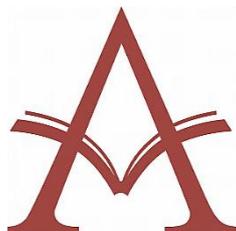


UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS



ESCUELA DE DERECHO

TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima

Metropolitana, año 2020.

PARA OPTAR EL GRADO DE BACHILLER EN DERECHO

AUTOR:

ALEJANDRO TELLO BARBARÁN

ASESOR:

ANDRÉS JOSÉ BORCIC SANTOS

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO PENAL, CIVIL, CORPORATIVO

LIMA, PERÚ

NOVIEMBRE, 2020

DEDICATORIA

“...A mi Familia, por haberme acompañado pacientemente, durante el desarrollo de mis estudios; a mis Padres, por haberme brindado su aliento incondicional, y a esa magnificencia escondida llamado Dios, que nos alumbra, en cada instante de nuestras vidas”.

AGRADECIMIENTOS

A Dios, por permitirme haber tenido la oportunidad de haber estudiado en mi Universidad, la carrera de Derecho.

A mi esposa Celia y mi hija Pierina, por sus incansables alientos, que me impulsaron para continuar estudiando.

A mis docentes de la Universidad, que me brindaron sus sabias enseñanzas.

A mis compañeros de estudios, con quienes pasamos buenos momentos de estudios.

RESUMEN

La presente investigación tiene como título “Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana, 2020”. Esta investigación pretende analizar y determinar en qué forma los fraudes inmobiliarios afecta los contratos de compraventa. La población elegida se determinó por ciudadanos en Lima Metropolitana quienes tienen una opinión respecto a los contratos de compra venta de bienes inmuebles, y la muestra lo conforman 30 abogados que responderán un cuestionario como instrumento de medición. El método de investigación desarrollado fue no experimental de corte transversal, con enfoque cuantitativo. Respecto a los hallazgos, se evidenciaron una correlación significativamente proporcional entre las variables estudiadas, concluyendo en afirmar que existe un aumento de fraudes en los contratos de compra venta de bienes inmuebles. Esta investigación pretende determinar el conocimiento de un estudio que evite estas actividades que dañan las transacciones económicas de las personas que buscan generar activos. Por último, se pretende sentar las bases para una futura modificación normativa que pueda dar seguridad jurídica, no solo en el acto de compraventa, sino en todas las transacciones comerciales de bienes inmuebles en el Perú.

Palabras Clave: Fraude inmobiliario, contratos, compraventa, seguridad jurídica.

ABSTRACT

This research is entitled "Real estate fraud in sales contracts, Metropolitan Lima, 2020". This research aims to analyze and determine how real estate fraud affects sales contracts. The chosen population was determined by citizens in Metropolitan Lima who have an opinion regarding the contracts for the sale of real estate, and the sample is made up of 30 lawyers who answer a questionnaire as a measurement instrument. The research method developed was non-experimental, cross-sectional, with a quantitative approach. Regarding the findings, a significant proportional correlation was evidenced between the variables studied, concluding in stating that there is an increase in fraud in real estate purchase and sale contracts. This research aims to determine the knowledge of a study that avoids these activities that damage the economic transactions of people who seek to generate assets. Finally, it is intended to lay the foundations for a future regulatory modification that can provide legal certainty, not only in the act of sale, but in all commercial transactions of real estate in Peru.

Keywords: Real estate fraud, contracts, sale, legal security.

TABLA DE CONTENIDO

Portada	I
Dedicatoria.....	II
Agradecimiento.....	III
Resumen.....	IV
Abstrac.....	V
Tabla de contenidos.....	VI
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	7
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	7
1.1.1. Formulación del problema general.....	8
1.1.2. Problemas específicos.....	8
1.2 Objetivos de la investigación.....	8
1.2.1. Objetivo General.....	8
1.2.2. Objetivos Específicos.....	9
1.3 Justificación e importancia de la investigación.....	9
1.3.1. Justificación teórica.....	9
1.3.2. Justificación práctica.....	9
1.3.3. Justificación metodológica.....	9
2. MARCO TEÓRICO.....	10
2.1. Antecedentes	10
2.1.2 Internacionales.....	10
2.1.2 Nacionales.....	11
2.2 Bases teóricas.....	13
2.2.1. Fraude inmobiliario.....	13
2.2.2. Contratos de compraventa.....	14
2.2.3. Seguridad jurídica.....	15
2.2.4. Buena fe registral.....	16
2.3 Definición de términos básicos.....	17
3. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.....	20
4. RECURSOS Y PRESUPUESTOS.....	21
5. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	22
6.APORTE CIENTIFICO Y ACADEMICO	25
7.RECOMENDACIONES	26

1. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN.

