



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

El tercero de buena fe registral y la nulidad de actos jurídicos fraudulentos en el distrito de Carabayllo periodo 2018

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTOR:

Br. Nalvarte Flores, Nelson Josué (ORCID: 0000-000-9605-9258)

ASESORA:

Dra. Suyo Vega, Josefina Amanda (ORCID: 0000-0002-2954-5771)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y extracontractual y resolución de conflictos

LIMA-PERÚ

2019

DEDICATORIA

Dedico mi tesis a mis padres y hermanas por el esfuerzo y sacrificio, por las palabras de aliento para seguir adelante confiando en mi capacidad, por inculcarme siempre por el buen camino del estudio, también a mis profesores por el conocimiento brindado en todos estos años de carrera.

AGRADECIMIENTO

Gracias a Dios por darme salud y sabiduría para realizar esta tesis, también a mi familia por el apoyo brindado al iniciar mi vida profesional, sin el apoyo de ustedes durante todo este tiempo, no hubiera podido llegar tan lejos, por ello estoy muy agradecido y feliz por ustedes.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
PÁGINA DEL JURADO	iv
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	iv
ÍNDICE	iv
RESUMEN.....	v
ABSTRACT.....	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. METODO	24
2.1. Tipo y diseño de esta investigación.....	24
2.2. Escenario de estudio.....	25
2.3. Participantes	25
2.4. Técnicas de recolección de datos	25
2.5. Procedimiento	26
2.6. Métodos de análisis de información.....	27
2.7. Aspectos éticos.....	28
III. RESULTADOS	29
IV. DISCUSIÓN	32
V. CONCLUSIONES	36
VI. RECOMENDACIONES	37
REFERENCIAS	38
ANEXOS.....	42

RESUMEN

La presente investigación tuvo como objetivo principal determinar de qué manera el tercero de buena fe registral afecta en la nulidad de actos jurídicos fraudulentos; analizando para ello los mecanismos que emplea la Sunarp para transmitir publicidad registral con total certeza y así mismo se analizó en qué supuesto de la buena fe se basa los magistrados para proteger al tercero, el tipo de investigación es aplicada y el diseño teoría fundamentada, para ello se trabajó como muestra a 10 expertos profesionales en la materia del problema especializado en lo civil, se utilizó el instrumento de la guía de entrevista, fichas de análisis documental, obteniendo como resultado que nuestro sistema registral nos brinda una seguridad jurídica aparente ante el tráfico inmobiliario donde nadie está obligado a revisar las inexactitudes registrales, pero en un futuro nuestra propiedad si puede ser violada por un tercero aparente.

Palabras clave: Tercero, Registral, Actos y Fraudulento.

ABSTRACT

The main objective of this investigation was to determine how the third party in good faith registration affects the nullity of fraudulent legal acts; analysing to this end the mechanisms used by Sunarp to transmit registration advertising with complete certainty, and also analyzing the good faith assumption on which judges rely to protect the third party, the type of research is basic and the design is grounded theory, for it is worked as a sample of 10 professional experts in the field of the problem specialized in civil matters, the instrument of the interview guide was used, documentary analysis sheets, obtaining as a result that our registration system provides us with an apparent legal certainty in the face of real estate traffic where no one is obliged to review the registration inaccuracies, but in the future our property may be violated by an apparent third party.

Keywords: Third, Registration, Acts and Fraudulent.

I. INTRODUCCIÓN

En la actualidad sigue existiendo el fraude inmobiliario en el mundo y países vecinos, como Bolivia donde repercute con mayor fuerza dentro de este país, por la falta desconocimiento legal de la población sobre seguridad jurídica de su bien inmueble por ello se ha generado consecuencias de pérdida del bien inmueble del dueño, que no fue diligente con su registro del bien, pero aun con el acto de la inscripción del bien uno se pregunta ¿es autosuficiente el registro? y podre tener una seguridad del tráfico plena.

En nuestro país existe un artículo que protege al tercero de buena fe registral, el cual ha causado muchos conflictos en las ventas a terceros, este artículo 2014 del Código Civil Peruano, expresa (el tercero de buena fe que adquiere un bien a título oneroso de la persona que se encuentre registrado con las facultades para vender, este tercero mantendrá su adquisición, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelve el derecho inscrito siempre y cuando este haya actuado de buena fe) entonces interpretamos porque existiría un artículo de protección a un tercero, si nuestro registros públicos tienen que brindar seguridad al tráfico de inmuebles.

El distrito Carabayllo no es ajeno al fraude inmobiliario, lamentablemente está afectado varios propietarios de su población por este conflicto, con el fin de apropiarse o vender un bien ajeno mediante documentos falsos, estos bienes inmuebles que son inscritos como auténticos afectando a varios sujetos, por la falta de desconocimiento de la norma, en la cual el propietario es víctima de un fraude, por la inseguridad jurídica del tráfico inmobiliario, es por ello que se investigó en este distrito, preguntándonos cuál es la causa que da fruto estas ventas fraudulentas, así mismo el Instituto nacional estadístico de investigación del Perú (INEI) nos refiere que en Carabayllo existe 98,884 viviendas y ahora como búsqueda de información sobre los bienes inmuebles registrados me acerque a los registros públicos de la sede central de Jesús María, obteniendo como información que solo el 48 % de las viviendas están inscritas en los registros públicos, por ello existe una falta de desconocimiento grande en la población sobre seguridad jurídica de sus bienes inmuebles.

Ahora en estos tiempos sigue el mismo conflicto, por más que las Sunarp ha creado mecanismos de protección contra el fraude inmobiliario, los cuales son la alerta registral, alerta de publicidad e inmovilización de partidas; en la cual se advierte de una acción sobre el bien registrado y por el otro la sobre la inmovilización, una imposibilidad de realizar

acciones ante el bien inmueble, luego se aprecia litigios donde el propietario de un bien inmueble se encuentra en un conflicto judicial con un tercero, porque fue víctima de un fraude inmobiliario, y por último la dificultad y excesiva tarea de la publicidad formal dentro de los registros públicos, donde un comprador que desea investigar sus antecedentes de un bien, le será costoso y dificultoso por la falta de un mecanismo que simplifique los asientos y libros registrales ocultos para una compra segura.

La posible y común causa de este problema es la falta de conocimiento que el propietario pueda tener al momento de una transferencia de un bien o por el hecho que no es preocupado por inscribir su bien para tener una seguridad estática, a todo ello nuestro país tiene un sistema notarial declarativo por la razón que el propietario tiene la facultad si desea registrar o no, problema que en algunos casos nos perjudica porque somos víctimas de estas ventas fraudulentas donde alteran documentación para celebrar con un tercero y poder beneficiarse de esta falta de inscripción del propietario, ¿pero nuestro ordenamiento jurídico que ha hecho al respecto de ello?.

Si no se lleva a cabo una solución en nuestra legislación sobre en qué momento o circunstancia solo se debe aplicar el tercero de buena fe, estas mafias y organizaciones que se dedican al tráfico inmobiliario incrementará su porcentaje en los próximos tiempos, es por ello que el tráfico de terrenos sigue siendo un negocio rentable para las personas que actúan con la mala fe, aprovechándose del desconocimiento de las personas que buscan con esmero y esfuerzo tener un hogar, el cual es violado o arrebatado de forma fácil por el hecho que nuestro ordenamiento hasta ahora no encuentra la solución eficaz en ello.

Como unas presuntas alternativas de solución a este problema de nuestro país, veremos la necesidad de analizar en qué casos utilizaremos el artículo 2014 del código civil (**ver anexo 1**) ya que la mala fe del tercero es muy compleja de probarla y peor aún la parte que alega tener derecho, es decir el propietario tiene la carga de la prueba, como segunda alternativa facilitar de una manera sencilla los asientos registrales y títulos archivados de la Sunarp para un simple conocimiento de los antecedentes del bien que se desea adquirir, ya que en la actualidad es muy tedioso y costoso ese procedimiento, como tercera alternativa sugerir también un mecanismo, donde el propietario que no inscribió su bien también sea protegido por algún tipo de alerta registral, y por último la Sunarp debería tener un seguro frente a estos casos, ya que cuando el propietario que se sentía seguro ante terceros es afectado, no es posible que la entidad que se encarga de repeler a estos terceros o personas que se

dediquen al fraude nos perjudique, por la burla sus mecanismos de protección donde solo los afectados son los propietarios.

Así mismo se analizó la investigación teniendo en cuenta los **antecedentes nacionales**, aquellos que ayudaron sobre los diversos estudios, con temas similares, las cuales se detallan a continuación.

Salvador (2016), en su título de investigación, Protección a terceros adquirientes en el código civil, el objetivo es, analizar si el tercero que adquiere de buena fe está protegido, la investigación tuvo un enfoque cualitativo y como instrumentos una guía de entrevistas con la muestra de 10 expertos entre ellos registradores y jueces, se tuvo resultado que el sistema registral mediante la publicidad obtiene una presunta protección, se concluyó que, *La protección al tercero no es de manera absoluta por lo cual el registro no es lo autosuficiente en la seguridad de tráfico inmobiliario.*

Vásquez (2018), en su título de investigación, Vulneración del derecho a la publicidad registral en las inexactitudes registrales, tuvo como objetivo determinar de qué manera afecta la publicidad registral en una inexactitud, con un enfoque cualitativo, el cual utilizó una guía de entrevistas como instrumentos y se tomó como muestra 9 expertos entre ellos jueces y registradores públicos, se tuvo como resultado que la irregularidades que existieron en el proceso de inscripción deben ser publicitadas gratuitamente, se concluyó que, *La publicidad formal es algo estricto que no puede faltar en la materia registral con la finalidad de informar a todos.*

Rojas (2017), en su título de investigación, El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, tuvo como objetivo, determinar de qué manera el tercero de buena fe afecta en el fraude inmobiliario, la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 12 expertos entre jueces y abogados, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y como resultado lo siguiente, el sujeto que a sabiendas tiene malas intenciones no podrá basarse en el tercero de buena fe, finalmente concluyó que, *El tercero de buena fe realiza un rol de técnica para aparentar una legalidad jurídica y brindar seguridad jurídica a terceros posibles de buena fe, y de esta manera obtener los bienes del propietario legítimo.*

Escobedo (2016), en su título de investigación, Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral, tuvo como objetivo, analizar si los derechos constitucionales protege al

tercero adquirente, la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 15 expertos entre ellos notarios y registradores públicos, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y se obtuvo como resultado que, la constitución es la norma madre sobre el código civil por el cual estipula que la propiedad es un derecho inviolable, se concluyó que, *Lo más importante en los registros públicos es la seguridad que nos brinda protegiendo nuestros derechos como propietarios por medio de la publicidad y oponibilidad.*

Gonzales (2016), en su título de investigación, Falsificaciones y propiedad privada, tuvo como objetivo, analizar si los derechos del tercero adquirente serán afectados en un futuro negocio jurídico, la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 20 expertos entre ellos notarios, abogados y registradores públicos, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y como resultado que la adquisición de un tercero tiene que ser profunda en los asientos registrales y títulos archivados, se concluyó que, *El tercero que inscribió por una acción fraudulenta; anteriormente el verdadero propietario también inscribió con antelación, por lo cual si ahora el tercero de buena fe registral es el nuevo propietario, nada le asegura que a futuro que sufra una misma falsificación.*

Luego obtuve como **antecedentes internacionales**, investigaciones que guardan relación con mis categorías y sub categorías que describen el trabajo de investigación con el fin de conocer la realidad sobre cómo afecta el tercero de buena fe registral en los procesos de nulidad del acto jurídico fraudulento.

Calderón (2016), en su título de investigación, La inseguridad jurídica generada por el nombre comercial no registrado, tuvo como objetivo analizar de qué manera la seguridad jurídica influye en el sistema dinámico, la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 11 expertos entre ellos abogados, notarios y registradores públicos, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y como resultado que la seguridad jurídica debería ser ante los sistemas estático y dinámico, ambos los mismos mecanismos, se concluyó que, *El adquirente de un nuevo bien tiene como fin la seguridad jurídica al acudir al registro, mediante la certeza y veracidad del contenido de la publicidad.*

Marguez (2016), en su título de investigación Omisión registrales y su implicancia en el ámbito registral de transferencias de propiedad inmueble, el trabajo tuvo como objetivo determinar de qué manera la omisión de un registro afecta en un negocio jurídico realizado por las partes, esta investigación tuvo un enfoque cualitativo y se utilizó como instrumento

una guía de entrevistas a expertos donde se tomó como muestra a 15 personas entre ellos, notarios, registradores y abogados y se tuvo como resultado que un sistema declarativo en la nación tiene más desventajas frente al fraude inmobiliario, y se concluyó que, *Si tenemos conocimiento que la omisión de una inscripción puede generar conflictos, pero no estamos inmerso a que la tradición de un bien es un hecho que nos da potestad de seguridad, por el cual el medio registral debe buscar alternativas donde se dé la seguridad en una omisión de registro.*

Barea (2015), en su título de investigación, La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria, tuvo como objetivo analizar de qué manera la buena fe se demuestra en los actos jurídicos , la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 10 expertos entre ellos notarios y registradores públicos, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y como resultado que determinar la buena fe es un hecho común, pero las acciones de mala fe son hechos tácitos, casi imposibles de demostrarlos concluyó que, *Es muy importante como requisito la buena fe para que se dé la preferencia al tercero registral, con el fin de proteger excepcionalmente la compra basada en el registro.*

Méndez (2016), en su título de investigación Publicidad Registral y los efectos generados en el derecho positivo, tuvo como objetivo dar a conocer la autosuficiencia de la publicidad, con el fin de demostrar lo real a la población de los derechos inscritos, de enfoque cualitativo, tuvo como instrumento una evaluación de entrevistas a expertos donde tomo como muestra a 20 abogados y jueces con estos aportes concluyó que, *Es esencial la publicidad en el tráfico jurídico, para un relativa seguridad jurídica a la sociedad, por el cual transmite conocimientos de los derechos de otros sobre un bien.*

Castañeda (2016), en su título de investigación, La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario, tuvo como objetivo, determinar de qué manera no profundizar en los asientos registrales afecta al comprador, la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 8 expertos entre ellos notarios, abogados y registradores públicos, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y como resultado que la investigación profunda que realice con diligencia el nuevo propietario, son acciones que le otorgan derechos ante el bien , se concluyó que, *Los magistrados que interpretan la decisión de los actos de las ventas fraudulentas, ellos deben estudiar y fijar la posición de este tercero, por lo que no solo debe basarse en los registros, sino también en los elementos extra-registrales,*

es decir tienen que examinar la posesión del vendedor por el cual adquiere el tercero de buena fe registral.

Corinava (2016), en su título de investigación, El sistema registral de la propiedad inmueble, declarativa y constitutivo: estudio comparado para establecer su pertinencia en el sistema registral, tuvo como objetivo, analizar si el sistema declarativo afecta la seguridad jurídica y derechos, la metodología fue un enfoque cualitativo, se tomó como muestra 20 expertos entre ellos abogados, notarios y registradores públicos, se tuvo como instrumento una guía de entrevistas y como resultado que el sistema constitutivo es más tedioso sobre nacimiento del acto jurídico pero tiene una seguridad absoluta ante el fraude, se concluyó que, *El sistema registral constitutivo de Alemania brinda más seguridad jurídica que otros sistemas registrales de otros países.*

El presente trabajo presentó las teorías relacionadas al tema, con la finalidad de dar a conocer las variadas definiciones que se pretende establecer por esta investigación y así otorgar a los lectores un mejor análisis acerca de la afectación del tercero de buena fe, frente a un proceso de nulidad por actos jurídicos fraudulentos, por otro lado observaremos al **tercero de buena fe registral** el cual ha tenido mucha controversia en nuestro país en los últimos años, el tercero adquiriente está protegido por la ley ya que mientras exista un litigio de él bien inmueble este gozará de la posesión del bien por el dominio que obtuvo, todo ello siempre y cuando este tercero haya actuado cumpliendo los requisitos de actuar de buena fe, que se trate de una adquisición a título oneroso únicamente es decir donde haya existido un pago por el bien inmueble, que la adquisición sea procedida por el titular del registro y por último que este tercero inscriba el bien en los registros públicos (Neme, 2009, p. 123).

Este principio de fe pública registral afecta el derecho del primer propietario del bien, beneficiando al tercero que adquiere de manera errónea el bien, ¿de qué manera es beneficiado este tercero?, pues brindándole una apariencia registral, y hay que tener en cuenta que el tercero adquiriente no celebra contrato con el verdadero propietario, pero aun así la ley le garantiza derechos, con el fin de que obtenga una seguridad jurídica, siempre y cuando este haya actuado según el artículo 2014 del código civil y su eficacia de su contrato del tercero no podrá ser atacada por irregularidades o vicios del verdadero propietario afectado.

