiménez, B. (2011), en su revista de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116) titulada *“Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia”* tiene como objetivo desarrollar el concepto, desde la perspectiva que los tribunales han tomado sobre el fraude inmobiliario. El autor concluye que ante este ilícito hay diversos instrumentos de seguridad registral que deben guardar un documento público para ser materia de inscripción en el Registro Público, sin embargo, se viene apreciando casos en que la inscripción de documentos mediante el cual se transfiere un inmueble, donde el titular jamás suscribió ni manifestó voluntad ni consentimiento de transferir, ello se logró con la suplantación al titular del propietario o la falsificación de documentos.

La **suplantación de identidad** según Gabaldon, L. (2008) en su revista Dossie titulada *“Usurpación de identidad y certificación digital: propuestas para el control del fraude electrónico”* menciona que es entendida como la suplantación del titular de un derecho para obtener un beneficio injusto.

La **falsificación de documentos** según Javier, F. (2017), en su revista Vox Juris con título *“¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos”* menciona que la falsificación de documentos tiene repercusión en el derecho penal. El agente que falsifica un documento público donde posterior mente ingresa a la Sunarp comete lo señalado en el artículo 427° del código penal, siendo considerado como un agravante el hecho de que el documento falso o adulterado sea un documento público, como las escrituras públicas. Por ello, la propia norma indica que debe haber la existencia de algún perjuicio derivado del documento falso o adulterado, como es el caso del propietario que no manifestó su voluntad de transferir y, sin embargo, se falsificó un documento donde ello se constata.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

El planteamiento empleado al presente informe final se basa en un **tipo de investigación** cualitativa, la misma que analiza la realidad natural, funcionamiento y origen, interpretando problemáticas relacionadas con las personas implicadas. Quecedo, R. y Castaño, C. (2002) indican que, puede precisarse la metodología cualitativa como aquella investigación que produce datos descriptivos: el lenguaje propio de las personas, oral o escritas, y la conducta observable. (p. 7) Hernández, C. y Baptista, D. (2016) precisan que, el investigador es portador de diversas técnicas que sirven para recabar información, las cuales son entrevistas, revisión de documentos, debate colectivo y evaluación de experiencias propias. En otras palabras, no se transgiversa la realidad. (p. 9)

Es por estas razones mencionadas que se ha optado por un enfoque cualitativo, además que en la investigación se observa que se cuenta con categorías que no pueden ser objeto de medición y además que se tiene por finalidad generar una nueva teoría u óptica de ver el problema planteado. De lo señalado, se deduce que el método cualitativo tiene su fundamento en la experiencia que sucede en la realidad, donde el objetivo es organizar los resultados obtenidos en el presente informe.

La presente investigación es básica, Carrasco, S. (2009) precisa que este tipo de estudio no tiene propósitos aplicativos inmediatos ya que tiene como objetivo ampliar y detallar el conocimiento científico existente a cerca de la realidad, su objetivo lo compone las teorías científicas, las misma que examina para profundizar su contenido. La investigación es básica debido a que tiene como fin obtener y recabar información para construir un sustento de conocimiento que se va añadiendo a la información que ya se tiene con la finalidad de que se resuelva un determinado problema. La investigación realizada es básica puesto que se encuentra enmarcado dentro de las ciencias sociales y el derecho, la cual tiene como objetivo la de buscar brindar una solución a

la problemática desarrollada dentro de la investigación realizada. Asimismo, el nivel de estudio a aplicar es el descriptivo debido a que se observan los fenómenos sin alterar su naturaleza, ya que se describió las características, elementos, entre otros del fenómeno o problemática materia de evaluación en la investigación, teniendo como fin el más alto entendimiento de las manifestaciones sociales. Finalmente, la investigación está orientada a la comprensión, ya que no solo va a describir una realidad, sino será interpretada.

En cuanto al nivel de estudio pertenece al tipo descriptivo, para Babbie (2015, p.68) precisa que es descriptiva, cuando lo que se busca es encontrar la respuesta en análisis. Dado a que a través de esto se logra conseguir una caracterización de un objeto de estudio.

El **diseño de investigación** estaba orientado en la teoría fundamentada, la misma que está basada en el análisis que parte de lo particular a lo general en donde lo hallado servirá como dato para llegar a una respuesta o conclusión. Es por ello por lo que se optó por la teoría en mención ya que la presente investigación estudiará el problema de manera individual y se expresará en lo general para tratar de llegar a una solución. Por ello, el diseño es la teoría fundamentada, cuyo interés será la construcción de probabilidades a partir de las interpretaciones de las propias personas. La teoría mencionada es conocida como la investigación que fabrica datos descriptivos como el lenguaje propio de las personas, oral o escritas, y la conducta observable.

Kornblit, A. (2007) considera a la teoría fundamentada como un método de investigación que necesita aproximación íntima al área de análisis, y que conlleva a la valoración íntima de las palabras de análisis teóricos. Quienes trabajan ello se ven reflejados escribiendo teorías junto con los datos e información.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización

CATEGORIA	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	SUBCATEGORÍAS
La fe pública registral	Se encuentra regulado en el artículo VIII del Título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, así como en el artículo 2014 del CC, donde se menciona la defensa al tercer adquirente de buena fe, indicando que si éste adquiere a título oneroso una propiedad mantendrá su adquisición así se declare nulo, revoque, cancele o resuelva el del otorgante.	Tiene como función adicional el sostenimiento y salvaguardo de los derechos de carácter patrimonial, la misma que consiste en crear una apariencia donde se sustente seguridad al propietario y el tercero, la misma que comprende premisas de tutela del tercero, a pesar de la nulidad o extinción del título previo. Gonzales (2018).	Tercero de buena fe
			Sistema registral
Fraude inmobiliario	Consiste en el despojo del bien inmueble a propietarios legítimos por medio de documentos falsificados o suplantación de identidad con la finalidad de obtener un beneficio económico. Gonzales (2018).	Ante este ilícito, hay diversos instrumentos de seguridad registral que deben guardar un documento público para ser materia de inscripción en el Registro Público, sin embargo, se viene apreciando casos en que la inscripción de documentos mediante el cual se transfiere un inmueble, donde el titular jamás suscribió ni manifestó voluntad ni consentimiento de transferir, ello se logró con la suplantación al titular del propietario o la falsificación de documentos. Jiménez (2011).	Falsificación de documentos
			Suplantación de identidad

Fuente: Elaboración propia Lima 2020

3.3. Escenario de estudio

El presente estudio se ha realizado en Zona Registral IX – Sede Lima.

3.4. Participantes

Abanto, W. (2014) señala que la caracterización de sujetos trata en “definir quiénes son los participantes de la historia o suceso, las descripciones de los participantes, arquetipos, estilos, conductas, patrones, etc.” (p. 66) Las personas a entrevistar en la presente investigación serán personal de registros públicos y abogados especializados en materia civil que en el desarrollo de sus actividades profesionales han tomado conocimiento o participación de situaciones similares.

Asimismo, es necesario mencionar que los sujetos mencionados podrán complementar y fortalecer los conocimientos necesarios con la finalidad

de pronunciar ideas y conocimientos a la presente investigación.

Conforme a lo señalado, los participantes son los siguientes:

Apellidos y nombres	Centro laboral	Posición laboral	Años de Experiencia
Romo Bracamonte, Emerson Alonso	Ministerio Público	Asistente fiscal	7 años
Peña Tueros, Liz Paola	Phoenix Tower International	Abogada	6 años
Alvia Siancas, Rossina Elizabeth	Vas Consultores	Gerente legal	10 años
Bruno Benites, Ana Cecilia	Sunarp – Sede Lima	Abogada	5 años
Torres Miranda, Marco Antonio	Phoenix Tower International	Senior counsel	15 años

Fuente: Elaboración propia Lima 2020

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Gómez, M. (2006) señala que las técnicas permiten obtener y recabar información pertinente sobre el problema y objetivos de la investigación para un mejor análisis. (p. 121)

Utilizaremos *la entrevista*, Ruiz, J. (2012) sostienen que la entrevista es una técnica en obtener una determinada información, mediante un diálogo profesional con una o varias personas para un estudio analítico de investigación o para contribuir en el diagnóstico o tratamientos sociales. (p. 165) Aplicaremos la *guía de entrevista*, Ruiz, J. (2012) indica que es una técnica para obtener que un individuo transmita verbalmente al entrevistador su concepto personal de la situación en consulta, asimismo, comprende un esfuerzo de inmersión por parte del entrevistado frente y en colaboración con el entrevistador para recabar información vital. (p. 166) Con la guía de entrevista el entrevistador va a efectuar interrogantes de manera correcta, facilitando al entrevistado expresar su opinión y manifestarse de manera libre a las interrogantes propuestas. Este documento está integrado por 9 preguntas, planteadas a partir del problema general y sub-preguntas a los problemas específicos.

El *análisis documental* tiene como fin recabar información de diversas fuentes como por ejemplo libros, revistas, artículos, tesis, etc.

Aplicaremos la *ficha de análisis de fuente documental*, dicho mecanismo nos permite evaluar casos donde se produce el fraude inmobiliario, y la aplicación de la buena fe registral en este ilícito (artículos, informes, revistas, tesis, libros, pronunciamiento de Sunarp, especialistas y otras fuentes de carácter documental).

En referencia a los *instrumentos de recolección de datos*, se resalta que todo instrumento está compuesto por elementos necesarios que permitan una adecuada investigación, se considera como requisitos esenciales a la confiabilidad y validez. Cortés, G. (1997) precisa que la validez se basa en la correcta representación de esas construcciones mentales que las personas que participan ofrecen a la persona al investigador. En pocas palabras, el instrumento debe lograr reflejar aquello que con la categoría se pretenda medir. (p. 78)

A modo de conclusión, es importante precisar que los instrumentos mencionados fueron validados por especialistas que pertenecen a la Universidad César Vallejo, que a continuación detallamos:

Apellidos y nombres	Cargo	Puntaje
Dr. Santisteban Llontop, Pedro	Docente de metodología de la investigación en la Universidad César Vallejo.	95%
Dr. Wenzel Miranda, Eliseo Segundo	Docente de metodología de la investigación en la Universidad César Vallejo.	95%
Dr. Valderrama Mendoza, Santiago Rufo	Docente de metodología de la investigación en la Universidad César Vallejo.	90%
PROMEDIO	93.33%	

Fuente: Elaboración propia Lima 2020

3.6. Procedimientos

Validado los instrumentos de recolección de datos, se procede a ejecutar la ficha de entrevista y realizar el análisis documental respectivo para obtener los resultados, discusión, conclusiones y recomendaciones a la investigación.

