



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Contratos en compraventa de derechos en acciones no
independizados**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE

Abogado

AUTORES:

Martínez veliz, Augusto Hermilio (ORCID: 0000-0003-3952-8067)

Olivera Ariza, Jhon Anderson (ORCID: 0000-0003-0442-5164)

ASESORES:

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams (ORCID: 0000-0003-0158-7248)

Mgtr. Palomino Gonzales, Lutgarda (ORCID: 0000-0002-5948-341X)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA — PERÚ

2021

Dedicatoria

A Dios, por su infinito amor, de permitirme concluir este estudio de investigación. Asimismo, a mis queridos hijos y familia, que con su amor y perseverancia me mantuvieron fuerte ante las adversidades. Aunque probablemente no les haya entregado suficiente espacio, sin embargo, me llenaron de fe y esperanza para poder culminar este propósito (Augusto Martínez).

Dedico de manera muy especial a mis padres, por el apoyo incondicional en todos estos años de carrera (Jhon Olivera).

Agradecimiento

A Dios, por protegerme siempre, y mantenerme con salud para poder concluir mí meta. A mi familia, en especial a mis hijos y a la Dra. Lutgarda, que con su meritorio conocimiento cooperó e incrementó para consolidar el fin de este trabajo (Augusto Martinez)

Mi agradecimiento especial para mi asesora de tesis Palomino Gonzales Lutgarda, así mismo a todos mis docentes que me han venido apoyando a lo largo de mi carrera profesional (Jhon Olivera).

Índice de contenidos

Carátula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Índice de gráficos y figuras.....	vi
Resumen.....	vii
Abstract.....	viii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	8
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	8
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	9
3.3. Escenario de estudio.....	9
3.4. Participantes.....	9
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	10
3.6. Procedimiento.....	10
3.7. Rigor científico.....	11
3.8. Método de análisis de datos.....	11
3.9. Aspectos éticos.....	11
IV. RESULTADOS.....	13
V. CONCLUSIONES.....	19
VI. RECOMENDACIONES.....	20
REFERENCIAS.....	21
ANEXOS.....	24

Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorías</i>	9
Tabla 2 <i>Participantes</i>	9

Índice de gráficos y figuras

Figura 1 <i>Red de Categoría: Contrato de Compraventa</i>	12
Figura 2 <i>Red de Categoría: Invasión de Terrenos</i>	13
Figura 3 <i>Red de Categoría: Población Vulnerable</i>	14
Figura 4 <i>Nubes de palabras</i>	15
Figura 5 <i>Red de categorías</i>	15

Resumen

El objetivo de la investigación es informar respecto al delito de fraude, que esta formalizado en las normas legales, al ejecutarse los hechos con infractores que buscan invadir, dándose mediante las comunidades de viviendas que traspasan propiedades ilícitamente, ocasionando incumplimientos al celebrar los contratos, constatándose dolo, asimismo sucede al comprar y vender las propiedades.

El desarrollo de la presente investigación es de enfoque cualitativo, de diseño de investigación utilizada es teoría fundamentada, el instrumento para la recolección de datos fue mediante la entrevista, revisión doctrina y jurisprudencia, para el procesamiento de la información se utilizó atlas ti 9, donde se llegó a la conclusión de contribuir con la información, en ese sentido buscamos lograr mejorar nuestras legislaciones, toda vez que cumple con el objetivo de nombrar a los pobladores que realicen estos contratos de comprar y vender.

Palabras clave: Invasión, terrenos, fraude, contratos.

Abstract

The objective of the investigation is to report on the crime of fraud, which is formalized in the legal norms, when the acts are carried out with offenders who seek to invade, occurring through the housing communities that illegally transfer properties, causing breaches when entering into contracts, verifying fraud, also happens when buying and selling properties.

The development of this research is of a qualitative approach, the research design used is grounded theory, the instrument for data collection was through the interview, doctrine and jurisprudence review, for the information processing atlas ti 9 was used, where It was concluded to contribute with the information, in that sense we seek to improve our legislation, since it fulfills the objective of appointing the residents who carry out these buy and sell contracts.

Keywords: Invasions, land, fraud, contracts.

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de investigación, se basa en encontrar resultados de información, acerca de cómo se da el incumplimiento de contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados, respecto del alto índice de las denuncias penales por el delito contra el patrimonio, en la modalidad de usurpación de terrenos. Por lo que tenemos el objetivo de demostrar si existen perjuicios en el saneamiento físico legal, de linderos, planos y perimétricos.

Fernández (2017) indicó que las peticiones de las medidas de la protección son concedidas de acuerdo a la necesidad que le respalda las medidas jurídicas ,sus garantías son disponibles para cada uno de los solicitantes, por lo que en nuestra actualidad, nace analizar un anticipo de conocimiento en legitimar contratos , toda vez que la sociedad debe ejecutar contratos de compraventa de manera legal, asimismo realizar registros de escritura pública, para que dé credibilidad al derecho de propiedad.

Arriola (2019) señaló que la problemática en invasión de terrenos, que es un fenómeno incontrolable, toda vez que existen traficantes de tierras, y en esta se nota una gran ausencia de las autoridades estatales, principalmente las municipales, por su gestión tan indeficiente, además del incumplimiento de ley, esto permite que los traficantes de tierras sigan lucrando. Sin embargo, este fenómeno afecta principalmente en zonas de asentamientos urbanas marginales, por ocupantes ilegales.

Morí (2017) refirió que respecto a la invasión de terrenos se puede lograr controlar dicho delito por medio de la ordenanza municipal, este ente regulariza la documentación como es la constancia de posición a las personas, esta ley genera seguridad jurídica, por lo que el Estado también está inmerso en atención de la defensa posesoria, toda vez que se incrementa más el delito de usurpación de terrenos, y estas instituciones son responsables y competentes en esa materia, por lo que la PNP también podría actuar previniendo el delito, e identificar los riesgos para proteger los patrimonios del Estado.

Pimentel (2020) refirió respecto al tráfico de terrenos, los autores reinciden en estos hechos, asociados a distintas modalidades para una perfecta negociación, utilizando la violencia, asimismo menciona que el objetivo de una invasión no es necesariamente porque carecen de una vivienda, sino son con fines netamente lucrativos, toda vez que están inmersos directamente los dirigentes de asentamientos urbanos, y que estos toman temporalmente la posición de un terreno, para luego renegociar a los nuevos individuos que mediante su inscripción van ingresando como acreedores de estos terrenos, mientras que estos traficantes de terrenos gestionan lentamente la formalización de sus documentos, por lo que esta situación genera ruptura entre la asociación.

Justificación Teórica Morí (2017) manifestó que hay una gran incidencia sobre actos de invasión de terrenos, y que estas modalidades conllevan a delitos como tráfico de terrenos, sicarito, robos, entre otros delitos, afectando directamente a la población más vulnerable que buscan una vivienda de manera pacífica, y son estafados por estos sujetos que se aprovechan de las circunstancias, sin embargo mediante las defensas posesorias se podría aplicar dentro de los 15 días de conocido el hecho, aunado al apoyo de nuestros órganos jurídicos, asimismo la PNP y los gobiernos locales, se podría erradicar la invasión de terrenos.

Justificación metodológica Hernández et al. (2014) refieren que apoya a la creación de un mejor instrumento que permita re adjuntar e interpretar y evaluar datos, en ese sentido se podría lograr objetivos de manera proporcional entre una o más variables. Este estudio de investigación fomenta y habilita de un instrumento apto para recolectar información que relaciona a las variables del contrato en compraventa de derechos en acciones no independizados.

Justificación practica Fachin (2019) indicó sobre las causas que determinan las invasiones de terrenos, además de su vínculo con el ámbito social, político en el delito de usurpación de terrenos, una de las principales causas es la falta de vivienda, los dirigentes de los frentes sociales utilizan a los pobladores con fines políticos para ser elegidos, intereses lucrativos de las autoridades locales y

regionales que permiten la informalidad.