Es claro que la buena fe pública registral es interpretada en dos formas, una que es de tipo objetiva la cual el juez analiza si el tercero actuó diligentemente en el negocio jurídico revisando los asientos registrales que estuvieran en orden y así mismo cerciorarse que el vendedor es el dueño legítimo. The public records, if he meets the budgets would speak of a kind of objective good faith [Los registros públicos cumplen con los presupuestos se hablaría de un tipo de buena fe objetiva] (Wolters, 2016 p. 12).

El sistema registral declarativo, el cual nace el acto jurídico desde la celebración del contrato, pero en el sistema constitutivo nace con el registro del bien inmueble, eh ahí recién se da la figura del acto jurídico.

Las interpretaciones de los jueces sobre el principio de buena fe registral, no solo debe basarse en la acción que tiene el comprador sobre los registros, sino que este debe cerciorarse que este vendedor tenga la posesión del bien y que no habita otra persona extraña al registro.

Por otro lado la interpretación de **la buena fe subjetiva** se basa en la ignorancia o error que pudiera cometer el sujeto al momento de la celebración del negocio jurídico, el juez solo evaluara que el tercero de buena fe, celebro el contrato con el solo hecho de verificar que el vendedor figuraba en los registros públicos como presunto dueño, más no profundizo para verificar si existía alguna inexactitud en los asientos registrales, en conclusión, se quiere decir, que existió una idea de ignorancia o creencia errónea en la cual pensaron que existía una situación regular de un acto cierto que el derecho nos brinda como publicidad mediante los registros públicos, donde el humano no puede dudar que el bien inmueble este lesionado (Avendaño 2012, p.4).

Por consiguiente dentro de **la buena fe objetiva** el sujeto tiene que tener un cuidado como regla de conducta es decir debe actuar diligentemente, pundonoroso y advertido, no confiándose en la publicidad del registro; así mismo entendemos que la buena fe pública registral se divide en dos formas, la primera que es la subjetiva y una que es de tipo objetiva la cual el juez analiza si el tercero actuó diligentemente en el negocio jurídico revisando los asientos registrales que estuvieran en orden y así mismo cerciorarse que el vendedor es el dueño legítimo en los registros públicos, si cumple con los presupuestos se hablaría de un tipo de buena fe objetiva.

Por ello se puede decir que la buena fe pública registral es interpretada por el juez el cual analizará si el tercero actuó diligentemente en el negocio jurídico revisando los asientos registrales (Neme, 2009 p.128).

La buena fe tiene como función principal proteger al tercero adquirente ya que este celebra el negocio jurídico, confiándose en la publicidad de los registros, ya que la confianza que da el registro con la publicidad registral es la verdadera titularidad, pero si el adquirente tiene conocimiento de la irregularidad del registro, este no gozará de la protección del principio de buena fe registral.

Si un sujeto al momento de adquirir un bien, verifica ante la Sunarp que el propietario sea el mismo con el que celebrara el negocio jurídico, siendo esta acción de verificación un requisito de certeza para el nuevo adquirente y que pueda comprar el bien inmueble confiando en lo que ve, es por ello si cuando esta persona que ya adquirió el bien y lo inscribió de acuerdo a ley, posteriormente otro sujeto alega ser el verdadero propietario del bien adquirido y en un juicio desea recuperar lo que le pertenece, pues el juez optará que la persona que compro el bien basándose en los registros públicos y certificando que le compró al verdadero propietario, se le protegerá por el principio de buena fe registral.

La publicidad es el contenido ontológico ya que da conocimiento a todas las situaciones jurídicas inscritas para proteger sus derechos a los propietarios y brindar seguridad del tráfico, todo ello generará ventajas como la transparencia en las transacciones, la movilidad del tráfico mercantil, la seguridad jurídica de derechos y la certeza; todo ello con una finalidad cautelar hacia las personas que celebren un negocio jurídico.

The public is all that is notorious that of manifesto and visibility for others to know about it, this public activity can warn third parties of any situation [Lo público es todo aquello que es notorio que de manifiesto y visibilidad para que los demás tengan conocimiento de ello, esta actividad pública puede advertir a terceros de cualquier situación] (Ahumada, 1991, p.6).

Otro autor define la publicidad como no solo tratar de dar conocimiento de aquellas situaciones jurídicas de bien inmuebles, más bien que todos tengan un mecanismos como conocerlas (La Cruz, 1976, p.11).

Por lo cual, se puede decir que, la publicidad no solo debe basarse en que ese bien existe a nombre de un sujeto, esto debe ser más profundo es decir que la publicidad debe dar a

conocer los procesos, en qué forma se realizó esa publicidad y de qué manera lícita se obtuvo el bien.

Se entiende por público, a todo aquello que es notorio ante los demás, esta publicidad su finalidad es dar a conocer a los demás de una actividad o una situación que ya existe.

Respecto de la **Publicidad Formal** que es primordial para la actuación diligente, ya que el tercero es el puente para revisar los contenidos de los asientos registrales, es decir obtener el estado registral sobre los contenidos de los libros, que son los libros: son los asientos registrales y las documentaciones registrales (Ahumada, 1999, p.37).

Explicando en otras palabras más sencillas, la publicidad formal no solo se basa en la publicación que sale en los registros que tal persona es propietaria de algún bien, más bien profundiza ya que busca información más antigua dentro de los asientos registrales y documentación registral para verificar si existieron inexactitudes dentro de esa adquisición anteriormente, esta acción es la que deberían hacer todas las personas antes de adquirir un bien ya que es una forma de agotar todos los procedimientos de diligencia antes de adquirir una propiedad, lo cual más adelante al haber adquirido ya el bien, se presenta un tercero alegando que también tiene derecho sobre ese bien, el sujeto diligente está tranquilo porque sabe que ese bien lo obtuvo con todas las diligencias actuadas antes de la celebración del contrato, por ello toda la balanza está a su favor de “el”, como propietario legítimo (Moisset, 2000, p.89).

Por ello se dice que lo que se publica en la Sunarp puede variar mediante actualizaciones o modificatorias que puedan existir dentro del tiempo, es por ello que también se puede integrar información que cambie la situación jurídica del bien.

Respecto a la publicidad e interés legítimo, solo se puede tener información sobre los asientos registrales siempre y cuando exista la posibilidad de legitimación de la persona que lo consulta, es decir este sujeto debe tener legitimación para actuar, es por ello que no cualquiera puede acceder a los asientos registrales sin sustentar el motivo y sin identificación.

La publicidad es muy importante en derecho registral, en el Perú cuando uno celebra un contrato de compra y venta de un bien inmueble, en una notaría ahí recién este sujeto obtiene una seguridad dinámica ante los demás sujetos porque el bien es traspasado mediante una

minuta o contrato privado, pero este comprador no ha inscrito aun el bien inmueble, en el momento posterior que este nuevo dueño inscriba ante los registros públicos su bien inmueble, esta entidad del estado llamada Sunarp estará en la obligación de publicarlo como propietario de dicho bien al sujeto que inscribió siempre y cuando este último haya cumplido con convencer con documentos lícitos al registrador, pero volviendo a la función de la Sunarp, que es la publicidad que dará a conocer a los demás sujetos y entidades que ese bien ya tiene un nuevo propietario, es ahí donde el sujeto después de la inscripción adquiere una seguridad estática que lo protege ante terceros que desean actuar de mala fe (Pedrón, 2006, p. 335).

Desde un punto de vista subjetivo se entiende interés legítimo a las personas que después de obtener la información efectuaran una utilidad con dicha información es decir que no se puede obtener información ilimitadamente si ya lo obtuviste para un fin porque realizarlo varias veces.

Y desde el punto de vista objetivo se dice que tiene interés legítimo los sujetos que obtengan el principio de especialidad, individualizando al objeto o inscripción.

Primero la causa es el motivo, ya sea una venta donación, etc., por consiguiente el sujeto, esto es algo necesario y que todos cumplen, los cuales son los nombres y apellidos y algunos datos más y por último el objeto que trata de la ubicación del bien.

Todo ello es prioritario para cumplir con dicho principio, en si es la opción más fácil en la cual se obtiene la información de los asientos registrales, pero todo ellos nos lleva a que en la práctica no se use demasiado el interés legítimo objetivo, ya que si el administrador desea que se le rinda más pruebas para acreditar el interés legítimo, está en su facultad de solicitarlo; en nuestro país no cualquier persona común no podrá acceder a la publicidad, pongamos un ejemplo si se aplicaría con simplicidad la información de los asientos registrales o de los bienes registrados, si esto fuera así cualquier sujeto podría pedir los asientos registrales de los bienes del presidente o del director de los registros públicos, información que el administrador se negara al acceso si la persona no cuenta con un interés legítimo pero hay que acordarnos que existen dos formas: subjetiva y objetiva, el interés legítimo es muy importante aunque no lo parezca, ya que si fuera la publicidad, sin la aplicación de este requisito, las empresas de préstamos o de tarjetas tendrían acceso a las

personas solventes con muchos bienes o por el otro lado los delincuentes podrían extorsionarnos respecto a la publicidad de nuestros patrimonios (Miquel, 2000, p. 493).

El ingreso a este tipo especial debe ser a pedido de las autoridades judiciales, así como es en las cuentas bancarias u otros patrimonios no registrados, de la misma forma deben ser con los inmuebles.

Por otro lado, referente al tema es la **Mala Fe** el cual es un hecho de ética que tiene cada sujeto antes de realizar las contrataciones, se podría decir en las acciones pre contractuales ya que la mala fe es un patrón de conducta donde el sujeto siempre actuara de forma contraria con el adecuado comportamiento como las manifestaciones de buena manera, bajo una conducta correcta intachable frente a las acciones que se tomarán en un futuro (Mozos, 1999, p.21).

Otra demostración de cuando se puede dar la mala fe, es cuando más de dos sujetos desean contratar en un negocio jurídico y uno de ellos no tiene el comportamiento relativo a la lealtad, honestidad con la existencia de una reciprocidad razonable expresada (Olea, 2015, p.39).

Entonces podemos alegar que es reprochable la mala fe ya que surte efectos de desconfianza en una actuación adecuada a contratar frente a otro sujeto por ello los principios generales del derecho no se pueden obviar dentro de las relaciones jurídicas (Trazegnies, 2001, p.21).

Otro criterio donde un sujeto actúa de mala fe es cuando uno de los sujetos contratantes que estuvo obligado no realiza lo pactado por dicho contrato o las futuras consecuencias que surten de aquellas, según la naturaleza de cada contrato (Valladares, 2014, p.86).

Sobre la **nulidad de actos jurídicos fraudulentos** solo nos enfocamos en lo nulo, mas no lo anulable porque nos enfocamos en la falta de manifestación de voluntad del agente, es por ello que los contratos con títulos falsificados deben ser nulos, empezaremos definiendo como nulo los negocios jurídicos que tengan la ausencia de un elemento, presupuesto, un requisito, que sea en contra a las leyes que afecten el orden público o las buenas costumbres (Stolfi, 2010, p.11).

Otro criterio es sí existió un acto nulo dentro del negocio jurídico, este no surtirá efectos a futuro por la cual no dará una situación jurídica, [...] se considera el negocio nulo como el hecho no realizado de manera imposible para surtir efectos (Correa, 2015, p.93).

Acerca de la situación cuando se puede declarar la nulidad de los actos fraudulentos, el juez puede declarar de oficio, sin el pedido de las parte cuando vea manifiesto que existe una falta del requisito que no se cumplió en el negocio jurídico o también cuando, no esté en manifiesto es decir que se encuentre encubierta la nulidad pero que después al solicitarle al juez que se le otorguen los derechos se descubra la nulidad ahí también declarará nulo el contrato (Grados, 2011, p.46).

Otro criterio importante en la nulidad es la falta de manifestación de voluntad que existen en los actos jurídicos fraudulentos, donde se considera una carencia esencial en el acto, denominada causal de inexistencia [...] la falta de conocimiento del agente [...] cuando exista la violencia física en el agente se atribuye la falta de manifestación de voluntad, donde se celebra un negocio jurídico tomándose atribuciones del agente, que no ofreció su voluntad, pues este contrato debe ser declarado nulo (De La Puente, 1990, p.221).

Por otro lado, en nuestra legislación el acto jurídico que se formó de manera incorrecta sin elementos de validez y sin producir los futuros efectos al cual interesaban para el destino del agente, tendrá un fin de nulidad del acto (Llambias, 2008, p.52).

Entonces podemos entender que la inexistencia de los actos jurídicos es ajena al sistema legal de nulidades, ya la inexistencia solo aparenta tener actos jurídicos, pero no lo son por la falta de un elemento constitutivo, a diferencia de las nulidades que son acciones que nacen de lo lícito existentes en su momento, pero no perfectos para surtir efectos (Meza, 2003, p.3). A todo ello también agregar en qué etapa o momento del proceso se puede declarar la nulidad de oficio, para ello el juez si detecta la nulidad manifiesta, lo declarará en cualquier etapa del proceso, donde indica que no existe límites para el magistrado pueda declarar de oficio la nulidad, este pronunciamiento de declaración de voluntad puede ser declarado en cualquiera de las dos instancias, hasta en la corte de casación ya que no hay límites para ello, si se pasó la primera instancia y ya existe sentencia, después de lo manifiesto se le puede ordenar al juez de primera instancia que emita una nueva sentencia sobre la nulidad manifiesta .

Por lo tanto no es lo mismo que inexistencia de los actos jurídicos a nulidad de acto jurídico, explicaremos el primero mencionado, en la inexistencia de los actos jurídicos solo se da una categoría de concepto racional es decir demuestra apariencia pero no es un acto jurídico ya que jamás existió, por el otro lado en la nulidad del acto jurídico en un pasado si se llegó a

dar una situación jurídica legal existente conforme al negocio jurídico por ello se dio un presunto acuerdo (Carretero, 1965, p. 92).

La simulación absoluta quiere decir la aparente celebración del negocio jurídico pero sin la existencia de la voluntad, toda esta apariencia con el fin de perjudicar a terceros, existen de igual manera simulación absoluta cuando solo un acto existe y se denomina simulación relativa cuando en el pasado existe una verdadera situación jurídica oculta, como ambos simulaciones no tienen las manifestaciones de voluntad de ninguna de las partes, está siempre se declarará el acto jurídico nulo (Rubio, 1994, p. 184).

A opinión sobre la nulidad se da cuando existió un negocio jurídico legal en el pasado, pero al pasar del tiempo se descubre que está afectado por una falta de requisitos esenciales que puede perjudicar al sujeto que contrato y a terceros, esta nulidad se basa en muchas causales, pero nuestro tema se basa en las ventas fraudulentas, es decir que se le quito un bien de forma ilícita al verdadero propietario, por ello nunca existió ninguna manifestación de voluntad por el cual se deberá declarar ese contrato fraudulento, con la nulidad del acto jurídico.

Por ello, si se celebra un negocio jurídico tomándose atribuciones del agente que no ofreció su voluntad, pues este contrato debe ser declarado nulo, o en otra situación si el agente es obligado a contratar bajo violencia, falta de conciencia, hipnotismo o otros similares de igual manera se deberá declarar la nulidad del contrato por la falta de manifestación de la voluntad.

La nulidad y anulabilidad del acto jurídico en los contratos celebrados a través de medios informáticos, respecto a esto el autor concluyó que si existe la pretensión de realizar un negocio jurídico mediante una comunicación por línea telefónica, dará como resultado una nulidad del acto ya que existe una ausencia de manifestación de voluntad por los agentes (Freyre, 2007, p.32).

De ello se puede decir que de manera expresa no existe una manifestación de voluntad en el contrato de los agentes ya que verbalmente mediante audio no se puede asegurar que estas contratando con el titular, es decir puede una empresa generar obligaciones sin cerciorarse que la persona es la correcta, por ello ese contrato deberá ser nulo porque traería consigo muchos conflictos en la sociedad, ya que un negocio jurídico genera obligaciones a futuro y a si mismo responsabilidades.

El acto nulo no producirá efectos pero no quiere decir que sea antijurídico, pueda ser que por error se generó el negocio jurídico obviando un elemento esencial, es por ello que la

nulidad no genera como consecuencia una indemnización, por ello no se le considera como sanción o pena que se declare nulo un contrato.

Los contratos son nulos, de manera absoluta cuando no existe ni la más mínima ausencia de los presupuestos que pide la norma que son el consentimiento, causa y el objeto o cuando esta fuera del orden público o las buenas costumbres por otro lado se dice que un contrato esta afecto a la nulidad relativa o en otras palabras es anulable, cuando no obtiene la validez suficiente en todos los requisitos, o uno de los agentes sufre de incapacidad o haya existido un error en la manifestación de voluntad y por último que existiese alguna lesión.

