



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**La Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica
en el sistema registral**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

ABOGADA

AUTORA:

Briceño Campusano, Iris Lucía (ORCID: 0000-0001-7167-5599)

ASESOR:

Dr. Salinas Ruiz, Henry Eduardo (ORCID: 0000-0002-5320-9014)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

TRUJILLO – PERÚ

2021

DEDICATORIA

A mi madre, que me enseña día a día el valor de la perseverancia, a seguir luchando por lo que quiero y no rendirme frente a las adversidades. Gracias por hacerme una mejor persona y ser mi ejemplo a seguir en este viaje de la vida.

Iris Lucía Briceño Campusano

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento va dirigido a la Universidad Cesar Vallejo, Institución que me permitió cumplir con mi objetivo de obtener el título profesional de Abogado; A mi asesor de tesis: Dr. Salinas Ruiz Henry Eduardo, por su guía y apoyo incondicional en este maravilloso proceso.

A Katty y Giri, que me acompañaron durante todo el camino, hasta llegar a la meta.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	12
3. 1. Tipo y diseño de investigación.....	12
3. 2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorizaciones.....	12
3. 3. Escenario de estudio.....	13
3. 4. Participantes.....	13
3. 5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	13
3. 6. Procedimiento.....	14
3. 7. Rigor científico.....	14
3. 8. Método de análisis de datos.....	14
3. 9. Aspectos éticos.....	15
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	16
V. CONCLUSIONES.....	42
VI. RECOMENDACIONES.....	44
REFERENCIAS.....	45
ANEXOS	

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1: Analizar factores que permiten inscripciones fraudulentas en el registro publico.....	17
TABLA 2: Recursos necesarios para impedir inscripciones fraudulentas	19
TABLA 3: Principales factores que permiten las inscripciones fraudulentas	21
TABLA 4: Caracteristicas de la seguridad juridica en el sistema registral.....	22
TABLA 5: Conocer lo que es el sistema registral	24
TABLA 6: Caracteristicas de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano	25
TABLA 7: Desarrollo en el derecho comparado sobre el fraude inmobiliario	27
TABLA 8: Sistemas registrales en el extranjero	29
TABLA 9: Aplicación de una estrategia implementada en Argentina	31
TABLA 10: Plan estrategico para garantizar la seguridad juridica	32
TABLA 11: Opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario	34
TABLA 12: Lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario	36

RESUMEN

Se tiene como objetivo general, la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral. El enfoque fue cualitativo, diseño de teoría fundamentada y básica. Se entrevistaron a seis (06) personas entre abogados/as y usuarios del Registros Públicos pertenecientes a la ciudad de Piura. Se arriba a la conclusión de que la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica es muy amplio, abarca desde una afectación a las personas naturales o jurídicas que intentan obtener un patrimonio, hasta una afectación directa al sistema registral al burlar las medidas preventivas y lograr que se inscriban documentos, firmas e identificaciones falsas. Lo que trae como consecuencia un perjuicio económico para aquellos que pierden su propiedad mediante esta modalidad y un perjuicio moral por todo el conflicto que genera aclarar y restituir la propiedad a su legítimo dueño. Al respecto, consideramos que se deben implementar medidas más rigurosas para que se puede acabar con este problema

Palabras clave: Fraude inmobiliario, seguridad jurídica, sistema registral.

ABSTRACT

The general objective is the problem that real estate fraud generates in legal security in the registry system. The approach was qualitative, grounded and basic theory design. Six (06) people were interviewed, including lawyers and users of the Public Registries belonging to the city of Piura. It comes to the conclusion that the problem that real estate fraud generates in legal security is very broad, ranging from an impact on natural or legal persons who try to obtain an estate, to a direct impact on the registry system by circumventing preventive measures and have false documents, signatures and identifications registered. What brings as a consequence an economic damage for those who lose their property through this modality and a moral damage for the entire conflict that generates a clarification and return the property to its rightful owner. In this regard, we believe that more rigorous measures should be implemented so that this problem can be ended.

Keywords: Real estate fraud, legal security, registration system

I. INTRODUCCIÓN

El sector inmobiliario ha experimentado un crecimiento económico en nuestro país durante los últimos años, puesto que el tan anhelado sueño de la casa propia es uno de los impulsos más importantes para la economía y con ello el problema del fraude inmobiliario se ha hecho más evidente, generando pérdidas económicas y afectaciones al derecho real de las personas.

El fraude inmobiliario se ha convertido en un problema de incidencia diaria. A pesar de existir diversos mecanismos de defensa creados para proteger la propiedad de las personas, las organizaciones criminales dedicadas a esto ven la manera de evadirlos, ya sea mediante la presentación de documentos falsificados, burlando la buena fe de los vendedores y/o compradores, simulando contratos y un sinfín de opciones engañosas.

Siguiendo la línea de esas acciones, tenemos la alta expectativa de las personas en la seguridad y respaldo jurídico que, pueda ofrecer el sistema registral, la confianza brindada y otorgada a los diversos principios establecidos, como, el principio de la buena fe pública, asimismo el principio de legalidad y, por último, el principio de publicidad. Por lo que, debido al gran avance tecnológico, se han establecido diversos mecanismos electrónicos, entre ellos, el lector biométrico de huellas, la implementación de la firma digital, los bloqueos registrales, entre otros. Todos con el fin de corresponder a esta confianza que otorgan los usuarios al registro. Sin embargo, no es suficiente, puesto que se siguen presentando incidencias de naturaleza fraudulenta.

Así tenemos, que el fraude inmobiliario daña los diversos organismos y deja indefenso el régimen normativo patrimonial, lo que genera que se abra paso a que personas inescrupulosas escalen a un mayor nivel como el lavado de activos, usurpación, posesiones informales y el tráfico de terrenos.

Esta situación genera gran preocupación, ya que afecta directamente el avance económico de todo un país, aumenta la informalidad y se desacredita el principio de publicidad, por lo que se ven afectadas tanto personas naturales como jurídicas. Las diversas transacciones de índole patrimonial deberían tener un proceso más seguro, con el fin de evitar el fraude y vivir en una sociedad más segura para invertir y recuperar capital.

El sistema registral, debería ser la columna vertebral de la seguridad jurídica en el sector inmobiliario, debido a esto se debe prestar más atención en todos los procesos que se siguen para llegar a la inscripción definitiva de un derecho real de propiedad, con el fin de evitar que los vacíos en el ámbito normativo sirvan de entrada a que se logren cometer estos ilícitos.

Queda claro que el fraude es el adversario más perjudicial de la seguridad jurídica, dicha seguridad, tiene un papel muy importante dentro del Estado Constitucional de Derecho y que debe ser un garante jurídico para todos los sujetos de derecho, y más aún cuando esta seguridad debe ser garantizada por el estado a través de instituciones como Registros Públicos.

Todo ciudadano tiene derecho a usar, disponer, transferir y gozar de sus bienes y eso incluye el derecho a la protección de su propiedad, poder realizar transacciones que lo beneficien y que ayuden a un crecimiento económico con la seguridad de que los entes encargados lo respaldaran y protegerán de terceros que quieran aprovecharse y dañar su esfera patrimonial.

Todos los ciudadanos confían en el Estado para que, a través de su poder, pueda asegurar que todos gocen de sus derechos inherentes y también para ofrecer protección y estricto cumplimiento de estos, es por ello que es conveniente que todas las entidades estatales sean eficientes y puedan cumplir sus objetivos y responder a la confianza que se les otorga.

Por lo tanto, creo de suma importancia investigar como el crecimiento de los fraudes inmobiliarios, se relaciona con la vulnerabilidad que puede haber en la seguridad jurídica del sistema registral y como un mayor control de este sistema puede prevenir o ayudar a evitar la merma para los propietarios de los bienes inmuebles.

Por todo lo anteriormente referido, se busca obtener la siguiente **interrogante**: ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral?

Esta investigación tiene una **justificación teórica** que consiste en que tanto el fraude inmobiliario como la seguridad jurídica del sistema registral, se encuentran estrechamente relacionadas, y que los vacíos legales que hay para respaldarla no son suficientes, creando una ventana para el aumento de los fraudes. Una **justificación práctica** que radica en que se necesitan más mecanismos de defensa y una normativa más eficiente con el fin de garantizar la seguridad jurídica. Una **justificación metodológica** que radica en que la identificación del problema, logre un cambio que permita mayor seguridad y respaldo para los usuarios del sistema registral a través de las conclusiones a las que se llegue.

Se tiene, como **objetivo general**, Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral, y, como **objetivos específicos**: (i) Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos. (ii) Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. (iii) Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral. (iv) Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

II. MARCO TEÓRICO

Con el fin de conseguir cumplir con los objetivos expuestos anteriormente, se procedió a realizar una revisión minuciosa de investigaciones semejantes relacionadas con la finalidad de estudio de la presente investigación.

Antecedentes Internacionales (Tesis)

Así, como Antecedentes Internacionales, tenemos a García - Valdecasas (2016), cuya investigación concluye que la carencia de seguridad de la parte precontractual se podría resolver a través de expertos plenamente autorizados, los cuales podrían ayudar y orientar en la realización de los contratos inmobiliarios, o en su defecto cargos creados con el propósito específico de incrementar la seguridad en el rubro inmobiliario.

García - Valdecasas (2016), concluye que, en la actualidad, la seguridad jurídica preventiva no comprende el proceso de redacción y estructuración de los contratos inmobiliarios, sino por el contrario, solo se garantiza en los contratos ya terminados y los cuales se encuentran pendientes de formalización.

Moisset (1989), concluye: La labor de los registradores debe enfocarse en otorgar y facilitar seguridad jurídica a través de los recursos técnicos que se adecuen y sean más accesibles para los usuarios. Sobre todo, en materia informática, en donde se centra el procesamiento de datos, la información personal y todo lo relacionado con la calificación y posterior inscripción, siempre adecuándose al ordenamiento jurídico.

Revista La Defensa (2017), concluye: Independientemente de los resultados y el impacto que la legislación nacional prevea para el procedimiento de inscripciones y publicidad que hay en los Registros Públicos, ello no garantizara la seguridad jurídica, sino se establece un patrón de inscripciones que no admita lagunas o eslabones vacíos con respecto a la

titularidad, por lo que es imperativo que se respete el principio de tracto sucesivo. Por lo que, si no se establece un régimen estricto de respaldo legal, el servicio registral, será negligente, ineficiente y ausente de seguridad jurídica.

Al ser el registro público un servicio dado a la comunidad el cual es imprescindible para la vida en sociedad con interrelaciones de paz social centrada en el derecho instituido de nuestro país.