Respecto a la base de la aproximación problemática se formuló el problema general, asimismo sus problemas específicos de este estudio. El problema general de la investigación es ¿Cómo afecta el incumplimiento del contrato en compraventa de derechos de acciones no independizados?

Los problemas específicos de la investigación fueron los siguientes: (a) ¿de qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados?, (b) ¿Se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados?, (c) ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

El objetivo general es encontrar la afectación del incumplimiento en el contrato de compraventa de derechos en acciones no independizados. Los objetivos específicos fueron los siguientes: (a) Evaluar de qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados (b) Determinar si se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados (c) Demostrar qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados.

II. MARCO TEÓRICO

Como producto de investigación, se desarrolla de manera coherente la elaboración del marco teórico, donde se los diversos estudios de investigación tanto en el ámbito nacional e internacional, entre los cuales se ha podido identificar las afectaciones de este estudio, además de sus bases teóricas sobre la cual se sustenta este trabajo de investigación.

Rodríguez (2020) cuya investigación tuvo como objetivo de analizar la eficacia del delito de usurpación clandestina, utilizando para ello el enfoque del método cuantitativo, descriptivo y explicativo. concluye que aplicando las leyes y normativas, son adecuados para hacerle frente a la lucha contra las mafias de terrenos, por lo que recomendó evaluar si estos reglamentos jurídicos se cumplen en su totalidad, además se debería implantar y desarrollar medidas urgentes para poder reducir las usurpaciones, de esta manera se llegaría a una óptima y eficacia solución, ya que por actos de personas inescrupulosas que aprovechan la ausencia de los espacios vacíos, para cometer estos hechos ilícitos.

Quispe (2020) cuya investigación tuvo como objetivo de analizar sobre este fenómeno de invasiones que se incrementa más cada día, utilizando para ello un enfoque cuantitativo, concluye que se debe dar inicio a una investigación por el delito de usurpación, toda vez que se dan invasiones del ámbito privado y estatal, y no se logra la eficacia jurídica. Por lo que recomienda ejecutar acciones legales, a efectos de recuperar los terrenos, teniendo políticas claras, de prevención y protección. Además de tomar responsabilidad conjunta a los órganos competentes y salvaguardar la posición de terrenos de propiedad privada o estatal.

Arriola (2019) cuya investigación tuvo como objetivo determinar el control de fenómenos ilegales informales, para ellos utilizó el método cualitativo, concluye así que dicho control de tráfico de tierras no depende solamente de las entidades estatales, no obstante este comportamiento determina dependiendo el tipo de traficante de tierras, recomienda que ante esta problemática de informalidad en el Perú se debe reducir impartiendo conocimiento ante los órganos competentes, así

reducir la escala de organizaciones criminales de terrenos, porque estar registrado ante registros públicos genera seguridad para las dos partes.

Figuroa (2019) cuya investigación tuvo como objetivo explicar sobre el desalojo masivo de grupos vulnerables en Chile y Sudáfrica, su finalidad era llegar a buenos términos con los órganos jurisdiccionales, que estos deben buscar proteger y prevenir en los procesos de desalojo, para ello utilizó el método cualitativo, concluyendo que las Cortes de Apelaciones, no parecen advertir sus consecuencias sociales que conllevan a rehusar recursos interpuestos por pobladores vulnerables, que son desalojados, en ese sentido se debería reinstalar en lugares de destino. Por lo que desproteger a la población desalojada, esto no significa que las cortes asignen terrenos a los pobladores, pero si hay mecanismos de recursos de protección y amparo, como si hemos visto en los casos de Sudáfrica.

Vargas (2019) cuya investigación tuvo como objetivo de evaluar respecto a los delitos de estafa y la mínima intervención penal, para ello utilizó el método cuantitativo, concluye que, al encontrarse un delito penal, corresponde ser sancionados, porque según los fallos de la Corte Nacional de Justicia en Ecuador lo han determinado como la lesión del patrimonio ajeno mediante dolo con el fin de lucrar. En efecto recomienda que este delito configurado en el código penal, es materia de analizar con urgencia el problema específico, para llegar a los resultados y resolverse este tipo de hechos, que corresponde en materia civil, derivar a las autoridades judiciales para la aplicación mediante el debido proceso.

Braithwaite (2018) cuya investigación tuvo como objetivo ampliar el estudio para aportar más respaldos a la investigación, para ello utilizó el método explicativo y descriptivo. Concluye que respecto al bien ajeno, está asociado directamente con la seguridad jurídica, por lo que recomendó ejecutar más medidas alternativas, junto a los órganos competentes policiales, y judiciales para reducir estos actos masivos ilícitos, toda vez que se debe ser cautelosas frente a inversiones fraudulentas y otras estafas que usan el nombre de una determinada persona, para usurpar una propiedad, para ello se debe registrar a Registros Públicos y el

propietario vivirá más tranquilo y seguro.

Antañoque (2017) cuya investigación tuvo como objetivo analizar el dolo penal que existe al no cumplir con sus obligaciones al momento de la suscripción del contrato, para ello utilizó el método cualitativo. Concluye que hay un delito penal, por lo que se debe buscar un consenso para garantizar el proceso. Recomienda que ambas partes saben que a futuro, el comprador se obliga a pagar el precio pactado, cuando el bien llegue a existir con la calidad y cuantía, pero en caso que no llegase a existir con estas características el contrato se estaría considerando como ineficaz.

Sosa (2017) cuya investigación tuvo como objetivo encontrar el fenómeno de estafas, que asciende más a nivel nacional, en época de pandemia, para ello utilizó el método cualitativo. Concluye que para controlar estas invasiones, se debe denunciar por el delito de usurpación, que se da en el dominio privado, lo que se busca es llegar a una sanción penal a los infractores y recomienda que se debe tener políticas claras del destino de los terrenos, así como se debe tener correctamente clara las recuperaciones extrajudiciales, junto con la participación de la Policía Nacional, a efectos de lograr canalizar mejor las denuncias, y llegar a una mesa de diálogo y trabajo multisectorial.

Los integrantes de Fuerza Popular (2021) proponen respecto a la problemática de vivienda precaria, es recomendable acelerar la entrega de títulos de propiedad, por lo que las invasiones de terrenos tiene un alto índice de mafias que se encuentran inmersos en estafas, respondiendo a un problema de fondo, que va más que un proyecto de titulación masiva, como Lomo de Corvina en Villa El Salvador y el Morro Solar de Chorrillos, y urge solucionar la entrega de títulos de propiedad, en ese sentido Perú Libre no menciona sus planes en cuando al sector vivienda.

Los expertos del Diario Gestión (2020) expresan que el tráfico de terrenos se incrementa en un alto índice, por lo que se debe buscar y asegurar los derechos de

la propiedad, mediante la información de Sunarp, y evitar ser víctimas de organizaciones criminales. En calidad de comprador o vendedor de una casa o terreno, igual estaría en la mira de los estafadores, en ese sentido recomienda la inscripción del inmueble es la clave, toda vez que el derecho de propiedad configura una serie de garantías reconocidas por la ley, así el propietario vivirá más seguro.

Diario Gestión (2018) analiza respecto al tráfico de tierras, como debemos protegernos de los estafadores mediante la inscripción del inmueble, para salvaguardar los derechos de propiedad, reconocidas por la ley, de esta manera no podrá expropiar ninguna entidad o individuo. Y no terminar siendo víctimas de los criminales, que suplantan identidad, falsificando firmas de manera dolosa, y en mayor incidencia son lugares vulnerables. Razón por lo cual debe asesorarse en Sunarp de manera gratuita debe consignar sus datos, mediante mensajes textuales, correo electrónico para mayor seguridad jurídica.

III. MÉTODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Palomino (2019) citó a Carrasco (2010) el cual señaló referente a la trayectoria de la investigación va a depender del objetivo al que se quiere llegar, una vez que se puede calificar desde un inicio el enfoque, ya sea cualitativo o cuantitativo y ya se haya elegido en dos tipos de investigación, básica o aplicada.