Esta atribución que le brindan al juez es favorable para poder detectar si existe una venta en el negocio jurídico incorrecta no se podría decir ilícita ya que puede existir error de forma fortuita por cualquiera de las partes, pero con la demasiada carga procesal de los jueces se le pueden pasar algunas verificaciones por lo que no se le puede dar toda la responsabilidad al juez, pero si ayudaría si en el sistema jurídico se evaluara de forma más exhaustiva y minuciosa los asientos registrales y libros registrales, del nacimiento de bien inmueble para obtener información de cómo se adquirieron y de qué manera se compran, es decir si la persona que compra está en la posibilidades de adquirir un bien y no hacer una simulación de compra para afectar a terceros, si se diera esa evaluación se evitaría estas ventas fraudulentas en el futuro, donde se le exige que en el negocio jurídico se actúe con diligencia cuando desee adquirir un nuevo bien inmueble, pero cuál es el problema, que para que ese nuevo comprador pueda revisar los asientos y libros registrales y darse cuenta que no existe inexactitudes este debe de contar con interés legítimo, es por ello que no se puede actuar con diligencia ya que un sujeto para tener interés legítimo mínimo debe de mostrar un contrato de compra y venta o ser el afectado del bien, situaciones que son sucesorias del negocio jurídico es decir que primero uno debe realizar el negocio jurídico para poder tener interés legítimo frente a él y poder acceder a las informaciones profundas del bien inmueble y darse cuenta que ese bien en el pasado tuvo un contrato defectuoso y que la inscripción tuvo inexactitudes.

Finalmente la nulidad del acto jurídico sigue siendo un gran problema en nuestro país, por la insuficiente forma de poder detectar contratos que adolecen de nulidad, ya que existe demasiada confabulación entre registradores y notarios que favorecen a presuntos sujetos que desean tener titularidad de un bien para perjudicar a terceros.

En el delito de falsedad material se induce a error a personas, con la finalidad de crear o alterar un documento ilegítimo y pasarlo como legítimo o auténtico, dentro de este delito de falsedad material, todo ello está destinado al tráfico jurídico.

Esta acción de falsedad material es de forma dolosa, y se basa en las siguientes perspectivas, primero elaborar un documento total o parcial, imitando o falsificando la autenticidad del documento; segundo la alteración de un documento verdadero, es decir sacar ventaja de la autenticidad y cambiar el destino o dirección a otro, con un contenido distinto al original; y tercero finalmente que la acción de falsificación que se realizó resulte un perjuicio, el legislador no quiso que resulte el perjuicio sino como algo potencial.

Entonces se puede decir que va existir una falsedad material cuando se engañe mediante una creación total, parcial o alteración de un documento público, donde exista un perjuicio como resultado, todo ello afectando el tráfico jurídico.

La falsificación es una acción muy grave, que siempre se relaciona al perjuicio, es por ello que los especialistas lo denominan como un elemento potencial, como consecuencia de la obligación que el notario tiene de dar autenticidad y registrar actos realizados en su función, todo ello sin causar perjuicio en el momento, pero no está exonerado de responsabilidad al haber vulnerado la fe pública.

La autenticidad se refiere a la verdadera autoría del documento, es decir que es materialmente auténtico ese documento, en este caso la veracidad se caracteriza por demostrar la realidad legítima.

Respecto a la conducta de la falsedad material podemos decir que es la intervención material del objeto, cuando se crea total, parcial o altera un documento legítimo.

Respecto al **título falsificado** en primer lugar definamos que es el documento ya que se reitera mucho en el tema de título falsificado; se dice que el documento es la declaración compuesta por los pensamientos de un sujeto destinada y adecuada para probar una situación jurídica, que ayuda a conocer al que lo creó la materialización del pensamiento es idónea y está dirigida como medio de prueba jurídica reconocida por su creador (Villacampa, 2005, p.123).

Por otro lado, es relevante el documento ya que cumple con tres funciones importantes dentro del tráfico jurídico, las cuales son la garantía la cual hace conocible el documento al sujeto de la declaración escrita; la segunda función es la perpetuación que quiere decir la duración de la declaración del documento sobre un soporte perdurable; y por último tenemos la función probatoria. The suitability of the document serves as a means of proof [La función probatoria por la cual la idoneidad del documento sirva como un medio de prueba] (Schilling, 1990, p.141).

El labor que tiene la perpetuación dentro del documento se da como la inserción de una declaración realizada por un sujeto natural en el objeto material, dentro de ello existen dos elementos; el primero la perduración de los signos dentro del tiempo y por consiguiente la permanencia dentro del tiempo y los significados de los signos (Curiel, 1995, p. 108).

Realicé algunos ejemplos, no se denominara documento, si los signos solo son conocimientos de los propios sujetos que realicen el negocio jurídico. La perpetuación tampoco se considerará cuando se escriba, en la arena de una playa, en una pizarra de plumón deletable o encima de la nieve, ya que estos ejemplos no durarán ni serán perdurables, por lo cual no sirven como medio de prueba para un negocio jurídico o otras situaciones jurídicas.

Respecto a la función probatoria que tiene el documento, este es protegido por el código penal como medio de prueba ya que el documento está delimitado como un escrito que incluye información confiable para ser dependientes para probar algo.

Por lo tanto el documento tiene como labor, la materialización y existencia de una declaración de una situación jurídica donde se fundamentó los convencimientos de los sujetos.

Pero este documento no necesariamente debe de contar con el principio de veracidad dentro de la declaración, siempre y cuando este sea declarado por ley, es decir no siempre las declaraciones de los documentos cumplen con la veracidad por el hecho de ser documentada, ya que el documento solo estipula manifestación supuestamente veraces que pueden ser falsas, en conclusión el documento solo probara que en algún determinado tiempo se realizó una declaración (Ortiz, 2010, p. 337).

Por consiguiente ya que existe la noción a que nos referimos a un documento, definamos que es el título falsificado es inducir a error a personas, con la finalidad de crear o alterar un

documento ilegítimo y pasarlo como legítimo o auténtico, dentro de este delito de falsedad material, todo ello está destinado al tráfico jurídico, esta acción de forma dolosa se basa en las siguientes perspectivas, primero elaborar un documento total o parcial, imitando o falsificando la autenticidad del documento; segundo la alteración de un documento verdadero, es decir sacar ventaja de la autenticidad y cambiar el destino o dirección a otro, con un contenido distinto al original; y tercero finalmente que la acción de falsificación que se realizó resulte un perjuicio, el legislador no quiso que resulte el perjuicio sino como algo potencial (Apaza, 2011, p.45).

Otro criterio importante en el título falsificado es la creación del documento totalmente falso que es la simulación total de la autenticidad de un documento, donde una persona realiza un documento pasándose por otra persona, todo ello carece de autenticidad. Parcialmente falso; acá se puede decir que, si existe un documento verdadero, pero se falsifica los detalles de algunos textos agregándolos para beneficiarse o perjudicar a otros.

Alteraciones; este punto existe un documento verdadero, acá no se agregan texto como en la falsedad parcial, sino que solo se cambia o altera el destino o beneficiario, por lo que tendrá una apariencia de verdadero (Moreno, 1997, p.18).

Entonces se puede decir que va existir un título falsificado cuando se engañe mediante una creación total, parcial o alteración de un documento público, donde exista un perjuicio como resultado, todo ello afectando el tráfico jurídico (Gonzales, 2016, p.8).

Por último finalizando con el documento, veremos la función de garantía que tiene el documento, esta declaración de duración tiene que ser dirigida a un sujeto para que sirva como prueba contra alguien, veremos dos teorías:

La teoría de la corporalidad; esta teoría se refiere que la persona que creo mediante una redacción el documento debe reportarse como autor de este hecho material.

La teoría de la espiritualidad; no se considera autor al que creo o confecciono el documento, sino más bien el sujeto que se siente con el espíritu de ser el legítimo de la declaración.

En la garantía se protege el interés del tráfico jurídico mediante la declaración que aparece dentro del documento, ya que existe una relación jurídica que pone fuerza como objeto de protección.

Hay que recordar que un documento es auténtico siempre y cuando la declaración de la cual se manifiesta en el escrito es de la persona que lo alega, y no auténtico si la persona dice que no es su declaración, es decir en otras palabras resumidas, que sea auténtico no quiere decir que es veraz ya que puede ser falso, porque la persona que lo creo así lo declaro por eso es auténtico, por ejemplo un acreedor puede crear un documento falso, de igual forma lo puede crear un tercero, pero el derecho de este documento no otorga la facultad de modificar el contenido.

La falsificación esta normada, la cual nos dice que la persona que falsifica o adultera un documento verdadero que da origen a una obligación ya sea de forma total o parcial, será reprimido con una pena privativa de la libertad no menor de dos ni mayo de diez y con treinta y nueve días multa, si hablamos de documentos públicos, registro público, titulo autentico o cualquiera otro transmisible por endoso o al portador, será reprimido con pena privativa de la libertad no menor de dos ni mayor de cuatro años y con ciento ochenta a trescientos sesenta y cinco días multa, si se trata de documento privado.

Por otro lado por el tema de los agravantes respecto a este delito si hecho se comete de forma agravada, la pena crecerá hasta la mitad para la persona o sujeto que es el coparticipe en cualquiera de las conductas arriba mencionadas, si esta acción recae sobre medios motorizados la pena se elevara a las tres cuartas partes.

Este delito de falsedad material se clasifica en cuatro aspectos, el primero en resultado objetivo, segundo la lesión, tercero la conducta instantánea y cuarta es pluri – ofensivo que quiere decir esta última que es un delito que ataca a más de un bien jurídico protegible a la vez.

La falsedad material tiene tres elementos primordiales; el primero la idoneidad probatoria, segundo el servidor público, tercero el documento público.

En este caso nos enfocaremos en el tipo objetivo de la falsedad material, el sujeto activo tenemos a la persona natural o un servidor público; el sujeto pasivo, el estado; la conducta la más importante, tenemos al verbo determinador simple *falsificar* y las formas de falsedad material las cuales son la alteración, fabricación, destrucción, contrahechura; dentro del objeto jurídico tenemos a la fe pública documentaria e idoneidad probatoria documental; después dentro del objeto material real tenemos al documento público falso con capacidad probatoria; por consiguiente la tentativa en la cual tenemos *si admite y tipo pluri subsistente*;

y por último la coparticipación en la cual tenemos *admite determinación y complicidad* después la agravante para el que se usó el documento.

Por la parte subjetiva nos referimos a la modalidad dogmática que es una normativa materialmente dolosa, donde el complemento subjetivo es la ausencia de finalidades específicas, después tenemos a la *a tipicidad* que es el error de tipo sobre el objeto material.

Fraude Inmobiliario hace referencia a la afectación que tiene la persona que fue víctima de una acción dolosa mediante mecanismos ilícitos que disfrazan la autenticidad todo ello dirigido al tráfico jurídico es decir cuando el sujeto que va adquirir un bien inmueble mediante un negocio jurídico o en la otra figura del sujeto que desea vender un bien inmueble, ambos casos pueden estar en la atención de estafadores (Gonzales, 2017, p.65).

El fraude inmobiliario se da ya sea en el sujeto que va adquirir un bien inmueble mediante un negocio jurídico o en la otra figura del sujeto que desea vender un bien inmueble, ambos casos pueden estar en la atención de estafadores.

Por lo que es necesario para el propietario del bien inmueble que esta propiedad sea protegida para preservarla, todo ello mediante la inscripción en la Sunarp, ya que nos brindan un conjunto de garantías amparadas por la ley, blindando el bien inmueble ante alguna institución o sujeto que quiera arremeter de algún modo contra la propiedad del dueño legítimo, es decir todo conocerán el derecho de propiedad del verdadero dueño mediante la publicidad que se realizó con la inscripción en la Sunarp, para que este propietario pueda vivir más sereno y seguro (Lagos, 1998, p.78).

Por otro lado también hay organizaciones o mafias que se dedican al fraude inmobiliario, estos sujetos trabajan mediante falsificaciones de documentos, suplantaciones o algo más astuto buscan los vacíos legales de la norma con la finalidad de obtener propiedades de la cual no son propietarios, ante estos delitos mencionados, la entidad pública llamada Sunarp crea unos mecanismos de aviso o conocimiento hacia el verdadero propietario, así mismo también creó un inmovilización temporal de partidas de predios, todo ello con la finalidad de impedir el despojo a los verdaderos propietarios y tutelar sus derechos correctamente inscritos (Galgano, 2005, p.56).

Estos mecanismos son; la alerta registral, se dice que es gratuito, que uno solo tiene que inscribirse mediante la página web de la Sunarp, está alerta registral tiene dos tipos, la

primera es la alerta de inscripción donde el propietario inscribirá su bien inmueble enviando su correo electrónico o número celular para que se le pueda dar aviso cuando exista una acción de un tercero que desee inscribir o modificar la partida de su propiedad, esta alerta tiene como finalidad que el verdadero propietario se acerque a la Sunarp para advertir el caso y evitar el fraude inmobiliario.

La segunda es la alerta de publicidad aquí se basan en dar a conocer las solicitudes de publicidad registral que sea presentada por encima de una partida ya registrada, esta alerta tiene el mismo mecanismo informar a los verdaderos propietarios mediante su correo electrónico o un celular, todo mediante un mensaje o llamada.

Otro mecanismo que la Sunarp implemento para combatir el fraude inmobiliario es la inmovilización temporal de partidas de predios, este mecanismo funciona con la declaración del propietario o propietarios de un bien inmueble, consiste que se bloquee la partida de su bien inmueble por el plazo de 10 años, por lo cual para que se ejecute este mecanismo el bien inmueble no debe estar afectado a una carga o gravamen, y así mismo la declaración del propietario se hace mediante una escritura notarial para que este funcionario confirme esta decisión (Registros públicos, 2016, p.3).

La Sunarp también tiene otros mecanismos por el cual protege a los propietarios inscritos los cuales son; el lector biométrico para la verificación del titular del título; la presentación del título tiene que estar firmado por un notario; después tenemos al papel notarial de seguridad; y por último a los módulos informáticos de que presentan el título.

Con relación a las **ventas fraudulentas** este delito se configura de una manera muy hábil por las organizaciones o sujetos que a sabiendas que el bien no les pertenece lo venden a otro sujeto, definiendo de manera puntual las ventas fraudulentas es el engaño por el cual se le hace creer a un sujeto que está contratando de manera correcta con su vendedor todo ello con el fin de perjudicar al comprador (Etcheverry, 2010, p. 392).

Para la existencia de una venta fraudulenta debe existir el dolo en el contrato, el dolo causa un vicio en la relación jurídica por la causa del engaño causado por una de las partes comprometiendo a error a un autor, dejando de lado la buena fe por el cual es un requisito para el negocio jurídico con la finalidad de adquirir un beneficio lucrativo (Galindo, 2016, p.87).

Otra definición de ventas fraudulentas es la simulación de acciones que generan una apariencia de derechos sobre el bien inmueble todo ello con la finalidad de venderlas lo más pronto posible y sus testaferros o personas inocentes actúen como tercero de buena fe como el caso Orellana (Pedreros, 2013, p.280).

El 26 de marzo de 2015 se crea la ley 30313 (**ver anexo 2**), ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación, esta ley en su artículo quinto nos hablan sobre el efecto de la cancelación la cual señala que la inscripción que contiene el título falsificado se puede cancelar, dicese anular es decir dejar sin efecto, pero agrega el artículo quinto, que este no perjudica al tercero de buena fe, entonces la pregunta es, que logro yo cancelando la inscripción del título falso si yo ya perdí la propiedad porque ahora la propiedad es del tercero de buena fe.

Según la ley 30313 en su “Artículo 5, se refiere a los efectos de la cancelación en donde estipula que la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación (Poder legislativo, 2015, p.2).

De ello se puede decir que se reafirma en este artículo que el propietario que sufre la falsificación, se queda en la calle se vuelve invasor de lo suyo, por lo cual no tiene nada y el tercero de buena fe es el propietario.

Esta ley fue creada para que el fraude inmobiliario se puede detener el proceso de una inscripción, pero se contradice porque menciona el artículo 2014 del código civil, que nos refiere al tercero de buena fe registral, entonces si el tercero de buena fe registral es propietario por el nacimiento de una falsificación o simulación de un acto jurídico entonces para que nos sirva la ley de oposición, si le darán el mismo amparo al sujeto que contrato o celebró un negocio jurídico de buena fe, sabemos que al tercero de buena fe pueden ser creados por mafias u organizaciones que buscan a estos sujetos llamados tercero de buena fe para despojar a propietarios inscritos entonces de que nos sirve oponernos ante el registro si la finalidad será en nuestra contra, el propósito del estado debe ser garantizar la seguridad mediante los entes de nuestra nación como son las notarías y los registros públicos, las cuales son entidades especialistas en un proceso de negocio jurídico y seguridad jurídica, es por

ello que si en estos procesos de las cuales las entidades tuvieron participación, ellas deben tener un fondo para la indemnización del verdadero propietario, ya que este quedara despojado de su propiedad por la insuficiencia de estas entidades, ya que el artículo 2014 del código civil defiende al tercero de buena fe registral por que adquirió de buena fe entonces debe conservar la propiedad, este problema sigue porque yo ya no tendría confianza si voy a comprar de buena fe algo pero resulta que el que me lo vendió es un adquirente fraudulento entonces pierdo mi propiedad (Brigido, 2016, p. 10).

