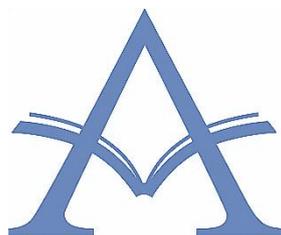


**UNIVERSIDAD PERUANA DE LAS AMÉRICAS**



**ESCUELA DE DERECHO**

**TESIS**

**Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, 2020.**

**PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO**

**AUTOR:**

**ALEJANDRO TELLO BARARÁN**

**ORCID: 0000-0001-6122-7039**

**ASESOR:**

**Dr. ANDRÉS JOSÉ BORCIC SANTOS**

**ORCID: 0000-0003-1464-8759**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN: DERECHO CIVIL**

**LIMA, PERÚ**

**ABRIL, 2021**

## **DEDICATORIA**

Esta investigación está dedicada a mi familia, quienes me han acompañado pacientemente durante todo el desarrollo de mis estudios; a mis padres por brindarme su aliento y buen ánimo, quienes a pesar de haber cumplido su rol de crianza conmigo, siguen brindándome su apoyo moral, y finalmente a todos los docentes de la Universidad, quienes me brindaron sus enseñanzas, guías y lineamientos, para desempeñarme como abogado y poder brindar mis servicios la sociedad.

## 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 cualitativo. 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 Contenidos

Portada.....	i
Dedicatoria.....	ii
Resumen.....	iii
Abstrac.....	iv
Tabla de contenidos.....	v
Introducción .....	1
Capítulo I: Problema de la Investigación.....	2
1.2. Planteamiento del Problema. ....	3
1.1.2. Problemas específicos.....	3
<b>1.3. Objetivos de la investigación.....</b>	<b>3</b>
1.3.1. Objetivo General.....	3
1.3.2. Objetivos Específicos. ....	4
<b>1.4. Justificación e importancia de la investigación. ....</b>	<b>4</b>
Capítulo II: Marco Teórico.....	5
2.1.2. Nacionales. ....	6
<b>2.2. Bases teóricas.....</b>	<b>7</b>
2.2.1. Concepto de Fraude inmobiliario.....	7
2.2.2. Concepto de Contratos de compraventa.....	8
2.2.3. Concepto de Seguridad jurídica. ....	9
2.2.4. Concepto de Buena fe registral. ....	13
<b>2.3. Definición de términos básicos.....</b>	<b>43</b>
Capitulo III: Metodología de la investigación. ....	45
<b>3.1. Enfoque de la investigación.....</b>	<b>45</b>
<b>3.2. Variables. ....</b>	<b>45</b>
<b>3.3. Hipótesis.....</b>	<b>46</b>
<b>3.4. Tipo de investigación.....</b>	<b>47</b>
<b>3.5. Diseño de investigación. ....</b>	<b>47</b>
<b>3.6. Población y muestra. ....</b>	<b>48</b>
<b>3.7. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.....</b>	<b>48</b>
Capitulo IV: Resultados. ....	50
<b>4.1. Análisis de los Resultados. ....</b>	<b>50</b>
<b>4.2. Discusión. ....</b>	<b>61</b>
Conclusiones .....	65
Recomendaciones .....	67
Referencias.....	69

Apéndices.....	72
Apéndice 1: Matriz de consistencia.....	73
Apéndice 2 .....	74
Apéndice 3: BASE DE DATOS .....	76
Apéndice 4: MODELO Y SIMULACIÓN DE FORMULA LEGAL.....	77

## **Introducción**

Se ha debatido mucho sobre las causas del fraude inmobiliario en los contratos de compraventa; la legislación especializada mantiene un constante debate, que examina los efectos contractuales y registrales que como consecuencia los casos que se estudian en esta Tesis. Para precisar mejor el desarrollo de este trabajo, en el capítulo I, se inicia planteando el problema de investigación, describiendo su realidad problemática, los objetivos de la investigación. Así como explicar la justificación y limitaciones de la tesis.

En el Capítulo II, se realiza un análisis del marco teórico, detallando los antecedentes de la investigación, con la intención de destacar los principales conceptos y características generales de fraude inmobiliario y contratos de compra venta, detallando aquellos de índole nacional e internacional, la legislación aplicable en esta materia. Posteriormente se analizan sus fundamentos en base a fundamentos teóricos y conceptuales.

El Capítulo III, analiza el Planteamiento Metodológico, describiendo el enfoque de la investigación, las hipótesis, variables e indicadores, tipo, diseño, así como técnicas de recolección de datos empleados.

Finalmente, el Capítulo IV, se desarrolla el trabajo de campo, la cual analiza e interpreta el resultado de la investigación.

Pongo en consideración a la Universidad por la guía en esta investigación esperando sea un punto de partida para futuro estudio y sirva para una mejor regulación de la significativa problemática de derecho actual, el cual me siento satisfecho por la labor iniciada en esta investigación.

EL AUTOR

## **Capítulo I: Problema de la Investigación.**

### **1.1. Descripción de la Realidad Problemática.**

El fraude inmobiliario ocurre cuando una de las partes consecuentemente 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 actuales 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 cuando 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 han perdido su propiedad de mucho valor económico, entonces entre los

aciertos y desaciertos legislativos tenemos la modificación del 2014° CC 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 la 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 inmuebles respondiendo la formulación del problema de como el fraude inmobiliario influyen en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana del año 2020.

## **1.2. Planteamiento del Problema.**

### **1.2.1. Problema general.**

¿De qué manera el fraude inmobiliario influyen 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?

## **1.3. Objetivos de la investigación.**

### **1.3.1. Objetivo General.**

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

### **1.3.2. 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.

### **1.4. Justificación e importancia de la investigación.**

El propósito de la justificación 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.

En este aspecto, se describen los métodos con los cuales 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.

La importancia de investigación comprende 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.

### **1.5. Limitaciones.**

Salvo legislación nacional sobre el tema propuesto, no se encontraron limitaciones en el desarrollo de la Tesis.

## Capítulo II: Marco Teórico

### 2.1. Antecedentes.

#### 2.1.1. Internacionales.

El artículo científico de Bolaños (2011) 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.

Flores (2016) 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.

Sepulveda y Saquel (2015) 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.**

Martínez (2017), 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), 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), 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 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. Concepto de Fraude inmobiliario.**

#### **2.2.2.1. Definición.**

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. Concepto de 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 son 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. Concepto de Seguridad jurídica.**

#### **2.2.3.1. Definición.**

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 re

speto 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.

#### **2.2.3.2. Efectos.**

Los efectos materiales que produce el Registro, y que son el sustento de la seguridad jurídica, son, como se indicó: la legitimación, la oponibilidad y la fe pública registral. A continuación se tratará de manera sucinta el significado de cada uno de ellos.

##### **a) Legitimación:**

Principio fundamental en el sistema registral en razón a los importantes efectos materiales que produce, ya que establece la presunción de exactitud del contenido del asiento registral, mientras no sea rectificado o invalidado por el Poder Judicial. García García lo define como “aquel principio hipotecario en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina”.

Son dos los efectos que produce este principio: por un lado, establece la exactitud de los asientos registrales extendidos; y por el otro, legitima al titular del derecho publicitado frente a los terceros.

La presunción de exactitud del asiento registral es *iuris tantum*, es decir, admite prueba en contrario. Pero mientras no se rectifique, se presume que el derecho publicitado es válido. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que dicha exactitud se presume solo respecto del derecho consignado en el asiento, no incluyendo al título que dio mérito a la extensión de dicho asiento, en razón a que en el Perú se optó por el sistema registral de inscripción y no de transcripción.

Conforme al sistema de inscripción, adoptado en Alemania, Suiza, España, Austria, México, Chile, entre otros países, “el registrador, con amplias facultades para la calificación, determina, mediante extracto, las circunstancias esenciales del título que han de conformar el asiento registral, dentro del marco legal (Manzano Solano y Manzano Fernández)<sup>5</sup>, a diferencia del sistema de transcripción, adoptado en Francia, Bélgica, Italia, etc., donde se transcribe todo el contrato o simplemente se archiva teniendo el registrador limitadas facultades calificadoras.

En razón de lo expuesto, y de acuerdo al sistema de inscripción, sistema más avanzado que el de transcripción, las circunstancias que consten en el documento (título) que dio mérito a la inscripción del acto o derecho, pero que no hayan sido extendidas en el asiento registral, no gozarán de los efectos legitimadores, salvo que vía rectificación se incorporen al asiento, en cuyo caso dicha rectificación surtirá efectos desde el momento en que esta se realiza, por lo que no resultará oponible a los títulos ingresados antes de la presentación e inscripción de dicha rectificación, conforme se señala en el artículo 86 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

Una vez inscrito un derecho, no solo se presume su exactitud, sino que también se legitima al titular de dicho derecho. Tal legitimación no solo le permitirá al titular poder ejercer las facultades que el ordenamiento legal le confiere, tales como el de uso, disfrute o disposición, en el caso del derecho de propiedad, sino también, ejercer las acciones respectivas en defensa de dicha titularidad. Como señala García (2009), “las consecuencias sustantivas se concretan en la idea de que el titular registral, por el mero hecho de serlo, es considerado en el ámbito extrajudicial como titular real, sin necesidad de demostrarlo y está protegido y queda bajo la salvaguardia de los tribunales, de tal manera que todos, tanto los particulares, como la Administración, han de considerarlo como titular mientras no se pruebe lo contrario o dicho titular consienta en ello”.