Gonzales (2018), concluye: El derecho fundamental de una vivienda digna, en su variante de seguridad jurídica, indica que nadie puede ser privado de la estabilidad, seguridad, y solidez que simboliza un hogar legítimamente constituido, y más aún, por la perversa tendencia de documentos falsificados. Por lo tanto, el estado está comprometido a respaldar y garantizar los derechos humanos, y eso enmarca que la falsificación no pueda ganar frente a la legalidad de un propietario.

Antecedentes Nacionales

Así, como Antecedentes Nacionales, encontramos la investigación de Cervantes (2020), concluye que el registro es endeble a causa del fraude y/o falsedad empleada, si confiamos en que quien se encuentra como titular del derecho es realmente el propietario del bien, esto nos inducirá a error, pues resulta que esto solo es en apariencia, ya que, quien figura en el registro no es el titular del derecho.

Sevillano (2018), concluye, que en el comercio legal de predios, la posesión es la debilidad de los delincuentes, estafadores, falsificadores y traficantes, pues corroborando dicha potestad que se encuentra regulada por nuestro ordenamiento, a través del Código Civil, se logrará demostrar indubitadamente la buena fe, no guiándonos ciegamente por lo que diga el registro, no confiando totalmente por lo que se encuentre en los archivados, sino por lo que se evidencia y logra descubrir a través de la realidad física.

Hernández & Ramos (2018), concluye que en nuestro país y como sociedad, nos cegamos ante la realidad de que la delincuencia y las mafias cada día crecen más y se apoderan de todos nuestros bienes materiales, lo que nos lleva a que cada vez más nos encontremos a un nuevo fraude inmobiliario, estas organizaciones criminales suelen organizarse tan bien, que logran utilizar la inadvertencia de las personas, por lo que registros públicos debería establecer parámetros en las inscripciones de tal manera que solo pasen la valla aquellos que cumplan todos los requisitos.

Tello (2020), concluye que existe la necesidad de un cambio de los reglamentos y normas jurídicas actuales, las mismas que deberán coadyuvar a cambios de estructura que ayuden a eliminar la incertidumbre y vacíos relacionados a los métodos establecidos en los contratos de compraventa de predios, terrenos, casas y sus equivalentes, guiándose del derecho comparado para usar normas similares en cuanto a la regulación del fraude inmobiliario

Por otra parte, el trabajo de investigación de Llanos (2019), concluye que la comprobación de títulos archivados, resulta sumamente necesaria para conseguir una autentica seguridad jurídica, ya que, al agotar todas las vías de información al momento de realizar un acto jurídico como adquisición de bienes se podría evitar un fraude inmobiliario. Por lo que, por un lado, el principio de legitimación, indica que todo lo que se encuentra inscrito y publicitado en los registros públicos es auténtico y verídico, por otro lado, la cautela y la diligencia en nuestra época actual con altos índices de criminalidad, son vitales e imprescindibles en la celebración de negocios jurídicos.

Llave (2017), concluye, que la seguridad jurídica y el principio de buena fe son los pilares fundamentales en el derecho a la propiedad de bienes inmuebles, por lo cual, en los contratos de compraventa y transferencias de predios, su total amparo en el ordenamiento jurídico esta predispuesta su utilidad. Para que de esta forma si se vulnera la buena fe, el legítimo

propietario tendrá que alegar que la otra persona actuó de mala fe y proteger su derecho, ante un caso de despojo de su propiedad.

Rojas (2018), concluye que, debido al alto índice de actos que han logrado ingresar al registro y ser parte del conglomerado inmobiliario, como causa directa del impacto jurídico, que ocasiona la inscripción y la necesidad de los ciudadanos para recopilar información verídica y confiable de manera rápida, con el fin de contratar, ha generado que se establezca un lado negativo, que se da una vez inscrito el acto jurídico irregular, suceda el despojo de la propiedad al legítimo dueño. Por ello, la importancia de consolidar la institución registral a través de políticas y reformas efectivas contra el fraude.

Y finalmente, Monar (2018), concluye que, la calificación registral, sigue un proceso que consiste en realizar un análisis completo del título y de los documentos presentados obteniendo como resultado la inscripción en el registro de predios, sin embargo, las barreras y límites en la calificación de actos de naturaleza judicial, administrativa y notarial, le quita la autoridad y facultad de evaluar cualquier documento, pues se encuentra encasillado al documento específico que la ley establece como pertinente para basar una inscripción generalmente de carácter público.

Teorías

En concordancia con el **marco teórico**, es menester que se realice una conceptualización del fraude inmobiliario. Nos indica, Gonzales (2015), que el fraude inmobiliario se concretiza a través de títulos de posesión y propiedad ilegítimos, que se traduce, como documentos simulados o no fidedignos, esto es, los que en apariencia contienen la declaración del titular del derecho, lo que resulta no ser cierto, pues no se ha declarado nada.

La presentación de documentos falsos es la principal arma de los fraudes inmobiliarios, aprovechando la desactualización del registro junto con la buena fe del adquirente, logran abrirse camino para lograr negocios jurídicos, que finalmente perjudica a los legítimos propietarios, al tercero adquirente, a la economía y finalmente vuelve ineficiente la normativa vigente.

En la antigüedad, el fraude solo se encontraba presente en la falsedad por necesidad, es decir cuando el propietario no podía probar ser titular del derecho, por lo que recurría a documentos falsos para adquirir el derecho y por otro lado la falsedad esporádica, que no es más que la astucia de un tercero para apropiarse de una propiedad abandonada a través de derechos que no le corresponde.

Sevillano (2018), indica que, el fraude al sector inmobiliario, siendo un problema social complejo y múltiple cuya incidencia crece día a día, requiere una inmediata solución procedente del dilucidamiento del principio de fe pública registral, con el propósito de que se determine si el resguardo comprende a las adquisiciones originadas a través de la suplantación de identidad y la falsificación de documentos.

Sevillano (2018), indica que, en nuestro país las incidencias del fraude inmobiliario son cada vez mayores, ya sea en la modalidad de adulteración

de documentos y la suplantación de identidad, a través de documentos de índole notarial, administrativos, municipales o judiciales.

Si bien, cada uno de estas variante o modalidades evidencia su propia estructura y problemática y ha tratado de ser contenido mediante la creación de medidas legislativas y disposiciones administrativas varias, se le ha brindado poca atención al nivel de incidencias que tiene un aumento continuo en relación al crecimiento del boom inmobiliario, al incremento de la delincuencia y de las modalidades que cada día vuelven obsoletas las normas. Específicamente, es menester dar énfasis a la poca efectividad del negocio jurídico como remedio aplicable al supuesto de falsificación de documentos y los beneficios que otorgaría a favor de la tutela del propietario.

Tello (2020), señala que, los componentes claves del fraude inmobiliario son:

1. La cantidad de procesos judiciales a nivel social que indican que el problema va en aumento.
2. La calidad de la participación del Estado es ineficaz y a veces nula con relación al tercer adquirente de buena fe, y
3. La carencia de seguridad, respaldo y remedios legales.

Ahora bien, todo el sistema de prevención y precaución que se viene implementado a través y al paso de los años son diversos y abarca a las diferentes instituciones y estratos del Estado peruano: el congreso de la Republica, a través de su poder para legislar; al Poder Ejecutivo, por las normas que otorgan en el régimen de facultades delegadas y su eficacia para hacer cumplir las leyes; a la Sunarp, por las resoluciones, reglamentos y directivas de su competencia; y, finalmente, a los decretos y normas que involucra a la actividad notarial.

Gonzales (2018), señala que, las mafias buscan obtener un mismo resultado y operan bajo el mismo método: apoderase de bienes ajenos, ya sea por adulteración de documentos o suplantación de la identidad de las personas, para luego transmitirlos obteniendo una ganancia económica, especialmente

en un entorno de boom inmobiliario, aparentemente a favor de terceros de buena fe que confían y terminan siendo engañados y obteniendo una merma en sus finanzas.

Por otro lado, debemos tener en cuenta, la seguridad jurídica, por lo que hemos de partir diciendo que, según, Revista la Defensa (2017), “seguridad” ha sido definida como confianza en que se sostendrá el derecho establecido en caso de controversia. La confianza, es señal de eficacia o ineficacia del principio de legalidad, en la sociedad, lo que se resume en la perspectiva que tiene un ciudadano cuando no logra tener acceso a la justicia, ni tutela que lo proteja, es en ese momento en el que manifiesta no confiar en la ley, puesto que considera que solo un pequeño grupo privilegiado se beneficia de eso y que la equidad es solo entre los grupos de poder. Por lo que el registro al ser de índole público, se espera un mayor respaldo ante la sociedad.

La protección y salvaguardia de la seguridad jurídica es una imposición de nuestra carta magna, que recae tanto en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, en su condición de ente supervisor y rector del sistema registral y por ende con una finalidad pública, como en los trabajadores públicos, en su calidad de servidores ampliamente y plenamente capacitados para conducir y cumplir con los fines institucionales a través de la calificación integral registral, cuyo alcance se extiende al control de legalidad, la verificación de la validez del acto, la capacidad de los otorgantes, el cumplimiento los requisitos formales, entre otros deberes estipulados en el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos.

Llave (2017), señala que, la seguridad jurídica es considerada una condición primordial por la cual se da el desarrollo de la vida y de los individuos que lo integran, así mismo representa una garantía de ley, por lo cual los sujetos de derecho lo conocen y precisan a través de los derechos u obligaciones. Es por ello que la mala fe es aquel perjuicio o la mala voluntad que se da en

nuestra sociedad, debido a la deshonestidad del ser humano. En cuanto a la seguridad jurídica está determinado a las facultades de los deberes y poderes públicos. Así mismo solo se logra o permite la seguridad jurídica en el Estado de Derecho, porque en los regímenes dictatoriales y totalitarios siempre detentan su poder siendo sometidos en contra de la democracia.

Por último, Llave (2017), indica que, refiriéndose a la seguridad jurídica con respecto a los efectos debemos tomar en cuenta de que aquellos se derivan de algo que sucedió previamente o sobre un hecho por el cual se obtiene una consecuencia, además este resultado o fenómeno llamado causa es generado por acontecimientos sujetos a la ley de causalidad de tal forma que tal causa genera un efecto.

La seguridad jurídica en el derecho, abre la puerta para que los Registros Públicos evalúen las adquisiciones realizadas para poder inscribir las transferencias. Por consiguiente, la seguridad jurídica no debe enfocarse solo en el titular registral, que es quien figura en el Kardex de propietarios, sino también en el propietario no inscrito, que adquirió el bien legítimamente, pero no ha sido ingresado en el registro y finalmente en el tercero que adquiere de buena fe, debido al desconocimiento y escasa información obtenida en el registro, o bien a la información falsa que se le pueda brindar.