3.7. Rigor científico

Esto atiende a la exigencia de llevar a cabo un informe de calidad, donde la información que se recolecta juntamente con los datos obtenidos debe ceñirse a los criterios científicos. La rigurosidad se centra en la alcance

de las distintas teorías que se pueda originar a partir del proceso de investigación, de ello dependerá si la calidad brindada es aceptada o rechazada por otros investigadores.

Al tratarse de una investigación de tipo cualitativa, este rigor se constituye por las reproducciones teóricas y por la búsqueda de congruencia entre las interpretaciones. La equivalencia es igual a la validez y confiabilidad de una investigación cuantitativa. Varios autores consideran que los criterios para valorar el rigor científico en el enfoque cualitativo son: la dependencia o consistencia lógica, la credibilidad, la transferencia, y la confirmación o conformidad. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p. 453).

3.8. Método de análisis de la información

El presente informe final se ha utilizado el método analítico, según Rodríguez, E. (2005) señala que en este método se aprecian los componentes de un fenómeno y se procede a analizar por separado cada uno. A partir de este método se estudian fenómenos singulares. (p. 30)

Asimismo, se aplicará el método deductivo, según Garcés, H. (2000) precisa que lo mencionado conlleva en aplicar el contenido de las teorías demostradas como científicas en la explicación del objeto o fenómeno que se investiga. En pocas palabras, la deducción consiste en partir de una teoría general para explicar los hechos o fenómenos particulares. (p.80)

3.9. Aspectos éticos

El informe se ha desarrollado obedeciendo las instrucciones tanto legales, normativas, éticas y sociales que se encuentran en vigencia, en el sentido que las conclusiones no perjudiquen ni comprometan a los que participen ni tampoco a terceros. Asimismo, la ejecución de los instrumentos mencionado ha sido ejecutados con el debido permiso de los que participen, priorizando en todo momento la privacidad.

Por otro lado, la información que se ha utilizado en el informe, han sido correctamente citados, cumpliendo el respeto del derecho de autor y los que se deriven del mismo.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Cuando se inició la investigación, el objetivo general fue “Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018”, es por ello que por medio de las entrevistas realizadas a los especialistas de la materia, se planteó la primera interrogante a los especialistas: ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?, para ello los expertos Liz Paola Peña Tueros, Emerson Alonso Romo Bracamonte, Rossina Elizabeth Alvia Siancas, Ana Cecilia Bruno Benites y Marco Antonio Torres Miranda determinaron que el principio en mención en nuestro ordenamiento jurídico es muy débil y endeble debido a que expone y desprotege al derecho de propiedad frente a los casos donde se realice este ilícito inmobiliario; asimismo los especialistas Rossina Elizabeth Alvia Siancas y Marco Antonio Torres Miranda añaden que el impacto en la deficiencia que se menciona línea arriba traería como consecuencia una afectación al mercado inmobiliario, dado que la incertidumbre generaría un temor de las personas a realizar transacciones donde posteriormente puedan ser despojados de su propiedad.

La segunda interrogante que se presentó a los especialistas para determinar el objetivo principal fue: ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?, para ello los entrevistados determinaron que el propietario legítimo es el principal afectado en este tipo de ilícitos, dado que se amparan en la buena fe expuesta por las mafias para lograr despojar a los titulares de sus respectivas propiedades y no tengan frente a quién accionar. Asimismo, se debe resaltar lo mencionado por el especialista Marco Antonio Torres Miranda, que menciona que es necesario que el estado proteja al propietario legítimo, y por ello, es fundamental que nuestra institución

registral tenga una responsabilidad civil juntamente con el notario.

Finalmente, se planteó la tercera interrogante: ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?, para ello los entrevistados determinaron que es el artículo 2014 del CC quien es la base legal de estos ilícitos inmobiliarios, dado que se protegen en la apariencia del tercero de buena fe para poder conservar los inmuebles obtenidos ilícitamente. Asimismo, se debe resaltar lo mencionado por el especialista Emerson Alonso Romo Bracamonte, señala que la participación del tercero de buena fe es el medio el cual se le da la apariencia de legalidad a las transacciones de este tipo de ilícitos, precisando que este tercero de buena fe debe ser ajeno a las transacciones primeras para que puedan perfeccionar el fraude.

Con respecto al primer objetivo específico I del presente informe fue el de “Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018”, en razón de ello se ha presentado la siguiente interrogante: ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?, para ello, los especialistas entrevistados mencionaron que el rol del tercero de buena fe es muy importante, debido a que es sobre éste quien recae la apariencia de legalidad de la transacción realizadas; es decir, éste al ser un tercero “ajeno de buena fe” nuestro ordenamiento jurídico lo protege por medio de la fe pública registral. Por otro lado, el especialista Marco Antonio Torres Miranda, añade que es necesario que nuestro sistema legal se fortalezca para los casos donde el tercero de buena fe vulnera el derecho constitucional de propiedad, derecho que está reconocido y salvaguardado en el artículo 70° de nuestra Carta Magna, ya que, el propietario legítimo no puede perder su derecho, constitucionalmente reconocido y protegido, ni siquiera por el tercero de buena fe, que no es más que un titular aparente, nacido de falsificación o suplantación, es por ello que se carece de causas justificativa que le otorgue preferencia.

Como complemento a la entrevista y con la finalidad de obtener aspectos relevantes relacionado al presente objetivo, se planteó la siguiente interrogante: ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios? Los especialistas en conjunto mencionaron que la protección al tercero de buena es irracional, desmedida y excesiva dado que se castiga al propietario primigenio al ser despojado de su propiedad, por consiguiente, causándole un perjuicio a éste. Asimismo, Marco Antonio Torres Miranda añade que es necesario regular ello, porque si tenemos un sistema registral endeble, causaría pánico a los futuro propietarios y reduciría el número de transacción del sector inmobiliario, teniendo de esa forma un impacto negativo en el mercado.

Para culminar con las entrevistas de este objetivo, se planteó la tercera interrogante: ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?, para ello, los entrevistados mencionaron que el amparo brindado al tercero de buena fe en nuestro ordenamiento es inconstitucional, ya que vulnera el artículo 70° de la Constitución, artículo que describe al derecho de propiedad como un derecho inviolable la misma que otorga las siguiente prerrogativas al titular del derecho: Libertad de uso y disfrute; poder jurídico de disposición para modificar el derecho y protección frente a la interferencia ajena. Sobre lo último, la norma brinda al propietario protección frente a las interferencias anómalas de terceros o del propio Estado que pretenda afectarlo de forma ilegal, a ello se le conoce como inmunidad o esfera de protección. Asimismo, el especialista Marco Antonio Torres Miranda precisa que es inconcebible que el Estado siga manteniendo vigente el artículo 2014 del CC, e ilógico que con el afán de modificar la norma se promulgue la ley N°30313 que modifica el artículo en mención. Aún con las medidas adoptadas por el Estado, la vulneración al derecho constitucional continúa en igual o mayor magnitud.

Finalmente, el segundo objetivo específico II planteado en el presente informe fue el de “Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona

registral IX sede Lima, 2018”, en razón de ello se ha presentado la siguiente interrogante: ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?, para ello, los especialistas entrevistados mencionaron que la garantía que brinda nuestro sistema registral no es la óptima, ya que no existe una seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, al contrario este principio expone al titular del derecho a ser víctima de la pérdida de su derecho frente al fraude, y éste ilícito en parte es avalado por el Estado por medio del artículo 2014 del CC y la ley N° 30313, ésta última si bien es cierto dispone la anulación de los asientos registrales que fueron materia de fraude, no restituye la propiedad del legítimo propietario. Asimismo, se debe resaltar lo mencionado por Marco Antonio Torres Miranda que añade que es el Estado a través de sus instituciones quienes deben reparar el daño ocasionado al propietario primigenio, dado que no solo basta que el sistema de justicia reconozca el ilícito, sino por el contrario es necesario proteger y salvaguardar el retorno de su propiedad, o en el peor de los casos reparar el daño ocasionado a favor del propietario perjudicado.

Como complemento a la entrevista y con la finalidad de obtener aspectos relevantes relacionado al presente objetivo, se planteó la siguiente interrogante: ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?, los entrevistados de manera unánime mencionan que nuestro sistema registral es endeble y presenta falencias que exponen al derecho de propiedad a ser violentado con estos ilícitos. Por otro lado, el especialista Emerson Alonso Romo Bracamonte añade que la normativa debe fortalecerse y modificarse en el sentido que sea el Estado el responsable civilmente frente al propietario afectado con la finalidad de reparar el daño ocasionado. Asimismo, los especialistas Rossina Elizabeth Alvia Siancas y Marco Antonio Torres Miranda coinciden al agregar que es necesario el uso e implementación de la tecnología en las instituciones con la finalidad de evitar el desarrollo de estos ilícitos y fortalecer nuestro sistema registral.