Al estar legitimado el acto o derecho extendido en el asiento registral, su invalidez solo puede ser declarada por el Poder Judicial.

El principio de legitimación se encuentra recogido en el artículo 2013° del Código Civil y en el artículo VII del Título Preliminar del RGRP.

#### **b) Oponibilidad.**

Otro efecto de la inscripción es su oponibilidad, lo que determina que desde el momento del registro de un acto o derecho, este afecte a todos los terceros, determinando el cierre del Registro a los actos incompatibles, aunque sean de fecha anterior, a menos que se cancele previamente dicho acto inscrito.

El cierre del Registro a los títulos incompatibles es una característica del sistema de inscripción, recogido en nuestra legislación, frente al sistema de transcripción, ya que en este último el registro de títulos no determina el cierre del Registro a los que le son incompatibles, dado que todos se inscriben, siendo el Poder Judicial el encargado de determinar la preferencia de un título sobre otro.

#### **c) Fe pública registral.**

Se puede definir al principio de fe pública registral, como aquel que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron a título oneroso un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el título del transferente sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro. García

(2009) señala, refiriéndose a este principio, como “(...) aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere con base en la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley” (p. 434).

Es la existencia de este principio el que permite al Registro cumplir su función primordial, cual es la de dar publicidad de manera segura de los actos y derechos configurados en la realidad extrarregistral, ya que su inexistencia generaría inseguridad jurídica al no haber confianza en la información contenida en el Registro, obligando a los terceros a constatar los datos suministrados por el Registro, lo que elevaría los costos de transacción. Por lo tanto, mediante la fe pública registral el tercero que contrató basado en la información que le proporcionó el Registro, actuará confiado en dicha información porque sabe que una vez inscrito su derecho no le afectará cualquier modificación que sufra el título de su transferente, por causas que desconocía al momento de contratar, al no constar en el Registro. En este sentido, se establece una excepción al principio, de que nadie puede transmitir más derechos del que tiene.

Frente al probable conflicto que pudiera existir entre la seguridad estática y la dinámica, el legislador optó claramente por la seguridad dinámica, entendiendo que la función primordial del Registro es la publicidad de los actos y derechos inscritos a los terceros, para que estos puedan contratar bajo reducidos costos de transacción, y de esta manera, fomentar el tráfico jurídico. De haberse optado por privilegiar la seguridad estática a la dinámica, si bien se protegería al propietario, ya que podrá recuperar su propiedad, se perjudicaría gravemente la seguridad del tráfico jurídico, ya que el tercero que contrató basado en la publicidad registral se vería perjudicado en su adquisición, determinando que el Registro pierda su razón de ser, cual es la de publicitar los actos y derechos que recaen sobre bienes y personas con efectos erga omnes, función que solo se cumple cabalmente si se protege al tercero que adquirió un derecho basado en la información registral, y lo inscribe, aunque después se anule, rescinda o resuelva.

#### **2.2.4. Concepto de Buena fe registral.**

##### **2.2.4.1. Definición.**

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 irremediamente 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.

#### **2.2.4.2. El Registro y la publicidad registral.**

Se puede definir al Registro como aquella institución del Estado en la que se inscriben los actos y derechos que se constituyen en torno a bienes y personas para su debida publicidad, teniendo dicha información carácter erga omnes por resultar oponibles a terceros. La publicidad constituye la finalidad del Registro, siendo esta jurídica por los efectos sustantivos que genera los cuales son la legitimación, la oponibilidad y fe pública registral, llamados también principios registrales, otorgándose con ello seguridad jurídica a las transacciones.

Manzano Solano y Manzano Fernández (2010), definiendo al Registro de la Propiedad, señalan que es: “(...) el centro y órgano institucional cuya función esencial consiste en la realización y efectividad de la publicidad jurídica de los derechos reales sobre bienes inmuebles, mediante la utilización de la técnica registral”.

La publicidad registral, en razón a los efectos sustantivos que genera, otorga seguridad jurídica tanto al titular registral como a los terceros que quieran contratar con dicho titular. Ello, en la medida en que, por un lado, el propietario de un predio no tiene que incurrir en mayores gastos para proteger su titularidad frente a actos usurpatorios ni tampoco tiene que incurrir en mayores gastos para publicitarlo, por la presunción de legitimación del asiento que publicita la propiedad, la cual redundará al final en el precio del bien, y por el otro, los terceros interesados en adquirir la propiedad no tienen que incurrir en gastos onerosos para comprobar la titularidad aducida o la inexistencia de gravámenes, precisamente por la legitimación de lo registrado y publicitado.

Como señala Chico y Ortiz (1994), “la seguridad o protección del tráfico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue. Esta finalidad está pensada y proyectada más de cara al que

pretende adquirir y al que necesita lograr garantía para el capital prestado que para el que ya figura amparada por la eficacia de la publicidad. (...) no hay que olvidar que el Registro no es más que el instrumento técnico o institución pública al servicio del fenómeno publicitario. Podríamos citar a Gallardo Rueda, quien enlazando la institución del Registro con la seguridad jurídica, se remonta al orden público y a la realización de la justicia diciendo: “el Registro, pues, proporciona inmediatamente a los posibles contratantes la información necesaria para la defensa de sus intereses, y con ser una función importante, aun llena otra que lo es más: la de contribuir poderosamente a crear esa necesaria conciencia pública de que, al menos en cuanto a las relaciones jurídico-inmobiliarias, es posible conocer, de un modo fácil y seguro, el status vigente. Esta es la razón de que no hayamos vacilado en vincular la naturaleza misma del Registro a la doctrina de la seguridad jurídica, puesto que el orden público sirve en primer término, sin perjuicio de contribuir también y poderosamente a la realización de la justicia”.

Asimismo, entre las conclusiones del VIII Congreso Internacional de Derecho Registral, llevado a cabo en 1989 en la ciudad de Buenos Aires, se señaló que: “La seguridad jurídica, valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social, y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre estos. Los registros jurídicos de bienes, en los términos proclamados por los Congresos de Buenos Aires de 1972, México de 1980 y de Roma de 1982, sobre su organización y principios, contribuyen eficazmente a la disminución de conflictos judiciales”.

## **2.2.5. Mecanismos de prevención contra los fraudes inmobiliarios.**

### **2.2.5.1. Concepto.**

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.

### **2.2.5.2. Alerta registral.**

El primero de los mecanismos adoptados es la Alerta Registral, como aviso o noticia que nos pone en conocimiento de alguna actividad irregular tendiente a afectar nuestros derechos inscritos en los Registros Públicos. La Resolución N° 185-2008-SUNARP-SN, de fecha

27/06/2008, aprobó la Directiva N° 003-2008-SUNARP-SN, que creó el mecanismo de prevención denominado originalmente “Alerta Registral sobre Predios”, impulsado a raíz de la expedición de la Ley N° 27658, “Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado”, que promueve el mejoramiento de la gestión pública y la construcción de un estado democrático, descentralizado, al servicio del ciudadano. Todas las instancias, dependencias, entidades, organizaciones y procedimientos del aparato administrativo del Estado, quedaron obligadas a esta directiva, y la Sunarp no fue una excepción.

La Alerta Registral sobre Predios se estableció con dicha denominación puesto que estuvo originalmente orientada a informar al usuario de la presentación de títulos en el Registro de Predios y, posteriormente, mediante el artículo 2 de la Resolución N° 133-2012-SUNARP-SN, publicada el 26 mayo 2012, se modificó, entre otros, su denominación a “Alerta Registral”, de manera genérica, por haberse ampliado el servicio de informar, además del Registro de Predios, respecto de Registro de Personas Jurídicas, Registro de Mandatos y Poderes y Registro de Propiedad Vehicular.

El mecanismo de alerta se sirve del servicio de Internet y de los correos electrónicos para informar a los usuarios registrados sobre los títulos presentados en los referidos registros. Es un servicio gratuito al cual el interesado puede acceder registrándose a través de la página web de la Sunarp, ingresando sus datos personales y el número de la partida registral respecto de la cual solicita el servicio de información. No se requiere acreditar derecho alguno ni ser titular registral del bien o derecho inscrito respecto del cual se solicita la afiliación. Constituye responsabilidad del usuario la utilización adecuada del citado servicio, sin responsabilidad de Sunarp, precisando además que el mismo no legitima al propietario a formular oposición en el procedimiento registral, el cual se rige por su propia normativa de naturaleza no contenciosa. Esta cualidad ratifica el carácter informativo del servicio.