1.1. Descripción de la realidad problemática.

Uno de los propósitos de muchas familias es adquirir una vivienda, sin embargo, en el proceso se puede ser víctima de algún fraude. El fraude inmobiliario ocurre cuando una de las partes consecuente de una transacción inmobiliaria, como puede ser un contrato de compraventa, representa falsamente información relevante afectando su derecho a propiedad, luego esta otra persona actúa sobre la información falsa.

El fraude inmobiliario ocurre en muchos contextos, incluido el cierre (venta o compra) de una propiedad inmueble. Este fraude de bienes inmuebles también puede ser castigado en el derecho penal con cárcel, aunque nuestro sistema jurídico y en especial el sistema registral es violentado por organizaciones delincuenciales que valiéndose de vacíos o lagunas en el sistema normativo jurídico vigente se adjudican ilegítimamente bienes y derechos inscritos a favor de terceras personas, logrando registrar para sí tales derechos. Una de las modalidades utilizadas comúnmente en el fraude inmobiliario son contratos consecutivos de manera simulada, con la finalidad de crear un sin número de sujetos de buena fe.

En el marco general de estas acciones, intervienen los contratos de compraventa de bienes inmuebles que, dado el aumento de estos casos, va perdiendo seguridad jurídica entre los contratantes. Poco se viene haciendo en el aspecto normativo actual implementando algunos mecanismos jurídicos en la lucha contra este engaño, habría que entender al fraude inmobiliario en dos ámbitos: en el marco de las transferencias y constitución de derechos y en otro ámbito, la falsificación desde la perspectiva registral que implica un desalojo o una tercería de propiedad que se sustenta en un documento falso con consecuente suplantación. Asimismo, otro ámbito de fraude inmobiliario se da cuando las personas se ven despojadas de su propiedad sin saberlo y cuando se enteraban, en aquel inmueble habían circulado varios títulos fraudulentos, básicamente teniendo como armas en contra situaciones de suplantación de identidad y de falsificación.

Si bien es cierto, la ley 30313 trata de resolver esta problemática, siguen existiendo situaciones de personas que habían perdido su propiedad de mucho valor económico, entonces entre los aciertos y desaciertos legislativos tenemos la modificación del 2014 del principio de fe pública

registral y la protección de los terceros de buena fe, aun así, este problema va en aumento afectando a muchas personas propietarias que sufren suplantación de identidad o falsificación de documentos, por otra parte, en nuestro sistema jurídico no existe norma con rango de ley que prohíba en el procedimiento registral a oposición de terceros: los diversos Reglamentos de los Registros Públicos, siempre han señalado la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral.

Es por esto que esta investigación desarrolla un estudio en una delimitación amplia, pero de población específica, donde se recogen muestras de aquellos casos de vulnerabilidad en los contratos de compraventa de bienes muebles respondiendo la formulación del problema de como el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana del año 2020.

1.1.1. Formulación del problema general.

¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana, 2020?

1.1.2. Problemas específicos.

- ¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en el derecho de propiedad, Lima Metropolitana, 2020?
- ¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en la seguridad jurídica, Lima Metropolitana, 2020?
- ¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en la buena fe registral, Lima Metropolitana, 2020?

1.2. Objetivos de la investigación.

1.2.1. Objetivo General.

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario influyen en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana, 2020.

1.2.1. Objetivos Específicos.

- Analizar de qué manera el fraude inmobiliario influye en el derecho de propiedad, Lima Metropolitana, 2020.
- Determinar de qué manera el fraude inmobiliario influye en la seguridad jurídica, Lima Metropolitana, 2020.
- Establecer de qué manera el fraude inmobiliario influye en la buena fe registral, Lima Metropolitana, 2020.

1.3. Justificación e importancia de la investigación.

1.3.1. Justificación teórica.

El propósito de la justificación teórica es reunir bibliografía y explicarla, abordando la temática propuesta a partir de un conjunto de teorías, utilizándola a favor de solucionar una problemática (Muñoz, 2011, p 63). Esta investigación responde teorías que determinan los elementos del fraude inmobiliario, fundamenta la razón por la cual existe relación con la problemática, las consecuencias, su afectación con los contratos de compraventa intentando dar solución al problema planteado.