Aquí estamos ante un dilema o escogemos al tercero de buena fe o escogemos al propietario legítimo, el artículo 2014 del código civil, reafirmado con la ley 30313, escoge al tercero de buena fe, en consecuencia dice pierde el propietario legítimo y gana el tercero de buena fe, pero eso es una ganancia provisional porque qué pasa con el tercero de buena fe hoy propietario, por virtud del artículo 2014 después quien le asegura que mañana el no sea objeto de una falsificación y nace un nuevo tercero de buena fe que lo despoje, entonces con la lógica del artículo 2014 no solo pierde el propietario legitimo también puede terminar perdiendo el tercero de buena fe porque la seguridad jurídica no se logra protegiendo a uno a otro, la seguridad jurídica se logra impidiendo que una falsificación produzca derechos, y además impidiendo que en el registro se inscriba registros falsos (Código Civil Peruano, 1984, p. 658).

En mi opinión la falla está en el sistema institucional por eso el estado está llamado a indemnizar al tercero de buena fe en este caso, pero como sabemos que el estado puede pagar tarde, mal o nunca, entonces la propuesta es que se cree un seguro privado que asegure o cubra estos riesgos específicos de tal suerte que con una pequeña prima el comprador de buena fe siempre recupere su inversión.

A todo ello cuando se debe proteger al tercero de buena fe registral, este principio presupone que hayan títulos, no que no hayan, por ejemplo si A realiza con B un contrato simulado y luego el señor B que aparentaba ser propietario por el contrato simulado le vende a C es decir el tercero, ese tercero si merece protección, porque A propietario con B he realizado una maniobra dolosa para simular un contrato y eso si genera que A como propietario no pueda decir devuélveme la propiedad si yo mismo he generado el dolo, para ese caso nace el tercero de buena fe, pero ustedes dirán porque A propietario generaría eso, lo haría para generar un propietario aparente porque tengo deudas y no las quiero pagar, es por ello que simulo una venta en la cual ya no parezca A como propietario si no otra persona pero esta

otra persona se lo vende a un tercero pero este tercero de buena fe si merece protección, porque A como propietario he dado situación a la acción dolosa.

En la formulación del problema encontramos en primer lugar el problema general de esta investigación y como posteriormente los problemas específicos. Se insertó a esta investigación como problema general lo siguiente ¿De qué manera el tercero de buena fe registral afecta en la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos en el distrito de Carabayllo en el año 2018?, Así mismo se realizó los problemas específicos juntamente con la finalidad de mayor profundización los cuales son: como primer problema específico de la investigación tenemos ¿De qué manera la buena fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018?, por otro lado se planteó como problema específico segundo la siguiente pregunta ¿De qué manera la publicidad formal incide en el Fraude Inmobiliario dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018? Y finalmente se realizó el último problema específico tercero en cual nos preguntamos ¿De qué manera la buena fe objetiva afecta las ventas Fraudulentas dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018?

Entre los objetivos encontramos al objetivo general y los objetivos específicos que en líneas más abajo se detallara.

Como objetivo general se indicó: Analizar de qué manera el tercero de buena fe registral afecta la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

Como objetivos específicos se detallaron los propósitos que se desea obtener en la presente investigación en los temas mencionados en los cuales tenemos como primer objetivo específico: Analizar de qué manera la buena fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018; por otro lado, tenemos al objetivo específico segundo: Analizar de qué manera la publicidad formal incide en el Fraude Inmobiliario dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018; y finalmente tenemos como tercer objetivo específico: Analizar de qué manera la buen fe objetiva afecta las ventas Fraudulentas dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

En cuanto a la justificación en esta investigación busca razón para su estudio en la necesidad de establecer posturas sobre la afectación del bien inmueble hacia el propietario legítimo, perjudicando su proceso de nulidad del acto jurídico fraudulento, ellos a fines que esta

investigación pueda ser difundida y aprovechada por otros investigadores, insertando una percepción objetiva para el tema si es necesaria la modificación de la norma para poder impedir que los terceros de buena fe registral perjudique en un proceso de nulidad por actos jurídicos fraudulentos.

La justificación es legal, por el hecho que se analizó el marco normativo y en ello se encontró los conocimientos en cuanto a los criterios de la afectación del artículo 2014 del Código Civil Peruano. La tesis se enfoca en el análisis de profundizar si el tercero de buena fe registral beneficia o afecta las nulidades de actos jurídicos fraudulentos y cuál es el objetivo primordial del artículo 2014 del código civil peruano en los casos de ventas a terceros de forma fraudulenta. Se justifica que este trabajo de investigación fue desarrollado con el fin de que se pueda optar nuevas soluciones a nuestra legislación peruana, puesto que servirá como un antecedente esta investigación para una propuesta a futuro de una mejor solución.

II. METODO

2.1. Tipo y diseño de esta investigación

El diseño en esta investigación, se utilizó la teoría fundamentada por el hecho que es la metodología donde es posible relacionar de manera ordenada los datos mediante un trabajo de investigación. Es decir, que estos datos se relacionan entre si y la teoría nace desde esa conexión de informaciones. Se emplea en el trabajo de investigación esta teoría ya que existen doctrinas en la rama registral y por las normas desarrolladas que respaldan las sub categorías (Strauss, 2015, p.14).

El tipo de investigación es aplicada, se caracteriza por la aplicación o utilización de las ideas obtenidas, que paralelamente se unen con otras, el uso de las ideas y los resultados de la investigación dan como consecuencia un resultado final de forma estricta, organizada y sistemática dando a conocer la realidad, que se utilizara en la práctica con el fin de crear nuevos conocimientos y sea firme la visión formal y una organizada realidad (Vargas, 2009, p. 493).

2.2. Escenario de estudio

Escenario de estudio se define como el espacio donde se recolectara los datos buscados por el investigador, por tal motivo los sujetos a entrevistar en esta investigación fueron profesionales del distrito de Carabayllo que se ubica en Lima norte.

2.3. Participantes

La caracterización de los sujetos está destinada con la identificación de quienes conforman el ambiente de estudio con el fin de obtener la conducta (Otiniano y Benites, 2014, p.13).

En esta investigación fueron los entrevistados 10 sujetos entre trabajadores judiciales y abogados de Lima Norte, 3 trabajadores judiciales, 1 juez, 1 secretario judicial y 1 especialista judicial del Poder Judicial de Lima norte con especialidades en materia Civil y Registral así mismo se entrevistó a 7 abogados especialistas en el tema registral y con una experiencia laboral sobre tema registrales que tienen experiencia laboral anteriormente en entidades públicas y ahora litigan dentro de la jurisdicción del Lima norte.

2.4. Técnicas de recolección de datos

Sobre las técnicas de recolección de datos, valides y confiabilidad en primer lugar tenemos a la validez, dentro de esta tesis se solicitó la ayuda de tres asesores especialistas en el tema, con el propósito de la aprobación de mis instrumentos con su validación de los asesores para el desarrollo de la investigación científica. Así mismo la confiabilidad que tiene este tema de investigación se refleja con el resultado que obtuvo mediante la verificación de los tres especialistas, en cual resulto un 95% de confiabilidad.

Para este estudio se utilizará la técnica: **entrevista**: Donde se utilizó para la obtención de información de los fiscales y abogados litigantes mediante preguntas en el cuestionario y por último se realiza la técnica de **análisis documental** donde se analizó normas y legislaciones relacionadas al tercero de buena fe registral, así mismo se estudiará la ley 30313 del decreto legislativo y otros aportes que ayuden a esta investigación.

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS		
NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	PUNTAJE
Dr. La Torre Guerrero	Docente de la U.C.V y Abogado Litigante	98%

Dr. Luca Aceto	Docente de la U.C.V, Abogado y asesor metodológico	98%
Dr. Laos Jaramillo	Docente de la U.C.V y Abogado Litigante	98%
PROMEDIO		98%

(Ver anexo 3)

2.5. Procedimiento

El procedimiento, las entrevistas se realizaron en el Poder Judicial y a abogados dentro de sus estudios jurídicos del distrito de Carabayllo de Lima.

El poder Judicial ubicado en el cono norte donde el acceso fue posible y se pudo entrevistar a tres jueces en diferentes horarios, gracias a la solicitud de entrevista enviada días anteriores a la entrevista personal teniendo como respuesta en mi correo la afirmación de 1 jueces un secretario judicial y especialista judicial, ya que tuve la negativa de 2 jueces y 1 juez que no respondió la solicitud, así mismo en la fecha pactada se procedió a la dirección de despacho acordada donde de manera amable me atendió el primer juez y respondieron las preguntas de mi guía de entrevistas, que consiste en responder tres preguntas por cada objetivo general y tres preguntas más por cada objetivo específico donde especifican si existe afectación por parte del tercero de buena fe registral en un proceso de nulidad del acto jurídico fraudulento, así mismo se finalizó con la firma y el sello correspondiente a su centro de labor.

Por otro lado la segunda cita con el secretario judicial era después de la hora del refrigerio motivo por el cual me encontraba en la sala de espera de su despacho, donde fui atendido de manera amable pero tuve que leerle las preguntas y grabarle las respuestas en mi celular, por el tiempo valioso de los abogados por la excesiva carga procesal, por último se le reprodujo el audio estando conforme con sus respuestas hacia la guía de entrevistas procediendo a firmar y sellar estando conforme con lo resuelto.

Horas más tardes en la culminación de las labores judiciales se logró entrevistar al especialista legal del juzgado de Lima norte el cual amablemente me atendió en su oficina, así mismo el mismo decidió leer las preguntas y responderlas de manera personal con el

hecho de tener una mejor comprensión de lectura y enfocarse en mi objetivo que deseo cuestionar.

Luego se entrevistó a cuatro abogados que laboran en la especialidad civil en Lima norte, fue un poco complicado por el tiempo valioso que tienen los expertos sobre sus diligencias, pero si logro entrevistarlos, mediante mi persona en forma oral y ellos respondían de manera escrita, todos ellos tienen oficinas paralelas cerca al poder Judicial de Carabayllo motivo por el cual se concluyó en un solo dos días las entrevistas, por ello se procedió a dejar las solicitudes de entrevistas, teniendo como respuestas inmediatas al día siguiente, razón por la cual me dirijo a sus centros de estudios, estando motivados y decididos a la entrevista, de los cuatro dos si deseaban leer ellos mismos y responder para tener una mejor comprensión sobre el objetivo, donde indicaron que el tercero de buena fe registral tiene que mejorar en nuestra legislación y los otros dos me dictaban sus respuestas mientras yo los interrogaba.

Finalmente tres abogados del distrito de Carabayllo que litigan frente al Poder Judicial de Carabayllo, tuvieron la amabilidad de atenderme con la finalidad de entrevistarlos, así mismo se le dejó la guía entrevistas teniendo como respuesta que lo recoja en una hora, hecho que concluyó tres horas más tarde con las respuestas firmadas y selladas por su estudio jurídico, estos últimos entrevistados son litigante que ya han llevado procesos sobre nulidad de acto jurídico por ventas fraudulentas, tienen experiencia ya que litigan en un distrito donde las organizaciones de fraude inmobiliario están laborando mediante el tráfico de terrenos.

En este sentido, el trabajo de investigación se toma en cuenta la confiabilidad y credibilidad que tienen los expertos sobre la materia a investigar así mismo se otorgó una validación de instrumentos.

2.6. Métodos de análisis de información

Por otro lado en los métodos de análisis de información en la investigación cualitativa, se realiza mediante la recolección de datos con el análisis documental y la guía de entrevistas empleadas de forma paralela, este estudio tendrá un esquema único (Hernández, Fernández y Baptista, p.418) es decir consiste en dar una columna a los datos obtenidos.

Empleadas las entrevistas se realizó un cuadro para verificar mediante la comparación de resultados, detectando las palabras más relevantes de cada entrevistado, sobre la afectación del tercero de buena fe registral donde el 70 % de los entrevistados indicaron que si afecta

el tercero en un proceso de nulidad del acto jurídico, se resaltó la respuesta sí, ya que pertenece al objetivo general.

Del análisis comparativo sobre la buena fe objetiva y subjetiva, el 30 % de los especialistas enfatizan que si debe ser exigida obligatoriamente, la respuesta afirmativa se resaltó ya que se refiere al objetivo específico, así mismo la respuesta en similitud indica que existe un criterio afirmativo considerando respuesta en común.

Sobre la afectación de la buena fe objetiva hacia las ventas fraudulentas, se resaltó y se tuvo como resultados, la respuesta con gran similitud en que ayuda demasiado a esclarecer un fraude inmobiliario, uno de los entrevistados enfatiza que hace tiempo debió ser empleada, el criterio de para determinar la afectación conforme lo indica el 50% de los especialistas en la diligencia de la aplicación de esta buena fe, esta respuesta fue seleccionada al segundo objetivo específico.

Sobre el análisis documental, se analizó normas que tiene relevancia a esta investigación, los artículos 70 de la Constitución Política del Perú, el artículo 2014 del Código Civil Peruano y el artículo 5 de la Ley 30313, interpretando de manera sistemática la afectación del tercero de buena fe registral al propietario anterior y la violación de la propiedad.

Por otro lado se procedió con analizar tres casaciones y un expediente sobre nulidad del acto jurídico por venta fraudulenta, analizando los errores de los magistrados.

Se analizó el derecho comparado de las normas internacionales de Colombia y Argentina comparándola con la legislación peruana sobre la afectación del tercero de buena fe registral en un proceso de nulidad del acto jurídico fraudulento.

2.7. Aspectos éticos

Referente a los aspectos éticos el presente estudio de investigación se realizó respetando la propiedad intelectual de otros autores que investigaron anteriormente a esta investigación, por el cual se registró de forma correcta las citas y referencias bibliográficas de acuerdo a las indicaciones del manual APA, donde se utiliza respecto a los lineamientos de la Escuela de Derecho de la “Universidad César Vallejo”.

Esta tesis se realizó con total honestidad y sinceridad en respecto a la recolección de datos y procedimiento de dicha investigación.

III. RESULTADOS

Los resultados son recolectados mediante la guía de entrevista a los expertos en la materia de derecho Civil y Registral, con la finalidad de poder recabar información confiable por la experiencia laboral de los entrevistados y analizar el conflicto de mi tema de investigación en la realidad, por ello a continuación detallare específicamente.

Respecto del **objetivo general** se obtuvo como resultado final de todos los entrevistados: que el tercero de buena fe registral afectara al propietario cuando al propietario anterior fue suplantado su identidad o se falsificó su título, por ello el tercero diligentemente que realizó la compra del bien, mantendrá la adquisición por su buena fe, así mismo es insuficiente la ley 30313 ya que no existe mecanismo que pueda combatir el fraude inmobiliario en su totalidad (**Ver anexo 4**).

Respecto del **objetivo específico primero** se obtuvo como resultado final de todos los entrevistados que: La buena fe subjetiva es una información limitada, donde solo se ve quien figura como dueño ante los registros públicos, los jueces en sus dictámenes y abogados en sus litigios, obligan al comprador tener una buena fe objetiva mediante la diligencia y precaución para poder prevenir el fraude inmobiliario ya que solo emplear la buena fe subjetiva no es suficiente para los magistrados(**Ver anexo 5**).

Respecto del **objetivo específico segundo**, se obtuvo como resultado de todos los entrevistados que: La publicidad formal al ser un mecanismo costoso y muy tedioso para su acceso ante la información de los bienes inscritos es insuficiente para la población que es víctima del fraude inmobiliario, es por ello que la implementación del mecanismo de alerta registral puede avisar a los propietarios registrados que adquieren esta aplicación, pero se demostró que la seguridad estática puede ser vulnerado(**Ver anexo 6**).

Respecto del **objetivo específico tercero**, se obtuvo como resultado de todos los entrevistados que: La buena fe objetiva afectara la ventas fraudulentas ya que el adquiriente por tener la diligencia y cautela, así mismo respecto a la mala fe al producirse de manera desleal en los contratos, es una manifestación tácita que no se puede descubrir de manera natural por la persona que tiene la carga de la prueba, por ello entidades públicas como Sunarp deben apoyar, ya que tienen mecanismos tecnológicos actualizados suficientes para encontrar la mala fe durante las etapas de contratación del acto jurídico (**Ver anexo 7**).

Análisis documental

Del análisis documental sobre el objetivo general conforme a lo desarrollado por Gonzales (2017), se concluyó que el tercero de buena fe registral ha tenido mucha controversia en los últimos años, el tercero adquirente está protegido por la ley ya que mientras exista un litigio de él bien inmueble este gozara de la posesión del bien por el dominio que obtuvo, todo ello siempre y cuando este tercero haya actuado cumpliendo los requisitos de actuar de buena fe, que se trate de una adquisición a título oneroso únicamente es decir donde haya existido un pago por el bien inmueble, que la adquisición sea procedida por el titular del registro y por último que este tercero inscriba el bien en los registros públicos. Esta buena fe se presume mientras no se pruebe lo contrario es decir que no conocía la inexactitud del registro (**Ver anexo 8**).