Palomino (2019) cito a Quezada (2010) quien enfatizó que esta investigación se apoya dentro de un contexto teórico, asimismo recibe el nombre también de investigación teórica o pura. Ésta no tiene como finalidad u objetivo la práctica inmediata sino el de aportar y enriquecer al conocimiento científico.

Los especialistas del Concytec (2018) señalaron que la investigación básica es la que está dirigida al conocimiento más completo mediante el entendimiento de los aspectos fundamentales de las acciones observables.

El diseño de investigación es teoría fundamentada.

Hernández, et al. (2016) indicó respecto a los diseños fenomenológicos son la esencia de la experiencia compartida, toda vez que este fenómeno reconoce desde su proposición, para que sea considerado en su más amplia diversidad la experiencia humana, vivida por los individuos de manera personal, grupal, o la sociedad y colectiva a razón de un fenómeno. En ese contexto, como prioridad se distingue el fenómeno, para posteriormente recolectar información de los individuos, que lo han vivenciado. En ese sentido se concluye el crecimiento de este estudio con una exposición compartida de la esencia, mediante su vivencia, que todos los integrantes experimentaron de forma fenómeno.

Palomino (2019) citó a Hernández et al. (2014) que los investigadores desarrollen este diseño de teoría fundamentada, basándose o derivándose en la recolección de datos en el campo; de esta manera se pueda contrastar un con la literatura previa y denomina sustantiva.

3.2 Categorías, subcategorías y matriz de categorización apriorística

Tabla 1

Categorías

	CATEGORIAS	SUBCATEGORIAS	CRITERIO 1	CRITERIO 2
1	Contrato de compra venta Sánchez Rodríguez (2016)	Principio de proporcionalidad López Toribio(2018)	fraude Velarde Salcedo (2019)	Dolo Sánchez Solier (2017)
2	Invacion de terrenos Ruiz Ruiz(2018)	Resistencia y desobediencia a la autoridad. Chávez Otoyá (2018)	Ordenaza municipal Perez Anibal (2017)	Responsabilidad del ciudadano Soriano Tirado (2016)
3	Población vulnerable Pomalca Valverde (2020)	Viviendas precarias Ortiz Velez (2017)	Hacinamiento Michelle Tirado (2019)	Impacto económica Busto Basonbrió (2018)

3.3 Escenario de estudio

Palomino (2019) citó a Hernández et al (2014) enfatizó acerca del reconocimiento adecuado que debe existir en un escenario, teniendo una medida que represente un espacio pertinente con la presente investigación. Asimismo, en esta presente investigación el escenario de este estudio, será los escenarios jurídicos, las comisarias, los lugares donde se encuentran pobladores informales, la municipalidad, cofopri, la fiscalía.

3.4 Participantes

Tabla 2

Participantes

Número de entrevistado	Apellido y nombres	Cargo	Entidad
1	Freddy Aquino Soriano	Gerente de Administración Tributaria	Municipalidad C.P.
2	Juan Napoceno Santivañez	Alcalde	Municipalidad C.P.
3	Wilfredo Yañez Lazo	Abogado	Peruvian Unique Adventure EIRL

4	Robert Zacarias Asto	Presidente de la Ronda del Anexo 22 Jicamarca	Rondas Campesinas del Perú
5	Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales	Abogada	Universidad Cesar Vallejo

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para la recolección de datos en el presente proyecto de investigación se aplicó la entrevista a profundidad, siendo el instrumento para efectuar, e integrando la bola de nieve.

Palomino (2019) cito a Vara (2010) indicó que la entrevista a profundidad es una técnica para recolectar datos de carácter personal, en cual una persona será entrevistada a través de una guía estructurada o no estructurada, donde expresará su opinión, punto de vista respecto al tema de investigación guardando relación con esta.

Valderrama (2017) sostuvo que el muestreo de bola de nieve es aquella técnica de muestreo no probabilístico, que es empleada por los investigadores para reconocer a los sujetos que son difíciles de encontrar, pues ya por la complejidad de acceder la población en general.

3.6 Procedimientos

El procedimiento que se ha llevado a cabo en la presente investigación es mediante los artículos, revistas indizadas, libros, tesis, jurisprudencias; mediante la búsqueda por palabras claves tanto como el inglés y el español en las plataformas digitales EBSCO, SCIELO, SCOPUS, repositorios de universidades internacionales y nacionales, tomando en cuenta el año de publicación no debiendo superar los cinco años, para realizar la formulación de las categorías, subcategorías y criterios.

3.7 Rigor científico

Palomino (2019) manifestó con relación a la validez y confiabilidad de un

instrumento presente en una investigación cualitativa tiene una perspectiva en la cual prevalece la validación de los conceptos, de una perspectiva metodológica esto se da mediante el acuerdo y la congruencia de argumentos y las relaciones entre sujetos utilizando tácticas como la triangulación y comparación de fuentes con la cooperación de los sujetos de estudio.

3.8 Método de análisis de información

Los resultados serán procesados por el software atlas ti, que es un medio que permite al investigador analizar el contenido de una información relevante en un solo lugar, el cual proporciona mayor seguridad en el procesamiento de datos, además que ofrece una herramienta sofisticado de exploración de datos, aunque el software no efectúa procesamiento de datos automatizados, ello hace que la decisión en el procesamiento esté basado en el análisis del investigador, con ello el rol importante del investigador en el análisis crítico durante toda la etapa de investigación (Soratto et al., 2020)

3.9 Aspectos éticos

En base a los estándares señalados por el Vicerrectorado de Investigación de la Universidad César Vallejo (2020), afirman que es indispensable cumplir con regulaciones de calidad, que nos garanticen la ética profesional en el desarrollo de la investigación: recopilación de las fuentes de información, el análisis y la interpretación de la información se encuentra dentro de los principios éticos del Colegio de Abogados de Lima. La investigación debe cumplir de manera irrestricta los aspectos fundamentales establecidos en el código de ética de investigación de la Universidad César Vallejo.

Guía de productos de la Universidad César Vallejo (2020) garantizó la calidad de ética de la presente investigación mediante los principios que se detallan a continuación: a) Respeto a la autoría de las fuentes de información. Esto se logra citando apropiadamente con estilos internacionales. Se sugiere el estilo APA b) Cumplimiento de los principios de la bioética c) Cumplimiento de los principios éticos del colegio profesional de abogados d) Autorizaciones de los sujetos

investigados: consentimiento informado (mayores de edad) d) Cumplimiento de los aspectos relevantes del código de ética de la investigación de la universidad Cesar Vallejo f) Autorizaciones de los comités de ética: Comité de ética de la escuela profesional de derecho de la Universidad César Vallejo.

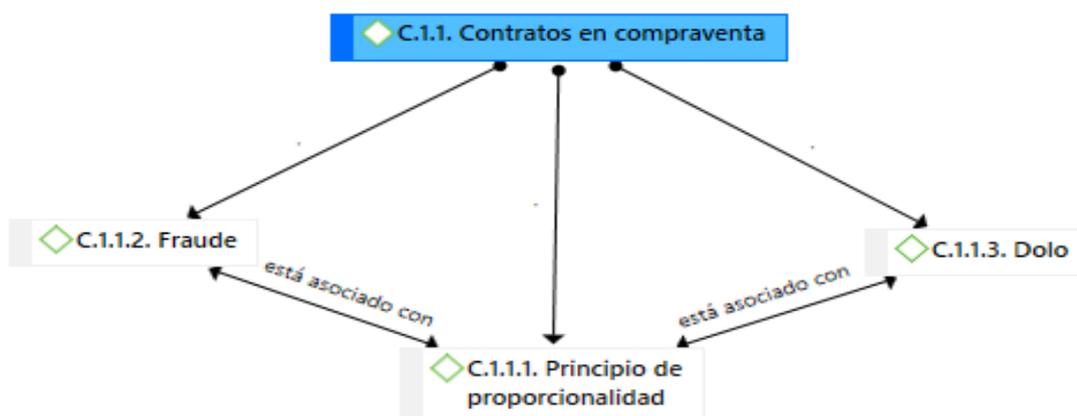
IV. RESULTADOS

En este presente capítulo se desarrolló la descripción de los resultados conseguidos, a través del trabajo de preparación en relación a las categorías y subcategorías, relacionando la información con el ATLAS TI obteniendo los siguientes resultados:

Categoría 1: Contratos en Compraventa

Figura 1

Red de categoría: Contratos de Compraventa



Considero que el contrato de compraventa debe revestir garantías de protección, dado que cuando hablamos de temas legales en derecho de civil dentro de la adquisición de un terreno en un pueblo joven, hablamos por lo general de personas de escasos recursos económicos, quienes sin lugar a duda no pueden recurrir a una empresa inmobiliaria, surgiendo como consecuencia los traficantes de terrenos, que con dolo engañan a estas personas que anhelan tener un hogar.