1.3.2. Justificación práctica.

Esta investigación analiza las implicaciones de los resultados basados en las preguntas según el planteamiento del problema de los fenómenos investigados, describiendo las aplicaciones prácticas de la investigación, contribuyendo a la literatura actual o al cuerpo de investigación (Carrasco, 2013). Por lo tanto, este proyecto busca su justificación práctica en exponer el fraude inmobiliario y buscar visos de solución en las personas que intervienen en estos contratos, señalando con base a fuentes bibliográficas, la utilidad de esta investigación propuesta.

1.3.3. Justificación metodológica.

En este aspecto, se describen los métodos con los cuales que se planean utilizar en la investigación, contribuyendo al cuerpo del conocimiento o práctica. Describiendo el contexto dentro del cual se ubica el proyecto deseado, sugiriendo la importancia del estudio (Sánchez y

Reyes, 2016). Este proyecto de investigación se fundamenta a través de la información encontrada, la metodología necesaria como procedimiento válido en resolver el problema de los fraudes inmobiliarios como problemática de actualidad jurídica.

2. MARCO TEÓRICO.

2.1. Antecedentes.

2.1.1. Internacionales.

El artículo científico de Bolaños (2011) titulado “análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia”, en esta investigación el autor concluye que el Estado debe proteger al propietario legítimo por ser de derecho inherente, así los juzgados especializados emitan sentencias favorables al tercero de buena fe registral, esta investigación contribuye al análisis del fraude a través del estudio de tráfico de títulos de propiedad. Analizando componentes clave en el campo de transmisión bienes inmuebles, a través de un análisis documental producido por estos componentes, aclarando las condiciones institucionales y el manejo de mafias organizadas que dan lugar a nuevas oportunidades al fraude de títulos, explicando respuestas legales y gubernamentales en este ilícito, estructurados en su sistema jurídico. Destaca en este estudio el papel del cambio institucional en la prevención de nuevos riesgos de fraude y las formas en que estos riesgos se conceptualizan y mitigan.

En la Tesis de Flores (2016) titulada “Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico mexicano” para la obtención de título de licenciado en Derecho, tuvo como objetivo analizar las bases principales en las contrataciones inmobiliarias y de contrato de compraventa sobre bienes inmuebles, analizando etapas de negociación, auditoría, cláusulas en los contratos que utiliza en las contrataciones con inmuebles. Cuando en la práctica, las partes no se limitan a celebrar escrituras públicas para transmitir el dominio de dichos inmuebles, el autor propone a efecto de prever disposiciones que permitan aplicar una mejora en el sistema jurídico contractual mexicano, conforme a su legislación sería la de una prima derivada del desempeño y del cumplimiento de ciertas metas en relación con los activos adquiridos.

En la investigación de Sepulveda y Saquel (2015) titulada “El fraude inmobiliario en Chile”, en artículo de la Revista Electrónica fojas de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, autores que informan en principio, el riesgo de la falsificación es de cargo de los terceros adquirentes y no del verdadero dueño, se trata de un riesgo potencial que afecta a los negocios inmobiliarios, al igual que muchos otros riesgos que afectan a los negocios en general; en este caso el riesgo de ser víctima de los nocivos efectos de un delito criminal. Los autores describen que en Chile la falsificación de títulos inscribibles no es generalizada, aunque no descartan el aumento de estos casos, por lo que prontamente se deben adoptar todas las medidas necesarias para que, al igual que otras figuras de fraude inmobiliario, sea una realidad casi inexistente.

2.1.2. Nacionales.

La investigación de Martínez (2017), la cual tiene como título “El rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 al 2016”, tiene como principal objetivo establecer las carencias en la legislación nacional y en los registros públicos, tomando en cuenta al derecho moderno y comparativo a nuevas formas de políticas de Estado que causan dudas al momento de contratar causando inseguridad con el derecho de propiedad. Tiene una metodología de tipo cualitativo, con alcance descriptivo y explicativo, de diseño No Experimental, la población elegida fueron jueces, operadores jurídicos y notariales, aplicando como instrumento de medición se utilizó la técnica de encuesta basado en la observación del entorno social, profundizando y revisando la legislación predominante en la actualidad, así como el estudio de la legislación promulgada para el control en la cual el Estado ejerce la protección del derecho de propiedad ante el fraude inmobiliario a fin de salvaguardar la seguridad jurídica que debe garantizarse a todos los ciudadanos con la finalidad de proteger sus bienes inmuebles. Concluyendo que la legislación peruana no aplica un control efectivo respecto al fraude inmobiliario por no coordinar en conjunto y de forma eficiente en las mejoras obtenidas de las instituciones registrales para evitar los fraudes inmobiliarios.