Sobre el objetivo específico primero el cual se busca analizar de qué manera la buena fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado, se concluye que conforme lo desarrollado por Avendaño (2012), la buena fe subjetiva se basa en la ignorancia o error que pudiera cometer el sujeto al momento de la celebración del negocio jurídico, el juez solo evaluara que el tercero de buena fe celebros el contrato con el solo hecho de verificar que el vendedor figuraba en los registros públicos como presunto dueño mas no profundizo para abalarse si es que existía alguna inexactitud en los asientos registrales, (**Ver anexo 9**).

Sobre el objetivo específico segundo, analizar de qué manera la publicidad formal incide en el Fraude Inmobiliario se concluyó conforme el autor Moisset (2000), que respecto a la publicidad formal es primordial para la actuación diligente para el tercero se dice que es el puente para revisar los contenidos de los asientos registrales es decir obtener el estado registral sobre los contenidos de los libros, que son los libros: son los asientos registrales y las documentaciones registrales se agrega además que no solo se basa en la publicación que sale en los registros que tal persona es propietaria de algún bien, más bien profundiza ya que busca información más antigua dentro de los asientos registrales y documentación registral para verificar si existieron inexactitudes dentro de esa adquisición anteriormente, (**Ver anexo 10**).

Sobre el Objetivo específico tercero, analizar de qué manera la buena fe objetiva afecta las ventas Fraudulentas se concluyó conforme el autor Neme (2009), que La buena fe objetiva, el sujeto adquirente tiene que tener un cuidado como regla de conducta es decir debe actuar diligentemente, pundonoroso y advertido, no confiándose en la publicidad del registro; la buena fe pública registral es interpretada en dos formas una que es de tipo

objetiva la cual el juez analiza si el tercero actuó diligentemente en el negocio jurídico revisando los asientos registrales que estuvieran en orden y a si mismo cerciorarse que el vendedor es el dueño legítimo en los registros públicos, si cumple con los presupuestos se hablaría de un tipo de buena fe objetiva, (**Ver anexo 11**).

Respecto al resultado jurisprudencial del objetivo general se analizó la casación 5745 - 2011 - Lima de fecha 11/10/2012 en donde la Superintendencia de Bienes Nacionales- SBE es la parte demandante la cual fue víctima de un delito de fraude inmobiliario por un grupo de familiares de apellida Vásquez y Ríos donde ellos como grupo familiar simulan una compra venta basándose en la buena fe de la adquisición del bien, hecho contrario manifestado por la parte demandante ya que existía una anotación preventiva por la parte afectada, es decir que ya existía una inexactitud por el hecho que se realizó una transferencia del bien por un sujeto que ya había fallecido años atrás, motivo por el cual el juez no considero, y tomo como interpretación el magistrado que los adquirentes de buena fe solo deben verificar quien figura como titular en los registros públicos, por lo que se decidió la no casación dejando sin efecto el pedido de nulidad del acto jurídico fraudulento (**Ver anexo 12**).

Sobre el resultado jurisprudencial del objetivo específico primero se analizó la Sentencia de Corte Suprema de Justicia - Sala Civil Transitoria de 27 de Mayo de 2008 (Expediente: 005280-2006) en donde los sujetos con las iniciales E.F.M.Q. y G.V.U.C. interpone una demanda por nulidad del acto jurídico y cancelación de los asientos registrales hacia la parte demandada quien responde a J.W.C.B. y G.E.E.A, en esta jurisprudencia declaran fundada el petitorio del demandante ya que se realizó las ventas simultaneas del bien inmueble y así mismo también existió una venta por parte de un fallecido lo cual el juez concluye que no se puede ampararse en la buena fe registral por que los contratos son bilaterales y a existir una venta unilateral hay un título falsificado, por ello los que pretenden protegerse en la buena fe no pudieron finalizar su objetivo, por la falta de diligencia al adquirir la propiedad, es por ello que el juez decide que se dicte nueva sentencia con arreglo a ley, apreciando el proceso penal acompañado (**Ver anexo 13**).

Sobre el resultado jurisprudencial del objetivo específico segundo se analizó la resolución Nª 066-2008-SUNARP-TR-T). Trujillo: 04 de abril de 2018 en donde el sujeto Eliseo Pérez Calvo demanda a la entidad del estado Sunarp Zona Registral Nª VII – Huaraz (Recibo Nª 2007- 99-014698) por el cobro que le realizan por el servicio de publicidad formal, este cobro no concordaba con lo normado en su reglamento interno era un cobro demás a lo

solicitado hecho por el cual no le permitían revisar los títulos archivados de un predio hecho que se analizó por el magistrado, que decide revocar la decisión de primera instancia y ordenar la expedición del certificado solicitado por el demandante, se tiene como resultado que la publicidad registral tiene que ser considerada como un elemento pilar y fundamental de todo sistema registral a nivel nacional, por ello se indicó que toda información adquirida por los registros públicos tiene que ser relevante jurídicamente ya que está sustentado dentro del marco jurídico respecto a la seguridad jurídica (**Ver anexo 14**).

Sobre el resultado jurisprudencial del objetivo específico tercero se analizó la resolución, Expediente N^o 00831-2012-PA/TC - Lima [Caso Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez], Lima: 23 de octubre de 2013 donde la demandante es la señora Veliz Vera de Martínez contra Cueva Guzmán donde demanda la nulidad del acto ya que existe una inexactitud en los asientos registrales, además esta señora fue suplantada por otro que enajeno su bien inmueble, los magistrados señalaron que la publicidad registral mediante la copia certificada de la partida registral acredita el verdadero dominio del inmueble obteniendo una información certera y confiable (**Ver anexo 15**).

IV. DISCUSIÓN

Aquí podemos observar la discusión de los resultados de la presente investigación junto a los antecedentes y las teorías de la investigación, que fueron discutidas en líneas más bajas con el propósito de fortalecer la aplicación de un tercero de buena fe registral en la manera de que no afecte la nulidad del acto jurídico fraudulento en el distrito de Carabayllo periodo 2018.

A partir de los resultados de los entrevistados, se confirma el objetivo general que establece, el tercero de buena fe registral afecta los procesos de nulidad de los actos jurídicos fraudulentos.

Los resultados guardan relación con lo que sostiene Salvador (2016) y Calderón (2016), la protección al tercero no es de manera absoluta por lo cual el registro no es lo autosuficiente en la seguridad de tráfico inmobiliario así mismo el adquirente de un nuevo bien tiene como fin la seguridad jurídica al acudir al registro, mediante la certeza y veracidad del contenido de la publicidad, ambos autores expresan que el sistema registral tiene incertidumbres frente a la seguridad jurídica, ya que mediante la publicidad obtiene una presunta protección al

tercero, la cual no es de manera absoluta por ello el registro no es lo autosuficiente en la seguridad de tráfico inmobiliario. Así mismo es necesario desarrollar un mecanismo registral que prevenga los riesgos contra el fraude inmobiliario. Mientras Corinava (2016), sostiene que el sistema registral constitutivo de Alemania brinda más seguridad jurídica que otros sistemas registrales de otros países. Así mismo es necesario que se determine si nuestro sistema registral es conciso frente a la seguridad jurídica. Por otro lado guarda relación con lo mencionado por Gonzales (2016), el tercero que inscribió por una acción fraudulenta; anteriormente el verdadero propietario también inscribió con antelación, por lo cual si ahora el tercero de buena fe registral es el nuevo propietario, nada le asegura que a futuro que sufra una misma falsificación. Sostiene que el tercero que inscribió por una acción fraudulenta, nada le asegura que a futuro que sufra una misma falsificación. El delito de falsificación es una piedra en el zapato para la Sunarp, que genera peligro en el registro vulnerando bienes registrados o en proceso de registro.

En lo referente al objetivo específico 1. Para analizar de qué manera la buena fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado.

Los resultados guardan relación con lo mencionado por Rojas (2017), sostiene si el tercero de buena fe del artículo 2014 es protegido, por ello interpretamos como respuesta que no, porque la negativa de la interpretación, digamos que este tercero adquirió de buena fe pero el documento que dio fruto a su adquisición es un título falso pero él tercero no lo sabe, hasta el momento el tercero tiene más derechos ante el antiguo propietario por el hecho de ser tercero de buena fe, pero ahora veamos el problema, si él está protegido hasta el momento de hoy y el día de mañana falsifican su título o lo suplantán a este tercero, el nuevo protegido será siempre el último que adquiera, entonces estamos ante un problema que puede causar fraude inmobiliario. Mientras otra posición tiene Marguez (2016), Si tenemos conocimiento que la omisión de una inscripción puede generar conflictos, pero no estamos inmerso a que la tradición de un bien es un hecho que nos da potestad de seguridad, por el cual el medio registral debe buscar alternativas donde se dé la seguridad en una omisión de registro, el autor sostiene que también tenga una seguridad el propietario que no registra, es por ello que el único perjudicado solo es la persona que no fue diligente con su bien inmueble. Basados en la Ley N° 30313 en su artículo quinto se refiere que aunque se declare nulo este tercero mantiene la adquisición siempre y cuando no se demuestre la mala fe de este tercero, ya sea porque conoce la inexactitud del bien. Así mismo, guarda relación con lo mencionado por

Méndez (2016), es esencial la publicidad en el tráfico jurídico, para una relativa seguridad jurídica a la sociedad, por el cual transmite conocimientos de los derechos de otros sobre un bien, sostiene que es primordial la publicidad para el tráfico jurídico ya que advierte a terceros protegiendo los derechos de los propietarios. (No solo es necesaria la publicidad para la seguridad del tráfico jurídico, es esencial cambiar los mecanismos de publicidad para la investigación de dudosas inscripciones).

En lo que concierne al objetivo específico 2. Para analizar de qué manera la publicidad formal incide en el fraude inmobiliario.

Los resultados obtenidos tienen relación con lo mencionado por Castañeda (2016), los magistrados que interpretan la decisión de los actos de las ventas fraudulentas, ellos deben estudiar y fijar la posición de este tercero, por lo que no solo debe basarse en los registros. Expresa que los jueces al momento de interpretar las normas basadas a la buena fe, tiene que exigir que estos terceros investiguen la posición del vendedor y como obtuvo el bien inmueble. Acción que no es valorada por todos los magistrados, ya que solo piden que verifiquen quien vive en el hogar y que figure en los registros como propietario. Mientras que el autor Vásquez (2018), discrepa ya que, la publicidad formal es algo estricto que no puede faltar en la materia registral con la finalidad de informar a todos. Es por ello que las irregularidades que existieron en el proceso de inscripción deben ser publicitadas gratuitamente ya que la publicidad formal. Es algo estricto que no puede faltar en la materia registral con la finalidad de informar a todos. Para que se genere mejores mecanismos frente a este conflicto los integrantes del poder legislativo deben crear nuevas alternativas como leyes y decretos que integren mecanismos de solución frente a este conflicto inmobiliario. Así mismo por último señalo Escobedo (2016), Lo más importante en los registros públicos es la seguridad que nos brinda protegiendo nuestros derechos como propietarios por medio de la publicidad y oponibilidad. Todos sabemos que la constitución es la norma madre sobre el código civil, la propiedad es un derecho inviolable, los registros públicos es la seguridad que nos brinda protegiendo nuestros derechos como propietarios por medio de la publicidad y oponibilidad.

La percepción que tienen los peruanos de su país sobre el fraude inmobiliario es perjudicial ya que hasta la actualidad no encontramos la eficaz solución ante las organizaciones que se dedican al fraude inmobiliario o frente a un sujeto que desea suplantar la identidad de alguien o falsificar un título. Para que se genere mejores mecanismos frente a este conflicto los

integrantes del poder legislativo deben crear nuevas alternativas como leyes y decretos que integren mecanismos de solución frente a este conflicto inmortal.

En los que respecta al objetivo específico 3. Analizar de qué manera la buena fe objetiva afecta las ventas fraudulentas.

Estos resultados guardan relación con lo mencionado por Neme (2016), indico que el sujeto tiene que tener un cuidado como regla de conducta es decir debe actuar diligentemente, pundonoroso y advertido, no confiándose en la publicidad del registro. Así mismo guardan relación con lo mencionado por Rojas (2017) y Castañeda (2016), la buena fe objetiva siempre afectara las ventas fraudulentas y ayuda a mantener la adquisición al tercero de buena fe registral. El tercero de buena fe realiza un rol de técnica para aparentar una legalidad jurídica y brindar seguridad jurídica a terceros posibles de buena fe, y de esta manera obtener los bienes del propietario legítimo. Si basamos en la Ley 30313 no se índica sobre la buena fe objetiva, la acción donde el tercero tiene que ser diligente para que pueda estar en el supuesto del artículo 2014 del Código Civil Peruano. Esta ley no tiene relación o comparación con la legislación comparada, ya que en Chile se usa los documentos virtuales, para poder filtrar estos documentos en una base de datos y tener un registro sobre las inexactitudes. En la legislación Argentina siendo la diferencia ya que incluyen un registro donde la publicidad es más accesible y menos costosa, ya que en Perú revisar los asientos registrales y los títulos archivados son costosos y complejos y con un límite de 30 minutos para la observación y si es necesario pedir el interés legítimo, sustentarlo correctamente. Con esta determinación por parte del autor Barea (2015), es muy importante como requisito la buena fe para que se dé la preferencia al tercero registral, con el fin de proteger excepcionalmente la compra basada en el registro. Podemos confirmar que si existen errores en el momento de la calificación de los títulos. *Estos errores se quedan ocultos y más aún que para poder revisar los títulos archivados solo hay dos sedes en lima, la primera en Jesús María y otra en Lince para la atención de 98,884 viviendas del distrito Carabayllo sin incluir otros distritos de la capital, ahora digamos porque no existe un medio de información sencillo si este problema puede causar pérdidas fuerte de dinero y vulneraciones de derechos hacia la propiedad.*

V. CONCLUSIONES

Primero. Se determinó que el tercero de buena fe registral del artículo 2014 del Código Civil, es protegido aparentemente ante los hechos de fraudes inmobiliarios, ya sea frente a un contrato, laudo o acto falsificado o en una suplantación de identidad, causando perjuicio al propietario despojado de su bien, que posteriormente realizará una demanda de nulidad del acto jurídico sin causar perjuicio al tercero de buena fe.

Segundo. Se analizó que la buena fe subjetiva es el desconocimiento de la existencia de un error en el negocio jurídico del bien inmueble y la acción de percatarse quien figura como propietario ante los registros públicos, hecho que los traficantes de terrenos o sujetos que se dedican al fraude inmobiliario saben perfectamente, por ello el comprador al no revisar los asientos registrales y los títulos archivados, confiando en la veracidad del registro, por lo cual la gestión de los títulos falsificados, dan resultados por la insuficiente acción de la buena fe subjetiva.

Tercero. Se determinó que acceder a la publicidad formal es costoso y engorroso, por ello se debe tener conocimiento en los contratos, para identificar la inexactitud en los títulos archivados, así mismo existe un desconcierto en los errores registrales por ello es preferible contratar un abogado especialista en el título encontrado, por consiguiente, son pocos los que realizan los pasos correctos, por ello mayormente da fruto el fraude inmobiliario en Carabayllo.

Cuarto. Se analizó que la buena fe objetiva, que realiza el sujeto adquirente mediante la diligencia y cautela, que consta en revisar a profundo los asientos registrales y títulos archivados, causarán perjuicio al estafador ya que no dará fruto su compra, afectando las ventas fraudulentas.

VI. RECOMENDACIONES

. Realizar un estudio del artículo 2014 del Código Civil Peruano para analizar en qué casos se debe emplear el tercero de buena fe registral, así mismo si se identifica responsabilidad por un error de la Sunarp exigir un seguro a esta entidad, para el propietario despojado ante estas situaciones.

. Recomendamos a Sunarp que se implemente un base de registros donde se pueda visualizar los errores más comunes por hechos que generan duda en la calificación del título, todo ello para que el sujeto que desea adquirir un bien a futuro este enterado del error.

. Recomendamos a la Sunarp que su página web de investigación gratuita solo se pueda ingresar con el nombre completo del supuesto propietario, también que todos los registros en la actualidad sean digitales de tal manera que todo se pueda visualizar desde una computadora en el hogar y ya no dirigirse hasta la sede central de la Sunarp para la revisión de los títulos archivados.

. Recomendamos a la Sunarp que implemente un módulo para todos los usuarios que deseen adquirir una propiedad inmueble y dentro de este módulo que se exija la aplicación de la revisión de los asientos registrales y títulos archivados hasta una antigüedad de 10 años de anterioridad y de manera gratuita para evitar las ventas fraudulentas.