Y, por último, planteamos la siguiente interrogante: ¿Puede el principio de fe

pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?, los especialistas de manera unánime mencionan que este principio contraviene a la Constitución, dado que, va en contra del artículo 70° donde se protege al derecho de propiedad, considerándolo un bien protegido que goza de inmunidad, pero sin embargo, puede ser violentado por un principio donde el eje principal es el tercero de buena fe. Asimismo, el especialista Emerson Alonso Romo Bracamonte y Marco Antonio Torres Miranda añaden que el derecho de propiedad es irrevocable, y así lo ha determinado la Sentencia del Tribunal Constitucional Exp. N° 5614-2007-AAT/TC del 20 de marzo del 2009 donde el tribunal destaca que la característica de la propiedad es ser irrevocable, ya para su extinción o transmisión sólo depende de la voluntad propia del titular, y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que estipula expresamente la Constitución, con ello se resalta que la tutela que brinda la Carta Magna a la propiedad sea vulnerable a una inscripción fantasma producto de un acto ilícito. Por otro lado, la especialista Ana Cecilia Bruno Benites destaca que este principio no solo afecta al derecho de propiedad como tal, sino que también a los principios constitucionales de dignidad, libertad individual, libertad contractual, vivienda adecuada, libre iniciativa privada y economía social de mercado previstas en nuestra carta magna.

Respecto a la **discusión**, se verifica que los resultados del presente informe final se logran verificar y fortalecer el objetivo general que es analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018. De acuerdo con los resultados obtenidos se ha apreciado que hay muchas coincidencias, a su vez se resaltar que existen muy buenos aportes que ayudarían mucho a nuestro ordenamiento legal. Por ello, en el presente informe se ha logrado evidenciar a través de las entrevistas y los análisis documentales realizados. Como lo menciona Barea (2015) en su revista, respecto a la venta de cosa ajena, el Estado en su rol de protección logra amparar conductas fraudulentas, las mismas que tienen como resultado el

castigo al propietario por medio del despojo de su bien, de esa forma se verificaría lo mencionado por los entrevistados, que nuestro ordenamiento desprotege al derecho de propiedad en este tipo de actos ilícitos.

Asimismo, los especialistas Torres (2020) y Alvia (2020) en sus entrevistas resaltaron que esta deficiencia en mención afectaría el mercado inmobiliario, y ello es contrastado con lo mencionado por Gonzales (2018) que resalta que el principio de iniciativa privada, libre y autónoma se basa en la economía de mercado y la circulación de la riqueza, donde debe existir la voluntad de las partes para vender y transferir la propiedad, sin embargo, la tutela que se le brinda al tercero, constituiría un ataque a este principio, y por consiguiente se tendría un impacto negativo en el mercado. Con ello, se cercioraría que la deficiencia legal sobre la fe pública registral afectaría el mercado inmobiliario al generarles un temor en las transacciones.

Nuestro ordenamiento legal avala la interpretación a favor del tercero, y ello se puede apreciar en la Casación N° 5280-2006-Arequipa emitido por la Corte Suprema donde se demandaba la nulidad de dos compraventas sucesivas, sin embargo, esta Corte anuló la sentencia de vista y solicitó que se evalúe la aplicación del principio de fe pública registral, aun cuando el tercero de “buena fe” es producto de actos ilícitos e inexistentes, causando un perjuicio al entonces propietario legítimo al despojarle de su bien. Con este fallo podemos ver reflejado la participación del Estado en este tipo de ilícitos que consiste en proteger y avalar el despojo del bien inmueble de la esfera patrimonial del propietario.

Posteriormente, continuamos con el objetivo específico I, que consistía en determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018. De las entrevistas llevadas a cabo a los especialistas se verificó que por unanimidad al tercero de buena fe se le considera como actor principal para el desarrollo del fraude inmobiliario, debido a que es sobre éste quien recaerá la apariencia de legalidad. O’Neill (2016) en su revista Themis, considera que la protección al tercero de buena fe actúa sobre la base de una apariencia que debe ser

protegida no solo para los casos de adquisición a título oneroso sino también a título gratuito, si bien es cierto, su posición no se basa para los casos de fraude inmobiliario sino para otro tipo de situación, cuando se hace referencia a la protección del tercero de buena fe, siempre se habla de una apariencia legal que nace de un acto ilícito y nulo.

Asimismo, el resguardo que se otorga al tercero de buena fe en este tipo de ilícitos inmobiliarios perjudica al legítimo propietario, ya que es víctima del despojo de su propiedad de manera arbitraria. La Corte Suprema mediante Casación N° 5745-2011-Lima menciona que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que les da origen no perjudicará al tercero registral de buena fe que adquirió la propiedad a título oneroso, siempre que las causas de inexactitud no puedan verificarse en los asientos registrales, asimismo, considera que con la finalidad de proteger al tercer de buena fe, es necesario que la búsqueda de inexactitudes deben limitarse a los asientos registrales y no a los títulos archivados. Con ello podemos verificar como nuestro ordenamiento logra perjudicar al propietario legítimo, ya que permitió la inscripción de propiedades que pertenecían a la Superintendencia de Bienes Estatales – SBE a favor de terceros en base a documentos falsificados.

De acuerdo con lo señalado por los especialistas en sus respectivas entrevistas, de manera unánime consideraron que el amparo brindado al tercero de buena fe para el supuesto de fraude es inconstitucional debido a que contraviene el artículo 70° de nuestra Carta Magna, la misma que considera al derecho de propiedad como inviolable.

Ante ello, tenemos al Tribunal Constitucional en su Exp. N° 0008-2003-AI/TC considera al derecho de propiedad como aquel derecho que le corresponde a todos los seres humanos, ya que se les permite usar y disponer por voluntad propia sus bienes; es decir, impulsa al individuo a ubicarse en su ámbito de acción y auto consentimiento y participar en procesos de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de índole patrimonial. De lo señalado, se puede apreciar que se descarta la falsificación como mecanismo para perder el derecho.

A su vez, mediante Exp. N° 5614-2007-AA/TC emitido por el mismo tribunal, resalta que el derecho de propiedad se caracteriza por ser un derecho irrevocable en el sentido de reconocer que su existencia o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé la carta magna. De lo mencionado, se puede apreciar que el Tribunal Constitucional rechaza la intervención de un tercero (delincuente) en los actos jurídicos que conlleven a la abusiva pérdida de la propiedad legítima.

Finalmente, respecto al objetivo específico II, que consiste en analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018. De las entrevistas llevadas a cabo a los especialistas se verificó que todos consideran nuestro sistema registral no es el apropiado dado que no brinda una garantía jurídica sobre el derecho de propiedad, tanto el artículo 2014 como su modificatoria la ley N° 30313 desprotegen el derecho de propiedad. De lo mencionado, se puede verificar que la ley N° 30313 en su artículo 5° modifica el artículo 2014 del CC, en el extremo que obliga al tercero a verificar no solo el asiento de inscripción sino también los títulos archivados, a pesar de que dichos títulos para su inscripción han tenido que pasar por una diligente y exhaustiva calificación registral.

Escobar (2015) en su revista Themis titulada “La muerte de la buena fe registral” menciona que el registrador es útil no por el hecho que compile los diversos contratos celebrados, sino porque a su vez es un funcionario altamente preparado para evaluar y dar conformidad a tales contratos, publicitando las titularidades, limitaciones y las expectativas que afectan a las mismas. Sin embargo, mediante la modificación al artículo donde se le obliga a los ciudadanos a validar mediante sus propios medios y recursos la legalidad de los títulos archivados, es exagerado, ya que dicha función es asumida exclusivamente por el registrador público, por ello esa modificatoria no sería válida y eficiente. De lo mencionado, se puede verificar que nuestro ordenamiento con el afán de “combatir” el fraude inmobiliario, crea normas

inviabiles que podría generar un perjuicio para Sunarp y el registrador, en el sentido que esta reconociendo que la función de este no permite contratar con confianza y seguridad jurídica.

Torres (2020) y Alvia (2020) al entrevistarlos mencionaron que para un mejor desempeño de nuestro sistema registral para combatir el fraude inmobiliario es necesario la implementación de la tecnología en las distintas instituciones con la finalidad de evitar el desarrollo de estos ilícitos. Para ello Javier (2017) en su revista Vox titulada “¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos” resalta la importancia y necesidad de implementar nuevas medidas tecnológicas para combatir los ilícitos inmobiliario. Complementando a ello, Escobar (2015) precisa que el fraude inmobiliario no se combate obligando a los ciudadanos a revisar los títulos archivados, sino por el contrario, es necesario obligar a los funcionarios de proteger la fe pública a adoptar mecanismos de seguridad apropiados. Es necesario que las notarias deban estar conectadas en tiempo real con el Registro Nacional de Identificación y Estado civil. Asimismo, las notarias y los registros deben estar conectados por una plataforma electrónica que opere con firmas electrónicas, mediante el cual, los notarios deban enviar las escrituras públicas firmadas digitalmente, de esta forma la falsificación sería imposible. De lo señalado, se aprecia que los especialistas mencionan la necesidad de mejorar en tecnología a nuestras instituciones con la finalidad de combatir los ilícitos inmobiliarios.

Los especialistas en las entrevistas realizadas mencionaron el principio de fe pública registral vulnera el derecho de propiedad protegido por nuestra carta magna. Asimismo, Romo (2020) y Torres (2020) en sus entrevistas señalaron que la característica del derecho de propiedad es ser irrevocable, y por consiguiente no puede ser afecta por la buena fe de un tercero. Y así lo determina el Tribunal Constitucional en su Exp. N° 022-2007-AA/TC donde precisa que de acuerdo con el artículo 70° de la Carta Magna, el derecho de propiedad brinda garantía para que ninguna persona pueda ser privada de su propiedad y tampoco pueda ser objeto de intromisión o afectación. Añadiendo a lo mencionado, el mismo Tribunal mediante el Exp. N° 5614-2007-AA/TC

destaca que el derecho de propiedad se caracteriza por ser un derecho irrevocable en el sentido de reconocer que su existencia o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que señala la Constitución. De lo mencionado, se aprecia que el derecho de propiedad esta resguardado por nuestra carta magna y así se ha determinado en cada sentencia del Tribunal Constitucional, sin embargo, el principio de fe pública registral rompe y contraviene ese derecho constitucional del propietario legítimo.