III. METODOLOGÍA

3.1. Diseño y tipo de investigación:

La presente investigación ha sido desarrollada con un **enfoque cualitativo**, basándonos en la recolección y análisis de determinados datos, ya que utiliza todo lo adquirido para afinar y plantear las preguntas de investigación y en el proceso descubrir nuevas interrogantes sobre la interpretación (Hernández et al.,2014). Asimismo, es una **investigación de tipo básica**, puesto que su objetivo es incrementar el conocimiento, más que producir resultados (Málaga, Vera y Oliveros, 2008). Finalmente, contamos con un diseño de **teoría fundamentada**, en el que se obtendrá una explicación general, o en su defecto una teoría respecto de un fenómeno y que se aplica a un entorno específico (Hernández et al.,2014).

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización:

Las categorías que estructuran la presente investigación cualitativa, son las siguientes:

Primera categoría: “Fraude Inmobiliario”.

Sub - categorías: “características” y “consideraciones jurídicas”.

Segunda categoría: “Seguridad Jurídica en el sistema registral”.

Sub - categorías: “ordenamiento jurídico” y “reglamento registral”.

3.3. Escenario de estudios:

Todo el sistema jurídico peruano constituye el escenario en el que se desarrollará el presente estudio, pues es donde, los abogados, registradores, notarios y operadores del derecho en general se desenvuelven. Por otro lado, si nos referimos un enfoque territorial sobre el espacio, podemos señalar que por el lugar en el que se llevará a cabo la investigación, este responde a la **ciudad de Piura**.

3.4. Participantes:

Se aplicaron los instrumentos de investigación a seis (6) personas entre abogados y usuarios del sistema registral radicados en la ciudad de Piura. Adicionalmente, se realizó la revisión de legislación y jurisprudencia nacional e internacional referida a la problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

Las técnicas son todos aquellos metodos y procedimientos a traves de los cuales se producen informaciones certeras y confiables, que puedan ser usadas como datos científicos (Yuni y Urbano, 2014)

En ese sentido se utilizarán las siguientes técnicas e instrumentos:

TÉCNICA	INSTRUMENTO
Entrevista	Guía de entrevista
Análisis de documentos	Guía de análisis de documentos

3.6. Procedimiento:

En primer lugar, aplicamos las entrevistas a las seis (6) personas, entre abogados del Ilustre Colegio de Abogados de Piura y usuarios del sistema registral; posteriormente sistematizamos toda la normativa nacional e internacional relativa al fraude inmobiliario y a la seguridad jurídica, por lo que se pudo acceder a diversos pronunciamientos que permitan evidenciar posiciones a favor y en contra del fenómeno estudiado.

Obtenidos los datos, procederemos a analizarlos mediante tabulación de los resultados, comparándolos posteriormente identificando y discutiendo las principales posturas evidenciadas sobre la maternidad subrogada y el interés superior del niño.

3.7. Rigor científico:

Al respecto, la presente tesis, además de seguir rigurosamente las pautas metodológicas enunciadas, nuestros instrumentos fueron validados por juicio de expertos, 2 especialistas y examinado por software anti - plagio Turnitin.

3.8. Método de análisis de datos:

En el presente estudio se aplicaron técnicas de **carácter cualitativo**, como es el método hermenéutico, a través del cual observaremos el fenómeno estudiado, llegando a una conclusión mediante el método inductivo. Los tres subprocesos que compone la presente investigación: i) selección de la información relevante; ii) sistematización y presentación de la información; y iii) Discusión de resultados y obtención de conclusiones, aplicando técnicas que hagan posible que, a partir del análisis de los datos, se logre comprender el problema planteado (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

3.9. Aspectos técnicos:

El presente trabajo se condujo por los principios de la ética de la investigación científica; empleándose además el formato APA para su redacción, manteniendo el respeto hacia los participantes, los cuales han participado de manera voluntaria en nuestro estudio. Además, las fuentes a las que se ha recurrido han sido citadas y referenciadas de manera adecuada.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

RESULTADOS

Para nuestro presente trabajo de investigación se tiene como instrumentos el análisis documental y un cuestionario de entrevista.

La cual el cuestionario de entrevista ha sido dirigido a seis personas, entre abogados y usuarios de Registros Públicos pertenecientes a la ciudad de Piura, teniendo resultados favorables, obteniendo información la cual nos va a permitir conocer que realmente si existe la problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral. Además, se tuvo como apoyo la recolección de información en una guía de análisis documental con el objetivo de dar cumplimiento respecto al Objetivo específico N° 1 respecto a poder analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

Con respecto al análisis del Objetivo específico N°1 que consiste en analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos, se ha realizado la siguiente tabla:

Tabla 1: Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en el registro público.

PREGUNTA 1: Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente?

Justifique su respuesta.

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- No, puede mejorar, dado a que no se brinda la adecuada información que necesita el usuario para la inscripción de sus bienes inmuebles.	- No, ya que la regla principal debería ser más inscripciones y menos observaciones, sin embargo, ocurre lo contrario, hay bastantes observaciones sin motivos relevantes.	- La eficiencia es algo que muy pocas instituciones públicas han logrado, a mi parecer Registros Públicos es una de las pocas instituciones que brindan seguridad a sus usuarios, no obstante, para que este servicio sea de calidad, aún le falta implementar muchas mejoras y trabajar mejor con la tecnología.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- No, ya que muchas veces no cumplen con los plazos establecidos en sus normas, así mismo a veces son emitidos con algunos errores los cuales tienes que ser subsanados a través de un nuevo tramite lo que genera demoras y poca credibilidad.	- No, los tramites presentados a veces no cumplen con los plazos dados para su inscripción, adicional a eso no hay filtros con respecto a quien presenta la documentación.	- En algunos casos, ya que para algunos otros solicitan demasiados requisitos innecesarios, considero que se debe a que sus normas no están del todo actualizadas y no van acorde con la tecnología.

INTERPRETACIÓN: De lo contestado por los entrevistados 1,2,4 y 5 obtuvimos como resultado que los servicios que ofrece registros públicos no son eficientes, ya que tienen atrasos en las inscripciones, vencimiento de plazos y se observan por cosas innecesarias. Asimismo, tenemos que los entrevistados 3 y 6, indicaron que no es eficiente en su totalidad pero que en algunos casos si logra cumplir con los objetivos y que en algunos casos solicitan demasiados requisitos innecesarios.

Fuente1: Entrevista aplicada a usuarios registrales

Tabla 2: Conocer si cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas.

PREGUNTA 2: Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- No, debería existir los sistemas correctos para detectar la autenticidad de los documentos ingresados, así como las firmas de estos	- Tiene los recursos necesarios para implementar planes que eviten el fraude, sin embargo, no se realiza y parece no haber una preocupación real frente a esta situación.	- Sí, ya que cuenta con los recursos, puesto que al ser una superintendencia y no depender directamente del presupuesto del estado, sino que, genera sus propios ingresos a través de las tasas registrales que se cobra para cada tramite, esto hace que su presupuesto sea mayor y por lo tanto puede aprovechar y usarlos correctamente.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- Sí, debido a que es una herramienta indispensable en algunos de los negocios jurídicos por la información que brindan, y ya que los servicios e información que ofrecen no son gratuitos se puede decir que tienen un ingreso sólido y creciente año con año.	- No, o en todo caso no sabe implementarlos adecuadamente, volviendo todo complicado e innecesario.	- No, ya que de contar con dichos recursos serian implementados en pro de mejorar sus sistemas y reducir en gran medida el problema del fraude.

INTERPRETACION: De la información recopilada por los entrevistados, obtuvimos como resultado la información sobre los recursos para impedir las inscripciones fraudulentas, siendo que los entrevistados 1,5 y 6, alegan que, no tienen los recursos adecuados, puesto que no se ven reflejados en la realidad, mientras que los entrevistados 2,3 y 4, indican que, sí tiene los medios necesarios, pero que no se utilizan adecuadamente y además no se saben aprovechar

Fuente2: Entrevista aplicada a usuarios registrales

Tabla 3: Conocer los principales factores que permiten las inscripciones fraudulentas.

PREGUNTA 3: Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta.

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- Los documentos falsos presentados para hacer las escrituras públicas en las diferentes notarias.	- La desactualización en la información de los propietarios, así tenemos que muchos de los predios solo están inscritos con el nombre y no con el documento de identidad respectivo.	- La falta de comunicación entre el sistema registral, el sistema notarial y el campo inmobiliario. Y el no establecer normas generales y claras que permitan la detección de documentos falsos.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- Falta de herramientas y sistemas actualizados que permitan detención de partes notariales falsos.	- En primer lugar, lo poco accesible que se vuelve la información, puesto que los tramites son tediosos, esto hace que los usuarios no se informen como es debido antes de realizar una compra o venta. Por otro lado, sería que en las oficinas registrales no se cuente con formas para detectar documentos falsos.	- Falta de capacitación al personal y actualización de sus registros.

INTERPRETACION: De la información recopilada por los entrevistados 1,2,3,4,5 y 6 obtuvimos como resultados que los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas son: desinformación por parte de los usuarios, falta de capacitación al personal y sistemas desactualizados, lo poco accesible para acceder a la información por los tramites.

Fuente 3: Entrevista aplicada a usuarios registrales

Al respecto con el análisis del objetivo específico N° 02, que consiste en Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano, se ha realizado la siguiente tabla:

En concordancia con las respuestas obtenidas por los usuarios entrevistados tenemos:

TABLA 4: Opinión respecto a las características de la seguridad jurídica en el sistema registral.

PREGUNTA 4: ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- El resguardo y protección que brinda la ley al ciudadano.	- La seguridad jurídica está orientada hacia los escenarios complicados de los particulares dentro del entorno legal y conforme al derecho. Este debe proporcionar seguridad al individuo en el sentido de que en todo momento sepa con exactitud donde empiezan los derechos que le son otorgados y donde terminan, con el fin de no dañar a los demás.	- Según el Tribunal Constitucional en su EXP. NY 00010-2014-PI/TC LIMA señaló que la Seguridad Jurídica es un principio derivado del Estado constitucional de derecho que refleja sus consecuencias sobre todo el ordenamiento jurídico.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- La seguridad jurídica nos muestra el compromiso del Estado para que todo actuar de los ciudadanos se vea reflejada a través del principio de legalidad; asimismo, garantiza la protección y otorga el resarcimiento en caso de vulneración de los	- Es el respaldo y la garantía que te puede ofrecer el conjunto de normas y leyes dadas para determinadas acciones y frente al comportamiento de algunas situaciones de índole legal.	- La seguridad jurídica se basa sobre todo en el respeto y consideración a la constitución y en el hecho de que las normas, leyes sean dadas de manera clara y además sean ejecutadas por todos y que haya una exigencia

derechos otorgados a
cada peruano.

por parte de las
autoridades para su
cumplimiento.