REFERENCIAS

- Ahumada, D. (1981). Apuntes sobre publicidad registral. (1. Ed.). Costa Rica: Peisa.
- Apaza, H. (2011). “Interpretación normativista de los delitos de falsedad documental” (p.45) Lima: San Marcos.
- Avendaño y Risco (2012). Iuset veritas (Pautas para la aplicación del principio de buena fe pública registra). Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997>.
- Barea, E. (2015). Good faith as a sine qua non requirement in real estate registration preference. Recuperado de http://www.scielo.org.bo/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2077-33232015000200002
- Brigido, J. (2016). Argumentos que justifican la permanencia del asiento registral. (1º ed.) Lima: Actualidad Jurídica.
- Calderón, I. (2016) La inseguridad jurídica generada por el nombre comercial no registrado (Tesis para optar el título de abogado). Recuperada de <https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere7/DEFINITIVA/TESIS%2045.pdf>
- Carretero, K. (1965). El registro de la propiedad español (3º ed.). Editorial Wenceslao
- Castañeda, M (2016). La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliaria. (Tesis para obtener el grado de titulado). Recuperado de <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/5862>
- Código Civil Peruano de 1984.
- Corinava, L. (2016). Property registration system, declarative and constitutive: comparative study to establish its relevance in the registry system. (Thesis to choose the title of lawyer). Recuperada de https://alicia.concytec.gob.pe/vufind/Record/UACI_4c0d494730e8bd40f2e65d08ed4ca068
- Correa, R. (2015). La invalidez del acto jurídico. (2. Ed.). Lima: Estruendomudo.
- Curil, O. (1995). El poder de representación (1º ed.). Gaceta jurídica.
- De La Puente y La Valle (1990). Acto jurídico. (3. Ed.) Lima: Didáctica. Recuperado de <http://derecreales.blogspot.com/2016/12/ley-17801-analisis-y-ambito-de-la-ley.html>

- Etcheverry, P. (2010) Manual de derecho de obligaciones y contratos. Recuperado de <https://eprints.ucm.es/33853/1/T36592.pdf>
- Escobedo, A. (2016). La defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral. (Tesis para optar el título de abogado). Recuperado de <http://cybertesis.urp.edu.pe/handle/urp/1368>
- Freyre, A. (2007). Nulidad e inoponibilidad del contrato vs. Principio de fe pública registral (9° ed.). Gaceta jurídica.
- Galgano, M. (2005). Liberta contratuale e utilita sociale. (1° ed.) Italia: Turín.
- Galindo, O. (2016). El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario. (Tesis para obtener el grado de titulado). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/24068>
- Gonzales, G. (2016). Falsificaciones y propiedad privada. (8. Ed.). Chile: Palestra.
- Grados, A. (2111). ABC del derecho civil. Recuperado de <http://www.librosperuanos.com/libros/detalle/6439/El-ABC-del-Derecho-Civil>
- Hernández, Fernández y Baptista (2014) Metodología de la investigación. Recuperado de https://www.esup.edu.pe/descargas/dep_investigacion/Metodologia%20de%20la%20investigaci%C3%B3n%20ta%20Edici%C3%B3n.pdf
- La Cruz, P. (1976). Estudios sobre teoría general del negocio jurídico, (6° ed.). Editorial Episteme.
- Lagos, I. (1998). Lesiones del derecho inmobiliario. (2° ed.) Bolivia: Civitas.
- Llambias, J. (2008). The concept of nullity of legal acts. Recuperado de <file:///C:/Users/JOSUE/Downloads/765-Texto%20del%20art%C3%ADculo-2907-1-10-20160405.pdf>
- Meza, M. (2003). El negocio Jurídico. (6 Ed.). Lima: Gaceta Juridica.
- Miquel, U. (2000). Registros Públicos. (6° ed.) Sao Pablo: Metao.
- Moisset De Espanes, (2000). El interés legítimo objetivo. Recuperado de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-02182013000200007
- Moreno, N. (1997). Código Civil Alemán. (2° ed.). Madrid: Pons.
- Mozos, J. (1999). El principio de la buena fe. (3 Ed.). España: Ius.
- Neme, M. (2009). Subjective and objective good faith, misunderstandings to which leads the lack of clarity in the distinction of such concepts. Recuperado de

<https://studylib.es/doc/4524035/la-teor%C3%ADa-de-los-actos-propios--en-tanto-raz%C3%B3n>

Olea, A. (2015). Contractual good faith as a rule of law. Recuperado de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722018000200109

Ortiz, J. (2010). Manual del derecho Civil (2º ed.). Fce.

Pedrerros, F. (2013). La publicidad material. Recuperado de <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/07/RNCba-75-1998-04-Doctrina.pdf>

Registros públicos (2016). La oposición a un título falsificado. (1º ed.) Lima: Veritas.

Pedron, M. (2006). Negocio jurídico y tutela jurídica sustancial. Perú: Grijley.

Rojas, F. (2017). The role of the third party in good faith registration in real estate fraud. (Thesis to obtain the degree of titled). Recuperado de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/24068>

Salvador L. (2016) Protección a terceros adquirentes en el código civil, el objetivo es analizar si el tercero que adquiere de buena fe está protegido (Tesis para optar el título profesional de abogado). Recuperado de http://repositorio.uwiener.edu.pe/bitstream/handle/123456789/499/T061_47821759_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Schilling Y Samson (1990). Falsedad material. Recuperado de <https://legis.pe/en-que-momento-se-consuma-el-delito-de-falsedad-documental-legis-pe/>

Stolfi, U. (2010). La nulidad y anulabilidad. Recuperado de <http://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/9993/Alvarez%20Solis%20Carlos.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Straus, B. (2015). El proyecto de investigación guía para su elaboración (3º ed.) Editorial Episteme.

Trazegnies, F. (2001). Abuse of the law and good faith. Recuperado de http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/1196/Delgado_tw.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valladares, E. (2014). Failure to respect the duty of good faith as a cause of breach of contract. (Thesis to obtain the bachelor's degree). Recuperado de https://www.rcumariacristina.com/oferta-educativa/grado-en-administracion-y-direccion-de-empresas/?gclid=EAIaIQobChMIloWu7p6T4wIVwrXCh3K0wtUEAAYASAAEgLme_D_BwE

- Vásquez, J. (2018) del derecho a la publicidad registral en las inexactitudes registrales (Tesis para optar el título de abogado). Recuperada de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/13654/TESIS.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Villacampa, C. (2005). Documentary False hood - Criminal Legal Análisis. Recuperado de <https://eprints.ucm.es/40920/1/T38273.pdf>
- Wolters, K. (2016) Ineffectiveness of legal acts celebrated by the false prosecutor. (5. Ed.) Colorado: Juris Gatch.

ANEXOS

ANEXO 1

Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancela** o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Al respecto cabe indicar que antes de la citada modificación, existía en la doctrina como en la jurisprudencia del Poder Judicial un debate en torno si **la buena fe** entendida como la ignorancia o desconocimiento de las causales de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución debería constar en el asiento registral o en el título archivado, ya que en la práctica la Corte Suprema había establecido en varias ocasiones la necesidad de revisar los títulos archivados para amparar la buena fe registral; pero ahora con las modificaciones introducidas " **... no consten en los asientos**

ANEXO 2

El Peruano
Jueves 26 de marzo de 2015

NORMAS LEGALES

549443

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecumible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 5. Efectos de la cancelación

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

Artículo 6. Título formal en las decisiones arbitrales

La decisión arbitral que sustenta la inscripción o anotación en el registro debe cumplirla formalidad que disponga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos conforme al principio registral de titulación auténtica.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamenta la presente Ley en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de su entrada en vigencia.

es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado".

"Artículo 55°.- Identidad del Otorgante

El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado.

Es obligación del notario verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes, a través del acceso a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC-, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, así como a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones, respecto de la información sobre los extranjeros residentes o no en el país, pudiendo acceder al registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjeros, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

Para estos efectos, el ejercicio personal de la función no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial, sin que ello implique la delegación de la función para realizar los actos complementarios o conexos que coadyuven al

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

- I. DATOS GENERALES**
- 1.1. Apellidos y Nombres: Los Jaramillo Cárdenas Jordan
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE DE TIEMPO COMPLETO UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Alvaro Flores Jover

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

Si

95 %

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

Lima, 26 de Mayo del 2019


 Enrique Johan Leos Jaramillo
 ABOGADO DE LIMA
 R.S. CAL 4500
 DR. EN DERECHO


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 0994415 Tel: 997201514

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: ACEVO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:
 1.4. Autor(A) de Instrumento: MARLENE FLORES SORUCO

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

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

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

85 %

Lima, 26 DE JUNIO del 2019

Juan Acuña
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 4192498 Telf. 931399120

ANEXO 4

RESULTADOS			
	P1 Desde su punto de vista, ¿cómo considera usted que el tercero de Buena Fe Registral afectaría en los procesos de nulidad de actos jurídicos?	P2 ¿Considera usted que el tercero de Buena Fe Registral solo se debe aplicar en qué casos?	P3 ¿Cree Ud. que, la ley 30313, es un avance jurídico a la aplicación del Tercero de fe registral para solucionar la nulidad ante los actos jurídicos fraudulentos?
Sujeto 1	El tercero de buena fe registral afecta la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos, cuando no se puede declarar nulo el contrato por el hecho que este tercero también fue víctima.	Cuando exista confabulación también con el propietario anterior, es decir cuando este simule una falsificación.	No es un avance jurídico porque solo paraliza temporalmente el fraude, pero no lo erradica.
Sujeto 2	Un tercero de buena fe registral sí afecta porque las acciones que realice en el proceso no le afectarían al tercero de buena fe registral.	Se debería aplicar en casos donde el tercero hubiera actuado subjetivamente y objetivamente ante la adjudicación y que la mala fe sea por parte del propietario.	La ley 30313 sigue protegiendo al tercero aunque se cancele un título que fue origen de una falsificación, en conclusión no es un avance jurídico.
Sujeto 3	Desde mi punto de vista sí afecta, porque según la diligencia que realizó el tercero no se le puede declarar nulo el contrato.	El tercero de buena fe registral se debe aplicar cuando exista la voluntad de afectar a este último.	No es un avance jurídico ya que se debe cambiar el sistema registral y no modificar artículos que beneficien al tercero.
Sujeto 4	Sí afecta el tercero de buena fe registral ya que este último, no se le puede declarar la nulidad del contrato por el hecho que adquirió el bien en los r.z.p.p.	El tercero de buena fe registral a opinión propia se debe usar en los negocios jurídicos simulados.	Hasta la actualidad sigue siendo criticada una parte de esta ley por lo que el congreso aun no modifica el artículo contradictorio.
Sujeto 5	Considero que no se vera afectado el tercero de buena fe, por consiguiente no se podra declar la nulidad del negocio.	En casos el que protagoniza el fraude es el mismo propietario.	Según mi opinión no es un avance jurídico ya que es muy criticada en su artículo quinto.
Sujeto 6	El tercero, aunque sea de mala fe sí afecta ya que la acción que tomó el primer propietario es ante el segundo que creó el título falsificado.	Se debe aplicar de manera de protección al tercero cuando el propietario antiguo cause el conflicto.	La ley 30313 ha modificado el artículo 2034 agregando la cancelación de los procedimientos del registro, pero estos no afectan al tercero de buena fe es decir seguimos en lo mismo.
Sujeto 7	Afecta en la forma que este tercero también se le da protección porque realizó una compra de manera lícita.	Solo se debe aplicar cuando las acciones del tercero fueron diligentes.	Existe un artículo del numeral quinto que vuelve a lo mismo en la protección a un tercero de buena fe, en conclusiones modifica en parte el artículo 2034.
Sujeto 8	El tercero afecta ya que el perjudicado solo puede declarar la nulidad del acto del que le vendió al tercero.	El tercero de buena fe solo se debe usar en casos que actuen de acuerdo a ley.	Es parte de un avance pero existen errores de los cuales siguen afectando la nulidad de un acto jurídico fraudulento.
Sujeto 9	En un proceso de nulidad ante el causante del fraude el tercero de buena fe afectara el proceso por la forma diligente de adquirir el bien inmueble.	Considero en dos posiciones cuando el tercero fue diligente y el segundo cuando el propietario anterior simulo la venta porque tiene acreedores que lo despojaron del bien.	Desde mi punto de vista es lo mismo de antes no avanza en nada ya que se sigue protegiendo al supuesto tercero y los procesos de nulidad no dan frutos.
Sujeto 10	El tercero de buena fe registral afecta ya que puede despojar de un bien inmueble, la mayoría en terrenos abandonados por el hecho que el anterior dueño no registro el bien.	El tercero de buena fe solo debe aplicarse a mi parecer en casos donde el mismo sujeto o dueño anterior simula su venta, ya sea porque tiene acreedores que le puedan quitar el bien y este no quiera perder por ningún lado.	Debe modificarse el artículo quinto ya que se refiere a la cancelación por suplantación de personas o falsificación de títulos, pero que estos no afectan al tercero de buena fe, es decir no englobamos que todos los terceros son malos.
Obj. General	Este tercero no es perjudicado dentro de un proceso de nulidad del acto jurídico si tuvo buena fe.	Se debe proteger al tercero cuando exista una simulación de venta fraudulenta.	Hasta el momento no existe mecanismo para erradicar totalmente el fraude inmobiliario.
Análisis de que manera el Tercero de Buena Fe Registral afecta la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos dentro del distrito de Cotacachi periodo 2018	El tercero de buena fe registral afectara al propietario cuando al propietario anterior fue suplantado su identidad o se falsifico su título, por ello el tercero diligentemente que realizo la compra del bien, mantendrá la adquisición por su buena fe, así mismo es insuficiente la ley 30313 ya que no existe mecanismo que pueda combatir el fraude inmobiliario en su totalidad.		

ANEXO 5

RESULTADOS			
	P1 ¿Considera la Buena fe subjetiva como un comportamiento suficiente que advierte sobre los títulos falsificados?	P2 ¿Cree Ud. que la buena fe subjetiva es un factor imprescindible para la aplicación del principio de buena fe pública registral, según artículo 2014 del Código Civil peruano?	P3 ¿Desde su posición si solo se aplicara la buena fe subjetiva, incrementarían las elaboraciones de títulos falsificados?
Sujeto 1	No es suficiente revisar o tener una ignorancia de que existe un error, el comportamiento suficiente sería la buena fe subjetiva y objetiva, siendo diligente en la revisión de los asientos registrales y títulos archivados.	La buena fe subjetiva si es imprescindible, pero no suficiente para tener una seguridad total ante el artículo 2014 C.C.	Si incrementarían las elaboraciones de títulos falsificados ya que no se revisara los títulos archivados.
Sujeto 2	No es suficiente para saber que el bien que iremos a adquirir este correctamente limpio sin errores.	Se deben emplear dos factores como la buena fe subjetiva y la buena fe objetiva.	Si puede existir una gran alza de títulos falsificados, por el hecho que no se profundice en la revisión.
Sujeto 3	No es lo suficiente para advertir sobre un título falsificado es por ello que los jueces obligan la buena fe objetiva.	Es parte para la aplicación del principio de buena fe pública registral donde da inicio la acción del tercero.	Si solo se aplicara la buena fe subjetiva, si incrementarían las elaboraciones de títulos falsificados por el hecho de solo basarse en la publicidad.
Sujeto 4	No es suficiente esta acción de solo ver quien figura como propietario en los R.R.P.P., suena algo lógico pero hoy en día también se debe usar la buena fe objetiva.	Es necesaria la buena fe subjetiva pero no suficiente para que el tercero de buena fe registral sea totalmente protegido.	Desde mi posición pienso que si incrementarían ya que las mafias y organizaciones saben mucho de normas registrales.
Sujeto 5	No es la mejor forma para advertir sobre títulos falsificados, la búsqueda más diligente es la objetividad.	En primer lugar lo imprescindible será lo objetivo que es ser lo más diligente en la adquisición de un bien inmueble.	Desde mi punto de vista, si incrementarían las elaboraciones de títulos falsificados ya que no existe una mejor revisión profunda.
Sujeto 6	No es lo suficiente ya que en la publicidad material solo expresa quien esta con derechos actuales ante el bien inmueble pero no muestra su correcto nacimiento de este.	Si es un factor imprescindible como primera instancia antes de adquirir un bien inmueble y poder actuar de buena fe en todos los extremos.	Si solamente se aplicara la buena fe subjetiva en el proceso de adquisición, si incrementarían los títulos falsificados, porque no profundizarían en la investigación.
Sujeto 7	No es suficiente ante los jueces ya que solo es la acción de revisar quien figura como dueño.	Es importante usar los dos tipos de buena fe como la subjetiva y objetiva, para recién hablar del principio de buena fe pública registral.	De hecho que incrementarían por el hecho que existe errores dentro de la sunarp que publican títulos con poca credibilidad.
Sujeto 8	La buena fe subjetiva no profundiza en los asientos registrales y mucho menos en los títulos archivados, por lo cual no advierte sobre un título falsificado.	Lo imprescindible sería usar los dos tipos de buena fe como la subjetiva y objetiva así el artículo 2014 tendrá fiabilidad al momento de proteger a un tercero.	Si incrementarían ya que el tercero involucrado es un conflicto nace por la falsificación de títulos o suplantación de personas.
Sujeto 9	No es suficiente para advertir sobre los títulos falsificados porque no profundiza en la investigación de títulos.	Si se debe aplicar para ampararse en el artículo 2014, pero la objetividad es más necesaria que la subjetiva.	Si incrementarían porque las acciones subjetivas son una información limitada y no profundiza por el hecho que si solo se aplicara aquella produciría como consecuencias títulos falsificados.
Sujeto 10	La buena fe subjetiva no es suficiente ya que es una acción que solo se fija en quien esta registrado como dueño e ignora que exista un antecedente sobre inexactitudes registrales.	A mi parecer se debe emplear la buena fe subjetiva y objetiva para que un sujeto sea basado en el artículo 2014 como tercero de buena fe.	Hoy en día si, ya que nosotros solo revisamos los registros públicos quien figura como propietario, pero nadie profundiza en investigar los asientos registrales y títulos archivados.
Objetivo Especifico 1	La buena fe subjetiva es el primer paso para la adquisiciones pero no suficiente para la protección ante terceros.	Es prioritario e imprescindible para el tercero de buena fe, como requisito primario durante la adquisición.	Ya que la buena fe subjetiva es primordial pero no suficiente para el proceso de diligencia de una adquisición, concluyo que no es suficiente.
Obj. E. 1.1. Analizar de qué manera la Buena fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado dentro del distrito de Carabaylo periodo 2018.	La buena fe subjetiva es una información limitada donde solo se ve quien figura como dueño ante los RRRPP, los jueces en sus dictámenes y abogados en sus litigios, obligan al comprador tener una buena fe objetiva, mediante la diligencia y precaución para poder prevenir el fraude inmobiliario, ya que solo emplear la buena fe subjetiva no es suficiente para los magistrados.		