Como su propia denominación lo define, la Alerta Registral es un aviso de información sobre títulos presentados en la partida de su interés a efecto de que en forma oportuna y diligente pueda adoptar las medidas de protección aplicables, en caso de tratarse de un título falso no autorizado por el solicitante.

Si bien la medida es meramente informativa y referencial, la prontitud de la información es de vital importancia porque activa y facilita una temprana reacción proactiva del sujeto perjudicado para proteger su propiedad o derecho en forma oportuna.

Con fecha 18 de julio de 2013, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos emitió la Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, de fecha 18/07/2013, por la cual se dejó sin efecto la Resolución N° 185-2008-SUNARP-SN, modificada por la Resolución N° 133-2012-SUNARP-SN, antes mencionada, y a la vez aprobó la Directiva N° 06-2013-SUNARP-SN, manteniendo el servicio de información gratuito denominado “Alerta Registral”.

La nueva directiva mantiene la finalidad del servicio de Alerta Registral e implementa como innovaciones al aplicativo la posibilidad de adicionar o eliminar partidas registrales del Registro de Predios, del Registro de Personas Jurídicas, del Registro de Propiedad Vehicular y del Registro de Mandatos y Poderes, asociados a una misma cuenta de correo electrónico; de solicitar el reenvío del correo de validación donde el usuario pueda confirmar la suscripción al servicio de “Alerta Registral” y la posibilidad de que sea el mismo usuario quien cancele su cuenta de correo electrónico afiliada al servicio “Alerta Registral” desde la página web de la Sunarp.

Respecto del Registro de Mandatos y Poderes, incorpora la funcionalidad de que el solicitante del servicio pueda consignar los nombres de hasta cinco personas, para que en el eventual caso de que otorguen un poder, este sea informado al interesado mediante la “Alerta Registral”.

El éxito y acogida del servicio de alerta registral motivó que el reglamento de la Ley N° 30313, Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, de fecha 22 de julio de 2016, disponga en su artículo 12 la masificación del servicio, estableciendo la inscripción de oficio del adquirente de un bien al servicio de alerta registral al momento de la inscripción de una transferencia de predios o de vehículos, requiriéndose en dicho caso consignar, al llenar el formulario de inscripción, el correo electrónico o el número de teléfono móvil del adquirente, datos que se requieren incluso si ya cuenta con el servicio. Esta es una iniciativa interesante para ampliar aún más el beneficio de la información registral en forma oportuna.

La Resolución N° 170-2013-SUNARP/SN, antes mencionada, fue dejada sin efecto mediante la Resolución N° 027-2018-SUNARP/SN, de fecha 19 de febrero de 2018, que aprobó la

Directiva N° 02-2018-SUNARP-SN, siendo esta la que a la fecha regula el servicio de Alerta Registral, el cual, actualmente y con la resolución antes indicada, se ha ampliado, además del servicio tradicional de alerta de inscripción, al servicio, también gratuito, de alerta de publicidad como un complemento al servicio ya existente. La “Alerta de Publicidad” consiste en la información que se brinda al interesado de las solicitudes de publicidad respecto de la o las partidas del Registro de Predios afiliadas al servicio.

### **2.2.5.3. Bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares.**

Dentro de la política de implementación de mecanismos de prevención, se expidió la Resolución N° 019-2012-SUNARP-SN, de fecha 27 de febrero de 2012, que aprobó la Directiva N° 001-2012-SUNARP-SN, estableciendo la anotación de bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares.

Mediante esta directiva se creó una anotación preventiva motivada por la denuncia por presunta falsificación de instrumentos públicos que, en forma escrita, formula el administrado directamente a la jefatura de la zona registral respectiva. También comprende la posibilidad de que dicha denuncia pueda ser formulada en forma directa por el registrador si advierte por sí mismo la falsedad del título.

El interesado, al enterarse, comunica la existencia de un asiento registral extendido en mérito de un título presuntamente falsificado, presentando la evidencia necesaria para que se disponga la anotación de bloqueo antes mencionada, a efecto de impedir que se inscriba ningún acto posterior y con ello lograr un doble beneficio: i) que con la anotación se ingrese a la partida registral y se informe a terceros de la existencia del asiento registral irregular y, de esa manera, bloquear el principio de buena fe pública registral del artículo 2014 del Código Civil; y, ii) brindar tiempo para que el usuario pueda acudir al Poder Judicial e iniciar las acciones judiciales pertinentes y solicitar la anotación preventiva de las mismas o medidas cautelares, cuya inscripción se retrotrae a la fecha de presentación de la anotación preventiva en el libro diario.

El jefe de la zona registral, quien es el encargado de disponer la anotación de bloqueo, dispone la notificación a la autoridad a quien supuestamente se le atribuye el título y al titular registral para que interpongan las acciones legales correspondientes.

La anotación de bloqueo por presunta falsificación de documentos protocolares, como su misma denominación lo expresa, comprende a todo tipo de instrumento público notarial protocolar y a las resoluciones judiciales, administrativas y laudos arbitrales. Tampoco diferencia el registro en el que se haya extendido el asiento generado por un título presuntamente falso, comprendiendo a todos los registros del Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Dicha medida, si bien de carácter temporal, está orientada a garantizar la prioridad de una eventual medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional y constituye un medio efectivo para impedir que terceros puedan presentar algún título alegando buena fe en perjuicio del titular registral y permitir que una decisión definitiva del Poder Judicial declare la nulidad del asiento y de la misma partida, en caso de tratarse de un asiento de inmatriculación.

En este procedimiento, una vez ingresado al diario el asiento de presentación de la denuncia, los registradores públicos proceden a suspender los títulos cuyos asientos de presentación son de fecha posterior al mismo; salvo la medida cautelar dictada por el órgano jurisdiccional en un proceso judicial para lograr la cancelación del mencionado asiento registral.

Esta anotación preventiva tiene una duración de ciento veinte (120) días hábiles, desde el día hábil siguiente de su anotación en la partida registral a efecto de permitir que durante dicho plazo el interesado formule ante el Poder Judicial las acciones pertinentes y lograr la anotación de la demanda correspondiente, la misma que se correlacionará con la anotación preventiva generada por la directiva antes mencionada.

Las causas que impiden la anotación de bloqueo son: i) que existan títulos pendientes de inscripción, que estén suspendidos, observados, liquidados o tachados con posibilidad de interponer recurso de apelación o acción contenciosa administrativa; y, ii) que exista inscrito un asiento posterior de un tercero que se encuentre protegido por la fe pública registral. Esto en razón a que la medida de bloqueo no sea utilizada para perjudicar a un tercero.

#### **2.2.5.4. Anotación por falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de quorum.**

Al igual que en el caso anterior, mediante Resolución N° 257-2012-SUNARP-SN, de fecha 13 de setiembre de 2012, se aprobó la Directiva N° 003-2012-SUNARP-SN que regula el procedimiento, requisitos y efectos de la anotación por falsificación de instrumentos extra

protocolares y de constancias de quorum de manera exclusiva para el Registro de Sociedades y el Registro de Personas Jurídicas No Societarias.

La Directiva N.º 003-2012-SUNARP-SN, a diferencia de la anterior que es aplicable a todos los registros del sistema, por el contrario, centra su radio de acción específicamente en el Registro de Sociedades y en el Registro de Personas Jurídicas No Societarias. De igual forma, mientras la directiva anterior está dirigida al instrumento público de manera genérica, la Directiva N.º 003-2012-SUNARP-SN está referida solo a la rogatoria derivada de la presentación de instrumentos públicos notariales extra protocolares, vale decir, copias certificadas expedidas por notario. Por lo tanto, no procederá la anotación si en las copias certificadas presentadas se advierte que la firma del notario sea falsa y no por otro motivo, esto es, si el contenido del acta o las firmas que lo autorizan son falsas, ello será competencia del Poder Judicial en un proceso regular, mas no podrá ser sustento para solicitar la anotación por falsificación a que se refiere la citada directiva.

La denuncia también puede comprender la falsedad en las constancias de acreditación de quorum que autoriza el representante legal en el caso de las personas jurídicas inscritas en el Registro de Personas Jurídicas No Societarias (asociaciones, fundaciones y demás), falsedad que está limitada solo al caso de haberse consignado en la constancia de acreditación la intervención de una persona fallecida, o que se encuentre en incapacidad, o que no se encontraba físicamente en el país a la fecha de la realización del acto.

Estos supuestos deberán acreditarse con los medios probatorios pertinentes para que proceda la anotación de bloqueo; siempre que dicha irregularidad sea la razón de la inscripción y que su inexistencia no hubiere permitido su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas No Societarias; vale decir, que sin la concurrencia de dichas personas no hubiera sido posible lograr el quorum para la realización de la junta y de los acuerdos adoptados en ella, caso contrario tampoco serían amparados por la citada directiva.