En la investigación de Cervantes (2020), titulada “Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano”, tiene como objetivo conocer como fraude inmobiliario vulnera el principio de la fe pública registral en nuestro sistema jurídico. La metodología empleada fue de enfoque cuantitativo, explicativo con diseño

no experimental y transversal, de tipo correlacional, la unidad de análisis de esta investigación está compuesta por tres expedientes los cuales son: N° 2717-2003, N° 216-2010 y N° 1559-2009, la técnica aplicada fue el fichaje de análisis documental, como procesamiento de datos se utiliza la matriz de categorización y de síntesis informativa. Teniendo como resultado de la investigación la conclusión que cualquier acto jurídico es nulo cuando tenga vicios ocultos, ya sea por falta de manifestación de voluntad del titular o cuando el objeto del acto jurídico sea imposible, como los bienes del Estado que no son transferibles. Respecto a los expedientes analizados se concluye la debilidad del ordenamiento jurídico peruano en cuanto a la falta de motivación en las sentencias emitidas por los magistrados del Poder Judicial, Corte Suprema, etc., quienes no aplican muchas jurisprudencias del Tribunal Constitucional en temas de derecho de propiedad.

En la investigación de Hernández y Ramos (2018), tiene como título “El Fraude inmobiliario en los Registros Públicos”, tuvo como objetivo general determinar de qué manera se determina la problemática del Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos. Su metodología fue cualitativa, transversal, con la técnica de la encuesta, cuestionario como instrumento y una muestra de 5 jueces de Lima y 3 Notarios de Lima, el diseño de esta investigación es descriptivo- simples, tipo de investigación pura teniendo como resultado de la investigación, el desinterés de las entidades estatales en perseguir las mafias de fraude inmobiliario que se va acrecentando y muy bien organizadas aprovechando el desconocimiento de los compradores y muchas veces de estas personas que logran consumir estos actos que llegan hasta ser delictivos, realizando hasta varias ventas simultáneamente con altos precios.

Esta investigación por De Bracamonte (2016), tiene como título “La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario”, tiene como objetivo demostrar que no existe justificación jurídica para que la adquisición del Tercero de Buena Fe Registral por medio del fraude inmobiliario, extinga la Propiedad Inmobiliaria al legítimo propietario, su metodología fue cualitativo, su población fue documental doctrinaria y jurisprudencial, utilizando método Inductivo-Deductivo, Hermenéutico-Jurídico, analítico sintético en normas del derecho comparado que regulan la Fe Pública Registral, concluyendo que el artículo 5 de la Ley 30313 es inconstitucional, que no existe justificación jurídica constitucional, ni teoría del derecho civil, a su vez se debe preferir al legítimo propietario del bien inmueble, antes que el Tercer de Buena Fe Registral, quien adquirió el bien a partir de la suplantación de persona (Legítimo Propietario) por medio de documentos falsificados.

2.2. Bases teóricas.

2.2.1. Fraude inmobiliario.

Según Pasco (2018) el fraude inmobiliario se define como el acto de cualquier engaño intencional destinado a privar a otra persona parte de su derecho de propiedad, en nuestro país particularmente la acción típica que va en aumento por las mafias criminales bien organizadas quienes realizan suplantación de identidad y la falsificación de documentos, obteniendo grandes ganancias al apropiarse de terrenos y edificaciones despojando a verdadero propietario.

De acuerdo a Pozo (2015) para que el fraude inmobiliario se pueda realizar, se emplean títulos falsos o engañosos con la intención de apropiarse de los bienes inmuebles con subsecuente ganancia ilícita de la venta de esta propiedad. No sería fraude cuando no existe intención, aquí puede ser denominado error o algo que no está previsto de antemano.

Para el autor, Mejorada (2015) define el fraude inmobiliario derivado de una categoría delictiva de estafa, esta definición de fraude se complementa con los riesgos de un contrato de compraventa que carece de valor cuando se eleva a los registros públicos y no existe la seguridad jurídica de una transacción por parte del Estado a través de sus organismos que carecen de fuerza normativa, esta combinación indica las falencias del sistema, cuando el fraude ya se ha cometido no existe resarcimiento alguna del daño ocasionado, esto necesariamente reduciría el número de casos de fraude, reduciendo el riesgo del despojo de la propiedad por estos actos fraudulentos.