ANEXO 6

RESULTADOS			
OBJ. ESP. 2	P1 Considera Ud. ¿Que la publicidad formal debería cambiar los mecanismos de información para esclarecer si existió fraude inmobiliario en un título archivado?	P2 ¿Desde su posición considera que los mecanismos de alerta registral solucionan el Fraude Inmobiliario?	P3 considera Ud. ¿Que la publicidad formal brindada por Sunarp es un mecanismo de seguridad estática, eficiente ante el fraude inmobiliario?
Sujeto 1	La seguridad que brinda la sunarp no es una seguridad absoluta ya que tiene errores registrales, en conclusión el sistema no es perfecto.	A mi parecer creo que se debe brindar otra solución que combata el fraude inmobiliario y esto debe comenzar desde las notarias.	La seguridad estática es parte de los bien inmueble registrados y la publicidad formal debe ayudar en la accesibilidad de los datos de una manera mas sencilla.
Sujeto 2	Considero que no contamos con una seguridad absoluta, pues en el trayecto he podido observar que existen errores mínimos que tendran que ser materia de rectificación en el area registral.	No solo solucionan ya que hasta la actualidad sigue existiendo el fraude inmobiliario, las organizaciones delictivas siempre estan un paso delante de los propietarios.	No es un mecanismo de seguridad estática porque las transacciones notariales no califican los títulos archivados.
Sujeto 3	No se puede hablar de emitir documentos que acrediten la suspensión de un acto o derecho si existe un error en el registro, lo cual afecta el derecho a la información.	No solucionan el fraude inmobiliario solo avisan a los propietarios que usan la aplicación de los movimientos de los registros.	No es eficiente ante el fraude inmobiliario ya que la forma de publicidad es compleja y costosa.
Sujeto 4	Considero que si existe una mala calificación por parte de la Sunarp lo que ayuda al fraude inmobiliario, por ello se debe implementar un mecanismo de ayuda.	Hasta la actualidad no existe solución, ni mecanismo que brinde una absoluta seguridad, pero si hay herramientas que alertan de terceros de mala fe.	Seria imposible otorgar seguridad jurídica si existe problemas dentro del sistema, por lo que se debe tomar acciones mas drásticas contra el fraude inmobiliario.
Sujeto 5	No podemos hablar de seguridad jurídica si la publicidad adolece de error registral, ya que la publicidad formal crea incertidumbre jurídica.	Los mecanismos de alerta registral solo avisan a los propietarios de algunas acciones que se estan realizando en los trpp pero como sabemos la mayoría de fraude sucede en los bienes no registrados.	No es eficiente ante el fraude inmobiliario ya que es muy complicado y costoso acceder a los títulos archivados de un bien inmueble registrado.
Sujeto 6	El acceso a la publicidad formal debe tener un mecanismo mas facil ya que sabemos que la mayoría de la población de Carabayllo ignoran en abundancia sobre los títulos archivados.	No solucionan, solo fueron creados para los bienes registrados por lo tanto la mayor índice de vulneración de propiedades son en bienes no registrados.	Lamentablemente no se puede hablar de seguridad jurídica si esta adolece de estas situaciones que generan incertidumbre a las personas.
Sujeto 7	En mi opinión la publicidad formal tiene buenos mecanismos ante la publicidad a terceros por el cual advierte a los sujetos que quieren realizar acciones fraudulentas.	En una totalidad no erradica el fraude inmobiliario, solo en parte y a sujetos inscritos a esta aplicación.	El sistema registral ha causado grandes perjuicios al registro lo que origina que la seguridad jurídica otorgada por los registros publicos sea muy defectuosa.
Sujeto 8	La publicidad formal debe cambiar en el mecanismo para llegar a la información y por otro lado el costo para solicitarlo debe ser de manera gratuita.	Si solucionan el fraude inmobiliario, alertan mediante mensajes de textos a los verdaderos propietarios.	Los abogados calificadores sabemos que se basan en el contenido de la partida registral y este puede tener errores por ello debemos revisar los títulos archivados y filtrar a los que generan duda mediante una base de datos.
Sujeto 9	Debe existir un mecanismo en el cual se realice una debida calificación a fin de detectar dicha inexactitud antes de la inscripción y posterior a la publicación para evitar el fraude.	Desde mi punto de vista el mecanismo de alerta registral ayuda en algo ante el fraude inmobiliario pero solo a sujetos que tienen su bien inscrito y que solicitan usar la aplicación.	No brinda la absoluta seguridad a los sujetos que inscriben es por ello que se debe exponer los títulos archivados de manera gratuita para los sujetos que desean adquirir un bien no incurran en el delito de fraude inmobiliario.
Sujeto 10	Considero que debe mejorar pero no cambiar en la totalidad, por el cual tendra el mismo fin dar publicidad para combatir el fraude inmobiliario.	No solucionan ya que existen mecanismos en nuestro país y sigue existiendo fraude inmobiliario con la finalidad de declararse dueños y vender a un tercero.	Si hablamos de seguridad estática solo nos referimos a los bienes inmuebles registrados que supuestamente mediante la publicidad formal advierten a terceros, pero que sea una seguridad absoluta aun no estamos desarrollados para eliminar el fraude inmobiliario.

Objetivo Específico 2	La publicidad formal debe ser algo más sencillo para la población, así mismo primordial en el proceso de adquisición con la finalidad de orientar su mecanismo de función hacia los títulos archivados.	El mecanismo de alerta registral avisa al propietario de una manipulación o gestor a su inscripción, pero el tercero nunca es afectado ni con una oposición o cancelación de los asientos registrales.	No es eficiente por el hecho que existen errores registrales y a la vez no es obligatorio revisar los títulos archivados es por ello que la supuesta seguridad estática es derrotada por el fraude inmobiliario.
Analizar de qué manera la publicidad formal incide en el fraude inmobiliario dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.	La publicidad formal al ser un mecanismo costoso y tedioso para su acceso ante la información de los bienes inscritos, es insuficiente para la población, que es víctima del fraude inmobiliario, es por ello que la implementación del mecanismo de alerta registral solo puede avisar a los propietarios registrados, pero se demostró que la seguridad estática puede ser vulnerado.		

ANEXO 7

RESULTADOS			
	P1 Dnes Ud. ¿Que la buena fe objetiva afecta las ventas fraudulentas?	P2 considera Ud. ¿Que solo la parte afectada debería tener la carga de la prueba en la demostración de la mala fe del tercero?	P3 ¿El sujeto que desea adquirir un bien inmueble, en qué momento debe cumplir con la Buena Fe dentro de estas etapas antes, durante o después del Acto Jurídico?
Sujeto 1	La buena fe objetiva siempre sera la acción precavida del negocio jurídico, que evitara las ventas fraudulentas.	Considerando la carga de la prueba es muy difícil demostrarla, debe crearse un mecanismo o medio de ayuda tecnológica para el descubrimiento de la mala fe.	La buena fe deberá ser antes, durante y después ya que si en un futuro llega a existir algún conflicto.
Sujeto 2	En una negociación si la parte adquirente actúa de manera diligente se afecta todo el fraude.	Desde mi punto de vista en los temas de mala fe frente al fraude inmobiliario es difícil darlo solo al afectado toda la carga de la prueba.	Si un sujeto desea adquirir un bien inmueble debe tener buena fe antes de contratar, durante la celebración del contrato y después de adquirir el bien inmueble.
Sujeto 3	Desde mi posición todos debemos de actuar con la buena fe objetiva para tener una seguridad de lo que adquirimos.	Yo considero que si la parte afectada se le hace insuficiente obtener medios probatorios, entonces puede pedir ayuda a entidades contra el tráfico de bienes inmuebles.	Desde mi posición el que desea adquirir un bien inmueble debe tener buena fe en las etapas de contratación y después de obtener el bien en su poder.
Sujeto 4	La manera principal y obligatoria debe ser la buena fe objetiva con la finalidad de afectar las ventas fraudulentas.	La parte afectada así mismo con el Ministerio Público debe de investigar los nexos que hay en ese negocio jurídico, no solo dejando desamparado al propietario afectado.	Desde el punto de vista personal la buena fe se da antes y durante la celebración del contrato.
Sujeto 5	La buena fe objetiva no es obligatoria en la Sunarp, es por ello que da fruto algunas ventas fraudulentas, pero si afecta el fraude, es por ello que lo recomiendo.	Considero que el Poder Judicial debe pedir ayuda a otras entidades para la información de la prueba.	El que quiera adquirir un bien inmueble debe tener con la buena fe en las tres etapas.
Sujeto 6	Si afecta ya que el comprador revisa con profundidad los títulos archivados.	La carga de la prueba lamentablemente solo lo tiene el afectado de la propiedad, pero en estos conflictos de fraude inmobiliario nunca se actúa solo sino mas bien son varios los de mala fe.	El que desea adquirir un bien debe tener la buena fe en las tres etapas.
Sujeto 7	Desde mi punto de vista si afecta es por ello que debería ser obligatoria en la Sunarp.	A mi consideración debe ser compartida con algún especialista de apoyo, en estos conflictos es muy difícil probar la mala fe.	La persona que desea adquirir un inmueble tiene que tener la buena fe antes de contratar y durante la celebración.
Sujeto 8	Afecta de tal manera que hasta se podría denunciar al presunto dueño.	El supuesto agravado o despojado de su bien en mi opinión como podrá demostrar la mala fe, si la otra parte puede llegar a un acuerdo verbal donde jamás podrá probarlo.	El sujeto debe actuar con buena fe antes y durante el negocio jurídico.
Sujeto 9	Si afecta las ventas fraudulentas, porque se revisaran las inexactitudes del registro.	Considero que lamentablemente la parte afectada tenga la carga de la prueba, pero pienso que debe ir con la ayuda de mecanismos contra el fraude inmobiliario.	Respecto a las etapas de buena fe considero que debe ser antes y durante, porque si fuera después ya existiría una divinulación ante el sujeto vendedor.
Sujeto 10	Totalmente de acuerdo que la buena fe objetiva afecta, acción por la cual algunos mantienen información oculta.	En la demostración de la carga de la prueba a mi parecer debe emplearse nuevos mecanismos en la Sunarp que ayuden al propietario antiguo a descubrir la relación que existe con el estafador.	Desde mi punto de vista debe cumplir con la buena fe durante las tres etapas mencionadas con la finalidad de no causar daño a nadie.
Objetivo Específico 3	La buena fe objetiva, la aplicación solicitada por algunos magistrados, la cual es investigar a fondo alguna inexactitud de la inscripción del bien.	Demostrar la mala fe es muy complicado en los delitos de fraude inmobiliario por el hecho que la mafia no son evidentes en las tratativas, por lo que debe existir un apoyo en la obtención de información.	La buena fe en el acto jurídico debe ser antes, durante y después, así mismo si el tercero no inscribió el bien inmueble no se puede amparar en la buena fe registral.
¿en qué manera la buena fe objetiva afecta las ventas fraudulentas dentro del distrito de Catachaylo periodo 2018.	La buena fe objetiva afecta las ventas fraudulentas, ya que el adquirente por acción con la diligencia y cautela, por ello la mala fe, al producirse de manera desleal en los contratos, es una manifestación tácita, que no se puede descubrir de manera sencilla, por la persona que tiene la carga de la prueba.		

ANEXO 8

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera el Tercero de Buena Fe Registral afecta la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018

Fuente	(Gonzales, 2017, p. 122).
El principio de la fe pública registral	(...)el tercero de buena fe registral ha tenido mucha controversia en los últimos años, el tercero adquirente está protegido por la ley ya que mientras exista un litigio de él bien inmueble este gozara de la posesión del bien por el dominio que obtuvo, todo ello siempre y cuando este tercero haya actuado cumpliendo los requisitos de actuar de buena fe, que se trate de una adquisición a título oneroso únicamente es decir donde haya existido un pago por el bien inmueble, que la adquisición sea procedida por el titular del registro y por último que este tercero inscriba el bien en los registros públicos.
Análisis	La posible y común causa de este problema es la falta de conocimiento que el propietario pueda tener al momento de una transferencia de un bien o por el otro hecho que no es preocupado por inscribir su bien para tener una seguridad estática a todo ello nuestro país tiene un sistema notarial declarativo por la razón que el propietario tiene la facultad si desea de inscribir o no, problema que en algunos casos nos perjudica porque somos víctimas de estas ventas fraudulentas donde alteran documentación para celebrar con un tercero y poder beneficiarse de esta falta de inscripción del propietario.

Conclusión	El tercero de buena fe registral siempre mantendrá su adquisición siempre y cuando hubiese registrado su bien inmueble es por ello si el propietario primario afectado por un acto fraudulento por suplantación de identidad o título falsificado desea interponer una demanda de nulidad del acto jurídico contra el estafador o aprovechador que cometió el delito solo podrá surgir efecto si este tiene el bien aún a su nombre, pero si ya fue vendido a un tercero no dará efecto la nulidad del acto ante este tercero de buena fe registral.
-------------------	--

ANEXO 9

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la Buena Fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado dentro del distrito de Carabaylo periodo 2018.

Fuente	(Avenidaño 2012, p.4)
La buena fe subjetiva	(...) La buena fe subjetiva se basa en la ignorancia o error que pudiera cometer el sujeto al momento de la celebración del negocio jurídico, el juez solo evaluara que el tercero de buena fe celebrou el contrato con el solo hecho de verificar que el vendedor figuraba en los registros públicos como presunto dueño mas no profundizo para abalarse si es que existía alguna inexactitud en los asientos registrales.
Análisis	El extremismo diría que este elemento no es necesario, pues el formalismo sin valorar subjetividades es suficiente para otorgar tutela; por el contrario, el pragmatismo exige el requisito subjetivo para justificar el desplazamiento de la protección, que no permanece en el propietario, sino que pasa a favor del tercero. Es un factor imprescindible como primer mecanismo ante una adquisición, pero a la vez debe ser acompañada de la diligencia o cautela antes de la adquisición de un bien, uniendo estos dos mecanismos son un perfecto factor para la aplicación del artículo 2014 del Código Civil sobre el tercero de buena fe registral.
Conclusión	En conclusión, se quiere decir que existió una idea de ignorancia o creencia errónea en la cual pensaron que existía una situación regular de un acto cierto que el derecho nos brinda como publicidad mediante los registros públicos, donde el humano no puede dudar que el bien inmueble este lesionado.

Elaboración propia

ANEXO 10

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la publicidad formal incide en el Fraude Inmobiliario dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

Fuente	(Moisset, 2000, p.89)
La publicidad formal	(...)Respecto de la publicidad formal que es primordial para la actuación diligente para el tercero se dice que es el puente para revisar los contenidos de los asientos registrales es decir obtener el estado registral sobre los contenidos de los libros, que son los libros: son los asientos registrales y las documentaciones registrales se agrega además que no solo se basa en la publicación que sale en los registros que tal persona es propietaria de algún bien, más bien profundiza ya que busca información más antigua dentro de los asientos registrales y documentación registral para verificar si existieron inexactitudes dentro de esa adquisición anteriormente.
Análisis	Esta acción es la que deberían hacer todas las personas antes de adquirir un bien ya que es una forma de agotar todos los procedimientos de diligencia antes de adquirir una propiedad, lo cual más adelante al haber adquirido ya el bien, se presenta un tercero alegando que también tiene derecho sobre ese bien, el sujeto diligente está tranquilo porque sabe que ese bien lo obtuvo con todas las diligencias actuadas antes de la celebración del contrato, por ello toda la balanza está a su favor de "el", como propietario legítimo.
Conclusión	Si hablamos de seguridad estática solo nos referimos a los bienes inmuebles registrados que supuestamente mediante la publicidad formal advierten a terceros, pero enfocándonos a la pregunta no es una seguridad absoluta, aun no estamos desarrollados para eliminar el fraude inmobiliario.