La anotación se activa mediante denuncia escrita del interesado adjuntando la documentación sustentatoria y si bien activa el procedimiento administrativo interno no faculta ni habilita al denunciante a ser parte en el procedimiento ni a interponer recursos administrativos contra lo que resuelva el jefe zonal, quien es el competente para conocer la denuncia por presunta falsificación de documentos.

En la denuncia deberá adjuntarse: i) Declaración jurada con firmas certificadas notarialmente donde el denunciante precise el hecho materia de la denuncia, sea por falsedad en las constancias de quorum, en la medida en que haya sido expedida contraria al estatuto o a la ley y que dicha situación no hubiera permitido su inscripción en el Registro de Personas Jurídicas No Societarias; o por falsedad en la intervención notarial del instrumento extra protocolar en el sentido que la firma del notario que la autoriza sea falsa. Procede sólo si las referidas copias certificadas son presentadas en el Registro de Personas Jurídicas Societarias o en el Registro de Personas Jurídicas No Societarias; ii) La declaración jurada del denunciante debe ser clara y contener la información que permita la verificación del hecho denunciado con los documentos presentados como medio de prueba. En el caso de falsedad de la firma del notario deberá adjuntarse el oficio del notario manifestando que la firma de la copia certificada no le pertenece; y, iii) declaración jurada del denunciante de la inexistencia de proceso judicial en trámite respecto de la validez de los instrumentos declarados como falsos.

Los efectos de la anotación por falsificación de instrumentos extra protocolares o de falsedad en la declaración de las constancias de quorum, son similares a la anterior en el sentido de publicitar ante terceros la presunta falsificación de instrumentos extra protocolares o de las constancias de quorum a efecto de reservar la prioridad de la medida judicial que se dicte a consecuencia del asiento de inscripción extendido con documentación presuntamente falsificada y bloquear la posibilidad de acogerse a la buena fe registral y más bien, si se diferencia de la anterior en el sentido que la anotación no suspende la rogatoria de actos posteriores, ni impedirá “la inscripción de ningún acto o derecho, incluidos los de administración, disposición o gravamen que se presenten a los mencionados registros en los cuales intervengan los representantes que recibieron la representación por medio del acta cuestionada con falsedad o no se haya cumplido con las formalidades previstas para el cumplimiento del quorum, según sea el caso”.

La directiva prevé que en caso se efectúe transferencia de bienes en virtud de los acuerdos sustentados en títulos o declaraciones falsas, la anotación del bloqueo no faculta al denunciante a solicitar el traslado de dicha anotación a otros registros, incluido los registros de Predios o Bienes Muebles.

La anotación preventiva, al igual que en el caso anterior tiene una duración de ciento veinte (120) días hábiles, desde el día hábil siguiente de su anotación en la partida registral, para permitir poder acudir al Poder Judicial y solicitar la medida cautelar de los derechos de los interesados. Una vez dictada la medida cautelar, sus efectos se retrotraen a la fecha de presentación de la anotación de bloqueo.

#### **2.2.5.5. Inmovilización temporal de predios.**

La Sunarp, en cumplimiento de su misión de otorgar seguridad jurídica y brindar certidumbre respecto a la titularidad de los diferentes derechos que en él se registran y en la intención de proteger los derechos patrimoniales de los particulares, emitió la Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN, de fecha 25 de noviembre de 2013, que aprueba la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, que regula el procedimiento para la inmovilización temporal voluntaria de las partidas registrales de predios.

Este mecanismo de seguridad complementa los anteriores y está dirigido a permitir el cierre voluntario y temporal de una o varias partidas registrales inscritas en el Registro de Predios, en forma total o por acciones y derechos, limitando la inscripción de actos referidos a las partidas inmovilizadas, previo cumplimiento de un procedimiento especial de verificación de la autenticidad de títulos presentados en forma posterior, con la única finalidad de proteger, asegurar y resguardar los derechos del titular registral y no sea perjudicado y despojado irregularmente de su propiedad por instrumentos que no hayan sido autorizados por él mismo.

Si bien este nuevo mecanismo es para proteger al titular registral de posible presentación de títulos no autorizados por su persona, bloquea los títulos posteriores, no los actos de disposición anteriores, puesto que no se puede utilizar este beneficio para perjudicar los instrumentos autorizados con anterioridad y que aún no se hayan inscrito o presentado al registro, en cuyo caso procede denunciar al solicitante por acogerse indebidamente a dicho mecanismo de seguridad.

De conformidad con la directiva, para que la inmovilización temporal proceda, no debe existir ningún acto voluntario de fecha cierta anterior al asiento de presentación de la solicitud de inmovilización referido a disposición, carga o gravamen, no inscrito o en trámite pendiente de calificación, sea suspendido, observado, liquidado, tachado o con posibilidad de interponer

recurso de apelación ante el Tribunal Registral o acción contencioso administrativa ante el Poder Judicial.

Se procede a la inmovilización temporal presentando la solicitud respectiva, adjuntando el parte de la escritura pública, que exprese la voluntad unilateral del titular con derecho inscrito de inmovilizar temporalmente el predio. La solicitud solo comprende a predios inscritos y puede ser por el predio en su totalidad (en caso de propietario único o solo respecto de las acciones y derechos de que es titular (en caso de copropiedad). Debe adjuntar además la declaración jurada del propietario con firmas certificadas notarialmente manifestando bajo juramento que el predio materia de la rogatoria no ha sido transferido o se encuentre afectado con carga y/o gravamen no inscrito emitido por el mismo titular en forma voluntaria y con fecha anterior a la declaración jurada. La declaración podrá estar inserta en la escritura. La directiva no lo precisa, pero en dicho caso al otorgar el titular la escritura y ser identificado para la misma, deviene en inoficioso que se exija la certificación de firma por la declaración jurada si su identificación consta en la introducción de la escritura y deviene en plena por tratarse de un instrumento auténtico.

La implementación de la inmovilización tiene como efecto impedir la inscripción de un título que contenga un acto voluntario de disposición, carga o gravamen presentado con fecha posterior a la misma, en tanto no se cumpla con el procedimiento de confirmación del título o voluntad previsto para el efecto. Si se trata de un instrumento de fecha cierta anterior a la inmovilización de la partida, el registrador suspende el título y cursa oficio al notario, a fin de comprobar la autenticidad del documento, suspendiendo el asiento de presentación hasta la respuesta del notario; si es positiva, procede a calificar el título para su inscripción y a levantar la inmovilización; si es negativa tacha el título.

El mismo procedimiento se sigue si el título presentado es de fecha posterior, con la salvedad que en este caso no se requiere que el título de levantamiento pre exista al título presentado y, en caso se trate de escritura pública otorgada judicialmente por rebeldía del transferente, para la calificación se tomará como fecha de referencia la fecha de la minuta.

La inmovilización temporal no impide la inscripción o anotación de un mandato judicial, acto administrativo o decisión arbitral generado con posterioridad al asiento de inmovilización; o actos que no impliquen disposición, carga o gravamen, salvo aquellos que deriven de alguna

anotación preventiva o inscripción anterior al asiento de inmovilización y las anotaciones o inscripciones derivadas de sucesiones intestadas o testamentos.

El plazo máximo de vigencia de la suspensión temporal es de 10 años, desde el día de presentación en el diario. El titular puede reducir en forma expresa y a voluntad dicho plazo. A su vencimiento caducará de pleno derecho sin que sea necesario solicitud o extender asiento alguno. Si no se precisa plazo determinado en forma automática se consigna el máximo permitido.

También opera el levantamiento por voluntad expresa del titular registral en escritura pública, dejando sin efecto la inmovilización temporal y cancelando la tasa correspondiente; sin embargo, ello no enerva la obligación del registrador de oficiar al notario, a fin de comprobar la veracidad del título, previa suspensión del asiento de presentación.

Esta medida de seguridad tiene por razón privilegiar la seguridad a la rapidez con que pueden ser realizadas las inscripciones, lo cual está plenamente justificado dentro del contexto de evitar la presentación de documentos falsos y evitar los fraudes; además de ser una medida que advierte e inclusive desalienta a los estafadores ya que quedan expuestos al procedimiento de confirmación que no van a poder superar y como efecto colateral que el adquirente de buena fe igualmente, ante la existencia del asiento de inmovilización queda supeditado al referido procedimiento de verificación, sin chance de alegar buena fe en caso de no superar el procedimiento de verificación.

Nótese que las medidas de la alerta registral, si bien son meramente informativas, son útiles para conocer en tiempo real si se pretenden hacer cambios, no autorizados, en una determinada partida registral y las anotaciones preventivas para reservar prioridad generan en el registro antecedentes sobre la supuesta falsedad de los títulos que impiden la generación de la buena fe, requisito esencial para poder acogerse a los beneficios del artículo 2014 del Código Civil y como efecto colateral para garantizar el derecho de defensa del titular registral perjudicado, la posibilidad de acudir al Poder Judicial e iniciar las acciones legales pertinentes, durante la vigencia de la anotación preventiva.