Gonzales (2010) complementa el concepto de fraude inmobiliario como aquella conducta o mecanismo de suplantación de identidad y despojo de la propiedad de bienes inmuebles, en muchas ocasiones, dice el autor, estas acciones ilegales se llevan a cabo en complicidad con malos funcionarios públicos o éstos son burlados por estas mafias a causas de un sistema registral débil que es aprovechado por estas personas. En general, son dos los componentes clave del fraude inmobiliario: La demanda a través de procesos judiciales a nivel social que va en aumento y las condiciones con las cuales la participación del Estado es nula con el tercer adquirente de buena fe, ausencia de protección y reparación legal. Ahora bien, los mecanismos de prevención que se han implementado a lo largo de los años son diversos e involucran a los diferentes estamentos del Estado peruano: al Congreso de la República, por las leyes aprobadas;

al Poder Ejecutivo, por las normas dadas en el marco de facultades delegadas y normas reglamentarias; a la Sunarp, por las resoluciones y directivas de su competencia; y, finalmente, a las normas que involucran a la actividad notarial.

2.2.2. Contratos de compraventa.

Según Castillo (1990), la compraventa puede definirse como aquel tipo de contrato en la cual las contrapartes entregan bienes en fechas cierta que implican obligaciones y derechos, es decir, cuando dos partes celebran un contrato de compra venta, la ley les impone obligaciones que deben ser cumplidas para las partes de este Contrato. Desde que las sociedades avanzadas comenzaron a desarrollarse junto con sus economías comenzaron a afianzarse las ideas de acuerdos exigibles, esta adopción de contratos como acuerdos vinculantes requiere para su conformación la voluntad y confianza en las promesas.

Este contrato es bilateral, consensual y oneroso, esto es de particular importancia cuando se trata de cuestiones de incumplimiento donde los derechos de la parte agraviada, el cumplimiento de los acuerdos es vistos como un deber moral para el deudor y un derecho moral para el acreedor, la ley busca asegurar que el contrato se cumpla. Esto se manifiesta en la preferencia que se da en los sistemas de Derecho Civil al desempeño específico sobre los daños que solo quedan como una opción secundaria.

Asimismo, el artículo 1361 del Código Civil establece la obligatoriedad de los contratos contenidas en ellas, declarativa de manera expresa el consentimiento y la voluntad de las partes, nuestro ordenamiento jurídico concibe la idea que los pactos o convenios deben mantenerse, los contratos están hechos para cumplirse no solo es un valor de la práctica jurídica, sino un elemento fundamental en la cual se basan todas las transacciones, precisamente todo comercio no avanzaría si no existiera la presunción de cumplimiento contractual, teniendo en cuenta que el comercio se fundamenta en la confianza de las partes, en caso de incumplimiento se lleva a los tribunales, donde se fundamenta el *pacta sunt servanda* y la libertad contractual, el primero refiriéndose a la inviolabilidad de los contratos (las partes deben hacer lo que pactaron), y el segundo a la capacidad de las partes para negociar y negociar. Para comprender verdaderamente cómo la ley se configura hacia la aplicación contractual, y cómo se pueden exigir ciertos derechos y obligaciones mientras que otros no, es fundamental revisar los elementos de estos conceptos.

2.2.3. Seguridad jurídica.

Para Gordillo (2008) define a la seguridad jurídica como la certeza que tienen los sujetos de derecho como elemento constitutivo del estado de derecho cuyas fuentes están arraigadas en la tradición jurídica.

Según Pérez (1994), la seguridad jurídica se consustancia al mismo tiempo en fundamento del Estado Constitucional y en una función que debe ser desempeñada por él a fin de viabilizar condiciones institucionales para la autodeterminación de la persona y desenvolvimiento de la vida social en circunstancias de mutua confianza, es un principio instrumental que busca la efectiva actividad de los derechos, sin la cual no existe el imperio de la ley inherente a un Estado Constitucional.

Según Mitidiero (2014), la seguridad jurídica puede definirse como una garantía de paz social, impone inmediatamente que sea imprescindible que el Derecho sea cognoscible, estable, confiable y efectivo mediante la formación y el respeto a los precedentes como medio general para la obtención de la tutela de los derechos. La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que otorgan las dos instituciones antes señaladas, el Notariado y el Registro, se encuentra amenazada por la existencia de dos fenómenos: la suplantación de identidad y la falsificación de documentos.

Mediante la suplantación de identidad, una persona ajena se hace pasar por el titular de un derecho, quien luego de sorprender al notario en la formalización del negocio jurídico que celebre en nombre del suplantado, logra disponer de tal derecho y muchas veces registrarlo. Sobre este problema, José Luis Pinedo ha señalado que: “(...) el problema ha cobrado tales dimensiones que las Naciones Unidas está interviniendo en la búsqueda de soluciones a la ‘plaga’ que significa hoy el ‘robo de personalidad’ que incluye la obtención de datos del individuo y la falsificación de su identidad” (Pinedo, 2009).