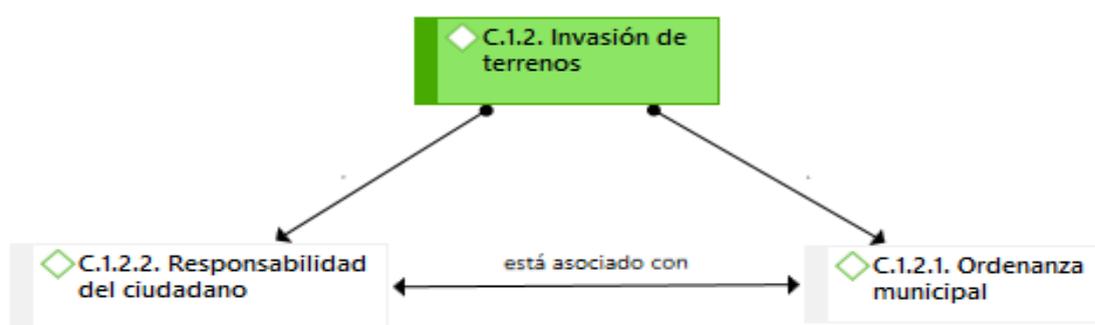
Al respecto, al contrato de compraventa esta revestida no solo por el sector privado, este está limitado por el sector público, porque así lo establece nuestra Constitución; en ese sentido, mientras los temas civiles versen sobre aspectos patrimoniales y de libre disposición que no afecte el orden público podrán ser

celebrados, generando el acto jurídico. Sin embargo, debe precisarse que hay temas de compraventa que no son de libre disposición, los cuales deben cumplir con los supuestos del acto jurídico.

Categoría 2: Invasión de Terrenos

Figura 2

Red de categoría: Invasión de Terrenos



En nuestro país se han ido implementando medidas para extinguir las invasiones de terrenos, así mismo, se ha generado mecanismos de protección para combatir a los traficantes de terrenos cada vez que los acreedores se encaminen por la vía legal, los cuales en la actualidad no se ha podido bajar el índice de invasiones de terrenos, por muchos factores; siendo así, una opinión administrativa, como sucede en el derecho comparado, pues la invasión de terreno, se genera a una mala gestión de los gobiernos locales, mala orientación hacia los compradores y el costear un terreno sobrepasa del presupuesto de los compradores, los cuales los obligan a acceder a la oferta de estos traficantes sin tener algún tipo de mecanismo para reclamar su derecho a la posesión.

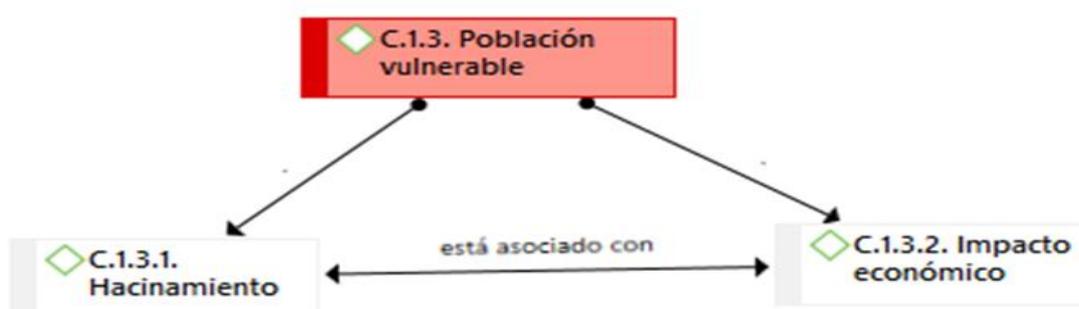
Las municipalidades, tienen la facultad de emitir ordenanzas para poder contribuir con la legalidad de estos negocios jurídicos, pues se debe informar a los ciudadanos, sobre las garantías que estos gozan como también la vía administrativa

que deben seguir para poder sacar documentos (certificado de participación, constancia de vivienda o la partida registral) para poder demostrar su derecho cuando se lo soliciten.

Categoría 3: Población Vulnerable

Figura 3

Red de Categoría: Población Vulnerable



Se entiende que, a raíz del fraude generados en los actos jurídicos, la población más afectadas, son aquellas que no tienen recursos, es por este motivo que son parte de esta mafia de traficante de terreno, por la ilusión que estos les generan al tener una casa propia a un precio asequible, pero lo único que consiguen es una gran decepción, porque la acción de engañar de estas personas está condicionada a lucrar, sin considerar la necesidad de estas personas vulneradas.

Efectivamente, ante una mayor celebración de esta negociación jurídica repercute positivamente al impacto económico del país, y más en estos tiempos de pandemia, pero si nos centramos dentro de este delito que es la estafa, se deben generar mecanismos de protección para estas personas que quieren un lugar donde vivir y así resguardar no solo sus derechos, también la propiedad del estado.

Discusión

Sobre los contratos de compraventa los entrevistados E1, E2, E3, E4 y E5 coinciden con lo descrito por Fernández (2017) indicó que las peticiones de las medidas de la protección son concedidas de acuerdo a la necesidad que le respalda las medidas jurídicas, sus garantías son disponibles para cada uno de los solicitantes, por lo que en nuestra actualidad, nace analizar un anticipo de conocimiento en legitimar contratos, toda vez que la sociedad debe ejecutar contratos de compraventa de manera legal, asimismo realizar registros de escritura pública, para que de credibilidad al derecho de propiedad.

En ese sentido, se puede encontrar un punto de apogeo para las garantías de protección que deben tener los contratos de compraventa de los usuarios que adquieren un predio, los cuales deben estar relacionados con la necesidad que respalda su solicitud, y así ser evaluados, de esta forma la autoridad competente podrá emitir registro con lo cual podrá demostrar ser propietario.

Respecto a los conflictos familiares cabe señalar que los entrevistados E1, E2, E3, E4 y E5 precisaban que el origen de la invasión de terrenos, es la sobrepoblación que tienen algunas zonas del Perú, en las cual hay gente que no tienen las mismas posibilidades económicas que otras, las cuales se encuentra presionadas de formar parte de este problema social; coincidiendo de esta manera con Arriola (2019) señaló que la problemática en invasión de terrenos, que es un fenómeno incontrolable, toda vez que existen traficantes de tierras, y en esta se nota una gran ausencia de las autoridades estatales, principalmente las municipales, por su gestión tan ineficiente, además del incumplimiento de ley, esto permite que los traficantes de tierras sigan lucrando. Sin embargo, este fenómeno afecta principalmente en zonas de asentamientos urbanos marginales, por ocupantes ilegales

Sobre la población vulnerable cabe señalar que los entrevistados E1, E2, E3, E4 y E5 precisan la mala gestión de recursos generadas por los gobiernos locales,

la deficiente información que comparten a la ciudadanía de la forma correcta de adquirir un terreno, generan vulneración y aprovechamiento de su derechos por terceras personas, que miran este problema social (invasión de terrenos) como un negocio; en ese aspecto coinciden con Morí (2017) refirió que respecto a la invasión de terrenos se puede lograr controlar dicho delito por medio de la ordenanza municipal, este ente regulariza la documentación como es la constancia de posición a las personas, esta ley genera seguridad jurídica, por lo que el Estado también está inmerso en atención de la defensa posesoria, toda vez que se incrementa más el delito de usurpación de terrenos, y estas instituciones son responsables y competentes en esa materia, por lo que la PNP también podría actuar previniendo el delito, e identificar los riesgos para proteger los patrimonios del Estado.