### **2.2.5.6. Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación.**

Como se ha manifestado, para la fecha en que se promulgó la Ley N° 30313 (23 de marzo del 2015), habían transcurrido aproximadamente año y medio de las medidas de prevención dictadas por la Sunarp y estuvo precedida por múltiples escándalos de fraudes inmobiliarios generados por mafias dedicadas a la apropiación de inmuebles de terceros, tanto de personas naturales como jurídicas y así como las mafias fueron operando aprovechando las falencias del sistema. Todo ello motivó como respuesta que el Estado dicte la referida Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049, con la finalidad de restablecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Los antecedentes de la Ley N° 30313 han sido los Proyectos de Ley N° 2996, N° 3029, N° 3350, N° 3365, N° 3848 y N° 3849, todos los cuales fueron presentados como iniciativas legislativas de diversas fuentes: del Poder Ejecutivo; la bancada de Solidaridad Nacional; la bancada del PPC-APP; la bancada de Perú Posible y la bancada de Fuerza Popular, en un total de seis proyectos de ley, lo cual la Comisión Permanente del Congreso de la República interpretó como un tema de interés y preocupación generalizado, terminando en la expedición de la ley antes mencionada.

Los proyectos fueron debatidos motivados por la necesidad de promover y garantizar seguridad jurídica, dado los vacíos que se habían puesto en evidencia ante los diversos casos vinculados a estafas y que por ese entonces se habían hecho de público conocimiento al investigar la mafia Orellana que, sin ser la única, sí era la más evidente además de los graves daños generados a familias y los diversos agraviados, tanto personas naturales como jurídicas.

La comisión identificó que la problemática se daba básicamente por dos causas: la suplantación de identidad generada por defectos en la identificación de las personas, contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales, tanto protocolares como extraprotocolares y en la falsificación de los instrumentos públicos, es decir, que el documento que ingresaba al registro no era el redactado por el notario o funcionario autorizado o contenía en su redacción

insertos falsos que invalidaban la inscripción, esto respecto de los instrumentos notariales, consulares, partes judiciales, resoluciones de sede administrativa y laudos arbitrales.

Dicha comisión determinó que la incidencia se evidenciaba en forma más frecuente en ciudades, regiones y distritos distantes de los lugares donde se ubicaban los bienes transferidos o donde domicilian los titulares de los derechos registrados.

El Congreso de la República, luego de los informes y propuestas correspondientes, legisló dictando la Ley N° 30313 estableciendo la oposición a la inscripción en el procedimiento de inscripción registral, como una opción preventiva del titular registral, antes de que se inscriba el título y como alternativa de solución rápida la cancelación de los asientos registrales, en los casos en los que los títulos falsos o con suplantación de personas resultaban inscritos en el Registro de Predios, determinando los competentes para realizar dichas funciones.

En lo referente a la modificación del artículo 2014° del Código Civil, la discusión no dejó de ser menos intensa, debatiéndose diversas fórmulas: desde la eliminación del principio de buena fe pública registral, argumentando que esta constituye una traba que permite a terceros apropiarse de un inmueble en detrimento de un titular registral con derecho inscrito, pese al origen fraudulento de la adquisición; hasta aceptar que se mantenga la institución pero estableciendo un plazo previo para su vigencia, contado desde la inscripción del título, de tal suerte que la buena fe pública registral quedaría en suspenso hasta cumplido el plazo para que la adquisición pudiera ser considerada de buena fe.

Finalmente, el Congreso de la República promulgó la Ley que mantuvo el principio de buena fe pública registral, básicamente como estaba regulado en el Código Civil, con ligera variación, incorporando la cancelación del asiento registral en sede administrativa bajo el siguiente texto:

Artículo 2014°. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, 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.

La virtud de los nuevos procedimientos establecidos por la Ley N° 30313, al margen de la crítica doctrinaria de los regístralistas por haber quebrado la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, está en el beneficio que brinda al usuario, titular registral perjudicado, de poder acudir directamente a la autoridad o funcionario legitimado como supuesto autor (en caso de falsificación) o responsable de la redacción del título presentado a registro (en caso de suplantación) para que por su propia manifestación opere cualquiera de las oposiciones que brinda la referida ley. En este caso ya no se requiere de anotación preventiva ni iniciar proceso judicial alguno o esperar su resultado, puesto que la autoridad o funcionario legitimado está afirmando y avalando el carácter fraudulento del título y evitando que se generen nuevos títulos que puedan hacer uso o ampararse en el principio de la buena fe pública registral que termine perjudicando a un titular registral con asientos fraudulentos.

Cabe tener en cuenta a raíz de estos procedimientos que, en el caso de falsedad del instrumento público, el hecho es muy sencillo de definir y resolver, puesto que basta que el autor del instrumento (autoridad o funcionario legitimado) verifique que el título no ha sido expedido por su persona por inexistente; o por ser falso en su contenido (el instrumento existe pero es alterado en su contenido fuera de su despacho y se presenta a los registros con un texto diferente); o porque siendo redactado por la autoridad o funcionario legitimado, este incorpora en su texto algún inserto falso que invalida su contenido. En tal sentido, la cancelación está legal y plenamente justificada puesto que el instrumento falso no puede generar un asiento registral válido.

El segundo supuesto, esto es, la suplantación de identidad, que solo aplica a los instrumentos redactados por el notario o cónsul (partes de instrumentos públicos protocolares y copias certificadas), en un caso más delicado, puesto que el autor del instrumento debe estar seguro y convencido de la suplantación de personalidad, lo cual puede resultar sencillo si la persona

suplantada está fallecida, por la facilidad de contrastar dicha información con la partida de defunción. Pero si no lo está, su manifestación debe ser corroborada con otros medios probatorios ante el notario o cónsul a efecto de corroborar la suplantación, como en el caso de haber estado de viaje (récord migratorio) en prisión (sentencia condenatoria e ingreso al penal), etc. Esto, en razón a que la responsabilidad la asume enteramente el autor del instrumento.

Mención especial merece el hecho que la Ley N° 30313 solo ha contemplado la opción de suplantación de identidad para los instrumentos públicos redactados por el notario o cónsul, mas no para los expedidos por los jueces, funcionarios públicos o árbitros, ante los cuales también podría configurarse una suplantación de identidad; sin embargo, dicha opción no ha sido considerada por el legislador y que en todo caso debiera ser materia de revisión.

Hay que tener en cuenta que la suplantación es un tema que está íntimamente ligado a las herramientas tecnológicas que brinda el Estado para que el notario cónsul, entre otros funcionarios, puedan realizar la identificación con plena seguridad y, de esa manera, evitar las suplantaciones de identidad, de tal suerte que no todos los defectos de identificación pueden ser imputados como falta de diligencia en el ejercicio de la función.

#### **2.2.5.7. Identificación a través del sistema de identificación biométrico en la Sunarp.**

La Resolución N° 181-2015-SUNARP, del 16 de julio de 2015, regula los “Lineamientos para el uso del Sistema de Verificación Biométrica por comparación de Huella Dactilar en las oficinas registrales de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - Sunarp”; además, establece el uso obligatorio de lectores biométricos para la presentación de títulos en el Sistema Nacional de los Registros Públicos, a efecto de realizar la identificación de los presentantes previa verificación biométrica brindada por el Reniec como elemento disuasivo para la presentación de documentación falsa y fortalecer la seguridad jurídica.

De hecho, el lector biométrico, desde su utilización, ha servido para frenar la modalidad delictiva de presentar documentos falsos y que el falsificador eluda la responsabilidad penal, toda vez que la identificación la realiza el propio sistema. Lo lamentable es que la Sunarp haya tardado mucho en implementar dicho servicio, teniendo en consideración que desde el 2008 ya era utilizado por el notariado, al ser regulado en el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 1049. Tal vez si este servicio hubiera sido implementado con mayor anticipación al 2015, que inicia su uso obligatorio, se hubieran reducido los casos de fraude.

### **2.2.5.7. Mecanismos de prevención en la función notarial.**

#### **a) Sistema de identificación por comparación biométrica.**

El sistema de identificación por comparación biométrica de las papilas dactilares es un servicio que ha venido utilizando el notariado como apoyo para el ejercicio de la función identificadora que debe cumplir el notario, desde la expedición del Decreto Legislativo N° 1049, al ser considerado en el artículo 55.

Si bien el servicio inicialmente fue de comparación mono dactilar (dedos índices de ambas manos) actualmente es decadactilar, con lo cual el espectro de comparación ha quedado ampliado a todos los dedos de la mano. No obstante, si bien es un servicio efectivo, el universo que comprende no es el óptimo, dado que tiene mucho margen de imposibilidad de lectura, como es el caso de las personas de la tercera edad, o a aquellos que por razones laborales tienen maltratadas sus papilas dactilares, como los pescadores, agricultores, mineros, vale decir, las personas que realizan labores manuales intensas que a la larga maltratan las papilas dactilares y dificultan su lectura a través del lector biométrico.