Sobre esta problemática, la Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, se pronuncia “la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios

indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente”.

En la falsificación de documentos, se “elabora” un documento falso, es decir, se confecciona un documento que nunca se formalizó ante un notario, o nunca fue otorgado por el juez o funcionario administrativo, y sobre la base de dicho documento falso, se logra inscribir el acto jurídico contenido en el mismo, sorprendiendo en este caso al registrador.

Se puede apreciar que, en ambos fenómenos delictivos, los delincuentes se aprovechan de las debilidades existentes en el sistema de seguridad de las transferencias inmobiliarias, y como resultado de ello en la suplantación de identidad, engañan al notario, y en la falsificación de documentos, engañan al registrador.

2.2.4. Buena fe registral.

Para Villegas (2014), la buena fe registral es entendida en su configuración objetiva, obliga a las partes contratantes a conducirse de acuerdo a los parámetros de la lealtad, cooperación y solidaridad, deberes evidentemente distintos al de prestación, pero cuya observancia procura la satisfacción del interés de la contraparte titular de una situación jurídica activa. En nuestra codificación civil, la regla de la buena fe se encuentra regulada en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que: “los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes”.

Asimismo, el artículo 2014 determina cual es el principio de buena fe pública registral, el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso, algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Ahora bien, la modificación realizada por la Ley N° 30313 y que diera origen a este nuevo texto del artículo 2014 del Código Civil, fue objeto de acción de inconstitucionalidad, norma que fue ratificada por el Tribunal Constitucional para mantener la confianza en el sistema inmobiliario y la seguridad del tráfico, pero estableciéndose nuevos presupuestos para su aplicación, el artículo 2014 del Código Civil.

La adquisición del tercero en virtud del principio de fe pública registral es una a non domino, pues en realidad el tercero no adquiere la propiedad de su transferente por vía convencional sino lo hace por imperio de la ley. De esta forma, lo que busca el ordenamiento jurídico es privilegiar la adquisición del tercero, sobre la titularidad del verdadero dueño. Esto debido a que este tercero contrató confiando en lo que le informó el registro y además con desconocimiento de dicha inexactitud (buena fe).

En función de la publicidad registral, se debe entender que por más que los inmuebles se transmitan con el simple consenso entre las partes, nuestro sistema legal ha adoptado que en el caso de concurrencia de varios adquirentes o personas a quien el titular del derecho se obligó a transferirlo, es preferido el que inscribe primero, es por eso que allí estriba la importancia y la transcendencia de la inscripción registral, lo cual brinda seguridad al tráfico inmobiliario (Rubio, 2010).

En razón de ello, la buena fe objetiva ha dejado de ser más un deber “secundario” para convertirse en un deber esencial en la relación contractual. A tal punto que se la conciba como una cláusula general integradora del contrato, que no impone un comportamiento con un contenido preestablecido, pero que puede ser determinado con referencia a datos efectivos traídos de la experiencia de la vida de relación. Lo que, es más, constituye una cláusula que se incorpora irremediabilmente en el programa contractual, sin poder ser derogada por las partes. La fe pública registral seguirá siendo un mecanismo idóneo para la circulación de bienes, sin embargo, el análisis no parte desde que, si se desprotege a la propiedad del verdadero titular, sino que nuestra Constitución actualmente debe apuntar a analizar a la fe pública como un concepto que radica exactamente en su naturaleza, es decir, detrás de ella está el interés público, y como ya lo he señalado, este interés público se ve reflejado en el artículo 70 de la Constitución.

2.3. Definición de términos básicos.

- **Buena fe:** Comportamiento honesto con los demás, intención de justicia y transparente en la contratación con la intención de cumplir cualquier acuerdo alcanzado.
- **Contrato:** Acuerdo legalmente vinculante, oral o escrito, entre dos partes.

- **Fraude:** Actitud ilegal, incorrecta y engañosa, que implica dolo o intencional que mediante engaño causan perjuicio a otras personas.
- **Condiciones:** Son aquellos principales términos en una contratación. Estas condiciones son la base de cualquier contrato, en ausencia de alguna de ellas, ésta se incumple.
- **Conducta diligente:** Proceso formal de indagando antecedentes de un bien antes de comprarla o como otra parte en un contrato importante. Se utiliza para garantizar que no haya algún vicio oculto que puedan afectar la contratación.
- **Mandato judicial:** Recurso otorgado por el juzgado que implica un dictamen a acatar.
- **Responsabilidad:** Obligación legal determinada en una persona natural o jurídica.
- **Hipoteca:** Gravamen o reclamo sobre bienes inmuebles entregados por el comprador al prestamista como garantía del dinero prestado.
- **Título:** Documento que indica derechos y posesión de una propiedad particular.
- **Indemnización:** Una promesa de un tercero de pagar una deuda o pagar una pérdida causada por otra parte.
- **Transferencia de propiedad:** Escritura que transmite derechos de propiedad.
- **Escritura pública:** Documento escrito mediante el cual una persona transfiere la propiedad de un bien inmueble a otra, debiendo estar ejecutada y entregada para que sea efectiva.
- **Desalojo:** Despojo de un ocupante de una propiedad arrendada por la fuerza o mediante un proceso legal.