IV. CONCLUSIONES

1. Se llegó a la conclusión, que se debe encontrar la afectación del incumplimiento en el contrato de compraventa de derechos en acciones no independizados, celebrados por el acreedor y el vendedor los cuales pueden afectar el patrimonio estatal, en este sentido, si se determinan estas afectaciones se podrá desarrollar instrumentos que garanticen el cumplimiento del contrato, como la protección de este.
2. Se pudo determinar, que se debe evaluar de qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados, para poder emitir mecanismos de protección para estos y puedan demostrar su derecho a la posesión ante un posible fraude, pues en este tipo de delitos se debe demostrar documentos directos emitidos por la autoridad competente, los cuales dotaran de credibilidad este acto jurídico.
3. Se ha logrado determinar, que no se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados, en este sentido el fraude es generado por el vendedor el cual quiere sacar un provecho económico de la necesidad del acreedor, poniéndolo a este en un estado de vulnerabilidad, aunado a ello, este acto genera un gran impacto negativo en la economía nacional, por tanto a los mecanismos tributarios y coactivo que tiene el estado para generar los tributos correspondientes.
4. Finalmente, se ha logrado demostrar que los gobiernos municipales, judiciales y policiales, tienen una gran responsabilidad frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados, quienes deberán implementar medios de protección para los acreedores y que estos puedan demostrar mediante mecanismos objetivos su derecho a la posesión mediante constancias o certificados de participación.

V. RECOMENDACIONES

En principio es recomendable que a nivel nacional se inicie las capacitaciones dentro de los gobiernos locales, para que de esta manera se pueda generar una facción práctica relacionada con la máxima experticia para resguardar los contratos de compraventa de acciones no independizadas.

A la vez debería existir mecanismos para evaluar de qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados, de esta manera puedan tener pruebas directas las cuales demuestren su derecho sobre el bien,

Por esta consideración se debe emplear una divulgación en términos legales los nuevos mecanismos de protección, las cuales serán consignados por certificados o constancias exclusivas para proteger el patrimonio del acreedor, y así este no se vea en una situación de desprotección ante un hecho punible de la otra parte.

Para ello también la ciudadanía debe ser informado y tener conocimiento de las facultades que van a tener si se acoplan dentro de estos medios de protección generados por las municipalidades, para poder ejecutar los documentos que darán valor al contrato de compraventa y así demostrar la posesión de los bienes inmuebles adquiridos como la ejecución de estos documentos directos ante una disputa de titularidad.

REFERENCIAS

- Arregui, J (2020) Las sentencias judiciales en los casos de contrato de compraventa de bien ajeno según el Código Civil de 1984, en los Juzgados Especializados en lo civil 1°,2°, 4°, 7°, durante el año 2018. Universidad Peruana Los Andes. Repositorio Institucional. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q764>
- Aguilar, L. (2018) *La inscripción registral de la Compraventa de Bienes Inmuebles inscritos como Acto Constitutivo para Garantiza la Seguridad Jurídica en el Perú*. Universidad Cesar Vallejo. Repositorio Institucional. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7hB>
- Carpio, J. (2018) *Diferencias normativas en el Decreto Legislativo 1177 que establece el Régimen de Promoción del Arrendamiento para Vivienda*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7m5>
- Cervantes L. (2018) *La Compraventa de Bien Ajeno y la Seguridad Jurídica en la Legislación Civil Peruana*". Tesis de doctorado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega). Archivo Digital: <http://bitly.ws/q6JF>
- Correa, J. (2018) Nulidad de la Compraventa de Bien Inmueble Ajeno en el Código Civil Peruano de 1984. Universidad Nacional de Cajamarca. <http://bitly.ws/q6VN>
- Chanduví, D. (2017) *Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs Seguridad Jurídica*. Universidad Privada del Norte. Repositorio Institucional. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7mF>
- Floristan M. (2018) *Convex optimization and statistical learning for non-invasive electrical cardiac activity estimation in atrial fibrillation*. Universidad Rey Juan Carlos, Recuperado de: <http://bitly.ws/q6NV>

- Huanyama, J. (2018) *La imprescriptibilidad de la acción de otorgamiento de Escritura Pública de contratos traslativos de propiedad y la inexistencia de Mecanismos de Defensa Imprescriptible*. Universidad Nacional de Piura. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q77C>
- Molina, M. (2020) *Problemas de la Tradición en la Compraventa de Bienes Inmuebles*. Universidad del Norte. Repositorio de Tesis. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7jp>
- Miranda, C. (2018) *Motivos determinantes para la aplicación de la Resolución en el Contrato de Compraventa de Bien Ajeno*. Universidad Privada Antenor Orrego. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q743>
- Morales, N (2018) *La formalización de la Transferencia del Contrato de Compraventa de Bienes Inmuebles y la Vulneración al Carácter Absoluto del Derecho real de Propiedad y la Seguridad Jurídica Adquiriente*. Universidad Autónoma del Perú. Repositorio Institucional. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q74L>
- Perez A. (2020) *Proponer la modificación de la figura de la Compraventa de bien ajeno para brindar seguridad jurídica a la propiedad en el Código Civil Peruano*. Universidad Señor de Sipan. <http://bitly.ws/q73D>
- Paz, W. (2018) *Calificación jurídica de la cláusula ad corpus en el contrato de compraventa de bien inmueble celebrado al amparo de la libertad contractual en una relación de consumo*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Repositorio de Tesis: <http://bitly.ws/q7fu>
- Palacios, C. (2018) *La trasferencia de inmuebles como acto constitutivo de derechos: Una reforma necesaria*. Universidad Nacional de Piura. Repositorio Institucional. <http://bitly.ws/q6UV>
- Parra, R. (2017) *Transferencia de la Propiedad en los Contratos de compraventa*

Internacional de Bienes Muebles determinados. Rose catedra revista jurídica. <http://bitly.ws/q7iN>

Rosales, G. (2018) *La Acción de Rescisión en la venta de Bien Ajeno en el Ordenamiento Jurídico Peruano y la Afectación a la Seguridad Jurídica.* Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo. Repositorio Institucional. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q77a>

Sánchez, O. (2020) *La promesa de contratar y su registrabilidad según el ordenamiento jurídico civil.* Universidad Autónoma del Perú. Repositorio de tesis. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7kG>

Salazar, L. (2019) *¿Prescriptibilidad o imprescriptibilidad del proceso de otorgamiento de escritura pública en un contrato de compraventa de bien inmueble?* Universidad Católica Santo Toribio de Mogrejo. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7i2>

Vega, B (2018) *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en sunarp 2017.* Universidad Cesar Vallejo. Archivo Digital: <http://bitly.ws/q7mW>

ANEXOS

ANEXO A: Instrumento de Recolector de Datos

FICHA DE ENTREVISTA

Título: Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados

Nombre del entrevistado:

Edad:

Sexo:

Ocupación:

Fecha de la entrevista:

Entrevistadores: Olivera Ariza Jhon Anderson Augusto Hermilio Martínez Veliz

INTRODUCCIÓN:

Veremos si es suficiente la sanción aplicada para los infractores que no cumplen las medidas legales, toda vez que el control de tráfico de tierras responde a un trabajo conjunto del Estado por medio de la policía nacional, los gobiernos locales, municipales y con la participación de los ciudadanos en general.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

PREGUNTAS:

1. ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

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

2. ¿Cómo se ha venido dando el delito de estafa frente a la compra de terrenos clandestinos?

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

3. ¿Qué estrategias se debe aplicar para contrarrestar el delito de usurpación clandestina por invasión de terrenos?

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

4. ¿Qué medidas de protección adecuada, se puede proponer contra el delito de usurpación por tráfico de terrenos?

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

5. ¿Qué medidas de protección se debe tomar ante el incumplimiento de contratación fraudulenta en la venta de bienes inmuebles?