Finalmente, desde el ámbito de la legislación internacional, la Declaración Universal de Derechos Humanos en su artículo 17 menciona que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente; y que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad. Siguiendo la misma línea, la Convención Americana sobre Derechos Humanos en su artículo 21 señala que toda persona tiene el derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social; asimismo, ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de una indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

V. CONCLUSIONES

La **primera** conclusión que se ha podido recabar del presente informe final, respecto al objetivo principal, es que la fe pública registral desprotege el derecho constitucional del propietario legítimo, ya que lo deja en un estado de indefensión al exponer su derecho de propiedad frente a las mafias inmobiliarias, y éstas puedan despojarlos ilegalmente. Asimismo, esta acción ilegal acarrearía un impacto negativo en el sector inmobiliario al generar incertidumbre.

La **segunda** conclusión respecto al objetivo específico I, es que el tercero de buena fe es el pilar en estos ilícitos, ya que es el actor principal para el desarrollo del fraude, debido a que es éste quien invoca la buena fe para conservar el bien obtenido irregularmente y así crear la apariencia legal al acto y por consiguiente obtener su respectiva tutela legal por parte de nuestro ordenamiento, con la finalidad de conservar el bien inmueble materia del ilícito inmobiliario.

Finalmente, como **tercera** conclusión respecto al objetivo específico II, se tiene que nuestro sistema registral no brinda las garantías necesarias; y por consiguiente no existe una seguridad jurídica en nuestro ordenamiento, donde las mafias no invoquen normas legales y sean admitidas, teniendo como consecuencia el despojo del bien del propietario legítimo.

VI. RECOMENDACIONES

Primera, se recomienda llevar a cabo una diligente y correcta aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, con la finalidad de evitar generar algunos perjuicios a los propietarios legítimos, los mismos que son los principales afectados con este tipo de ilícitos.

Segunda, se recomienda un mejor análisis de la participación del tercero de buena fe en estos ilícitos, y si ello generase un perjuicio al propietario legítimo, el Estado a través de sus instituciones debe ser capaz de reparar el daño mediante una indemnización.

Tercera, al tener un sistema registral endeble donde los casos de fraude inmobiliario existen y ello cause un grave perjuicio al derecho de propiedad, se recomienda el empleo e implementación de los medios tecnológicos en las instituciones del Estado, ya que esto nos va a permitir combatir este ilícito, y de esa forma lograr un sistema registral más fortalecido

REFERENCIAS

- Abanto, W. (2014). Diseño y desarrollo del proyecto de investigación. Trujillo: Universidad Cesar Vallejo.
- Acedo, P. (2013). Derechos reales y derecho inmobiliario registral. Lima: Dykison.
- Alcántara Martín, A. (2018). El dominio público y el registro de la propiedad tras la reforma de la ley hipotecaria por la ley 13/2015. *Revista de administración pública*, (206), 243–289. Recuperado en <https://doi.org/10.18042/cepc/rap.206.09>
- Alvarez, J. (2010). Derecho inmobiliario registral (3a ed.). Lima: Juristas Editores.
- Álvarez, J. Derecho inmobiliario registral. Trujillo: Juristas Editores.
- Antilio, A. (2008). Derecho Registral (2a ed.). Buenos Aires, Argentina: Astrea.
- Arruñada, B. (2004). Sistemas de Titulación de la Propiedad. Lima: Palestra Editores.
- Ayala, O. (2013). La problemática de la buena fe del tercero registral. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ballestreri, A. M. (2006). Cómo se elabora el proyecto de investigación. Lima, Perú: Consultores Asociados.
- Barea Medrano, Emilio. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista Ciencia y Cultura*, 19(35), 9-32. Recuperado en 04 de julio de 2019, de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002&lng=es&tlng=es.
- Beuermann, D., Webb, R., Revilla, C (2006). La construcción del derecho de propiedad. Lima: Tarea Asociación gráfica educativa.
- Borda, Alejandro, La buena fe en la etapa precontractual. *Vniversitas* [en

linea] 2014, (Julio-Diciembre): [Fecha de consulta: 4 de julio de 2019].
Recuperado en:<<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82534126003>>
ISSN 0041-9060

Buitron Changra, S. (2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario. Tesis de Pregrado. Recuperada de: <http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1438>

Carlos Alberto, C. I. (2018). 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. *Revista Derecho Del Estado*, 41, 147-171. doi:<http://dx.doi.org/10.18601/01229893.n41.06>

Carrasco, D. (2007). Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: San Marcos E.I.R.L.

Carrasco, D. (2008). Metodología de la Investigación Científica. Lima: San Marcos E.I.R.L.

Carrasco, S. (2009) Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: Ed. San Marcos.

Carrasco, S. (2009) Metodología de investigación científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: Ed. San Marcos.

Carrión, S. C. (2012). CESIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS: A PROPÓSITO DE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD/ASSIGNMENT OF MORTGAGE LOANS: REGISTRATION IN THE LAND REGISTRY OFFICE. *Revista De Derecho UNED*, (11), 107-124. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1466128329?accountid=37408>

Carvajal, P. (2011). La buena fe en el derecho romano. la extensión del deber de actuar conforme a buena fe en materia contractual. *Revista De*

Estudios Históricos - Jurídicos, (33), 742-745. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1010938405?accountid=37408>

Castañeda, J. (1973). Los Derechos Reales (4a ed.). Lima, Peru: Villanueva S.A.

Castañeda, M. (2016). La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario. (tesis titulo abogado). Recuperado de <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/5862>.

Castillo, M. (2007). La Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica. Lima: Palestra Editores.

Cebrian, J. S. (2008). Transmission of goods and property registration in Spain. *Revista De Derecho*, (30) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1435605084?accountid=37408>

Cebrian, J. S. (2009). Goods transfers and the register property in Spain (part two). *Revista De Derecho*, (31) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1435604490?accountid=37408>

Cebrian, J. S. (2009). Goods transfers and the register property in Spain (part one). *Revista De Derecho*, (31) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1435604420?accountid=37408>

Chinchilla Imbett, C. (2018). 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. *Revista Derecho Del Estado*, (41), p.p. 147-171, recuperada de <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/5317/6499>

Congreso Constituyente democrático. (1993). Constitución Política del Perú. Lima: Juristas editorial.

Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria. (26 de mayo del 2008) CAS 5280-2006. [MP Palomino García].

- Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. (11 de octubre del 2012) CAS 5745-2011. [MP Távara Cordoba].
- Cortés, G. (1997). Confiabilidad y Validez en estudios cualitativos. Recuperado de educacionyciencia.org/index.php/educacionyciencia/article/download/111/pdf.
- Cotrina, J. (2018). La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, lima 2017 – 2018. (tesis titulo abogado). Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/612>
- de Reina Tartière, G. (2009). El Principio Registral De Oponibilidad. Revista de Derecho (16081714), 10, 153–188. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=45002627&lang=es&site=ehost-live>
- Domínguez Cabrera, M. D. P. (2014). Gestión y organización del Registro Público Concursal español. Revista E-Mercatoria, 13(1), 49–71. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=109342434&lang=es&site=ehost-live>
- El Negocio Jurídico. Lima: Ara Editores. Basterra, M. y Saldaña, E. (2009). El Derecho de Acceso a la Información Pública en Iberoamérica. Lima: Adrus.
- Escobar Rozas, F. (2015). La muerte de la buena fe registral. THĒMIS-Revista De Derecho, (67), p.p. 321-332. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14478>
- Escobedo, A. (2016). Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral. (tesis titulo abogado). Recuperado de <http://cybertesis.urp.edu.pe/handle/urp/1368>.
- Garcés, H. (2000). Investigación Científica. Ecuador: Abya – Yala.

- Gómez, Marcelo M. (2006). Introducción a la metodología de la investigación científica – 1era ed. Córdoba: Editorial Brujas.
- Gonzales Barrón, Gunther Hernán. (2015). Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado. Revista IUS, 9(36), 249-273. Recuperado en 04 de julio de 2019, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-21472015000200249&lng=es&tlng=es.
- González Linares, N. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales. Lima, Jurista Editores EIRL.
- González, B. G. (2013). Tratado de Derechos Reales. Lima, Perú: Jurista Editores
- Gonzales, B. G. (2015). Derecho Registral y Notarial. Lima, Perú: Legales.
- Gonzales, G. (2008). Introducción al derecho registral y notarial. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2008). Introducción al derecho: Registra! y Notarial (20 ed.). Trujillo: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2010). Derechos Reales. Lima: San Marcos.
- Gonzales, G. (2011). Derechos reales. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2012). Derechos Registral y Notarial. Lima: San Marcos.
- Gonzales, G. (2014). Los principios Registrales en el conflicto Judicial. Lima: El Búho E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2015). La falsificación nuevo modo de adquirir la propiedad. Lima: Gaceta jurídica.
- Gonzales, G. (2015). La falsificación: nuevo modo de adquirirla propiedad. Lima: Gaceta jurídica.
- Gonzales, G. (2016). Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial (2 ed ed.). Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.