- **Seguridad jurídica:** Garantía que brinda el Estado a una persona natural o jurídica, para que sus bienes y derechos no sean violentados, en caso sucediera lo último, la protección se brinda a través de sus normas y autoridades, quienes tienen una certeza del derecho de lo que está permitido y prohibido.
- **Tenencia:** Posesión u ocupación temporal de una propiedad que pertenece a otro. También se refiere al período de posesión de un ocupante.
- **Vendedor:** Persona que vende una propiedad.

3. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.

Actividades	Ene.	Feb.	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ago.	Set.	Oct.	Nov.	Dic.	Producto/ Resultado
1. Problema de la investigación													
1.1 Descripción de la realidad problemática							X						
1.2 Planteamiento del problema							X						
1.2.1 Problema general							X						
1.2.2 Problemas específicos													
1.3 Objetivos de la investigación								X					
1.3.1 Objetivo general								X					
1.3.2 Objetivos específicos													
1.4 Justificación e importancia de la investigación								X					
2. Marco teórico													
2.1 Antecedentes									X				
2.1.1 Internacionales										X			
2.1.2 Nacionales													
2.2 Bases teóricas										X			
2.3 Definición de términos										X			
3. Conclusiones											X		
4. Recomendaciones											X		
5. Aporte científico o socio cultural de la investigador											X		

Fuente: Elaboración propia.

4. RECURSOS Y PRESUPUESTO

Partida presupuestal*	Código de la actividad en que se requiere	Cantidad	Costo unitario (en soles)	Costo total (en soles)
Recursos humanos	No aplica	1	500	500
Bienes y servicios	No aplica	0	0	0
Útiles de escritorio	2. 3. 15	4	20	80
Mobiliario y equipos	2.3.22.2	2	250	500
Pasajes y viáticos	2.3.21.21	8	60	480
Materiales de consulta (libros, revistas, boletines, etc.)	2. 3. 15	15	25	375
Servicios a terceros	2.3.22.44	2	500	1000
Otros				
Total				2,935

Fuente: Elaboración propia

5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Bernal, C. (2006). Metodología de la investigación. México: Pearson educación.
2. Becerra, M. (2020). ¿Por qué no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos? A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional y el caso del tercero de buena fe. La Ley. Recuperado de: <https://laley.pe/art/9960/porque-no-debe-aplicarse-la-fe-publica-registralcuando-existen-actos-fraudulentos-a-proposito-de-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-y-el-caso-del-tercero-de-buena-fe>
3. Carrasco, S. (2013). Metodología de la Investigación Científica. (2da. ed.) Lima: Editorial San Marcos.
4. Castillo, M. (1990). Los contratos sobre bienes ajenos. Lima.
5. Chico, J. (1994). Estudios sobre Derecho Hipotecario. Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994.
6. De Castro y Bravo, F. (1997). El negocio jurídico. Civitas, Madrid.
7. Fernández, G. (1987). La buena fe en la concurrencia sobre bienes muebles. En: Derecho PUCP, Lima, 1987.
8. Gonzales, G. (2015). La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Gaceta Jurídica, Lima.
9. Gonzales, G. (2004). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. 2ª edición, Jurista Editores, Lima.
10. Gonzales, G. (2010). Estudio preliminar sobre el derecho inmobiliario registral en el Perú. En: Derecho registral inmobiliario de José Antonio Álvarez Caperochipi. Jurista Editores, Lima.