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

6. ¿En qué medida las denuncias interpuestas por los acreedores garantiza la devolución del dinero adelantado por delito de usurpación de terrenos?

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



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EI ENTREVISTADO _____ ROBERT ZACARIAS ASTO
Natural de TARMA con domicilio en MZ. A16 LT 7 localidad ANEXO 22 JICAMARCA
provincia HUAROCHIRI con edad 67 AÑOS y DNI 06860615

Y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO
"Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados."

Veremos si es suficiente la sanción aplicada para los infractores que no cumplen las medidas legales, toda vez que el control de tráfico de tierras responde a un trabajo conjunto del Estado por medio de la policía nacional, los gobiernos locales, municipales y con la participación de los ciudadanos en general.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

PROBLEMAS GENERAL

¿Cómo afecta el incumplimiento del contrato en compraventa de derechos de acciones no independizados?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿De qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;

RONDAS CAMPESINAS DEL PERÚ

ROBERT ZACARIAS ASTO
DNI N° 06860615
Miembro del Directorio Consultivo
Nacional de la CUNARC P - Región
Lima - Presidente del Anexo 22

Ficha De Entrevista



Dirigido a especialistas en el ámbito Penal

Título: Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados

Nombre del entrevistado: ROBERT ZACARIAS ASTO.

Edad 67 años

Sexo: masculino

Ocupación: Presidente de la Ronda del Anexo 22 Jicamarca

Fecha de la entrevista: 22/09/21.

Entrevistadores: Olivera Ariza Jhon Anderson y Augusto Hermilio Martínez Veliz

Entrevista en el respecto:

Las responsabilidades tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, respecto al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Las responsabilidades que tienen los gobiernos municipalidades, judiciales y policiales es el que no hay un trabajo conjunto de parte de ellos por ejemplo las municipalidades tienen ciertas áreas abandonadas, así como el catastro inadecuado, es por ello que es un blanco fácil para los usurpadores de terrenos y viviendas, la justicia es costosa y demora mucho tiempo como para que el demandante pueda seguir el juicio y muchas veces son abandonados los casos.

2. ¿Cómo se ha venido dando el delito de estafa frente a la compra de terrenos clandestinos?

Se han venido dando el delito de estafa porque tenemos una sociedad en los temas de predios, quienes los estafadores sacan copias falsas y los revenden y como la ley protege al 3ro que compra hacen simulaciones de compra de buena fe y se quedan con los terrenos para seguir estafando a muchos más con el cuento de traspasar la posesión de un terreno oculto o clandestino para burlar la ley y las autoridades.

3. ¿Qué estrategias se debe aplicar para contrarrestar el delito de usurpación clandestina por invasión de terrenos?

El gobierno actual debe crea una ley conjuntamente con el Congreso para asi



culminar todas las usurpaciones en todo el país, fomentando una política pública de predios y terrenos, además como enmarcar con señales de propiedad privada y otros avisos. Municipales y judiciales. El objetivo general es analizar la eficacia del delito de usurpación clandestino de terrenos eriazos.

4. ¿Qué medidas de protección adecuada, se puede proponer contra el delito de usurpación por tráfico de terrenos?

El delito de usurpación de terrenos es uno de los delitos que con mayor incidencia se denuncia y se necesitan proponer medidas para la protección adecuada de los terrenos y el Estado tiene la necesidad de implementar medidas urgentes para disminuir la comisión de delitos de usurpación, a la fecha venimos siendo víctimas los poseedores y propietarios de inmuebles por parte de personas inescrupulosas que aprovechan esta ausencia para cometer este tipo de ilícitos a partir de la vigencia de la ley N° 30076 tomando en cuenta la sanción que aplica la legislación penal peruana.

5. ¿Qué medidas de protección se debe tomar ante el incumplimiento de contratación fraudulenta en la venta de bienes inmuebles?

Debe considerarse que la importancia de este tema radica en la protección del Estado de derecho y la legalidad del país, uno de los elementos claves para la vida democrática, no hay quien oriente a la protección e incumplimiento de la contratación fraudulenta de la venta de bienes inmuebles.

6. ¿En qué medida las denuncias interpuestas por los acreedores garantiza la devolución del dinero adelantado por delito de usurpación de terrenos?

Hoy en día la denuncia interpuesta por los acreedores no garantiza nada la devolución del dinero adelantado por un terreno usurpado, vendido sin autorización del verdadero propietario si no cuenta con minutas o recibos por el monto de la posesión, la policía y la fiscalía no pueden hacer nada por devolución del dinero adelantado, el proceso demora mucho tiempo, así se cansa el acreedor y abandona el proceso, de cansancio y espera a no tener justicia.

➤ su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me

ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

10 de septiembre del año 2021

SUSTENTANTES



Jhon Anderson Olivera Ariza



Augusto Hermilio Martínez veliz

EL ENTREVISTADO



RONDAS CAMPESINAS DEL PERÚ

ROBER ZACARIAS ASTO
DNI N° 06860615
Miembro del Directorio Consultivo
Nacional de la CUNARC P = Región
Lima = Presidente del Año 22

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EI ENTREVISTADO _____ FREDDY AQUINO SORIANO
Natural de LIMA con domicilio en S.J.L localidad CANTO REY provincia LIMA con
edad 675 AÑOS y DNI 09102855

Y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO
"Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados."

Veremos si es suficiente la sanción aplicada para los infractores que no cumplen las medidas legales, toda vez que el control de tráfico de tierras responde a un trabajo conjunto del Estado por medio de la policía nacional, los gobiernos locales, municipales y con la participación de los ciudadanos en general. Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

PROBLEMAS GENERAL

¿Cómo afecta el incumplimiento del contrato en compraventa de derechos de acciones no independizados?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿De qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;



MUNICIPALIDAD CP
ANEXO 22 PAMPA CANTO GRANDE
Dis. San Antonio Prov. Huancachira Epto Lima
Freddy E. Aquino Soriano
Gerente de Administración Tributaria

Ficha De Entrevista

Dirigido a especialistas en el ámbito Penal

Título: Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados

Nombre del entrevistado: FREDDY AQUINO SORIANO.

Edad 65 años

Sexo: masculino

Ocupación: Gerente de Administración Tributaria

Fecha de la entrevista: 24/09/21.

Entrevistadores: Olivera Ariza Jhon Anderson y Augusto Hermilio Martínez Veliz

Entrevistarlo respecto:

1. ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Deberían darse el apoyo total a los poseionarios porque las diferentes autoridades no hacen cumplir, muchos hacen abusos de sus cargos, así llegando a extremos y perjudicando a los poseionarios más necesitados que buscan un espacio o terreno para poder convivir con su familia que hoy en día es muy difícil tener un techo propio.

2. ¿Cómo se ha venido dando el delito de estafa frente a la compra de terrenos clandestinos?

Hoy mucha gente que hacen abusos, estafas y justificando malas acciones de apropiarse de terrenos clandestinos, luego de hacer denuncias sorprendiendo a las autoridades tanto públicos con periodos o fechas anteriores cuando se hace una verificación tenemos ya terrenos ocupados.

3. ¿Qué estrategias se debe aplicar para contrarrestar el delito de usurpación clandestina por invasión de terrenos?

La invasion de terrenos es un delito que nuestras autoridades deben de actuar, hoy en el dia la Fiscalia y Policia Nacional en caso de invasion confabulado aun en un descuido que adquieren muchos son registros falsos que son registrados en las

notarias sin tener legalidad o la titularidad de los terrenos.

4. ¿Qué medidas de protección adecuada, se puede proponer contra el delito de usurpación por tráfico de terrenos?

Hacer las denuncias correspondientes ante las instancias competentes, por el delito de tráfico de terrenos, los usurpadores actúan de mala fe y sorprendiendo a las autoridades, quitando así el derecho al que no la tiene, según el Código Civil, nos indica, que toda persona tiene derecho a una propiedad.

5. ¿Qué medidas de protección se debe tomar ante el incumplimiento de contratación fraudulenta en la venta de bienes inmuebles?