- Gonzales, G. H. (2004). Tratado Derecho Registral Inmobiliario (Vol. Segunda Edición). Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. H. (2014). El Extremismo Registral Ayuda al Fraude Inmobiliario. Lima: Revista Jurídica Thomson Reuters.
- Gonzales, G. H. (2015). La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gotuzzo, P. (2011). Metodología de la investigación. Lima: San Marcos E.I.R.L.
- Guevara, R. (2013). Derecho Registral. Lima: Gráfica Horizonte.
- 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. (Tesis título maestro). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/14238>.
- Hernández, P. y Ramos, M. (2018). El fraude inmobiliario en los registros públicos. (tesis título abogada). Recuperado de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/AUTONOMA/461>
- Hernández, R, Fernández, C y Baptista, P. (2014). Metodología de la investigación (6° ed.). México: Marc Hill.
- Hinostroza, A. (2008). Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión. Lima: El Búho EIRL.
- Huerta, O. (2013). Problemática de la buena fe del tercero registral. Lima, Perú: Juristas Editores.
- Huerta, O., y Alca, W. (2011). Instituciones de Derecho Registral e Inmobiliario. Huancayo: Soluciones Gráficas.
- Javier Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio Del Derecho De Propiedad? Fe Pública Registral Y Falsificación De Documentos. Revista Vox Juris, 33(1), 183–208. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=1246>

- Jiménez Bolaños, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. revista de Ciencias Jurídicas N° 125, 79-116. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/download/13270/12540/>
- Jiménez, P (1998) Metodología de la investigación científica. La Habana: Editorial ciencias médicas.
- Joireman, S. and Brown, J., (2013) "Property: Human Right or Commodity?", Journal of Human Rights 12, (2), p.p. 165-179. Recuperado de <https://scholarship.richmond.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1070&context=polisci-faculty-publications>
- Juncal, B. S. (2014). Disciplina urbanística y el registro de la propiedad. el tercero hipotecario/planning discipline and the property registration. the third party. Revista De Derecho UNED, (15), 627-642. Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1693330860?accountid=37408>
- Kornblit, Ana Lía. Metodologías cualitativas: modelos y procedimientos de análisis. 2da edición. Buenos Aires: Biblos, 2007. ISBN: 950-786-415-6
- La cruz, J. (2012). Nociones del derecho patrimonial e introducción al derecho. Madrid: Dykinson.
- Lama More, H. La posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria, En: Gaceta Civil y Procesal Civil, Tomo 18, diciembre 2014.
- Laveriano, R. (2016). Desprotección de la propiedad del propietario primigenio desde la perspectiva de registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central 2015. (tesis titulo abogado). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/9949>.
- López Gamarra. J. J. (2017). El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. Tesis de pregrado. Recuperada de: <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/1119>

- López, J. (2002). Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica. Madrid: San José.
- MacMahon, P. (2015) Good Faith and Fair Dealing as an Underenforced Legal Norm" Minnesota Law Review. Vol. 99, pp. 2051-2110. Recuperado de <https://scholarship.law.umn.edu/mlr/276>
- Marinon, Luiz G. (2012). El precedente en la dimensión de la seguridad jurídica. *Ius et Praxis*, 18(1), p.p. 249-266. Recuperado de <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-00122012000100008>
- Mejorada, M. (2019) Presencia ajena y la buena fe del adquirente, *La Ley*. Recuperado de <https://laley.pe/art/8288/presencia-ajena-y-la-buena-fe-del-adquirente>
- Mendoza, G. (2012). La responsabilidad Civil del Registrador Público - 1ra Edición. Lima: Gaceta Notarial.
- 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. (tesis título abogado). Recuperado de <http://repositorio.uwiener.edu.pe/handle/123456789/1752>
- Moscoso Valderrama, R. A. (2012). Derecho Y Economía De La Función Pública De Registro De Bienes. *Prolegómenos Derechos y Valores*, 15(30), 177–197. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=85930380&lang=es&site=ehost-live>
- O'Neill de la Fuente, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. *THĒMIS-Revista De Derecho*, (70), p.p. 95-105, recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/19605>
- Pacheco, V. (2015). La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015.

(tesis licenciado derecho). Recuperado de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TESIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Pino, R. (2010). Metodología de la Investigación. Lima: Editorial San Marcos.

Puyal Sanz, P. (2018). El Catastro Como Instrumento De Lucha Contra El Fraude Inmobiliario: El Valor De Referencia De Mercado. *Crónica Tributaria*, (169), 139–176. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=bth&AN=134128620&lang=es&site=ehost-live>

Quecedo, L. R y Castaño, G. C (2002). Introducción a la metodología de investigación

Rengifo, M. (2011). Teoría General de la Propiedad. Bogotá: Universidad de los Andes.

Rimascca, A. (2015). El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral. Lima: Gaceta Jurídica.

Rios, A. (2011). Derechos Reales (4.^a ed.). Lima: editorial: San Marcos.

Rodríguez Moguel, Ernesto A. Metodología de la investigación. La creatividad, el rigor de estudio y la integridad son factores que transforman al estudiante en un profesionalista de éxito. 5ta edición. México: Universidad Juárez Autónoma de Tabasco.

Rodríguez Urbano, J. A., & Berríos Ortiz, H. X. (2014). El enigma de la buena fe en el tercero registral: Apuntes para una nueva orientación de la figura. *Revista de Derecho Puertorriqueño*, 54(1), 33–85. Retrieved from <http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=110507154&lang=es&site=ehost-live>

Rodríguez Urbano, J. A., & Berríos Ortiz, H. X. (2014). El enigma de la buena fe en el tercero registral: Apuntes para una nueva orientación de la

figura. Revista de Derecho Puertorriqueño, 54(1), 33–85. Retrieved from

<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=fua&AN=110507154&lang=es&site=ehost-live>

Rojas, F. (2017). El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario. (tesis título abogado). REcuperao de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/24068>.

Rojas, R. (2013). Guía para realizar investigaciones sociales. (38.a ed.) Lima: editores Plaza y Valdez.

Romero, E. (1947). Derecho Civil: Los Derechos Reales. Lima, Peru: P.T.C.M.

Rubio, D. (2007). Derecho Registral. Lima: AP. Creatividad SAC.

Rubio, D. (2007). Derecho Registra! Teoría y Practica. Trujillo: Ap. Creatividad SAO.

Rubio, D. (2011). Normatividad y Temas de Derecho Registral Inmobiliario - 2011. Piura: Grafimedios.

Ruiz Olabuenaga, José Ignacio (2012), 5ta edición. Universidad de Deusto, Bilbao. Metodología de la investigación cualitativa. ISBN 978-84-9830-673-6.

Ruiz, J. (2012). Metodología de la Investigación Cualitativa. (5. Aed.). Bilbao: Deusto.

Sampieri, R., Fernández, C., Baptista, P. (2006) Metodología de la investigación. (4ta ed.)

Singer, J. (2014) Property as the Law of Democracy, Duke Law School, recuperado de <https://dash.harvard.edu/bitstream/handle/1/12775263/Property%20as%20the%20Law%20of%20Democracy.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

Smith, H., (2012) Property as the Law of Things, Harvard Law.Review, recuperado de

https://dash.harvard.edu/bitstream/handle/1/11223965/vol125_h.smith.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Soria, A. M. (2012). Registros públicos los contratos con publicidad. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Sunarp (2012). Reglamento General de los Registros Públicos. Lima: Sunarp.
- Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (2014). Fuero Registral. Lima, Perú: Comité de edición de la Subdirección de Capacitación Registral.
- Tarazona Alvarado, F.(2011)“Algunas consideraciones sobre el principio de fe pública registral”. En: Fuero Registral. N° 8-2011. Sunarp. Lima.
- Torres, A. (2012). Acto Jurídico (40 ed.). Lima, Peru: Moreno S.A.
- Tribunal Constitucional. (11 de noviembre del 2003) EXP. 0008-2003-AI/TC. [MP Alva Orlandini].
- Tribunal Constitucional. (20 de marzo del 2009) EXP. 05614-2007-PA/TC. [MP Vergara Gotelli].
- Tuyume Effio, B. (2016). La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral. Tesis de Pregrado. Recuperada de: <http://hdl.handle.net/20.500.12423/696>
- Ungurean, S. (2018). The involvement of public institutions in real estate fraud in the municipality of Brasov. A case study. Bulletin of the Transilvania University of Braşov: Series VII: Social Sciences, Law, 11(60)(Special Issue):139-154. Retrieved from <https://www.doaj.org/article/56bf4da0e5f7405b88bc9a45b4e380ab>
- Valderrama, S. (2013). Pasos para Elaborar Proyecto de Investigación Científica Cualitativo, Cuantitativo y Mixta. Lima-Perú: San Marcos.
- Valencia, A y Ortiz,A. (2012). Derecho Civil Reales (110 ed.). Bogota: Temis S.A.

Vásquez, A. (2011). Derechos Reales (4 ed.). Lima, Peru: San Marcos.

Yancan, A. (2017). Análisis del fraude inmobiliario y la afectación de los principios registrales en el marco del caso Orellana (tesis título abogada). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/23978>.

ANEXO III

MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE CATEGORIAS

CATEGORIAS	
CATEGORIA N° 01	SUB CATEGORIAS
La fe pública registral	Sub categoría 1: Tercero de buena fe Sub categoría 2: Sistema registral
CATEGORIA N° 02	SUB CATEGORIAS
Fraude inmobiliario	Sub categoría 1: Falsificación de documentos Sub categoría 2: Suplantación de identidad

ANEXO IV



ANEXO 2.- ENTREVISTA A REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA (REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS)

Título: “LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL IX LIMA, 2018”.

Entrevistado/a:

Cargo/profesión/grado académico:

Institución:

Objetivo general

Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

1.- ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

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

2.- ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?

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

3.- ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

.....

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

Objetivo específico 1

Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

4.- ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

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

5.- ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios?

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

6.- ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?

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



Objetivo específico 2

Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

7.- ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?

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

8.- ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?

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

9.- ¿Puede el principio de fe pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?

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

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Dr Pedro Santisteban Llantop**
 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente TP/UCV**
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**
 1.4. Autor de Instrumento: **Michael Clayton Valverde Cabrera**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI

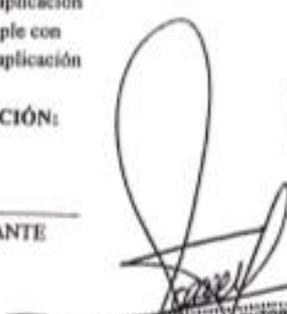
IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 20 de junio del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 09803311.... Telf: 983278657.....


 PEDRO SANTISTEBAN LLANTOP
 CAL. 17951
 ABOGADO
 DOCTOR EN DERECHO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: **Dr. Eliseo Segundo Wenzel Miranda**
 1.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TP-UCV**
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**
 1.4. Autor(A) de Instrumento: **Michael Clayton Valverde Cabrera**

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

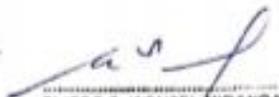
Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

95%

Lima, 05 de julio del 2019.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE


ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

DNI No 09940210 TelE: 992303480.....