11. García, José (2003). Derecho Inmobiliario registral e hipotecario. Tomo II, Civitas, Madrid.
12. Gonzales, G. (2013). Tratado de Derechos Reales. 3ª edición, Tomo I. Lima: Jurista Editores.
13. Gordillo, A. (2008). El principio de fe pública registral (II). Anuario de Derecho Civil. T. LXI. Fascículo III, p. 1068.
14. Guillén, O., Valderrama, S. (2013). Guía para elaborar la tesis universitaria. Escuela de posgrado. Lima: Universidad César Vallejo.
15. Hernández, R.; Fernández, C. y Baptista, P. (2010). Metodología de la Investigación. (5ªed.). México: Mc Graw-Hill.
16. Lama, H. (2020). Tercero de buena fe. Análisis de la sentencia N° 0018-2015-PI/TC. Fan page del Taller de Derecho Civil de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
17. Manzano, A. (1991). Derecho Registral Inmobiliario. Tomo I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios Registrales, Madrid.
18. Mejorada, M. (2015). ¿Expulsar al intruso o evitar que entre??. En: Gaceta Civil & Procesal Civil. Tomo 23, Gaceta Jurídica, Lima, mayo.
19. Morales, R. (2000). Estudios sobre Teoría General del Negocio Jurídico. Ara Editores, Lima.
20. Mejorada, M. (2020). Fortalecida fe pública registral. La Ley. Recuperado de: <https://laley.pe/art/9925/fortalecida-fe-publica-registral>
21. Muñoz, C. (2011). Cómo elaborar y asesorar una investigación de tesis. (2da. ed.) México DF. México. Prentice Hall.

22. Ninamancco, F. (2015). La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil* (23).
23. Pozo, Julio (2015). ¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley N.º 30313? En: <http://www.ius360.com/privado/civil/se-acabo-el-fraude-inmobiliario-con-la-ley-30313/>
24. Pasco, A. (2018). Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. Lima: *Gaceta Jurídica*.
25. Pérez, Antonio (1994). La seguridad jurídica. 2ª edición, Barcelona: Ariel.
26. Roppo, V. (2009). El contrato. *Gaceta jurídica*, Lima.
27. Sánchez, H. y Reyes, C. (2006). Metodología y diseños en la investigación científica. Perú: *Visión universitaria*.
28. Tamayo M. (2000). El Proceso de la Investigación Científica (3º ed.). México: Editorial LIMUSA.
29. Valderrama, S. (2013). Pasos para elaborar proyectos de investigación científica. (2ºed.). Lima: San Marcos.
30. Vara, A. (2012). Desde la idea inicial hasta la sustentación: 7 pasos para una tesis exitosa. Un método efectivo para las ciencias empresariales. Lima: Instituto de investigación de la Facultad de Ciencias Administrativas y Recursos Humanos de la Universidad San Martín de Porres.

6. APOORTE CIENTÍFICO O ACADÉMICO

1. A priori, el aporte científico o académico de esta investigación radica principalmente en una reforma de las normas jurídicas actuales que conlleven a cambios estructurales en los niveles de incertidumbre relacionados a procedimientos establecidos en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, se buscará investigar el tema profundizando su técnica en la hermenéutica jurídica, utilizando normas similares sobre fraude inmobiliario en el derecho comparado.
2. Esta investigación servirá como aporte académico en despejar esta incertidumbre sobre temas de contratación inmobiliaria, beneficiando como investigación adicional de campo aplicado en el Distrito de Lima Metropolitana, determinando cuánto puede variar si se aplicarán los cambios normativos propuestos.
3. El tema investigado detectará las implicaciones entre la correlación de las variables: fraude inmobiliario y contratos de compraventa, como viabilidad se demostrará la importancia de estos cambios adoptando enfoques similares al utilizar estos sistemas normativos.
4. Los efectos de estos cambios se verán proyectados en un aporte importante a la comunidad jurídica nacional estimando un impacto positivo en la resolución de la problemática de la investigación propuesta.

7. RECOMENDACIONES

1. Se recomienda modificar gradualmente la legislación que contribuyan en los contratantes un conocimiento más explícito de fraude inmobiliario, siendo reportados y respaldados por los resultados de esta investigación. Las interpretaciones de las leyes y sus reglamentaciones por parte de los operadores de justicia son en muchos casos obstáculos al desarrollo y aplicación de una verdadera seguridad jurídica.
2. Se recomienda al poder legislativo elaborar estándares, planes y políticas que favorezcan a los operadores jurídicos complementar y explicar con detalle cómo evitar los fraudes inmobiliarios con leyes y otros documentos de apoyo en bienestar de los justiciables afectados por el fraude inmobiliario.
3. Se recomienda reformar las normas registrales y constitucionales respecto a esclarecer el deber de diligencia del tercero de buena fe y la accesibilidad en conocimiento de los contratantes, planteando que no sean contradictorias con las leyes contractuales, siendo prospectivas, que sean beneficiosas al momento de la contratación de las partes. Esto implica la modificación de reglas ambiguas con no contribuyen a la dinámica económica del derecho contractual, existiendo lagunas, superposiciones y contradicciones entre la legislación y la seguridad jurídica.