Hacer siempre los registros del terreno o saneamiento del inmueble en posesión para así no tener que tener el problema para así tener seguro el inmueble ante las autoridades municipales, judiciales y registros públicos, cada uno es responsable de sus hechos, cada uno es responsable de sus hechos. Asimismo, cuando te des cuenta, de inmediato debes llamar a la policía para ponerlos en alerta.

6. ¿En qué medida las denuncias interpuestas por los acreedores garantiza la devolución del dinero adelantado por delito de usurpación de terrenos?

Es muy difícil la devolución del dinero p del terreno, todo tiene que hacerlo por la vía judicial acreditando recibos de pago por el terreno y la minuta firmada por el vendedor o el contrato compra-venta, con lo que se acredita y ha de servir como prueba para la devolución del dinero.

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial; ➤ su participación en el estudio es voluntaria;
- su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.

He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

10 de Septiembre del año 2021

SUSTENTANTE



Jhon Anderson Olivera Ariza

EL ENTREVISTADO



MUNICIPALIDAD CP
ANEXO 22 PAMPA CANTO GRANDE
Dis. San Antonio Prov. Huancachiri Depto. Lima

Freddy F. Aguino Soriano
Gerente de Administración Tributaria



Augusto Hermilio Martínez veliz

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EL ENTREVISTADO WILFREDO YAÑEZ LAZO

Natural de LIMA con domicilio en S.J.L. localidad WISSE provincia LIMA con edad 45 AÑOS y DNI 35982315

Y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados."

Veremos si es suficiente la sanción aplicada para los infractores que no cumplen las medidas legales, toda vez que el control de tráfico de tierras responde a un trabajo conjunto del Estado por medio de la policía nacional, los gobiernos locales, municipales y con la participación de los ciudadanos en general.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

PROBLEMAS GENERAL

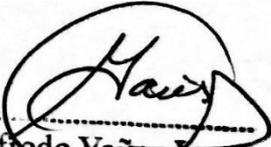
¿Cómo afecta el incumplimiento del contrato en compraventa de derechos de acciones no independizados?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿De qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;



Wilfredo Yañez Lazo
ABOGADO
CAL 52779

Ficha De Entrevista

Dirigido a especialistas en el ámbito Penal

Título: Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados

Nombre del entrevistado: WILFREDO YAÑEZ LAZO

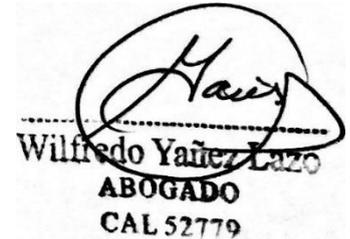
Edad 45 años

Sexo: masculino

Ocupación: Gerente de Administración Tributaria

Fecha de la entrevista: 24/09/21.

Entrevistadores: Olivera Ariza Jhon Anderson y Augusto Hermilio Martínez Veliz



Entrevistarlo respecto:

1. ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Los gobiernos Municipales y los Gobernadores Regionales y otras entidades estatales no como el Poder Ejecutivo y Poder Judicial no tienen responsabilidad alguna en las acciones delictivas como el delito de Usurpación sobre terrenos no independizados. Se sobre entiende que vivimos en un Estado de Derecho, que se deben de respetar las normas y el derecho de Propiedad Privada y Estatal. Estén independizadas o no.

2. ¿Cómo se ha venido dando el delito de estafa frente a la compra de terrenos clandestinos?

No son terrenos clandestinos sino terrenos libres del Estado no ocupados y libres, tal vez no cercados y propicio para las invasiones por invasores que detentan una propiedad y proclive de caer en mafias o traficantes de terrenos. También se da casos de invasiones de terrenos en propiedad privada como por ejemplo en la zona Lomo de Corvina en Villa el Salvador de propiedad de la refinera de Conchan de Petro Perú.

3. ¿Qué estrategias se debe aplicar para contrarrestar el delito de usurpación clandestina por invasión de terrenos?

La única opción es titular todos los terrenos libres del Estado y se deben ocupar y cercar los terrenos del sector Privado. Del mismo modo crear proyectos habitacionales a nivel Nacional, Municipal, Regional y por el sector Privado.

4. ¿Qué medidas de protección adecuada, se puede proponer contra el delito de usurpación por tráfico de terrenos?

Erradicar las mafias de los traficantes de terrenos y ser drásticos en aplicar la ley y sancionar los delitos de Usurpación agravada a fin de erradicar esta modalidad de hacerse de propiedad en desmedro de la propiedad privada y Estatal.

5. ¿Qué medidas de protección se debe tomar ante el incumplimiento de contratación fraudulenta en la venta de bienes inmuebles?

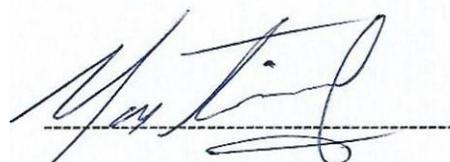
Se debe de proteger a los contratantes de propiedad inmueble, verificando su status de Propietarios y solo así se debe proteger a los titulares de propiedad inmueble, Se debe de concientizar a los gobiernos Municipales y Regionales y a las entidades como COFOPRI para titular y evitar de esta manera el tráfico de terrenos.

6. ¿En qué medida las denuncias Interpuestas por los acreedores garantiza ta devolución del dinero adelantado? por delito de usurpación de terrenos .

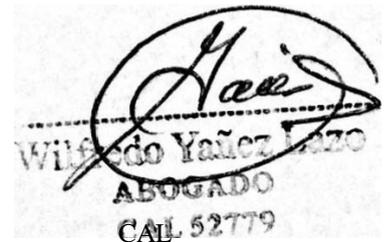
De ninguna manera. Todo dinero que circula por la venta de terrenos no titulados y sujetos al tráfico de terrenos y otros se pierde en desmedro de las familias necesitadas de adquirir una propiedad o el sueño de la casa Propia.



Jhon Anderson Olivera Ariza



Augusto Hermilio Martínez veliz



Wilfredo Yañez Lazo
ABOGADO
CAL 52779

FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

EL ENTREVISTADO WILFREDO YAÑEZ LAZO

Natural de LIMA... con domicilio en S.J.L. localidad WISSE... provincia LIMA con edad 45 AÑOS y DNI 35982315

Y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados."

Veremos si es suficiente la sanción aplicada para los infractores que no cumplen las medidas legales, toda vez que el control de tráfico de tierras responde a un trabajo conjunto del Estado por medio de la policía nacional, los gobiernos locales, municipales y con la participación de los ciudadanos en general. Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

PROBLEMAS GENERAL

¿Cómo afecta el incumplimiento del contrato en compraventa de derechos de acciones no independizados?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿De qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;

Ficha De Entrevista

Dirigido a especialistas en el ámbito Penal

Título: Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados

Nombre del entrevistado: JUAN NAPOCENO SANTIVÁÑEZ MOSTACERO

Edad: 78 años

Sexo: masculino

Ocupación: ALCALDE

Fecha de la entrevista: 21/09/21.

Entrevistador: Olivera Ariza Jhon Anderson y Augusto Hermilio Martínez Veliz

Entrevistarlo respecto:

1. ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

El denunciar a los órganos correspondientes, estos actos ilegales que atentan contra los derechos de los poseionarios de estas tierras en los derechos y acciones no independizados, culpables muestras de seguir permitiendo que sin tener visación de las propiedades o registradas las acciones no independizadas de una matriz originaria.

2. ¿Cómo se ha venido dando el delito de estafa frente a la compra de terrenos clandestinos?

Se ha venido dando porque han aparecido seudo propietarios, amparados por malas autoridades, han tenido el camino abierto para cometer actos ilícitos, sabiendo que todos estos actos eran ilegales, sin documentos, ni registros en registros públicos, solo con una minuta fraudulenta y cometiéndose la estafa de



terrenos clandestinos sin titularidad de los terrenos.

3. ¿Qué estrategias se debe aplicar para contrarrestar el delito de usurpación clandestina por invasión de terrenos?