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

V. DATOS GENERALES

- 5.1. Apellidos y Nombres: **Dr Santiago Rufo Valderrama Mendoza**
 5.2. Cargo e institución donde labora: **Docente.-TC-UCV**
 5.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Ficha de entrevista**
 5.4. Autor(A) de instrumento: **Michael Clayton Valverde Cabrera**

VI. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

VII. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

SI
-

90 %

VIII. PROMEDIO DE VALORACIÓN :


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

Lima, 20 de junio del 2019.

DNI No 22468403 Telf: 939104649.....

ANEXO V

MATRIZ DE CONSISTENCIA PARA ELABORACIÓN DE PROYECTO DE INVESTIGACION

NOMBRE DEL ESTUDIANTE:

MICHAEL CLAYTON VALVERDE CABRERA

FACULTAD/ESCUELA:

 DERECHO

TITULO	
“La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018”	
PROBLEMAS	
Problema General	¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018?
Problema Específico 1	¿Qué rol tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018?
Problema Específico 2	¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018?
OBJETIVOS	
Objetivo General	Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.
Objetivo Específico 1	Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

<p>Objetivo Específico 2</p>	<p>Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.</p>
<p>SUPUESTOS JURIDICOS</p>	
<p>Supuesto General</p>	<p>Las deficiencias que generaría la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, sería la desprotección de los propietarios legítimos al despojarles de su bien inmueble.</p>
<p>Supuesto Específico 1</p>	<p>El rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, sería muy importante para las mafias que lucran con el fraude, ya que el papel del tercero de buena fe es importante para que este ilícito se configure, ya que le brindaría al acto ilícito una apariencia de legalidad para despojar el bien inmueble al propietario legítimo.</p>
<p>Supuesto Específico 2</p>	<p>Las garantías que brindan nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, sería endeble dado que nuestro sistema registral debería brindar una seguridad jurídica, sin embargo, en la configuración del fraude inmobiliario se tiene como base y sustento legal la aplicación de un principio legal.</p>
<p>Categorización</p>	<p>Categoría 1: La fe pública registral</p> <p>Subcategoría 1: Tercero de buena fe</p> <p>Subcategoría 2: Sistema registral</p> <p>Categoría 2: Fraude inmobiliario</p>



	Subcategoría 1: Falsificación de documentos Subcategoría 2: Suplantación de identidad
MÉTODO	
Diseño de investigación	<ul style="list-style-type: none">- Enfoque: Cualitativo- Diseño: Teoría Fundamentada- Tipo de investigación: Básica- Nivel de la investigación: Descriptivo
Método de muestreo	<ul style="list-style-type: none">- Población: Registradores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos Zona Registral IX sede Lima.- Muestra: 02 Registradores Públicos, 02 notarios públicos y 05 abogados especializados en derecho civil y registral.
Plan de análisis y trayectoria metodológica	<ul style="list-style-type: none">- Técnica e instrumento de recolección de datos<ul style="list-style-type: none">✓ Técnica: Entrevista y análisis documental Instrumento: Guía de entrevista y guía de análisis documental
Análisis cualitativo de datos	Análisis sistemático, hermenéutico, analítico, comparativo, inductivo y sintético



ANEXO VI
ENTREVISTAS



ANEXO 2.- ENTREVISTA A REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA (REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS)

Título: "LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL IX LIMA, 2018".

Entrevistado/a: Emerson Alonso Romo Bracamonte

Cargo/profesión/grado académico: Asistente fiscal / Excmo / Magistrado

Institución: Ministerio Público

Objetivo general

Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

1.- ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

Debido a la ausencia de una correcta legislación en esta materia, las deficiencias que se generan tienen como principal víctima a la propiedad ya que se le expone y despreja ante el fraude inmobiliario.

2.- ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?

No existe una correcta protección al propietario legítimo, debido a que la existencia y existencia de un tercero de buena fe, este puede ser despojado de su propiedad sin opción de recuperar su inmueble.

3.- ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El fraude inmobiliario se basa en la aplicación del artículo 2014 del CCP ya que este impone



Alonso Romo Bracamonte ABOGADO Reg. C.A.C. 2617



Se brinda la apariencia de legalidad a la transacción a partir de la existencia de un tercero que al estar conservado por nuestro ordenamiento como tercero de buena fe.

Objetivo específico 1

Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

4.- ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

El papel que desempeña el tercero de buena fe es muy importante ya que es bajo su apariencia y existencia en la transacción que la propiedad adquirida ilegalmente es conservada.

5.- ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios?

La protección al tercero de buena fe tiene como resultado el despojo ilegal de la propiedad al propietario legítimo, y es que de mismo se ve perjudicado y sin opciones de recuperar su propiedad siendo vulnerado de esa forma su derecho protegido en el artículo 70 de la carta magna.

6.- ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?

Es inconstitucional en el sentido que ninguna ley o norma puede ir en contra de nuestra carta magna. Y la aplicación de este principio no solo vulnera el derecho de propiedad / derecho constitucional sino por el contrario expone la propiedad del resto de personas frente a estas mafias.


Alonso Romo Sacramento
ABOGADO
Reg. C.A.C. 9377



Objetivo específico 2

Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

7.- ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?

Ninguna, la normativa debe ser más protectora con la propiedad del propietario legítimo diligente y no debe ser castigado ni despojado de tal derecho por causas ajenas a él.

8.- ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?

El artículo 2014 del CC debe ser modificado y brindarle una mayor protección al propietario del sistema ante estos casos de fraude, no solo se le debe restituir la propiedad, sino que debe ser el estado el responsable de la acción de estos delitos, ya que al registrarlos no hay una adecuada seguridad, existe una responsabilidad.

9.- ¿Puede el principio de fe pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?

Sí, ya lo contraviene en estos casos de fraude, ya que al despojarlo y como consecuencia se tiene la inhabilitación del derecho (art. 70 de la Constitución). Por otro lado tenemos a la sentencia del Tribunal Constitucional Exp. N° 5614-2007-AD/TC que niega al derecho en mérito.


Alonso Remy Aracámonte
ABOGADO
Reg. C. C. 5677



ANEXO 2.- ENTREVISTA A REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA (REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS)

Título: "LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL IX LIMA, 2018".

Entrevistado/a: Liz Paola Peña Torres

Cargo/profesión/grado académico: Abogada licenciada y colegiada.

Institución: Empresa PHOENIX TOWER INTERNATIONAL

Objetivo general

Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

1.- ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

El principio de la fe pública registral es muy endeble en nuestro ordenamiento jurídico, ya que, en los casos de fraude inmobiliario se violenta el derecho a la propiedad y se despoja este mismo.

2.- ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?

No, por el contrario se desprotege al propietario al punto que este pierde la propiedad ocasionando que acuda a nuestro sistema de justicia de modo innecesario porque no logra recuperar la propiedad al no tener contra quien accionar al ser el tercero de buena fe el beneficiado.

3.- ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El fraude inmobiliario se desarrolla en la aplicación del artículo 2074 del código civil, por lo que beneficia al



tercero de buena fe.
.....
.....
.....

Objetivo específico 1

Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

4.- ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

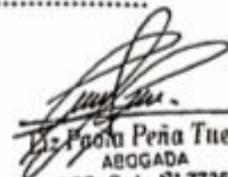
Es la base principal donde se desarrolla este ilícito ya que es bajo esta figura legal que los participantes del hecho delictivo protegen la apropiación de un bien inmueble ajeno.
.....
.....

5.- ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios?

La protección que se brinda al tercero de buena fe en estos ilícitos es desmedida y excesiva ya que es esta misma protección el aval suficiente para que los propietarios primigenios no recuperen su propiedad y se les vulnere su derecho constitucional reconocido en el Artículo 70 de la Constitución Política del Perú.
.....

6.- ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?

Sí puede, debido a que va en contra del Artículo 70 de la Constitución Política del Perú, el mismo que precisa que el derecho de propiedad es inviolable y exonera toda la posibilidad de vulneración a este derecho.
.....
.....


Patricia Peña Tueron
ABOGADA
REG. C.O.L. N° 77368



Objetivo específico 2

Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

7.- ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?

Es una garantía insuficiente ya que si bien es cierto se involucra la ley no 3793 que regula los asuntos registrales de los casos donde se dio el fraude inmobiliario, no sustituye la propiedad del afectado con este ilícito.

8.- ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?

La fe pública es irracional cuando se trata de falsificaciones o suplantaciones ya que el propietario no puede ser despojado bajo ninguna circunstancia de su propiedad.

9.- ¿Puede el principio de fe pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?

Sí ya en la práctica la contraviene dado que es éste mismo quien vulnera el derecho de propiedad estipulado en la constitución (Artículo 70) y así lo establecido en el tribunal Constitucional en STC Exp. No 0008-2003- AI/TC.


D. Paola Peña Tueros
ABOGADA
REG. C.º L. N° 77368



ANEXO 2.- ENTREVISTA A REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA (REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS)

Título: "LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL IX LIMA, 2018".

Entrevistado/a: Diana Abia Simons

Cargo/profesión/grado académico: Gerente Legal / Abogada / Registra.

Institución: Empresa Vas Consultores.

Objetivo general

Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

1.- ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

En el estado no garantiza y protege el derecho de propiedad, vemos como la fe pública registral puede ser usada en los casos de fraude inmobiliario, teniendo como una de las consecuencias el temor a realizar transacciones, afectando de esta forma el mercado inmobiliario.

2.- ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?

Desde el punto de vista del propietario legítimo, el principio de la fe pública desprotege el derecho de propiedad, ya que no hay justificación alguna para que el propietario pierda su inmueble por el solo hecho de que un tercero tenga "buena fe".

3.- ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El fraude inmobiliario se desarrolla en aplicación del

Diana Abia Simons

ABOGADA

Reg. C.A.P. 1099



código civil peruano, específicamente en el artículo 2034.3. el mismo que bajo la firma del tercer de buena fe protege a este último de que se le quite el inmueble.