Elaboración propia

ANEXO 11

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar de qué manera la buena fe objetiva afecta las ventas Fraudulentas dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

Fuente	(Neme, 2009, p. 123)
La buena fe objetiva	(...)La buena fe objetiva, el sujeto adquirente tiene que tener un cuidado como regla de conducta es decir debe actuar diligentemente, pundoñoso y advertido, no confiándose en la publicidad del registro; la buena fe pública registral es interpretada en dos formas una que es de tipo objetiva la cual el juez analiza si el tercero actuó diligentemente en el negocio jurídico revisando los asientos registrales que estuvieran en orden y a si mismo cerciorarse que el vendedor es el dueño legítimo en los registros públicos, si cumple con los presupuestos se hablaría de un tipo de buena fe objetiva.
Análisis	Analizando la definición de objetividad ante la buena fe, es una acción que el comprador debe realizar estrictamente para que pueda tener una seguridad según los autores, es decir que las actuaciones de prevención no son obligatorias, pero si tenemos un conflicto a futuro nos puede afectar en perder nuestros bienes inmuebles por el solo hecho de no revisar profundamente, por ello existe las ventas fraudulentas.
Conclusión	Concluyó que debe ser requisito estricto en los registros públicos la revisión profunda de los títulos archivados, parece ilógico, pero al momento de la calificación de una inscripción hay errores que han sido descubiertos, esta acción debe hacerse hasta que la Sunarp tenga en orden todos los documentos ofreciéndonos una seguridad estática de nuestros bienes ante el fraude inmobiliario.

Elaboración propia

ANEXO 12

FICHAS DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera el tercero de buena fe registral afecta la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

ÓRGANO RESOLUTOR	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	DECISIÓN	TEXTO DEL DICTAMEN	ANÁLISIS
Casación 5745 - 2011 - Lima de fecha 11/10/2012	Superintendencia de Bienes Nacionales-SBE	Luisa Davila Rios Gamarra- Julio Vasquez Davila y Julio Heman Vasquez Rios- Marta Amelia Rios Vargas	(...) Declararon infundado los recursos de casación interpuestos por la SBE en consecuencia no casaron la sentencia emitida por la séptima sala civil de la Corte Superior de Justicia de Lima.	El negocio jurídico han sido realizado por la buena fe, no se ha hecho una interpretación errónea, pues estos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aparecía en los asientos registrales, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados como pretende la demandante, más aun si dichos codemandados recurrieron a la notaria Myriam Acovedo Mendoza quien efectuó un estudio de los títulos de propiedad del inmueble sublitís y comunico a estos que el citado predio se encontraba libre de todo gravamen y que podían adquirirlo sin problema alguno.	Una vez que se ha cumplido con inmovilizar el inmueble materia de Litis por parte del Estado, es que los delincuentes falsifican una resolución judicial de levantamiento de medida cautelar y una vez de haber realizado la liberación de la propiedad falsifican una escritura pública de compraventa a favor de Manuel Ruiz Carrillo, después de ello se realiza una serie de ventas sucesivas hasta el surgimiento del tercero aparente de buena fe registral.

Elaboración propia

ANEXO 13

FICHAS DE ANÁLISIS DE RESOLUCIONES

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la Buena Fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

ÓRGANO RESOLUTOR	DENUNCIANTE	DENUNCIADO	DECISIÓN	TEXTO DEL DICTAMEN	ANÁLISIS
<p>Sentencia de Corte Suprema de Justicia - Sala Civil Transitoria de 27 de Mayo de 2008 (Expediente: 005280-2006)</p>	<p>E.F.M.Q. y G.V.U.C. interponen demanda de Nulidad de Actos Jurídicos y Cancelación de asientos registrales</p>	<p>Walter Alfredo Quintanilla Quispe Y los cónyuges J.W.C.B. y G.E.E.A.</p>	<p>(...) FUNDADO el recurso de casación, interpuesto por J.W.C.B.; en consecuencia: NULA la sentencia de vista de fojas seiscientos treinta y dos. DISPUSIERON que la Sala Civil de su procedencia, dicte nueva sentencia con arreglo a ley, apreciando el proceso penal acompañado.</p>	<p>(...)La buena fe en el co-demandado recurrente J.W.C.B. y su cónyuge que, de acuerdo a la valoración probatoria del A Quo, no ha sido desvirtuado; empero, no ha sido valorada en modo alguno por la Sala Revisora, puesto que ella se inclinó por la errada interpretación de que el artículo dos mil catorce del Código Civil no es aplicable en caso de nulidades absolutas, debiendo entonces ahora el Superior Colegiado verificar si existe elementos válidos en el actuar de los referidos compradores co-demandados que quiebren la mencionada presunción de buena fe, valorando, entre otros, el proceso penal acompañado.</p>	<p>Del texto de la resolución referida nos podemos dar cuenta que la Corte Suprema declara fundada el recurso de casación en el cual se demanda la nulidad de las compraventas sucesivas: la primera falsificada totalmente, la segunda, en donde el vendedor es una persona inexistente, mientras el comprados es persona real que alega ser de buena fe, la Corte anulo la sentencia para que se evalué la aplicación de la fe pública registral, lo que es erróneo, pues si en la segunda compraventa no hay vendedor, entonces no hay contrato, que es acto bilateral, por tanto si se trata de una acto inexistente, entonces el propietario el propietario legítimo no podría ser despojado.</p>

Elaboración propia

ANEXO 14

FICHA DE RESOLUCIÓN - OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la publicidad formal incide en el Fraude Inmobiliario dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

ÓRGANO RESOLUT OR	DENUNCIANTE	DENUNCIADA	DECISIÓN	TEXTODEL DICTAMEN	ANÁLIS IS
Tribunal Registral. Resolución N° 066- 2008-SUNARP-TR- T). Trujillo: 04 de abril de 2018	Eliseo Pérez Calvo	Zona Registral N° VII - Huaraz (Recibo N° 2007- 99-014698)	(...) PRIMERO: REVOGAR la decisión de primera instancia y disponer la expedición del certificado en los términos solicitados, teniendo en cuenta lo señalado en la párrafo final del octavo considerando de la presente resolución.	(...) La publicidad registral se debe considerar como un elemento y pilar fundamental de todo sistema registral. Así mismo, indicó que toda información que se obtiene de Registros Públicos tiende a ser relevante jurídicamente porque se encuentra sustentado dentro del marco jurídico de seguridad jurídica. (Tribunal Registral, Resolución N° 066- 2008-SUNARP-TR-T)	El servicio de publicidad registral carece de perfección por lo que se encuentra situado bajo errores registrales que comúnmente ocurre y que lamentablemente genere desconcierto en las personas. (Tribunal Registral, Resolución N° 066- 2008-SUNARP-TR-T)

Elaboración propia

ANEXO 15

FICHA DE RESOLUCIÓN - OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Analizar de qué manera la buena fe objetiva afecta las ventas Fraudulentas dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

ORGANO RESOLUTOR	DENUNCIANTE	DENUNCIADA	DECISIÓN	TEXTO DEL DICTAMEN	ANÁLISIS
Tribunal Constitucional. Expediente N° 00831-2012-PA/TC - LIMA "Caso Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez", Lima: 23 de octubre de 2013	Blanca Alicia Veliz Vera de Martínez	Atusparia Krupskaya Cueva Guzmán	(...) Declarar FUNDADA la demanda, porque se ha acreditado la vulneración del derecho de defensa; en consecuencia, NULA la Resolución N° 085-2010-SUNARP-TR-L, así como la rectificación que ella dispone. 2. Ordenar a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos que inicie nuevamente el procedimiento de rectificación.	(...)La función de la publicidad registral se basa principalmente para otorgar una información veraz y a su vez confiable generando seguridad jurídica para la persona titular del derecho. (Tribunal Constitucional, Expediente N° 00831-2012-PA/TC-LIMA, 2013, p.7-8) Es preciso señalar que la entidad registral a través de mecanismos alternos logre de alguna manera lidiar esta problemática logrando que esas inexactitudes no perjudiquen gravemente sus derechos. (Tribunal Constitucional, Expediente N° 00831-2012-PA/TC-LIMA, 2013, p.7-8)	Los magistrados señalaron que, a través de la publicidad registral, precisamente, de la copia certificada de la mencionada partida registral es que se acreditó el verdadero dominio del inmueble obteniendo una información veraz y confiable del mismo. Así mismo, resalta la aplicación del sistema de Alerta Registral porque a través del mismo es que se conoció esta problemática de derechos lo que genera cierto grado de tensión de la titular del inmueble porque pensaría que están realizando actos de enajenación con el presente inmueble logrando causar indignación en la persona y grandes perjuicios a la misma vulnerando así sus derechos.

Elaboración propia

ANEXO 16

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO GENERAL

Analizar de qué manera el Tercero de Buena Fe Registral afecta la nulidad de los actos jurídicos fraudulentos dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018

Fuente	
Artículo 2014 Del Código Civil Peruano	(...) <i>“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.”</i>
Análisis	El tercero de buena fe que obtuvo un bien inmueble siendo diligente, en revisar que el vendedor figura como autentico propietario, siempre el tercero estará protegido por el artículo 2014 del Código Civil, así mismo este tercero tiene que registrar el bien inmueble.
Conclusión	El tercero de buena fe registral siempre mantendrá su adquisición siempre y cuando hubiese registrado su bien inmueble es por ello si el propietario primario afectado por un acto fraudulento por suplantación de identidad o título falsificado desea interponer una demanda de nulidad del acto jurídico contra el estafador o aprovechador que cometió el delito solo podrá surgir efecto si este tiene el bien aún a su nombre, pero si ya fue vendido a un tercero no dará efecto la nulidad del acto ante este tercero de buena fe registral.

ANEXO 17

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar de qué manera la Buena Fe subjetiva influye en la gestión de un título falsificado dentro del distrito de Carabayllo periodo 2018.

Fuente	
Buena Fe Artículo 1362 del Código Civil Peruano	(...) Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.
Análisis	Todos los contratos o negocios jurídicos deben realizarse en base a la buena fe antes de la celebración es decir en las tratativas, durante la celebración del contrato y posterior a la celebración es decir cuando ya tenemos en bien en nuestro poder.
Conclusión	En conclusión, se quiere decir que para que el tercero pueda mantener la adquisición es un requisito esencial la buena fe subjetiva y objetiva.

Elaboración propia

ANEXO 18

FICHA DOCUMENTAL

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la publicidad formal incide en el Fraude Inmobiliario dentro del distrito de Carabaylo periodo 2018.

Fuente	
RESOLUCIÓN DEL SUPERINTENDENTE NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS Nº 281-2015-SUNARP/SM Artículo 6	(...) Artículo 6.- Publicidad formal La publicidad formal se brinda a través de medios electrónicos o en soporte papel, garantizando el acceso a toda persona al contenido de la partida registral y, en general, de la información del archivo registral
Análisis	Es la acción que la Sunarp brinda a los usuarios o propietarios que desean investigar o publicitar sus títulos mediante documentos que dieron vida a la inscripción.
Conclusión	Supuestamente mediante la publicidad formal se advierten a terceros, pero tener información de los títulos archivados es costoso y de accesibilidad limitada por tiempo.

Elaboración propia

ANEXO 19

FICHA DE ANÁLISIS DE NORMAS NACIONALES

NORMA	CONTENIDO LITERAL DE LA NORMA	INTERPRETACIÓN SISTEMÁTICA	CONCLUSIONES
Constitución Política del Perú Artículo 70	(...) Artículo 70.- El artículo 70º de la Constitución Política del Perú, textualmente dice: “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”.	Interpretando la norma nadie puede ser privado de su propiedad solo por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago, es decir solo en casos extremos que pueden ser por fuerza mayor, pero hoy en día sabemos que vulneran nuestras propiedades de manera estratégica y de que manera la constitución nos ayuda.	-Se determino como conclusión que las propiedades siguen siendo violadas hasta que el sistema registral no cree un mecanismo eficiente ante el fraude inmobiliario a si mismo nuestro Código Civil debe solo dar la propiedad a uno en una problemática y pienso yo que hasta ahora se defiende en mayoría al tercero de una supuesta buena fe. En el 2015 se crea una supuesta ley para erradicar el fraude inmobiliario y nos damos sorpresa que también protege a terceros, yo pienso que como sabemos si ese tercero ya tiene acuerdos con el que va a causa el fraude, es muy difícil por ello se debe buscar nuevos mecanismos. -La supuesta información gratuita es de manera ilógica porque para acceder a la información de las propiedades de un sujeto tenemos que saber casi todos sus datos completos y peor aún investigar la fecha de emisión de su DNI para poder tener acceso a la página, entonces porque la Sunarp hace todo tan complejo, sería mejor que la información sea de acceso gratuito y sencillo en su página ya que es muy costoso y tedioso buscar los asientos registrales y más aun los títulos archivados y ahí no queda todo porque tienen que recurrir a un abogado para que lea los títulos archivados ya que son los expertos en los vicios o inexactitudes que exista en los documentos.
Art. 5 de la Ley 30313	(...) La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.	La ley 30313 publicada en el año 2015 con el objetivo de combatir el fraude inmobiliario, en su artículo quinto de su ley nos dice que las anotaciones e inscripciones que han sido canceladas no perjudica al tercero y tampoco perjudica las inscripciones pendientes es decir si un tercero adquiere la propiedad volvemos a lo mismo.	de un sujeto tenemos que saber casi todos sus datos completos y peor aún investigar la fecha de emisión de su DNI para poder tener acceso a la página, entonces porque la Sunarp hace todo tan complejo, sería mejor que la información sea de acceso gratuito y sencillo en su página ya que es muy costoso y tedioso buscar los asientos registrales y más aun los títulos archivados y ahí no queda todo porque tienen que recurrir a un abogado para que lea los títulos archivados ya que son los expertos en los vicios o inexactitudes que exista en los documentos.

<p>Resolución del superintendente nacional de los registros públicos n° 281-2015-Sunarp/SN artículo 12</p>	<p>(...) Artículo 12.- De la información brindada en forma gratuita</p> <p>La información que de manera gratuita se brinde por el portal web institucional o telefonía móvil, no forma parte de la publicidad formal. Las características de este tipo de información brindada son determinadas mediante resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos.</p>	<p>Según este artículo nos da un servicio gratuito de información de una partida de propiedad es decir en otras palabras no muestra quien figura como dueño ante un bien registrado, como para agotar la buena fe subjetiva ante una adquisición de un bien inmueble.</p>	

Elaboración propia

ANEXO 20

FICHA DE ANÁLISIS DE NORMAS DE DERECHO COMPARADO

PAÍS	REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA	CONTENIDO	ANÁLISIS DE SEMEJANZA Y DIFERENCIA CON NUESTRA LEGISLACIÓN
Argentina	DNRPA	(...) La publicidad formal argentina permite a las personas poder descargar la publicidad a través de la web logrando reducir los índices del error registral porque además de ello, si es que hubiera algún error lo podría ingresar por el sistema y así otorgar al ciudadano colombiano mayor seguridad jurídica.	De acuerdo a la legislación argentina se ayuda mediante la tecnología la previa verificación de los títulos archivados con la finalidad de que se pueda descargar y dar a conocer a sus abogados o expertos en la materia de transferencia de bienes, siendo para tales efectos que es una manera mucho más sencilla para la información de un vicio oculto o inexactitud. En el Perú la publicidad formal se define como el conocimiento sobre el contenido del acto o derecho previamente inscrito en registros públicos y así que las terceras personas ajenas a la relación privada tengan interés en ello; esta es la interpretación de la publicidad formal, pero ese conocimiento sobre el contenido se nos hace complicado en obtenerlo.
Chile	RBCR	(...) Por otro lado, el registro es electrónico por lo que el soporte papel se va descartando con mayor antelación logrando que la entidad registral mediante herramientas informáticas detecte estos errores salvando integrante al registro facilitando su erradicación sin verse afectada la seguridad jurídica.	En la legislación chilena no existe ninguna semejanza ya que como podemos observar que se usa el mecanismo digital descartando casi la totalidad el uso de papel para las inscripciones de los bienes inmuebles mediante herramientas informáticas que detectan los errores sin verse afectada la seguridad jurídica. En el Perú los documentos son adulterados o en aquellos casos los documentos originales son con suplantación de identidad los cuales a veces dan fruto a una inscripción con la finalidad que un tercero lo adquiera.