INTERPRETACION: De las respuestas obtenidas por los entrevistados 1,2,3,4,5 y 6 obtuvimos como resultado que la seguridad jurídica es el resguardo, el respaldo y la confianza que nos deberían otorgar las normas y la aplicación de las mismas por parte del Estado a través de sus instituciones y nos muestra el compromiso del Estado para con los ciudadanos.

Fuente 4: Entrevista aplicada a usuarios registrales

TABLA 5: Conocer lo que es el sistema registral.

PREGUNTA 5: ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- Es el sistema que resguarda toda la información de los bienes muebles e inmuebles	- Es un conjunto de normas caracterizado por llevar a cabo la inscripción de ciertos actos jurídicos para su posterior publicidad.	- Comprendido como el conjunto de normas, reglas y leyes que regulan todo acto inscribible en el registro, por lo tanto, están destinados a regular ciertos actos específicos.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- Cuando hablamos de SISTEMA REGISTRAL, nos encontramos frente al conjunto de principios que regulan todo lo relacionado a los RR. PP de un determinado territorio.	- El sistema registral es un conjunto de procedimientos destinados y orientados para tener un control sobre los derechos que le asisten a las personas, el cual es de índole público.	- Es un procedimiento que logra que diversos actos o contratos que se encuentran materializados en documentos que son emitidos por un servidor público o un notario para que sea evaluado por un registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos.

INTERPRETACION: De la información recopilada obtuvimos como resultados los siguientes: para los entrevistado 2,3 y 4, consideran que el sistema registral es el conjunto de normas y reglas que regulan el proceso de inscripción de ciertos actos dentro del territorio nacional. Para los entrevistados 1, 5 y 6, indican que es el sistema y procedimiento a través del cual un tercero (registrador) evalúa ciertos documentos para dar validez a un acto y proceder a inscribirlo.

Fuente 5: Entrevista aplicada a usuarios registrales

TABLA 6: Características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano

PREGUNTA 6: Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
<p>- Brinda seguridad, acceso a la información y brinda protección al bien inscrito.</p>	<p>- La publicidad, la legalidad y la confiabilidad. Ya que todo esto permite que la población se informe y pueda conocer el estado de un inmueble.</p>	<p>- Genera certeza o ausencia de duda, permite la predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes, es indispensable que todo aquel que obtenga derechos de índole real, lo haga bajo la confianza o ausencia de temor en los asientos registrales.</p>
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
<p>- Es un sistema de contradicción frente a terceros tal como establece el Art.2022 del C.C. "Oposición de Derechos Reales sobre inmuebles." Es necesario haber inscrito previamente mi derecho en el registro.</p> <p>- Es principalmente regulador del principio de legitimación, que le da soporte a quien obtuvo el predio y fe pública que asegura el derecho de terceros</p>	<p>- Es garantista de derechos, brinda confianza y está orientada a proteger y a respaldar el cumplimiento de las normas.</p>	<p>- Que sea igualitaria y accesible para todos, que genere confianza y compromiso con los usuarios.</p>

INTERPRETACION: De la información recopilada por los entrevistados 1,2,3,4,5 y 6 obtuvimos como resultados los siguientes, que las características de la seguridad jurídica es brindar confianza y otorgar garantías a todos por igual, un regulador del principio de legitimación y orientada a proteger y a respaldar el cumplimiento de las normas.

Fuente 6. Entrevista aplicada a usuarios registrales.

Al respecto con el análisis del objetivo específico N° 03, que consiste en, Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral se ha realizado la siguiente tabla.

En concordancia con las respuestas obtenidas por los usuarios entrevistados tenemos:

TABLA 7: Desarrollo en el derecho comparado sobre el fraude inmobiliario.

PREGUNTA 7: Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- Los países desarrollados parecen tener un mejor control con respecto a los fraudes de todo tipo y al parecer sus leyes son más adecuadas para evitar este tipo de casos, brindando más seguridad a sus ciudadanos.	- Hay países que adoptan el sistema declarativo, es decir que el único derecho que le asiste a los propietarios es el que se encuentra inscrito, por lo que dicha inscripción no sería facultativa sino obligatoria.	- Por los viajes que he tenido la oportunidad de realizar a diversos países, puedo indicar que en el extranjero este tema se aborda con más seriedad y mano dura. No puedo indicar las normas expresas de otros países, pero me queda claro que van ganando frente a la lucha contra el fraude.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- Considero que la característica principal es que se encuentran mejor descentralizados lo que permite tener autonomía al registro de cada punto del país, caso contrario a lo que nos pasa a nosotros donde la centralización prima a pesar de los años.	- Considero que al menos, a nivel de Latinoamérica, las normas dadas en otros países son menos eficientes que la nuestra, y esto se ve reflejado en el boom inmobiliario que experimentamos, a diferencia de otros países donde no se ve esto y considero que es por la falta de normatividad.	- Se desarrolla mucho mejor, puesto que hay países que son los fundadores y creadores de la legislación registral y por ende tienen un mayor conocimiento, entendimiento y control de todo lo necesario para mejorar con el tiempo.

INTERPRETACION: De las respuestas obtenidas por los entrevistados, los 6 coinciden en que, en comparación con otros países, tenemos un sistema registral desactualizado y que nos falta mucho por mejorar. Asimismo, consideran que hay posturas que se podrían adoptar en relación a otros países.

Fuente 7 Entrevista aplicada a usuarios registrales.

TABLA 8: Los sistemas registrales en el extranjero.

PREGUNTA 8: ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
<p>- Yo considero que sí, por cuanto los países de primer mundo tienen un mayor control y esto se refleja en que las tasas de delincuencia son menores que en nuestro país.</p>	<p>- Sí, precisamente porque son obligatorios, generan mayor participación de la población con respecto a los registros, y esa es una buena forma de garantizar seguridad.</p>	<p>- A pesar de que el sistema registral peruano, está inspirado en otros sistemas como el alemán y el francés, parece que nuestro sistema se quedó en el pasado, puesto que los países antes mencionados cambiaron sus normas y sus procesos adecuándose al crecimiento de la población y al avance tecnológico, por lo que considero que garantizan una mayor seguridad al tener un mejor desarrollo y mejor control de sus registros.</p>
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTA 5	ENTREVISTADO 6
<p>- Sí, estadísticamente se establece que los países europeos tienen menos índices de delincuencias bajo la modalidad de fraude, esto puede deberse a su mejor distribución de la población y un mejor desarrollo económico.</p>	<p>- Sí, mientras mejor sea su legislación mejor será la seguridad que ofrezcan.</p>	<p>- Sí, ya que en otros países se garantiza mejor los derechos a la propiedad y se valen de la tecnología para respaldar y brindar seguridad a los usuarios.</p>

INTERPRETACION: De los resultados obtenidos con respecto a los sistemas registrales en el extranjero garantizar una mayor seguridad jurídica, para los entrevistados 1,2,3,4,5 y 6 manifiestan que sí, que se puede apreciar mayor confiabilidad en otros sistemas extranjeros y que las tasas de delincuencia son menores, por lo tanto, hay más seguridad jurídica que los respalda.

Fuente 8 Entrevista aplicada a usuarios registrales

TABLA 9: Aplicación de una estrategia implementada en Argentina.

PREGUNTA 9: En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaría en el Perú? Justifique su respuesta.

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
<p>- En el Perú existe un sistema parecido, en donde las inmobiliarias trabajan en coordinación con el ministerio de vivienda, a las cuales una vez acreditadas se les brinda un código de techo propio siendo este un requisito indispensable para la venta de sus lotes, sin embargo, muchas de estas venden bajo esta modalidad sin contar con dicho código</p>	<p>- Sí, considero que lo bueno y siempre y cuando funcione se deben adoptar en nuestro país con el fin de mejorar y crear un sistema más eficiente.</p>	<p>- Considero que sería una buena opción para implementar en el Perú, pero sería adecuado una serie de actos previos para su aplicación. Por ejemplo, que se condense a todas las inmobiliarias y a sus representantes en un registro independiente.</p>
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
<p>- Sí, funcionaría bien, ya que, debido al crecimiento del sector inmobiliario, resulta necesario tener un control de todos los que ofrecen estos servicios.</p>	<p>- Es una buena opción, podría ser replicada, aunque costaría un poco su implementación, ya que la informalidad en el Perú es considerable.</p>	<p>- Sí, se deberían implementar medidas que sean buenas y tomadas de otro lado y que también puedan funcionar en nuestro país.</p>

INTERPRETACION: De los resultados obtenidos con respecto a si debería tomar el modelo de la aplicación desarrolla en Argentina, todos los entrevistados consideraron que sería una buena medida y que debería ser implementada en nuestro país como herramienta para disminuir los fraudes, pero que sería adecuado una serie de actos previos para su aplicación.

Fuente 9 Entrevista aplicada a usuarios registrales.

Al respecto con el análisis del objetivo específico N° 04, que consiste en, determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral. se ha realizado la siguiente tabla.

En concordancia con las respuestas obtenidas por los usuarios entrevistados tenemos:

TABLA 10: Plan estratégico para garantizar la seguridad jurídica.

PREGUNTA 10: Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
-No, o al menos no lo han dado a conocer a los usuarios.	- En mi opinión no se cuenta con este plan y se seguiría manteniendo en lo clásico y obsoleto de los sistemas.	- No, ya que muchos de sus sistemas y la información que tienen se encuentran desactualizadas, así tenemos que en algunas ocasiones cuando se solicita un documento de sus archivos, este no se encuentra y es imposible verificar la información.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- Sí, por todos los servicios que ofrece y que pone a disposición de los usuarios, considero que, si cuenta con este plan, sin embargo, aún falta mucho para que se implemente de forma completa y genere la seguridad que todos los peruanos necesitamos.	- No, como usuario siento que todo el proceso de inscripción no ha cambiado mucho a través de los años, y al parecer no cambiara, considero que, de cambiar en algo, debería ser con la participación de la población.	- No, ya que desde hace mucho se siguen los mismos procedimientos y no hay un cambio acorde a nuestra realidad.