#### **b) Decreto Supremo N° 017-2012-JUS (15/12/2012).**

El referido decreto supremo estableció el uso obligatorio del sistema de verificación biométrica de huellas dactilares en todas las notarías del país como herramienta para brindar seguridad respecto de la identidad de los otorgantes y/o intervinientes en todo instrumento público notarial, sea de carácter protocolar o extraprotocolar.

#### **c) Decreto Supremo N° 006-2013-JUS (15/05/2013).**

Este decreto supremo derogó el anterior, manteniendo y precisando detalles de la utilización del referido sistema biométrico, reconociendo en su artículo sexto la incidencia de resultados negativos en la comparación biométrica, debiendo para ello los otorgantes acudir al Reniec para el proceso de actualización de sus huellas dactilares.

Cabe señalar que el artículo 55 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, fue modificado por la Séptima Disposición Complementaria Modificatoria del Decreto Legislativo N° 1106, publicado el 19 abril de 2012; por la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30313, publicada el 26 marzo de 2015, y por el artículo 1

del Decreto Legislativo N° 1232, publicado el 26 setiembre de 2015. Sin embargo, en todos los cambios se mantuvo la obligatoriedad de la utilización del sistema de identificación biométrica, el cual rige hasta la actualidad.

El mismo artículo 55 reconoce la posibilidad de resultados negativos o de imposibilidad tecnológica temporal de no contar con dicho servicio, por causas no imputables al notario, por lo que establece que la identificación de los otorgantes, en dicho caso, se realiza con la opción que brinda el literal b) del citado artículo, es decir, mediante la consulta en línea para la verificación de las imágenes y datos del Reniec y su comparación con el documento nacional de identidad, que debe portar el usuario del servicio e inclusive solicitar la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación de los comparecientes.

En tal sentido, queda establecido que la identificación debe ser a través del sistema biométrico de manera prioritaria; sin embargo, ante la imposibilidad de su uso o de resultados positivos del mismo, la identificación por el método visual tradicional es igualmente válida y, para ello, no se establece ninguna restricción; más bien la alternatividad es automática ante la imposibilidad de la primera opción, de lo cual se debe dejar constancia en el instrumento.

#### **d) Anotación preventiva por falsificación de instrumentos notariales o suplantación de identidad.**

El Decreto Legislativo N° 1049, que modificó el Decreto Ley N° 26002, incorporó en su texto la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales, estableciendo la obligación y facultad del notario para solicitar ante la Sunarp, bajo su responsabilidad de manera directa y por interés propio, la anotación preventiva en el diario de la oficina registral, en el plazo máximo de cinco días hábiles desde que tuvo conocimiento de dichos hechos. Esta atribución alcanza a los instrumentos protocolares como extraprotocolares y en el caso de las falsificaciones, comprende al título atribuido al notario o a documentos falsos insertos en los títulos.

Esta anotación preventiva, a diferencia de las reguladas por la Sunarp, en las Resoluciones N°s. 019-2012-SUNARP-SN y 257-2012-SUNARP-SN, antes mencionadas, tienen una vigencia de un año desde la fecha del asiento de presentación, con el mismo efecto y finalidad que las anteriormente comentadas, permitir la anotación de demanda judicial o medida cautelar respectiva, la misma que se retrotrae a la fecha de la presentación de la anotación, generando

también como efecto secundario el antecedente en el registro para bloquear el principio de fe pública registral.

En este caso las disposiciones establecen que la interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado, ello involucra directamente al notario, puesto que siendo el afectado un instrumento que se le atribuye o contiene inserto documento falso o se ha suplantado a alguno de sus otorgantes, tiene interés directo que se anule el asiento registral fraudulento.

El hecho de la procedencia de la anotación, aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado, ratifica la voluntad de informar a terceros de la existencia de conflicto que impida el acogerse a la buena fe.

Estas disposiciones generaron que la Sunarp dictara la Resolución N° 315-2013-SUNARP-SN, de fecha 25 de noviembre de 2013, aprobando la Directiva N° 09-2013-SUNARP-SN que regula en sede registral los efectos de la anotación preventiva prevista en la quinta y sexta disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo del Notariado, Decreto Legislativo N° 1049.

La directiva regula con especial interés las anotaciones, antes indicadas, las mismas que deberán ser atendidas en el plazo de 24 horas y establece la correlación en el caso la falsificación o suplantación de mandatos o poderes, a efectos de que si en el poder se menciona facultades para transferir inmuebles con indicación de la partida registral, se extienda una anotación preventiva por presunta falsificación o presunta suplantación de identidad en el Registro de Mandatos y Poderes y simultáneamente anotaciones de correlación en las partidas de los bienes registrados, haciendo expresa referencia, en las partidas de los respectivos bienes de la existencia de la anotación preventiva por presunta falsificación o suplantación de identidad y en la partida del poder las partidas en las cuales se ha extendido la anotación de correlación.

**e) Restricción a la función notarial en razón de la ubicación del inmueble.**

Dentro de la política de establecer mecanismos de prevención contra fraudes inmobiliarios, la Ley N° 30313, al modificar el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, también estableció la limitación del ejercicio de la función notarial para los actos de disposición o gravamen inter

vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial provincial de ejercicio del notario, estableciendo que los instrumentos públicos que se generen son nulos de pleno derecho, sin perjuicio del proceso disciplinario que se instaure de oficio contra al notario.

Esa medida, a nuestra opinión, errada en su concepto al tratar de combatir los fraudes inmobiliarios con la obligación de desplazamiento y concurrencia de los usuarios al notario del lugar de ubicación de los bienes, como supuesta manera segura de evitar los fraudes generó más problemas y perjuicio que la causa que se deseaba combatir.

El Poder Ejecutivo, escasos meses después, expidió el Decreto Legislativo N° 1232, de fecha 26/09/2015, que si bien restituyó el texto original del artículo 4, mantuvo la referida limitación al incorporar el artículo 123-A al Decreto Legislativo N° 1049; sin embargo, por la exigencia que se impuso generó una limitación y restricción de las transferencias inmobiliarias en general, por lo que se modificó el tenor de la limitación manteniéndola solo para las personas naturales y liberando de ello a las personas jurídicas.

El Gobierno persistió en su criterio y en razón de los reclamos, en primer lugar de las instituciones financieras, de las empresas inmobiliarias y de los particulares por la reducción de la actividad contractual que dicha medida generó, que se vio obligado a dictar el Decreto Legislativo N° 1310, rectificando en parte el error cometido al modificar el tenor del citado artículo 123-A, adicionándole dos nuevos párrafos al artículo, estableciéndose en un texto una salvedad para las personas naturales bajo el siguiente texto: “la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, Reniec”.

En el notariado interpretamos que la situación retornó a su cauce normal, toda vez que la identificación por el sistema biométrico es, hasta la fecha, el medio más idóneo para la identificación de los comparecientes; por tanto, la solución a las suplantaciones no era trasladarse hasta el notario del lugar sino utilizar un medio seguro de identificación.

Entendemos de la lectura de tercer párrafo del artículo 123-A que la restricción a redactar escrituras de actos de disposición o gravamen inter vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial provincial de ejercicio del notario y la sanción con nulidad, no alcanza a

los notarios que utilizan dicho sistema de identificación biométrico; sin embargo, el problema se genera en sede registral cuando la identificación por dicho sistema arroja resultado negativo.

Para el notariado el tema está resuelto a la luz e interpretación de las normas que rigen la función de identificar a los otorgantes expresados en el artículo 55, del Decreto Legislativo N° 1049, función que por cierto es enteramente responsabilidad del notario. El artículo en mención establece la solución en dichos casos, toda vez que el resultado de la identificación por el sistema de comparación biométrico es otorgado por el sistema mismo, de tal suerte que va a obtener el mismo resultado indistintamente de la provincia donde se realice. En tal sentido, si no es posible lograr la identificación por medio del sistema biométrico, en una provincia determinada, tampoco lo será en la provincia del lugar donde se ubique el inmueble, por tanto, con el desplazamiento al lugar del inmueble, lo único que acarrea es más gastos, riesgos e inconvenientes. Por ello, lo que corresponde, conforme a ley (artículo 55), es aplicar la opción que brinda el literal b) del referido artículo, tal como lo entiende un sector de la Sunarp y además está expresado textualmente sin condiciones en la exposición de motivos del Decreto Legislativo N° 1232 y se encuentra reconocido en la Resolución N° 024-2019-SUNARP-TR-L, de fecha 03/01/2019, de la Sala Registral de Lima.