La principal estrategia es informar al pueblo en una reunión pública de los peligros que corren la integridad física de sus terrenos porque existen o se ha descubierto por la información de la policía que existen bandos traficantes de tierras, que contratan delincuentes para invadir los terrenos libres para uso público, parques, postas de los poseedores que no viven en sus lotes.

4. ¿Qué medidas de protección adecuada, se puede proponer contra el delito de usurpación por tráfico de terrenos?

El mismo poseedor cumpla con su responsabilidad de responder su posesión siempre unidos en caso del peligro de sus tierras constante.

Organizarse, para poder defenderse sus derechos que los ampara la Ley 24656, 24567 y 27972, Ley Orgánica de las municipalidades para hacer frente a las usurpaciones y tráfico de terrenos que muchas autoridades no lo hacen cumplir.

5. ¿Qué medidas de protección se debe tomar ante el incumplimiento de contratación fraudulenta en la venta de bienes inmuebles?

Pedir recurrir a la Fiscalía de sus zonas para hacer una demanda de prevención del delito, peligro latente de invasión, todo poseedor tiene derecho a recurrir, para defender su derecho de posesión del derecho ante la ley que la ampara la protección al incumplimiento del contrato fraudulento de venta de bienes inmuebles.

6. ¿En qué medida las denuncias interpuestas por los acreedores garantizan la devolución del dinero adelantado por delito de usurpación de terrenos?

No hay una ley clara y específica que establezca este derecho muchas veces de posesión, no se habla de una posesión con título, por eso muchas personas utilizan la fuerza para recuperar, su terreno, por eso sería aprovechar de este nuevo gobierno a través del Congreso un proyecto de ley que defienda a todos los poseedores y el propietario con título para tener la facultad de recuperar su

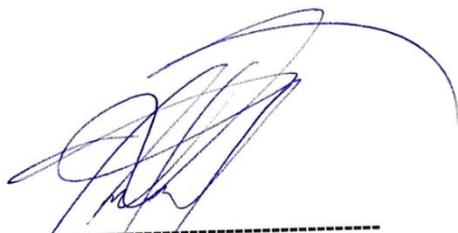


posesión.

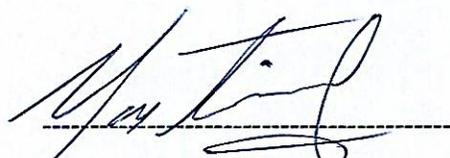
➤ su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.
He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

10 de Septiembre del año 2021

SUSTENTANTE



Jhon Anderson Olivera Ariza



Augusto Hermilio Martínez veliz

EL ENTREVISTADO



FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

El ENTREVISTADO GLADYS CONSUELO LANDAURE GONZALES

Natural de LIMA con domicilio en S.J.L. localidad WISSE provincia LIMA con edad 60 AÑOS y DNI 02451256

Y abajo firmante, ha sido INFORMADO DETALLADAMENTE SOBRE EL ESTUDIO "Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados."

Veremos si es suficiente la sanción aplicada para los infractores que no cumplen las medidas legales, toda vez que el control de tráfico de tierras responde a un trabajo conjunto del Estado por medio de la policía nacional, los gobiernos locales, municipales y con la participación de los ciudadanos en general.

Se le ha informado sobre los alcances hallados y los objetivos trazados en el presente estudio, siendo los principales problemas los siguientes:

PROBLEMAS GENERAL

¿Cómo afecta el incumplimiento del contrato en compraventa de derechos de acciones no independizados?

PROBLEMAS ESPECÍFICOS

- ¿De qué manera se ve afectado el acreedor, frente al fraude del contrato de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Se cumple con la legitimidad de documentos entre el acreedor y vendedor, en los contratos de compraventa en los derechos de acciones no independizados?
- ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Asimismo, se le ha informado de que:

- sus datos se tratarán de forma confidencial;
- su participación en el estudio es voluntaria;



Ficha De Entrevista

Dirigido a especialistas en el ámbito Penal

Título: Contratos en compraventa de derechos en acciones no independizados

Nombre del entrevistado: Gladys Consuelo Esperanza Landaure Gonzales

Edad: 60 años

Sexo: Femenino

Ocupación: Abogada

Fecha de la entrevista: 10/09/2021

Entrevistador: Olivera Ariza Jhon Anderson y Augusto Hermilio Martínez Veliz

Entrevistarlo respecto:

1. ¿Qué responsabilidad tienen los gobiernos municipales, judiciales y policiales, frente al delito de usurpación de terrenos, en los derechos de acciones no independizados?

Muchos programas de prevención del delito se elaboraron y evaluaron inicialmente de ingresos altos que contaban con recursos considerables, pero la experiencia de estos no siempre es directamente aplicable o adecuada a entornos menos desarrollados. En el debate sobre qué tipos de programas e intervenciones son eficaces también han influido desproporcionadamente las investigaciones llevadas desarrollados. Las afirmaciones sobre la eficacia de algunas intervenciones han inducido intentar reproducir programas aplicados por otros. Por ejemplo, anivel policial y prevención que habían sido eficaces. Con frecuencia esta reproducción de programas no ha resultado satisfactoria debido a las dificultades inherentes a los distintos entornos y porque el éxito de un programa depende en gran medida del grado de adaptación a las necesidades locales y del acierto en su aplicación.

2. ¿Cómo se ha venido dando el delito de estafa frente a la compra de terrenos clandestinos?

Descripción legal. El artículo 196 del Código Penal indica lo siguiente. El **delito de estafa** es el uso de artificio o engaño, a fin de procurar para sí o para terceros un provecho patrimonial en perjuicio ajeno. Se realiza con simulación de juicio o empleo de otro fraude procesal. Se abusa de firma en blanco, extendiendo algún documento en perjuicio del firmante o de tercero.

3.- ¿Qué estrategia se debe aplicar para contrarrestar el delito de usurpación clandestina por invasión de terrenos?

Lo que deberá **hacer**, si este es el escenario, es acudir a la vía judicial para recuperar el inmueble, advierte el experto. Para ello, se puede iniciar una acción de desalojo o una demanda de reivindicación, detalla

4.- ¿Qué medidas de protección adecuada, se puede proponer contra el delito de usurpación por tráfico de terreno?

El **delito de usurpación se configura** por la violencia, amenaza, engaño o abuso de confianza que realiza el usurpante, quien procede a despojar a otro total o parcialmente de la posesión o tenencia de un inmueble o del ejercicio de un derecho.

5. ¿Qué medidas de protección se debe tomar ante el incumplimiento de contratación fraudulenta en la venta de bienes inmuebles?

Un **contrato** se entiende incumplido cuando llegada la fecha acordada para su cumplimiento, no se cumple o se cumple parcialmente. En los **contratos no hay** cumplimientos parciales, a no ser que la partes consientan el cumplimiento parcial o tardío

6. ¿En qué medida las denuncias interpuestas por los acreedores garantiza la devolución del dinero adelantado? por delito de usurpación de terrenos?

El experto indica que un propietario cuya propiedad fue usurpada debe, antes que nada, efectuar la denuncia. Y que, como es un delito de acción pública, puede pedir presentarse como querellante, que es lo que conviene **hacer** para acelerar el proceso y no depender exclusivamente de la policía.

Colandrea

➤ su consentimiento a participar puede ser retirado en cualquier momento, sin que esta decisión perjudique el trato que reciba por los sustentantes.
He tenido la oportunidad de preguntar sobre mi participación en el estudio y se me ha contestado satisfactoriamente las preguntas que he realizado.

10 de septiembre del año 2021

EL ENTREVISTADO

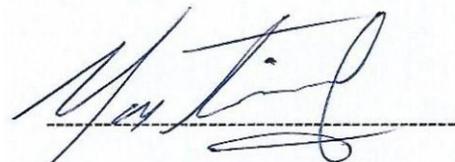


GLADYS LANDAURE GONZALES
Doctora en Derecho

SUSTENTANTE



Jhon Anderson Olivera Ariza



Augusto Hermilio Martínez veliz