Objetivo específico 1

Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

4.- ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

tiene un rol importante debido a que es el medio por el cual se da una especie de apariencia legal de la transacción para posteriormente "engañar" de manera fraudulenta un bien inmueble con el propósito de obtener un beneficio económico.

5.- ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios?

La protección que se brinda nuestro ordenamiento al tercero de buena fe es innacional en estos casos, dado que se castiga al propietario legítimo al despojarlo de su propiedad causando así un gran perjuicio en su patrimonio.

6.- ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?

Es inconstitucional debido a que va en contra de un derecho constitucional, el derecho de propiedad estipulado en el artículo 70 de la Carta Magna, la misma que considera a la propiedad como un derecho irrevocable.

ROSSINA ALVIA BIANCAS
ABOGADA
Reg. C.A.P. 1099



Objetivo específico 2

Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

7.- ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?

La garantía brindada no es la fe pública ya que no hay seguridad jurídica sobre cada inmueble con respecto a sus propietarios, y es nuestro ordenamiento el mismo que avala el despojo ilegal de los inmuebles ante estos casos de fraude inmobiliario.

8.- ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?

Presenta una ley fragil ya que permite que estos ilícitos se desarrollen, por otra parte se debería fortalecer nuestro ordenamiento y este a su vez ir de la mano con el uso de la tecnología.

9.- ¿Puede el principio de fe pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?

Para este tipo de casos, la fe pública registral contraviene a la carta magna ya que despoja y expone a los propietarios legítimos convirtiéndolos en víctimas de este acto ilícito.

ROSSINA ALVIA BIANCAS
ABOGADA
Reg. C.A.P. 1099



ANEXO 2.- ENTREVISTA A REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA

(REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS)

Título: "LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL IX LIMA, 2018".

Entrevistado/a: Dña Cecilia Bruno Benítez

Cargo/profesión/grado académico: ABOGADA REGISTRO PERSONAS SUJETOS / ASOCIADO COLEGIADO

Institución: SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS - SUNARP.

Objetivo general

Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

1.- ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

Desde la parte pública, se debe tener en cuenta la importancia de la fe pública registral, ya que esta es el fundamento de la fe pública registral, y por lo tanto, es el fundamento de la fe pública registral. En este sentido, se debe tener en cuenta la importancia de la fe pública registral, ya que esta es el fundamento de la fe pública registral.

2.- ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?

No, por el contrario, existe la necesidad de proteger a los propietarios legítimos de las partes inmobiliarias, ya que permite el desarrollo de toda actividad jurídica en el patrimonio legítimo de las partes, preservando así la propiedad.

3.- ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El fundamento de este título se encuentra regulado en el...

2

Ana C. Bruno Benítez
ABOGADA
Reg. C.A.L. 77631



ARTÍCULO 2014 C.C. DONDE HAY UNA DESPREVENCIÓN DE LA BUENA FE REGISTRAL Y LA PARTICIPACIÓN DEL TERCERO DE BUENA FE.

Objetivo específico 1

Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

4.- ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

EN LA FE PÚBLICA REGISTRAL, EL ROL DEL TERCERO DE BUENA FE ES MUY PARTICIPATIVO, ES BAJO LA APLICACIÓN LEGAL DE ESTE PUESTO QUE SE COMIENZA EL JUICIO PARA TENER ÉXITO.

5.- ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios?

LA PROTECCIÓN DEL TERCERO DE BUENA FE PERJUDICA AL TERCERO DE BUENA FE, ES DESPROPORCIONAL Y RESTRICTOR, PERO SIN LA PROTECCIÓN MANTENIENDO LA PROPIEDAD Y DE ESTA FORMA DESPOJANDO LA PROPIEDAD DE FORMA ILEGAL AL PROPIETARIO LEGÍTIMO.

6.- ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?

ES INCONSTITUCIONAL YA QUE SE TRATA DE UN ANTICIPAJO DE LA CORTE PORQUE EL MISMO SUPLENTE LA FALTA DE CONSIDERACIÓN JURISDICCIONAL E IRREVOCABLE. LA PROTECCIÓN CONTRA LA DESPOJACIÓN MEDIANTE SUPLENCIÓN DE FALTAS O FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, EL BIEN JURÍDICO DEL PROPIETARIO LEGÍTIMO.

2

Ana C. Bruno Zanitas
ABOGADA
Reg. C.A.L. 77631



Objetivo específico 2

Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

7.- ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?

NO BRINDA GARANTÍA ALGUNA, DADO QUE EL PROPIETARIO NO PUEDE RECUPERAR SU PROPIEDAD QUE FUE CENTRO DEL ILÍCITO, ELLO ES REGULADO Y ANALADO POR EL ARTÍCULO 2014 CC Y LA LEY 30313 ARTÍCULO 5°.

8.- ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?

ES NECESARIO QUE NUESTRA LEGISLACIÓN SE FORTALEZCA Y CON EL DISEÑO DEL SISTEMA REGISTRAL, POR ELLO, ES NECESARIO LA IMPLEMENTACIÓN DE LA TECNOLOGÍA PARA EVITAR ESTOS ILÍCITOS, ASÍ COMO BRINDAR UNA PROTECCIÓN AL PROPIETARIO AFECTADO MEDIANTE UNA INDEMNIZACIÓN POR PARTE LAS INSTITUCIONES QUE PARTICIPAN EN LA TRANSACCIÓN.

9.- ¿Puede el principio de fe pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?

EL MINISTERIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL CONTRAVIENE LA CONSTITUCIÓN YA QUE VIOLAN UN DERECHO FUNDAMENTAL COMO EL DERECHO A LA PROPIEDAD, RECONOCIDO EN EL ART. 70° DE LA CONSTITUCIÓN PERUANA. SIN EMBARGO, SOLO EL DERECHO DE PROPIEDAD ES EL AFECTADO, LOS REQUISITOS CONSTITUCIONALES DE DIGNIDAD, LIBERTAD INDIVIDUAL Y DERECHO CONTRACTUAL, NIQUEDA, DECORADO, LIBRE INICIATIVA PEINADA Y ECONOMÍA SOCIAL DE MERCADO PERMITIDOS EN NUESTRA CONSTITUCIÓN PERUANA.

2

Ana C. Bravo Jimenes
ABOGADA
Reg. C.A.L. 77631



ANEXO 2.- ENTREVISTA A REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS

FICHA DE ENTREVISTA (REGISTRADORES PÚBLICOS / NOTARIOS / ABOGADOS)

Título: "LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS ZONA REGISTRAL IX LIMA, 2018".

Entrevistado/a: Marco Antonio Torres Miranda

Cargo/profesión/grado académico: Senior counsel / Abogado

Institución: Phoenix Tower International

Objetivo general

Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

1.- ¿Qué deficiencias genera la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

El principio de fe pública registral en nuestro ordenamiento genera incertidumbre en el derecho de propiedad puesto que despite que a este derecho constitucional en los casos de fraude inmobiliario, disminuye esta inseguridad, trae como consecuencia el temor a las transacciones inmobiliarias y un impacto negativo en el mercado inmobiliario.

2.- ¿El principio de fe pública registral protege al propietario legítimo frente al fraude inmobiliario?

No existe una protección constante del Estado al propietario legítimo, debido a que por medio del Torero delviano se otorgan ciertos derechos, los que se pierden por la propiedad. Siendo así, el Estado no cumple su función, pero tampoco asume su responsabilidad, ante ello es necesario que nuestra institución registral tenga responsabilidad civil juntamente con el notario.

3.- ¿El sustento legal del fraude inmobiliario se basa en el principio de fe pública registral en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos?

El base legal dentro se desarrolla y ocurre el fraude inmobiliario.

MARCO A. TORRES MIRANDA
Apoderado
Phoenix Tower International Peru S.A.C.



...la cual es regulada en el artículo 2014 del Código Civil...
...de la Ley N° 30313, artículo 5° 1, texto que...
...establece la protección al tercero de buena fe...

Objetivo específico 1

Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

4.- ¿Qué rol tiene el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima?

El rol que desempeña el tercero de buena fe es muy importante, ya que es el actor donde ocurre la operación legal y así el fraude tiene éxito. Es por ello que es necesario que exista un elemento legal de buena fe en este aspecto, y que el derecho de propiedad se encuentre en el artículo 70 de nuestro código, es decir, que el propietario legítimo no puede perder su derecho constitutivo de propiedad y poseerlo, ni adquirirlo por el torero de buena fe, que no es más que un titular aparente nacido de un ilícito.

5.- ¿Cómo la protección al tercero de buena fe perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios?

La protección que se muestra en el artículo 70 del Código Civil perjudica al propietario legítimo en los fraudes inmobiliarios, ya que no reconoce un derecho constitutivo, sino como el derecho de propiedad. Por esto, todo acto que se realiza en el sistema registral para no causar un impacto negativo en el sector inmobiliario.

6.- ¿La protección al tercero de buena fe en el fraude inmobiliario puede considerarse inconstitucional?

La protección al tercero de buena fe no afecta al estado de la ley en contra de la Constitución, ya que es inconstitucional, ya que vulnera directamente el derecho de propiedad de la misma que hacen falta como un derecho inalienable. Como consecuencia, el Estado debe declarar inconstitucionalidad al artículo 2014 CC y al artículo 5° de la Ley N° 30313.

MARCO A. TORRES MIRANDA
Apoderado
Phoenix Tower International Peru S.A.C.



Objetivo específico 2

Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX sede Lima, 2018.

7.- ¿Qué garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral sobre el propietario frente al fraude inmobiliario?

Nuestro sistema registral no brinda las garantías suficientes al derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario, ya que no existe una seguridad jurídica sobre el derecho en cuestión. Por el contrario, el Estado, siendo de una potestad legal a este ilícito inmobiliario. Por otro lado, el Estado tiene el deber de resarcir el daño ocasionado a través de sus instituciones, si no logra subsecuenter el derecho de propiedad.

8.- ¿Cuáles son los vacíos legales que presenta el sistema registral por lo cual se configure el fraude inmobiliario?