Sin embargo, quebrando la lógica del principio de predictibilidad y lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento General de los Registros Públicos otro sector de la Sunarp, como si fuera una institución distinta, equivocados desde nuestra apreciación, en ejercicio de su “autonomía interpretativa”, consideran que la opción b) solo está permitida para los notarios de la provincia donde se ubica el inmueble, de tal suerte que si el resultado del sistema biométrico es negativo, las partes deben trasladarse al notario de la provincia del lugar y solo el notario de dicha provincia está facultado para utilizar el literal b), antes indicado, tal como ha quedado expresado en las Resoluciones N°s. 781 y 782-2019-SUNARP-TR-T, de fechas 9 y 10 de octubre de 2019 expedidas por la Sala Registral de Trujillo. Está demás comentar que una misma institución no puede tener ni expresar dos criterios dispares (Corcuera, 2020) y es un tema pendiente de resolver por parte de la Sunarp, en la búsqueda de la seguridad jurídica<sup>1</sup>.

#### **f) Presentación cautiva de títulos.**

---

<sup>1</sup> El citado Decreto Legislativo N° 1232, además, modificó varios otros artículos del Decreto Legislativo N° 1049, incidiendo de manera especial en la utilización de la tecnología de la comparación biométrica como apoyo tecnológico para la labor de identificación que debe realizar el notario.

Esta medida fue implementada por primera vez con la expedición del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, del 24 de octubre de 2001, al establecerse que para frenar los casos de fraudes en las transferencias de vehículos generadas por los contratos privados con firmas certificadas por notario o juez de paz que ingresaban al registro, la inscripción registral solo podía hacerse con instrumento público notarial protocolar (acta de transferencia de vehículo) y, lo más importante, la presentación e ingreso de los títulos al Registro Público solo es efectuada por el notario o sus dependientes. Esta medida desde su implementación frenó la presentación de documentos falsos al registro en lo que respecta al Registro de la Propiedad Vehicular y ha venido operando a la perfección desde esa fecha.

Esta sabia medida, pese a existir y conocerse sus beneficios, desde antes de la implementación de los sistemas de intermediación digital con que cuenta la Sunarp, nunca fue repetida hasta la fecha, han existido intentos, porque pese a que se implementó el S.I.D. Sunarp y el módulo de notarios para la presentación electrónica de los títulos emanados del despacho notarial, siempre quedó la puerta abierta con el tercer párrafo de la séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049, mientras que en su primer párrafo establece la obligación de manera absoluta que sea el notario o sus dependientes los encargados de la presentación de los títulos al registro, en el tercer párrafo se establece: “Excepcionalmente, a solicitud y bajo responsabilidad del interesado, los partes notariales y las copias certificadas podrán ser presentados y tramitados por persona distinta al notario o sus dependientes”.

El legislador nunca llegó a entender la importancia de esta medida en la lucha contra los fraudes a los bienes o a los derechos inscritos en la Sunarp.

### **2.2.6. Modificaciones a la legislación.**

La sentencia del Tribunal Constitucional establece la obligación del Estado de contribuir a garantizar la seguridad jurídica y una expresión de ello es la materialización de normas que perfeccionen los mecanismos de prevención contra los fraudes inmobiliarios; por ello, luego de esta larga introducción y recuento de los principales mecanismos de prevención, efectuaremos nuestra sugerencia de las normas y medidas que deben ser implementadas para mejorar la lucha contra el fraude y evitar dejar vacíos o lagunas que puedan ser aprovechadas por las bandas en perjuicio de los ciudadanos y del Estado en su conjunto.

#### **2.2.6.1. Bloqueo registral.**

La institución del bloqueo registral fue creada por el Decreto Ley N° 18278 el 19 de mayo de 1970. Es una herramienta legal muy utilizada en las transferencias de bienes inmuebles y por medio de ella se logra la reserva de prioridad temporal de la partida electrónica por un lapso de 60 días hábiles, a efectos de poder inscribir el acto o negocio definitivo por el cual se ha solicitado el bloqueo. Esta reserva impide durante su vigencia cualquier anotación o inscripción de títulos incompatibles con el derecho anotado, lo cual da tranquilidad y plazo suficiente para materializar y formalizar el acto reservado con la seguridad que ningún título incompatible podrá inscribirse durante el plazo de vigencia del bloqueo.

El hecho real es que el concepto por el cual se creó el bloqueo fue para dar seguridad a la contratación y originalmente la calificación del mismo no tenía limitaciones y era por tal razón una herramienta muy segura; sin embargo, el artículo 103 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, de este entonces, Resolución N° 248-2008-SUNARP/SN, al ser modificado por la Resolución N° 309-2009-SUNARP/SN, cambió el procedimiento de calificación del bloqueo limitándolo solo a las formalidades extrínsecas de la minuta presentada; la verificación del tracto sucesivo y la verificación de obstáculos insalvables que aparezcan de la partida registral, procedimiento que se mantiene en la actualidad regulado en el artículo 136 de la Resolución N° 097-2013-SUNARP/SN, Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, vigente a la fecha.

En el caso de la compraventa, que es un contrato que se perfecciona extra registralmente y se inscribe para lograr la oposición frente a terceros, es de vital importancia y funciona plenamente cuando se bloquea un contrato celebrado por el titular registral del predio mas no así si la venta se realiza con el apoderado del titular registral, toda vez que en la calificación de la minuta de venta de un predio realizada por un apoderado de un titular inscrito, el registrador solo verifica la titularidad del predio, pero no la vigencia o capacidad de la representación del apoderado que celebra la venta. Esto genera una probable inseguridad de inscripción de un bloqueo de una venta realizada por una persona no autorizada.

La razón de la modificación fue porque el bloqueo debe realizarse en el plazo de 24 horas, tal como lo establece el Decreto Supremo N° 010-90-JUS, publicado el 13 de julio de 1990; esto significa que desde su fecha de creación 19 de mayo de 1970, hasta su modificación el 5 de octubre de 2009, el bloqueo funcionó con plena seguridad y a partir de su modificación por la

Resolución N° 309-2009-SUNARP/SN, antes mencionada, se ha privilegiado el criterio de rapidez en sacrificio de la seguridad jurídica.

En este caso estamos dejando abierta una ventana para la inseguridad y debería derogarse el tercer párrafo del artículo 136 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios vigente y restituir el estado de la calificación del bloqueo como funcionó durante 39 años.

#### **2.2.6.2. Bloqueo en casos de estafa.**

Hemos visto que la Sunarp, mediante las Resoluciones N°s. 019-2012-SUNARP-SN y 257-2012-SUNARP-SN ha establecido que se puedan generar anotaciones de bloqueo por falsedad de documentos e inclusive la quinta disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049 faculta al notario a solicitar la anotación preventiva del registro, en ambos casos se ha regulado la falsedad física de los documentos. También se han generado anotación por suplantación de identidad y procedimientos de oposición y cancelación de asiento registral por ambas razones; sin embargo, no se ha contemplado regulación alguna respecto a la protección de compradores que puedan ser estafados por titulares registrales.

En buena cuenta se ha protegido y regulado medidas de protección para los titulares con derecho inscrito, pero no existe ninguna medida que proteja o asegure el derecho de los compradores que puedan ser estafados por titulares deshonestos. Si bien es cierto que pueden acudir a la legislación civil o penal, la oportunidad para proteger sus derechos es importante y por ello debería existir la posibilidad que estos puedan solicitar una anotación preventiva si son estafados por vendedores titulares deshonestos, con pruebas que acrediten los hechos.

Nada impide que se dicte alguna norma o resolución que contemple dicha posibilidad, no causa pérdida de derechos y, por el contrario, permitiría a quien se considere afectado solicitar una anotación preventiva y, de esta manera, tener tiempo suficiente para resguardar su derecho a la espera de un pronunciamiento del Poder Judicial. Hay que tener en cuenta que todas las medidas tienden a proteger al titular registral, pero no se ha regulado ningún beneficio para asegurar a los compradores que son la contraparte en la actividad mercantil y que tienen igual derecho a exigir normas que los protejan.

#### **2.2.6.3. Inmovilización indeterminada.**

La Sunarp estableció, mediante la Resolución N° 314-2013-SUNARP-SN, la inmovilización temporal de predios; sin embargo, se ha establecido con un plazo máximo de 10 años, luego de los cuales caduca de pleno derecho. Esta medida de muy buen efecto de prevención, debería ser de carácter indeterminada y, en todo caso, cada uno de los titulares registrales, si desean limitarla, deberían establecer el plazo que deseen.

Esta modificación tendría un buen efecto porque el propietario es muy probable que sintiéndose protegido simplemente no lleve control del tiempo transcurrido y quede desprotegido al vencimiento del plazo al operar la caducidad de manera automática, quedando a merced de las bandas delictivas; más aún si domicilia en el extranjero o en lugares apartados.

No existe ninguna limitación que impida hacer esa modificación que, aunque sencilla y sin efecto colateral en perjuicio de terceros, sería de mucha utilidad y haría que esta medida de prevención sea más efectiva.