INTERPRETACION: De la información recopilada obtuvimos como resultados que para los entrevistados 1,2,3,5 y 6 precisan que, no hay ningún plan estratégico que se esté implementando o que ya este implementado con el fin de garantizar la seguridad jurídica, o si lo hay, desconocen de su aplicación. Por otro lado, el entrevistado 4, refiere que, si hay plan estratégico, sin embargo, aún falta mucho para que se implemente de forma completa.

Fuente 10 Entrevista aplicada a usuarios registrales

TABLA 11: Opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario

PREGUNTA 11: ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- No, las decisiones son tomadas entre ellos sin preguntar o dar a opinar al usuario.	- No, hace falta una mayor participación de la población para solución de problemas.	- Considero que lo que se toma en cuenta para solucionar algo, es las incidencias en los casos, es decir se busca una solución para una problemática reincidente y ya existente, cuando lo que se debería hacer es un sistema preventivo que se adelante antes de que suceda el problema y la mejor forma sería tomar en cuenta a los usuarios que son los que ven todo desde afuera, pero es algo que no se hace.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- No, considero que todo se hace en base a sus propias experiencias y no a la de los usuarios.	- Como en todos los establecimientos cuentan con un buzón de sugerencias, sin embargo, parece que no las toman en cuenta, ya que no se reflejan en los servicios brindados.	- No, ya que las decisiones se toman en torno a casos reincidentes que llegan a ser apelables, mas no a la opinión de los usuarios y su problemática.

INTERPRETACION: De las respuestas obtenidas por los entrevistados 1,2,3,4, y 6 tenemos que todos coinciden en que los altos jerárquicos, no toman en cuenta a los usuarios al momento de tomar medidas con el fin de disminuir el fraude inmobiliario, y que solo se toma en cuenta los casos que llegan a apelación, siendo que estos son casos mínimos, en comparación a todo lo que se inscribe en el registro. Asimismo, refieren que se guían por sus propias opiniones sin tomar en cuenta a los que viven la realidad desde

el exterior. Por otro lado, el entrevistado N° 5, refiere que cuentan con un buzón de sugerencias, pero que no lo toman en cuenta.

Fuente 11 Entrevista aplicada a usuarios registrales

TABLA 12: Lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario

PREGUNTA 12: Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

ENTREVISTADO 1	ENTREVISTADO 2	ENTREVISTADO 3
- Contar con un sistema más avanzado para la verificación de documentos que son utilizados para la venta de bienes inmuebles.	- Un sistema integrado entre Registros Públicos, el notariado y las inmobiliarias.	- Mejorar los sistemas, aumentar los filtros de seguridad y orientar a la población sobre los servicios que ofrece registros públicos y lo que se puede y no hacer ante una eventual adquisición de un inmueble.
ENTREVISTADO 4	ENTREVISTADO 5	ENTREVISTADO 6
- Un mejor estudio del mercado inmobiliario a fin de establecer cuáles son los puntos más débiles para poder reforzarlos y construir así un mejor sistema para prevención.	- Una reestructuración de todo el sistema registral con el fin de actualizar todos sus archivos y logren estar a la vanguardia de la tecnología.	- Actualización de sus registros y mayor comunicación entre usuarios y registradores.

INTERPRETACION: De las respuestas que hemos obtenido tenemos como resultados los siguientes: para los entrevistados 1, 3 y 6, consideran que se debe actualizar y mejorar los sistemas empleados en el sistema registral con el fin de tener un mejor control con respecto a las inscripciones. El entrevistado 2, manifiesta que se deben integrar el sistema registral, el sistema notarial y el rubro inmobiliario, con una mejor comunicación un mejor desarrollo, el entrevistado 4 considera que se debe realizar un estudio de mercado para conocer las debilidades y fortalecerlas y finalmente el

entrevistado 5, refiere una restructuración de todo el sistema registral con el fin de actualizar todos sus archivos.

Fuente 12: Entrevista aplicada a usuarios registrales.

DICUSIÓN

En cuanto al **objetivo específico N° 1** Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos, en lo que respecta al análisis documental y a las entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 1, tabla 2 y tabla 3) se pudo entender que los principales factores que permiten las inscripciones fraudulentas son los sistemas desactualizados, la falta de información de los mismos usuarios y de los encargados de realizar las inscripciones. La falta de comunicación entre el sistema registral, el sistema notarial y las inmobiliarias, esas brechas permiten que personas inescrupulosas se aprovechen de esa situación y generan más retrasos en el desarrollo económico del país, asimismo genera desconfianza con respecto a la seguridad que se supone debería otorgar el estado; Esta postura se encuentra amparada en el trabajo previo, antecedente realizado por Moisset (1989), que concluye: La labor de los registradores debe enfocarse en otorgar y facilitar seguridad jurídica a través de los recursos técnicos que se adecuen y sean más accesibles para los usuarios. Sobre todo, en materia informática, en donde se centra el procesamiento de datos, la información personal y todo lo relacionado con la calificación y posterior inscripción, siempre adecuándose al ordenamiento jurídico. Por otro lado, tenemos otra postura, la cual añade otros factores que coadyuvan a los fraudes, así tenemos a Tello (2020), señala que, los componentes claves del fraude inmobiliario son:

1. La cantidad de procesos judiciales a nivel social que indican que el problema va en aumento.
2. La calidad de la participación del Estado es ineficaz y a veces nula con relación al tercer adquirente de buena fe, y
3. La carencia de seguridad, protección y reparación legal.

Por lo tanto, podemos añadir que son muchos los factores que ayudan a que los fraudes inmobiliarios se incrementen y eso puede ser el lugar por donde empezar para llegar al cambio que tanto se necesita.

- En cuanto al **objetivo específico N° 2** referente en Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano, en lo que respecta al análisis documentario y a las entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 4, tabla 5 y tabla 6) se conoció que la seguridad jurídica está orientada hacia los escenarios complicados de los particulares dentro del entorno legal y conforme al derecho. Este debe proporcionar seguridad al individuo en el sentido de que en todo momento sepa con exactitud donde empiezan los derechos que le son otorgados y donde terminan, con el fin de no dañar a los demás. Además de ello, es un principio derivado del Estado constitucional de derecho que refleja sus consecuencias sobre todo el ordenamiento jurídico y que se caracteriza por Es un sistema de contradicción frente a terceros tal como establece el Art.2022 del C.C. "Oposición de Derechos Reales sobre inmuebles." Es necesario haber inscrito previamente mi derecho en el registro.; Esta determinación se encuentra apoyada en base al trabajo previo realizado por Llave (2017), concluye, que la seguridad jurídica y el principio de buena fe son los pilares fundamentales en el derecho de propiedad de bienes inmuebles, por lo cual, en los contratos de compraventa y transferencias de bienes inmuebles, su total amparo en el ordenamiento jurídico esta predispuesta su utilidad. Para que de esta forma si se vulnera la buena fe, el legítimo propietario tendrá que alegar que la otra persona actuó de mala fe y proteger su derecho, ante un caso de despojo de su propiedad. Y finalmente consideramos, que las características de la seguridad jurídica son los que nos garantizan el estado de derecho, la paz y la constancia de que nuestros derechos serán respetados.

En cuanto al **objetivo específico N° 3** referente a Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral., en lo que respecta a las entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 7,8 y tabla 9) se evidencio que, los países desarrollados parecen tener un mejor control con respecto a los fraudes de todo tipo y al parecer sus leyes son más adecuadas para evitar este tipo de casos, brindando más seguridad a sus ciudadanos. Asimismo, se conoció que, hay países que adoptan el sistema declarativo, es decir que el único derecho que le asiste a los propietarios es el que se encuentra inscrito, por lo que dicha inscripción no sería facultativa sino obligatoria y por último, A pesar de que el sistema registral peruano, está inspirado en otros sistemas como el alemán y el francés, parece que nuestro sistema se quedó en el pasado, puesto que los países antes mencionados cambiaron sus normas y sus procesos adecuándose al crecimiento de la población y al avance tecnológico, por lo que considero que garantizan una mayor seguridad al tener un mejor desarrollo y mejor control de sus registros; Esta idea de resolver el problema del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica adoptando criterios internacionales se apoya en el trabajo previo realizado por Tello (2020), concluye que existe la necesidad de un cambio de los reglamentos y normas jurídicas actuales, las mismas que deberán coadyuvar a cambios de estructura que ayuden a eliminar la incertidumbre y vacíos relacionados a los métodos establecidos en los actos jurídicos de compraventa de bienes inmuebles, guiándose del derecho comparado para usar normas similares en cuanto a la regulación del fraude inmobiliario. Si bien es cierto, que todas estas posturas, se basan en el mejor desarrollo y manejo de la situación de países extranjeros, consideramos que para que las normas funcionen y sean más eficientes se debe contrastar con nuestra propia realidad y generar normas acordes con la situación de nuestro país.

En cuanto al **objetivo específico N° 4** referente a determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral, en lo que respecta a las entrevistas realizadas a los especialistas (véase tabla 10,11 y tabla 12) se evidencio que, es necesario una actualización de sus registros y mayor comunicación entre usuarios y registradores, además, un mejor estudio del mercado inmobiliario a fin de establecer cuáles son los puntos más débiles para poder reforzarlos y construir así un mejor sistema para prevención. También, aumentar los filtros de seguridad y orientar a la población sobre los servicios que ofrece registros públicos y lo que se puede y no hacer ante una eventual adquisición de un inmueble. Estos lineamientos se ven reforzados a través de la investigación de Por otra parte, el trabajo de investigación de Llanos (2019), concluye que la revisión de títulos archivados, resulta sumamente necesaria para obtener una autentica seguridad jurídica, ya que, al agotar todas las vías de información al momento de realizar un acto jurídico como adquisición de bienes se podría evitar un fraude inmobiliario. Por lo que, si bien el principio de legitimación indica que lo que se encuentra inscrito y publicitado en los registros públicos es auténtico y verídico, la cautela y la diligencia en nuestra época actual con altos índices de criminalidad, son indispensables en la celebración de negocios jurídicos. También debemos tomar en cuenta, que estas acciones no solo deben ser del sistema registral, sino que, todo el sistema de prevención y precaución que se viene implementado a través y al paso de los años son diversos y abarca a las diferentes instituciones y estratos del Estado peruano: el congreso de la Republica, a través de su poder para legislar; al Poder Ejecutivo, por las normas que otorgan en el régimen de facultades delegadas y su eficacia para hacer cumplir las leyes; a la Sunarp, por las resoluciones, reglamentos y directivas de su competencia; y, finalmente, a los decretos y normas que involucra a la actividad notarial.