Nuestro sistema registral es débil e ineficiente en este tipo de ilícitos, dado que el derecho de propiedad es expuesto a ser vulnerado y de cometerse el ilícito de fraude, como resultado el perjuicio del bien inmueble al propietario. Asimismo, ya sea por suplantación de identidad o falsificación de documentos. Por otro lado, es una parte importante y necesaria la implementación de la tecnología en las instituciones del Estado con la finalidad de poder detectar este tipo de actos ilícitos y así fortalecer nuestro sistema registral.

9.- ¿Puede el principio de fe pública registral contravenir la Constitución Política en los casos de fraude inmobiliario?

El principio de fe pública registral no contraviene a la Constitución, debido a que es el artículo 70° del numeral 2° y 3° de la Constitución, aún cuando este derecho goza de una inmunidad, sin embargo, es vulnerado por un principio que tiene como actor principal al titular de buena fe. Debe tenerse en cuenta que de acuerdo al numeral 1° de la Constitución el derecho de propiedad se caracteriza por ser inviolable, ya que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular (Exp. N° 5614-2009-AT/TC del 20 de mayo 2009), y no como se viene dando en el fraude inmobiliario.

MARCO A. TORRES MIRANDA
Apoderado
Phoenix Tower International Peru S.A.C.

ANEXO VII

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo General: Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

AUTOR (A): Emilio Barea Medrano

FECHA 

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
Barea Medrano, Emilio. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Revista Ciencia y Cultura, 19(35), 9-32. Recuperado en 04 de julio de 2019, de http://www.scielo.org/bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002&lng=es&ftlng=es .	El autor tiene como objetivo, analizar la necesidad de que el tercero registral se ejecute con buena fe con la finalidad de ser beneficiado con la preferencia señalada en el artículo 1545 del CC.	El autor desarrolla en su artículo la figura de la venta de cosa ajena y no la doble venta, motivo por el cual no considera correcto que el derecho ampare conductas fraudulentas ya que incentiva una vulneración al derecho de propiedad.	El derecho en su rol de protección logra amparar conductas fraudulentas, las mismas que castigan al propietario, despojándolo de su propiedad.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo Específico I: Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

AUTOR (A): O'Neill de la Fuente

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>O'Neill de la Fuente, C. (2016). No todo lo que brilla es oro: apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe. THEMIS-Revista De Derecho, (70), p.p. 95-105, recuperado de http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/19605</p>	<p>El autor tiene como objetivo, analizar la participación del tercero de buena fe, y la apariencia que éste le brinda en los distintos actos.</p>	<p>El autor considera que la protección al tercero de buena fe actúa sobre la base de una apariencia que debe ser protegida no solo para los casos de adquisición a título oneroso sino también a título gratuito.</p>	<p>Si bien es cierto, su posición no se basa para los casos de fraude inmobiliario sino para otro tipo de situación legal, del texto se puede rescatar que cuando se hace referencia a la protección del tercero de buena fe, siempre se habla de una apariencia legal que nace de un acto ilícito y nulo.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo Específico 2: Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

AUTOR (A): Escobar Rozas

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Escobar Rozas, F. (2015). La muerte de la buena fe registral. THÉMIS-Revista De Derecho, (67), p.p. 321-332. Recuperado de http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14478 .	El autor tiene como objetivo, analizar las uevas condiciones bajo la figura del tercero de buena.	El registrador es útil no por el hecho que compile los diversos contratos celebrados, sino porque a su vez es un funcionario altamente preparado para evaluar y dar conformidad a tales contratos, publicitando las titularidades, limitaciones y las expectativas que afectan a las mismas. Sin embargo, mediante la modificación al artículo donde se le obliga a los ciudadanos a validar mediante sus propios medios y recursos la legalidad de los títulos archivados, es exagerado, ya que dicha función es asumida exclusivamente por el registrador público, por ello esa modificatoria no sería válida y eficiente.	De lo mencionado, se puede verificar que nuestro ordenamiento con el afán de "combatir" el fraude inmobiliario, crea normas inviables que podría generar un perjuicio para Sunarp y el registrador, en el sentido que <u>esta</u> reconociendo que la función de este no permite contratar con confianza y seguridad jurídica.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo General: Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

AUTOR (A): ~~Gunther~~ Gonzales Barrón

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Gonzales Barrón, Gunther (2018). El principio de fe pública registral. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.	El autor hace un análisis exhaustivo del principio de fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico.	El autor resalta que el principio de iniciativa privada, libre y autónoma se basa en la economía de mercado y la circulación de la riqueza, donde debe existir la voluntad de las partes para vender y transferir la propiedad, sin embargo, la tutela que se le brinda al tercero constituiría un ataque a este principio, y por consiguiente se tendría un impacto negativo en el mercado. Con ello, se cercioraría que la deficiencia legal sobre la fe pública registral afectaría el mercado inmobiliario al generarles un temor en las transacciones.	La incorrecta aplicación del principio de fe pública registral nos generaría un impacto negativo en el sector económico, específicamente en el sector inmobiliario, ya que generaría una incertidumbre en las futuras transacciones a realizar.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo Específico 1: Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

AUTOR (A): Corte Suprema de Justicia

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. (11 de octubre del 2012) CAS 5745-2011. [MP Távora Córdoba].	Sentencia de Corte Suprema de Justicia - Sala Civil de 11 de octubre de 2012.	La resolución menciona que la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que les da origen no perjudicará al tercero registral de buena fe que adquirió la propiedad a título oneroso, siempre que las causas de inexactitud no puedan verificarse en los asientos registrales, asimismo, considera que con la finalidad de proteger al tercer de buena fe, es necesario que la búsqueda de inexactitudes deben limitarse a los asientos registrales y no a los títulos archivados.	Con ello podemos verificar como nuestro ordenamiento logra perjudicar al propietario legítimo, ya que permitió la inscripción de propiedades que pertenecían a la Superintendencia de Bienes Estatales – SBE a favor de terceros en base a documentos falsificados. Ante ello, se aprecia la desmedida protección que le brinda nuestro ordenamiento al tercero de buena fe.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo Específico 2: Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

AUTOR (A): Javier Escajadillo

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p>Javier Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio Del Derecho De Propiedad? Fe Pública Registral Y Falsificación De Documentos. Revista Vox <i>Juris</i>, 33(1), 183–208. Retrieved from http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=a9h&AN=124627412&lang=es&site=ehost-live</p>	<p>El autor tiene como objetivo invitar a meditar sobre el principio de fe pública <u>registral</u> así como el derecho de propiedad en los casos de fraude inmobiliario, así como la implementación de la tecnología en la lucha contra este ilícito.</p>	<p>El autor muestra la importancia y la necesidad en la implementación de nuevas medidas tecnológicas, como, por ejemplo, el sistema biométrico, ya que no es suficiente una rigurosidad dogmática para combatir este problema.</p>	<p>Para combatir el fraude inmobiliario es necesario el uso de la tecnología en los distintos actos a realizar, <u>ésta</u> herramienta nos ayudará a mitigar el ilícito.</p>

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo General: Analizar las deficiencias en la fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

AUTOR (A): Corte Suprema de Justicia

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSION
Corte Suprema de Justicia, Sala Civil Transitoria. (26 de mayo del 2008) CAS 5280-2006. [MP Palomino Garcia].	Sentencia de Corte Suprema de Justicia - Sala Civil Transitoria de 27 de <u>Mayo</u> de 2008 (Expediente: 005280-2006) sobre Nulidad de Acto Jurídico	En la presente resolución, se demanda la nulidad de dos compraventas sucesivas, sin embargo, se anuló la sentencia de vista y se solicitó que se evalúe la aplicación del principio de fe pública registral, ya que es al tercero de buena fe a quien le corresponde la protección por parte de nuestro ordenamiento legal.	Aun cuando el tercero de "buena fe" es producto de actos ilícitos e inexistentes, causando un perjuicio al entonces propietario legítimo al despojarle de su bien, nuestro ordenamiento le brinda una protección desmedida. Con este fallo podemos ver reflejado la participación del Estado en este tipo de ilícitos que consiste en proteger y avalar el despojo del bien inmueble de la esfera patrimonial del propietario.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo Específico 1: Determinar el rol que tiene en la fe pública registral el tercero de buena fe en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

AUTOR (A): Tribunal Constitucional

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Tribunal Constitucional. (11 de noviembre del 2003) EXP. 0008-2003-AI/TC. [MP Alva Orlandini].	Sentencia del Tribunal Constitucional. (11 de noviembre del 2003) EXP. 0008-2003-AI/TC. [MP Alva Orlandini] sobre una acción de inconstitucional.	La presente resolución considera al derecho de propiedad como aquel derecho que le corresponde a todos los seres humanos, ya que se les permite usar y disponer por voluntad propia sus bienes; es decir, impulsa al individuo a ubicarse en su ámbito de acción y autoconsentimiento , y participar en procesos de adquisición, utilización y disposición de diversos bienes de índole patrimonial.	De lo señalado, se puede apreciar que se descarta la falsificación como mecanismo para perder el derecho, y por consiguiente el despojo que existe en el fraude inmobiliario sería irregular.

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018

Objetivo Específico 2: Analizar que garantía brinda nuestro sistema registral en la aplicación del principio de fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018.

AUTOR (A): Tribunal Constitucional

FECHA =

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Tribunal Constitucional. (20 de marzo del 2009) EXP. 05614-2007-PA/TC. [MP Vergara Gotelli].	Sentencia del Tribunal Constitucional. (20 de marzo del 2009) EXP. 05614-2007-PA/TC. [MP Vergara Gotelli] sobre recurso de agravio constitucional.	La resolución destaca que el derecho de propiedad se caracteriza por ser un derecho irrevocable en el sentido de reconocer que su existencia o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que señala la Constitución.	De lo mencionado, se aprecia que el derecho de propiedad esta resguardado por nuestra carta magna y así se ha determinado en cada sentencia del Tribunal Constitucional, sin embargo, el principio de fe pública registral rompe y contraviene ese derecho constitucional del propietario legítimo.