V. CONCLUSIONES

PRIMERO: La problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica es muy amplia, abarca desde una afectación a las personas naturales o jurídicas que intentan obtener un patrimonio, hasta una afectación directa al sistema registral al burlar las medidas preventivas y lograr que se inscriban documentos, firmas e identificaciones falsas. Lo que trae como consecuencia un perjuicio económico para aquellos que pierden su propiedad mediante esta modalidad y un perjuicio moral por todo el conflicto que genera aclarar y restituir la propiedad a su legítimo dueño.

SEGUNDO: Los factores que permiten que se realicen inscripciones fraudulentas son diversos, hay fallas dentro del mismo sistema registral como fallas por parte de la sociedad en general. Dicho esto, podemos decir de manera general que la tecnología juega un papel importante en esto, ya que funciona como herramienta para apoyar los sistemas, pero debido a su incremento acelerado, hace que los sistemas se vuelvan obsoletos y dejen vacíos que son aprovechados por terceras personas. Por otro lado, en nuestro país no todos gozan de acceso a internet y por consiguiente no tienen mucho acceso a la información relevante para no caer en trampas y astucias. Otro factor importante es la desactualización de la información que se tiene en registros públicos, puesto que no todo se encuentra digitalizado y hay títulos archivados que por el paso de los años se van deteriorando, perdiendo información valiosa.

TERCERO: La seguridad jurídica es el ideal de una sociedad próspera y desarrollada, el cómo llegar a ella es lo que hace difícil la paz que necesitamos, por ello es importante reconocer sus características, entre ellas tenemos, que es justa, igualitaria y equitativa, ya que se le debe brindar a todas las personas sin distinción alguna. También se caracteriza por brindar confianza y albergar de manera segura a todos los individuos respaldándolos con el conjunto de normas y leyes que se crean para determinados fines.

CUARTO: Los sistemas registrales peruanos frente a los sistemas extranjeros en el derecho comparado, parecen obsoletos e ineficaces. Sin embargo, es de tener en cuenta que cada realidad es distinta, por lo que si bien podemos adoptar posturas o lineamientos de otras legislaciones que nos ayuden a mejorar nuestro ordenamiento jurídico, también debemos tomar en cuenta que no todas las normas ajenas se podrán acoplar a nuestra realidad, ya que tenemos que tomar en cuenta el crecimiento poblacional, el desarrollo económico entre otras cosas que caracterizan a nuestro país.

QUINTA: Los lineamientos para solucionar el problema del fraude inmobiliario son incontables, primero se debe reconocer los puntos débiles y vulnerables, para saber cuáles son las principales fallas, luego se tendría que realizar un estudio que otorgue resultados preliminares sobre lo que se desea implementar, como nuevos sistemas, actualizaciones registrales, normas que otorguen garantías jurídicas. Además, que hay que establecer que la solución será a largo plazo y no algo que suceda de un momento para otro.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO: A la Superintendencia Nacional de Registros públicos, a fin de que desarrolle mecanismos que mejoren y promuevan las inscripciones en el registro de propiedad inmueble. Para que de esta forma el registro se mantenga actualizado sin mediar vacíos en el tracto sucesivo.

SEGUNDO: Al Legislador, a razón de que continúe creando normas en favor de los derechos registrales y notariales, que encaminen a brindar una mejor seguridad jurídica a todos los usuarios. Asimismo, que se enfoque en brindar normas que ayuden a los registradores públicos, a realizar una calificación más integral y segura frente a la falsificación de documentos.

TERCERO: Al Usuario de los registros públicos, a fin de que corrobore la información que los supuestos vendedores brindan, de tal forma que no haya lugar a error en el caso de adquirir alguna propiedad de bien inmueble. Asimismo, no confiar en terceros que se hacen pasar por orientadores, brindando información falsa

CUARTO: A las inmobiliarias, a fin de generar un ambiente más confiable y seguro para sus clientes, deberían tener a todo su personal correctamente acreditado y con poderes inscritos, para que el usuario pueda cerciorarse de que la persona que les está brindando la asesoría, realmente tiene un vínculo con la empresa.

QUINTO: A los Registradores públicos, a fin de que compartan los problemas internos que se pudieran suscitar dentro del ámbito laboral, para que sean tomados en cuenta y se pueda llegar a una solución que beneficie tanto al usuario como a la institución.

REFERENCIAS

- Cervantes Huaman, M. C. (2020). Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano. *Tesis de pregrado*. Huancayo, Perú: Universidad Continental.
- García-Valdecasas Alex, F. J. (2016). Precontractualidad inmobiliaria, actividad de intermediación y seguridad jurídica. *Tesis doctoral*. Granada, España: Universidad de Granada.
- Gonzales Barron, G. H. (2018). Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho Peruano. *Tesis doctoral*. España: Universidad de Castilla La Mancha.
- Hernandez Loayza, P. M., & Ramos Ramos, M. A. (2018). El fraude inmobiliario en los registros públicos. *Tesis de pregrado*. Lima, Perú: Universidad Autónoma del Perú.
- Hernandez Sampieri, R., Fernandez Collado, C., & Baptista Lucio, M. D. (2014). *Metodología de la investigación* (sexta edición ed.). Mexico: McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, S.A. DE C.V.
- Llanos Montes, G. (2019). La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del código civil, en la Zona Registral N° IX - Sede Lima. *Tesis de pregrado*. Lima, Perú: Universidad San Ignacio de Loyola.
- Llave Carrazas, S. (2017). La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario. *Tesis de pregrado*. Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo.
- Moisset de Espanés, L. (1989). Informática, seguridad jurídica y responsabilidad del registrador. . *Revista Nacional de Córdoba N° 58.*, 29.
- Monar Luna, J. A. (2018). Mecanismos normativos para garantizar seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos. *Tesis de pregrado*. Lima, Perú : Universidad Norbert Wiener.
- Revista La Defensa. (2017). XXX Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. *La Defensa*.
- Sevillano Suarez, R. C. (2018). Fraude en el Registro de Propiedad inmueble del Perú. *Tesis de pregrado*. Lima, Perú: Universidad Tecnológica del Perú.
- Tam Malaga, J., Vera, G., & Oliveros Ramos, R. (2008). Tipos, métodos y estrategias de investigación científica. *Pensamiento y acción*, 145-154.
- Tello Barbarán, A. (2020). Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en

Lima Metropolitana, año 2020. *Tesis para optar el grado de bachiller en derecho*. Lima, Perú: Universidad Peruana de las Américas.

Yuni, J. A., & Urbano, C. A. (2014). *Técnicas para investigar*. Cordova: Brujas.

ANEXOS

ANEXO 01: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

Ámbito temático	Problema de investigación	Preguntas de investigación	Objetivos generales	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías
Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.	¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral?	¿Cómo está organizado el sistema registral peruano?	Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral	Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.	Fraude inmobiliario	Factores que permiten las inscripciones fraudulentas en los registros públicos.
				Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.		
		¿Cuál es la problemática que genera el		Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.	Lineamientos para solucionar el problema del fraude inmobiliario	

		fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral?		Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.	Seguridad jurídica en el sistema registral peruano.	Características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.
						Derecho comparado en el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica

Fuente: elaboración propia

ANEXO
CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 10 de septiembre del 2021

Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que me encuentro realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral**. Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **le invito respetuosamente a colaborar con mi trabajo de investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación**.

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación.

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



Iris Lucia Briceño Campusano

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA REPRESENTANTES DEL MINISTERIO PÚBLICO

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le muestra a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no es adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

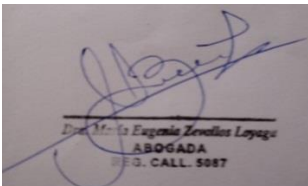
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Zevallos Loyaga, María Eugenia
Grado Académico	Magister
Mención	Docencia Universitaria.
Firma	 Dra. María Eugenia Zevallos Loyaga ABOGADA REG. CALL. 5087

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta			X	
2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta			X	
3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta			X	
4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta.			X	
5. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta			X	
6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta			X	
7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta			X	
8. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta			X	
9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta			X	
10. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta			X	
11. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta			X	

<p>12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaria en el Perú? Justifique su respuesta.</p>			X	
<p>13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta</p>			X	
<p>14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.</p>			X	
<p>15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta.</p>			X	

**ANEXO
ENTREVISTA**

TITULO: PROBLEMÁTICA DEL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL.

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: **HORA:**

LUGAR:

ENTREVISTADORES:.....

ENTREVISTADO:

PUESTO:

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar la hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.	Problemática del fraude inmobiliario en el sistema registral.	Organización del sistema registral peruano.	1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano?	Guía de entrevista
		Medios para evitar fraude inmobiliario.	2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica?	
		Problemática que genera el fraude inmobiliario en la Seguridad jurídica.	3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral?	

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Fraude inmobiliario	Factores que permiten las inscripciones fraudulentas en los registros públicos.	Servicio que ofrecen los registros públicos en la inscripción de bienes inmuebles.	4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente?	Guía de entrevista
		Recursos para impedir inscripciones fraudulentas.	5. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas?	
		Factores que permiten inscripciones fraudulentas.	6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos?	

OBJETIVO ESPECIFICO 2: Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Seguridad jurídica en el sistema registral peruano.	Características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.	Seguridad jurídica.	7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica?	Guía de entrevista
		Sistema registral.	8. ¿Qué entiende usted por sistema registral?	
		Características de la seguridad jurídica.	9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano?	

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Derecho comparado	Derecho comparado en el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica	Desarrollo del derecho comparado en el fraude inmobiliario	10. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral?	Guía de entrevista
		Sistemas registrales en el extranjero	11. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica?	
		Estrategia	12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaría en el Perú?	

OBJETIVO ESPECIFICO 4: Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Lineamientos	Lineamientos para solucionar el problema del fraude inmobiliario	Plan estratégico para garantizar la seguridad jurídica	13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica?	Guía de entrevista
		Disminuir el fraude inmobiliario	14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica?	
		Lineamientos para garantizar la seguridad jurídica	15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral?	

ANEXO:

Entrevista

Título: Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

I. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):

Fecha: **Hora:**
.....

Lugar:
.....

Entrevistadores:
.....

Entrevistado:
.....

Edad: **Género:**
.....

Puesto:
.....

II. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar los objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral.

1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta.

2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta

5. Considera usted que los Registros Públicos ¿Cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta.

6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta.

OBJETIVO ESPECIFICO 2: Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

8. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta.

9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta.

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

10. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta.

11. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaria en el Perú? Justifique su respuesta.

OBJETIVO ESPECIFICO 4: Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta.

ANEXO
CARTA DE INVITACIÓN N°01

Trujillo, 15 de octubre del 2021

Dr. Henry Eduardo Salinas Ruiz

Asunto: **Participación en juicio de expertos para validar instrumento de investigación cualitativa**

Es grato dirigirme a Ud., para expresarle mi respeto y cordial saludo; respecto al asunto hacerle conocer que me encuentro realizando el trabajo de investigación cualitativo titulado: **Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral**. Con el fin de obtener el título profesional de Abogado.

La presente investigación tiene por finalidad determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral, por lo que se deben realizar entrevistas cuyas preguntas conforman el instrumento de evaluación de investigación cualitativa, que deben ser validadas por expertos, como lo es en el caso de su persona, por lo que **le invito respetuosamente a colaborar con mi trabajo de investigación, validando en calidad de experto dicho instrumento de evaluación**.

Seguro de su participación en calidad de experto para la validación del instrumento de evaluación mencionado, se le alcanza dicho instrumento motivo de evaluación con el formato que servirá para que usted pueda hacerme llegar sus apreciaciones para cada ítem del instrumento de investigación.

Conocedor de su alto espíritu altruista, agradezco por adelantado su colaboración.

Atentamente.



Iris Lucia Briceño Campusano

VALIDEZ DE TEST: JUICIO DE EXPERTOS

INSTRUCTIVO PARA REPRESENTANTES DEL MINISTERIO PÚBLICO

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Entrevista**, el mismo que le muestra a continuación, indique de acuerdo a su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no es adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado


Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

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

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Salinas Ruiz Henry Eduardo
Grado Académico	Doctor
Mención	Gestión Pública y Gobernabilidad
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
2. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta			X	
2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta			X	
3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta			X	
4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta.			X	
5. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta			X	
6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta			X	
7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta			X	
8. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta			X	
9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta			X	
10. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta			X	
11. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta			X	

<p>12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaria en el Perú? Justifique su respuesta.</p>			X	
<p>13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta</p>			X	
<p>14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.</p>			X	
<p>15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta.</p>			X	

ANEXO
ENTREVISTA

TITULO: PROBLEMÁTICA DEL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL SISTEMA REGISTRAL.

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: **HORA:**

LUGAR:

ENTREVISTADORES:.....

ENTREVISTADO:

PUESTO:

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar la hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.	Problemática del fraude inmobiliario en el sistema registral.	Organización del sistema registral peruano.	1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano?	Guía de entrevista
		Medios para evitar fraude inmobiliario.	2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica?	
	Problemática que genera el fraude inmobiliario en la Seguridad jurídica.	3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral?		

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Fraude inmobiliario	Factores que permiten las inscripciones fraudulentas en los registros públicos.	Servicio que ofrecen los registros públicos en la inscripción de bienes inmuebles.	4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente?	Guía de entrevista
		Recursos para impedir inscripciones fraudulentas.	5. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas?	
		Factores que permiten inscripciones fraudulentas.	6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos?	

OBJETIVO ESPECIFICO 2: Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Seguridad jurídica en el sistema registral peruano.	Características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.	Seguridad jurídica.	7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica?	Guía de entrevista
		Sistema registral.	8. ¿Qué entiende usted por sistema registral?	
		Características de la seguridad jurídica.	9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano?	

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Derecho comparado	Derecho comparado en el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica	Desarrollo del derecho comparado en el fraude inmobiliario	10. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral?	Guía de entrevista
		Sistemas registrales en el extranjero	11. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica?	
		Estrategia	12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaría en el Perú?	

OBJETIVO ESPECIFICO 4: Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Lineamientos	Lineamientos para solucionar el problema del fraude inmobiliario	Plan estratégico para garantizar la seguridad jurídica	13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica?	Guía de entrevista
		Disminuir el fraude inmobiliario	14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica?	
		Lineamientos para garantizar la seguridad jurídica	15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral?	

ANEXO:

Entrevista

Título: Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

III. Datos generales de los investigadores entrevistado (a):

Fecha: **Hora:**
.....

Lugar:
.....

Entrevistadores:
.....

Entrevistado:
.....

Edad: **Género:**
.....

Puesto:
.....

IV. Instrucciones:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responda desde su experiencia, conocimiento, opinión con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para corroborar los objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral.

16. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

17. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

18. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

19. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta

20. Considera usted que los Registros Públicos ¿Cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta

21. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta

OBJETIVO ESPECIFICO 2: Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

22. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

23. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

24. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

25. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

26. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

27. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaría en el Perú? Justifique su respuesta.

OBJETIVO ESPECIFICO 4: Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

28. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

29. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta.

30. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Angie Reyes Huamán

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

3. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Sí, está bien distribuido, cuenta con diversas áreas las cuales le dan un mejor orden y control a cada uno de trámites o servicios que necesite cada usuario.

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

4. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Se que cuenta con un sistema de alerta registral, el cual avisa a cada usuario que cuente con el sobre alguna inscripción o movimiento en su partida registral, pero deberían informar un poco más sobre este sistema ya que no todos tienen conocimiento de eso.

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

5. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Muchos de los propietarios desconocen los procedimientos y se ven en la necesidad de recurrir a otros profesionales, los cuales en algunos casos se aprovechan de la falta de información y les generan gastos económicos innecesarios.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

6. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta.

No, puede mejorar, dado a que no se brinda la adecuada información que necesita el usuario para la inscripción de sus bienes inmuebles

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

7. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta

No, debería existir los sistemas correctos para detectar la autenticidad de los documentos ingresados, así como las firmas de estos

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

8. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta

Los documentos falsos presentados para hacer las escrituras públicas en las diferentes notarias

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

9. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

El resguardo y protección que brinda la ley al ciudadano

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

10. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

Es el sistema que resguarda toda la información de los bienes muebles e inmuebles

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

11. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Brinda seguridad, acceso a la información y brinda protección al bien inscrito

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

12. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Los países desarrollados parecen tener un mejor control con respecto a los fraudes de todo tipo y al parecer sus leyes son más adecuadas para evitar este tipo de casos, brindando más seguridad a sus ciudadanos.

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

13. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Yo considero que sí, por cuanto los países de primer mundo tienen un mayor control y esto se refleja en que las tasas de delincuencia son menores que en nuestro país.

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

14. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaria en el Perú? Justifique su respuesta.

En el Perú existe un sistema parecido, en donde las inmobiliarias trabajan en coordinación con el ministerio de vivienda, a las cuales una vez acreditadas se les brinda un código de techo propio siendo este un requisito indispensable para la venta de sus lotes, sin embargo, muchas de estas venden bajo esta modalidad sin contar con dicho código

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

15. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, o al menos no lo han dado a conocer a los usuarios.

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

16. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, las decisiones son tomadas entre ellos sin preguntar o dar a opinar al usuario.

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

17. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Contar con un sistema más avanzado para la verificación de documentos que son utilizados para la venta de bienes inmuebles.

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

FIRMA	TELEF - CORREO
	Teléfono: 965 836 466 Correo: angiecrh1310@gmail.com

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Daniel Olmos Coccios

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Está organizado por diversas áreas, pero el núcleo de todo se basa principalmente en sus diversos registros como el de inmueble, el de muebles, personas naturales y jurídicas, vehicular, minero, etc.

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

2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, ya que los sistemas que tienen al menos para los usuarios son lentos y defectuosos, por lo que muchas veces se opta por omitir la información que se necesita para no caer en el fraude.

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

3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Genera todo un sistema defectuoso y resquebrajado, dando pie a que sea un problema sin fin que cada vez más va en aumento, generando desconfianza y que los usuarios opten por no inscribir sus contratos.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta.

No, ya que la regla principal debería ser más inscripciones y menos observaciones, sin embargo, ocurre lo contrario, hay bastantes observaciones sin motivos relevantes.

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

5. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta

Tiene los recursos necesarios para implementar planes que eviten el fraude, sin embargo, no se realiza y parece no haber una preocupación real frente a esta situación.

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

6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta

La desactualización en la información de los propietarios, así tenemos que muchos de los predios solo están inscritos con el nombre y no con el documento de identidad respectivo.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

La seguridad jurídica está orientada hacia los escenarios complicados de los particulares dentro del entorno legal y conforme al derecho. Este debe proporcionar seguridad al individuo en el sentido de que en todo momento sepa con exactitud donde empiezan los derechos que le son otorgados y donde terminan, con el fin de no dañar a los demás.

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

8. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

Es un conjunto de normas caracterizado por llevar a cabo la inscripción de ciertos actos jurídicos para su posterior publicidad.

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

9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

La publicidad, la legalidad y la confiabilidad. Ya que todo esto permite que la población se informe y pueda conocer el estado de un inmueble.

12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaría en el Perú? Justifique su respuesta.

Sí, considero que lo bueno y siempre y cuando funcione se deben adoptar en nuestro país con el fin de mejorar y crear un sistema más eficiente.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

En mi opinión no se cuenta con este plan y se seguiría manteniendo en lo clásico y obsoleto de los sistemas.

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

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Diana Fiorella Sirlupu López

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

El sistema registral peruano está organizado con diversos registros dependiendo de la naturaleza del acto a inscribir, tales como el registro de propiedad inmueble, el registro de propiedad mueble, el registro vehicular, el registro de personas naturales y jurídicas entre otros.

2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Si bien es cierto, a lo largo de los años y con el avance de la tecnología se han ido implementando diversos filtros que brindan un poco de seguridad a los usuarios, sin embargo, esto no es suficiente puesto que las incidencias delictivas son cada vez mayores.

3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Considero que el principal problema es que deja desprotegido a los propietarios de los bienes y también genera una pérdida económica para aquel que presuntamente adquiere el bien sin saber que está siendo víctima de un fraude.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

4. Según su opinión: ¿El servicio que ofrece los registros públicos en relación con la inscripción de bienes inmuebles es eficiente? Justifique su respuesta.

La eficiencia es algo que muy pocas instituciones públicas han logrado, a mi parecer Registros Públicos es una de las pocas instituciones que brindan seguridad a sus usuarios, no obstante, para que este servicio sea de calidad, aún le falta implementar muchas mejoras y trabajar mejor con la tecnología.

5. Considera usted que los Registros Públicos ¿cuenta con los recursos necesarios para impedir las inscripciones fraudulentas? Justifique su respuesta

Sí, ya que cuenta con los recursos, puesto que al ser una superintendencia y no depender directamente del presupuesto del estado, sino que, genera sus propios ingresos a través de las tasas registrales que se cobra para cada trámite, esto hace que su presupuesto sea mayor y por lo tanto puede aprovechar y usarlos correctamente.

6. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta

La falta de comunicación entre el sistema registral, el sistema notarial y el campo inmobiliario. Y el no establecer normas generales y claras que permitan la detección de documentos falsos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Según el Tribunal Constitucional en su EXP. NY 00010-2014-PI/TC LIMA señaló que la Seguridad Jurídica es un principio derivado del Estado constitucional de derecho que refleja sus consecuencias sobre todo el ordenamiento jurídico.

8. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

Comprendido como el conjunto de normas, reglas y leyes que regulo todo acto inscribible en el registro, por lo tanto, están destinados a regular ciertos actos específicos.

9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Genera certeza o ausencia de duda, permite la predictibilidad del interesado sobre las reglas de juego existentes, es indispensable que todo aquel que obtenga derechos de índole real, lo haga bajo la confianza o ausencia de temor en los asientos registrales.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral.

10. Según su opinión ¿Cómo se desarrolla en el derecho comparado el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Por los viajes que he tenido la oportunidad de realizar a diversos países, puedo indicar que en el extranjero este tema se aborda con más seriedad y mano dura. No puedo indicar las normas expresas de otros países, pero me queda claro que van un paso adelante en la lucha contra el fraude.

11. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta

A pesar de que el sistema registral peruano, está inspirado en otros sistemas como el alemán y el francés, parece que nuestro sistema se quedó en el pasado, puesto que los países antes mencionados cambiaron sus normas y sus procesos adecuándose al crecimiento de la población y al avance tecnológico, por lo que considero que garantizan una mayor seguridad al tener un mejor desarrollo y mejor control de sus registros.

12. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaria en el Perú? Justifique su respuesta.

Considero que sería una buena opción para implementar en el Perú, pero sería adecuado una serie de actos previos para su aplicación. Por ejemplo, que se condense a todas las inmobiliarias y a sus representantes en un registro independiente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

13. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, ya que muchos de sus sistemas y la información que tienen se encuentran desactualizadas, así tenemos que en algunas ocasiones cuando se solicita un

documento de sus archivos, este no se encuentra y es imposible verificar la información.

14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Considero que lo que se toma en cuenta para solucionar algo, es las incidencias en los casos, es decir se busca una solución para una problemática reincidente y ya existente, cuando lo que se debería hacer es un sistema preventivo que se adelante antes de que suceda el problema y la mejor forma sería tomar en cuenta a los usuarios que son los que ven todo desde afuera, pero es algo que no se hace.

15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Mejorar los sistemas, aumentar los filtros de seguridad y orientar a la población sobre los servicios que ofrece registros públicos y lo que se puede y no hacer ante una eventual adquisición de un inmueble.

FIRMA	TELEF - CORREO
	Teléfono: 969 572 476

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Flor María Chininin Correa

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

1. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

El sistema registral está organizado por diversas áreas que se cumplen una función específica, como publicidad, orientación, mesa de partes, archivo y cada una hacen que se conforme todo el sistema.

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

2. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Como usuaria considero que no cumplen con estos medios, ya que muchas veces me ha llegado la alerta registral de manera errónea, lo que me hace pensar que cuando pase algo con mis inmuebles no me llegara la alerta y posiblemente le llegue a otra persona, la cual la ignorara al no ser de su propiedad.

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

3. ¿Cuál es la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Los problemas que genera son muchos, como pérdidas económicas, descontento de los usuarios, investigaciones a los responsables de las inscripciones fraudulentas, desconfianza hacia la institución, pérdidas patrimoniales, etc.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar los factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

7. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

- La seguridad jurídica nos muestra el compromiso del Estado para que todo actuar de los ciudadanos se vea reflejada a través del principio de legalidad; asimismo, garantiza la protección y otorga el resarcimiento en caso de vulneración de los derechos otorgados a cada peruano.

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

8. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

Cuando hablamos de SISTEMA REGISTRAL, nos encontramos frente al conjunto de principios que regulan todo lo relacionado a los RR. PP de un determinado territorio.

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

9. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Es un sistema de contradicción frente a terceros tal como establece el Art.2022 del C.C. "Oposición de Derechos Reales sobre inmuebles." Es necesario haber inscrito previamente mi derecho en el registro.
Es principalmente regulador del principio de legitimación, que le da soporte a quien obtuvo el predio y fe pública que asegura el derecho de terceros

14. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, considero que todo se hace en base a sus propias experiencias y no a la de los usuarios.

.....

15. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Un mejor estudio del mercado inmobiliario a fin de establecer cuáles son los puntos más débiles para poder reforzarlos y construir así un mejor sistema para prevención.

.....

FIRMA	TELEF - CORREO
	<p>943 272 732</p> <p>florchininin@hotmail.com</p>

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: GERARDO ALCAS ROJAS

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

18. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Está conformado por: a) Registro de Personas Naturales; b) Registro de Personas Jurídicas; c) Registro de Propiedad Inmueble; d) Registro de Bienes Muebles

19. Según su opinión: ¿El sistema registral peruano cuenta con los medios necesarios para evitar fraude inmobiliario y proteger la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Tiene los medios necesarios para evitarlos, pero no se encuentran bien implementados ya que muchas personas los desconocen o no los actualizan como es debido.

No, o en todo caso no sabe implementarlos adecuadamente, volviendo todo complicado e innecesario.

23. Según su opinión ¿Cuáles han sido los principales factores que permiten inscripciones fraudulentas en los registros públicos? Justifique su respuesta

En primer lugar, lo poco accesible que se vuelve la información, puesto que los tramites son tediosos, esto hace que los usuarios no se informen como es debido antes de realizar una compra o venta. Por otro lado, sería que en las oficinas registrales no se cuente con formas para detectar documentos falsos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

24. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Es el respaldo y la garantía que te puede ofrecer el conjunto de normas y leyes dadas para determinadas acciones y frente al comportamiento de algunas situaciones de índole legal.

25. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

El sistema registral es un conjunto de procedimientos que se llevan a cabo para tener un control sobre los derechos que le asisten a las personas, el cual es de índole público.

26. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Es garantista de derechos, brinda confianza y está orientada a proteger y a respaldar el cumplimiento de las normas.

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

2
ii Conocer en el derecho comparado como se desarrolla el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral. e

Considero que al menos, a nivel de Latinoamérica, las normas dadas en otros países son menos eficientes que la nuestra, y esto se ve reflejado en el boom inmobiliario que experimentamos, a diferencia de otros países donde no se ve esto y considero que es por la falta de normatividad.

28. ¿Considera usted que los sistemas registrales en el extranjero garantizan una mayor seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Sí, mientras mejor sea su legislación mejor será la seguridad que ofrezcan.

29. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaría en el Perú? Justifique su respuesta.

Es una buena opción, podría ser replicada, aunque costaría un poco su implementación, ya que la informalidad en el Perú es considerable.

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

30. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, como usuario siento que todo el proceso de inscripción no ha cambiado mucho a través de los años, y al parecer no cambiara, considero que, de cambiar en algo, debería ser con la participación de la población.

31. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

Como en todos los establecimientos cuentan con un buzón de sugerencias, sin embargo, parece que no las toman en cuenta, ya que no se reflejan en los servicios brindados.

32. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Una restructuración de todo el sistema registral con el fin de actualizar todos sus archivos y logren estar a la vanguardia de la tecnología.

FIRMA	TELEF - CORREO
	950 659350 <u>jgarojas@hotmail.com</u>

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Mónica Moscol Clotario

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

33. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Se encuentra organizado según una jerarquía de cargos: Jefatura Zonal, Gerencia de administración, Gerencia de Unidad Registral, y registradores.

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

39. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

La seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

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

40. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

Es un procedimiento que permite que un acto o contrato que conste en un documento emitido siempre por un servidor público o un notario sea evaluado por un registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos.

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

41. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Que sea igualitaria y accesible para todos, que genere confianza y compromiso con los usuarios,

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 3

.....

...

47. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Actualización de sus registros y mayor comunicación entre usuarios y registradores.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

...

FIRMA	TELEF - CORREO
	982152708 998396939 <u>Scorpio_1591@hotmail.com</u> <u>mmoscol@3aamseq.com.pe</u>

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral

INDICACIONES: *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al fraude inmobiliario. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Mónica Moscol Clotario

Cargo:

Institución:

OBJETIVO GENERAL

Determinar la problemática que genera el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica en el sistema registral

Preguntas:

48. ¿Cómo está organizado el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Se encuentra organizado según una jerarquía de cargos: Jefatura Zonal, Gerencia de administración, Gerencia de Unidad Registral, y registradores.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano.

54. ¿Qué entiende usted por seguridad jurídica? Justifique su respuesta

La seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

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

55. ¿Qué entiende usted por sistema registral? Justifique su respuesta

Es un procedimiento que permite que un acto o contrato que conste en un documento emitido siempre por un servidor público o un notario sea evaluado por un registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos.

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

56. Según su opinión ¿Cuáles son las características de la seguridad jurídica en el sistema registral peruano? Justifique su respuesta

Que sea igualitaria y accesible para todos, que genere confianza y compromiso con los usuarios,

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

59. En Argentina se creó una aplicación para verificar si las inmobiliarias se encuentran debidamente acreditadas y para denunciarlas en caso no estén registradas. ¿Cree usted que esa estrategia funcionaria en el Perú? Justifique su respuesta.

Sí, se deberían implementar medidas que sean buenas y tomadas de otro lado y que también puedan funcionar en nuestro país.

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 4

Determinar los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral.

60. Según su opinión ¿El sistema registral cuenta con un Plan Estratégico actualizado y moderno para garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, ya que desde hace mucho se siguen los mismos procedimientos y no hay un cambio de acuerdo a nuestra realidad.

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

61. ¿Los altos cargos jerárquicos tienen en cuenta la opinión de los usuarios para disminuir el fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica? Justifique su respuesta

No, ya que las decisiones se toman en torno a casos reincidentes que llegan a ser apelables, mas no a la opinión de los usuarios y su problemática.

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

62. Según su opinión ¿Cuáles serían los lineamientos para solucionar la problemática del fraude inmobiliario y garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral? Justifique su respuesta

Actualización de sus registros y mayor comunicación entre usuarios y registradores.

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

FIRMA	TELEF - CORREO
	982152708 998396939 <u>Scorpio_1591@hotmail.com</u> <u>mmoscol@3aamseq.com.pe</u>