#### **2.2.6.4. Presentación cautiva de títulos.**

Como se ha expresado, desde el año 2001, con la expedición del Decreto Supremo N° 036-2001-JUS, se han percibido los efectos y beneficios de la presentación cautiva de los títulos en beneficio de la seguridad jurídica y dar fin de una vez por todas con la presentación de títulos falsos a los Registros Públicos. Pese a que algunos títulos ya se venían presentando por vía digital, con firma electrónica a través del SID-Sunarp, actos que solo a raíz del asilamiento y la cuarentena se han visto incrementados; sin embargo, aún quedan muchos actos que tienen que ser presentados físicamente ante el registro.

De hecho la implementación tecnológica tiende a que todos los títulos puedan ser presentados en forma digital, pero ello tomará tiempo de implementación; sin embargo, nada impide y no tiene efectos colaterales para terceros y menos aún para la seguridad jurídica que la presentación de la totalidad de instrumentos que se generen en el notariado, sean en formato digital o físico, sean presentados a todos los registros del sistema registral peruano, única y exclusivamente por los notarios y sus dependientes.

Para ello es necesario que se modifique la séptima disposición complementaria, transitoria y final del Decreto Legislativo N° 1049, derogando el tercer párrafo de la misma que permite que por excepción se faculte la presentación al registro por terceras personas, incluso a si sean los

otorgantes del acto. Eso cerraría el paso a que terceros presenten títulos y en sus manos poder falsificar los instrumentos que luego se presentarán ante el registro.

Esta medida, además en tiempo de pandemia y aislamiento sanitario, cobra mayor interés por cuanto reduciría enormemente el tránsito de personas hacia el registro y para ello solo se requiere buena voluntad del legislador en una medida sencilla y que no perjudica a nadie y beneficia a todos en la tarea de generar seguridad registral.

#### **2.2.6.5. Implementación de sistema de biometría facial.**

Se ha mencionado que el sistema de identificación biométrica dactilar es un buen medio de apoyo para la identificación de las personas que acuden al despacho notarial; sin embargo, también se ha expresado que el referido sistema tiene sus limitaciones en cuanto a determinado grupo de personas, por edad o por maltrato de sus papilas dactilares que impiden al sistema identificar adecuadamente a las personas.

Al respecto, actualmente el Reniec tiene desarrollado el servicio de biometría facial que puede ser abierto para su uso por parte de las autoridades, sistema que incluso permite identificar a las personas a distancia y a través de las imágenes transmitidas por video llamada.

Esta es una labor netamente de competencia del Estado que lo único que requiere es voluntad política porque el sistema ya existe y está operativo para que implemente su uso en forma inmediata e inclusive no es necesario contar con el registro del universo de los ciudadanos en dicho sistema, labor que se puede ir completando en el tiempo.

Este medio tecnológico, aunado al sistema biométrico dactilar, serían dos herramientas tecnológicas que se complementarían en aras de tener una mejor identificación de los otorgantes y reducirían mucho las probabilidades de suplantación que es uno de los problemas que aún faltan erradicar; además del hecho que es una obligación del Estado brindar a las autoridades en general las herramientas necesarias para la identificación de las personas, no solo a los notarios, sino que también a la Policía Nacional para la identificación de los ciudadanos, a los magistrados en las audiencias a distancia, al Ministerio Público, a los funcionarios en general, etc.

### **2.2.6.6. Modificaciones al Decreto Legislativo N° 1049.**

A la luz de las medidas de prevención contra los fraudes inmobiliarios, es necesario también se modifiquen y/o precisen en forma puntual algunos artículos del Decreto Legislativo N° 1049.

#### **a) Protocolización de documentos:**

La protocolización de documentos está regulada en los artículos 64 y 65 del Decreto Legislativo N° 1049, habiendo sido modificado el artículo 65 por el artículo 1 del Decreto Legislativo N° 1232, expedido dentro del marco de las facultades delegadas al Poder Ejecutivo, mediante Ley N° 30336, con el objeto de legislar en materia de seguridad ciudadana, fortalecer la lucha contra la delincuencia y el crimen organizado y dentro de ello evitar los fraudes a través de la falsificación documentaria o suplantación de identidad en determinados procedimientos notariales, tendiendo a mejorar los mecanismos de control en la expedición de instrumentos públicos notariales protocolares y extra protocolares, más aún cuando sean materia de inscripción registral.

En tal sentido y considerando que una de las modalidades de fraude es la presentación de laudos arbitrales falsos o se suplante al árbitro, se modificó el artículo 65, antes mencionado, estableciendo la obligación de la identificación del árbitro “(fe de identidad) y así asegurar la autenticidad de la decisión arbitral que se pretende protocolizar”, tal como consta de la exposición de motivos del Decreto Legislativo N° 1232. La modificación introducida adicionó el literal f) al artículo 65, cuyo texto es: “f) Tratándose de la protocolización de laudos arbitrales deberá requerirse la comparecencia del árbitro o uno de ellos designados por el tribunal arbitral para su identificación”.

La identificación del árbitro debe ir aparejada también con que asuma la responsabilidad de la documentación que adjunta y de esa manera cumplir con lo que la exposición de motivos expresa: “asegurar la autenticidad de la decisión arbitral que se pretende protocolizar”. En tal sentido, debe modificarse también el artículo 64 para establecerse que, en el caso de protocolización de laudos arbitrales, deba suscribir conjuntamente con el notario el acta de protocolización respectiva.

Esta modificación que se propone, si bien quiebra la práctica doctrinaria de la protocolización de ser un acto propio del notario y, por lo cual, es el único que suscribe el acta de protocolización, nada impide que, para garantizar seguridad jurídica, el árbitro asuma la

responsabilidad de los documentos que adjunta a la protocolización, suscribiendo el acta conjuntamente con el notario.

Además, si se desea bloquear totalmente la posibilidad de fraudes, es necesario que dicha medida también sea extendida a los jueces en caso de protocolización de expedientes judiciales y también a las protocolizaciones ordenadas por los funcionarios públicos.

**b) Modificación del artículo 123-A:**

El artículo 123-A del Decreto Legislativo N° 1049 fue modificado por la tercera disposición complementaria modificatoria del Decreto Legislativo N° 1310. La premisa general con la que se formula el artículo es el de nulidad de las escrituras públicas de actos de disposición o de constitución de gravamen, realizados por personas naturales sobre predios ubicados fuera del ámbito territorial del notario, lo cual se expresa en el primer párrafo del citado artículo; sin embargo, en el tercer párrafo del mismo artículo señala que “la restricción no alcanza a los servicios notariales que utilizan el sistema de identificación de comparación biométrica de las huellas dactilares que brinda el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, Reniec”.

Como se ha informado, el tercer párrafo que regula la excepción a la nulidad debe ser modificado al verificarse que está siendo interpretado de maneras opuestas por parte de los registradores y ello constituye una traba a la seguridad jurídica.

La modificación debe precisar de manera textual que, en caso la identificación a través del sistema por comparación biométrica resulte negativa, esta se realizará por el mismo notario de conformidad con lo dispuesto por el artículo 55 del mismo Decreto Legislativo N° 1049.

Con la redacción propuesta no quedaría duda de que en los casos que la identificación por el sistema biométrico resulte negativa los usuarios no tienen que trasladarse hasta el lugar de ubicación del predio, con los costos y riesgos que en la actualidad conlleva, toda vez que el notario del lugar realizará el mismo procedimiento que pudo haber realizado el notario elegido primigeniamente por los usuarios.

La implementación y mejora de los mecanismos de prevención es tarea primordial del Estado y las modificaciones propuestas, como ha podido apreciarse, son sencillas y requieren solo de voluntad y decisión del Estado para su implementación a la brevedad posible.



### 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.

### Capítulo III: Metodología de la investigación.

#### 3.1. Enfoque de la investigación.

Se aplica un enfoque cualitativo en el manejo de esta investigación, ya que busca dar respuestas a las preguntas planteadas en los objetivos utilizando sistemáticamente conjuntos predefinidos de procedimientos en responderlas, recopilando evidencias y produciendo hallazgos aplicables más allá de los límites inmediatos de este estudio (Bernal, 2010).

Se aplica como método cualitativo en la identificación del problema cuyo papel en la investigación dará una mejor comprensión de los resultados obtenidos.

#### 3.2. Variables.

##### 3.2.1. Operacionalización de variables.

Tabla 1.

Operacionalización de variables.

Variable	Definición conceptual	Dimensiones	Indicadores	Ítem
Variable Independiente <b>(X): FRAUDE INMOBILIARIO.</b>	El acto de cualquier engaño intencional destinado a privar a otra persona parte de su derecho de propiedad, quienes realizan suplantación de identidad y la falsificación de documentos, obteniendo grandes ganancias	- Buena fe.  - Fraude.  - Inmueble.	- Comportamiento honesto con los demás.  - Actitud ilegal, incorrecta y engañosa que causan perjuicio a otras personas.  - Propiedad valorada que no puede ser	1, 2, 3, 4 y 5. (Escala de Likert)



- Existe relación significativa entre el fraude inmobiliario y la buena fe registral en Lima Metropolitana, 2020.

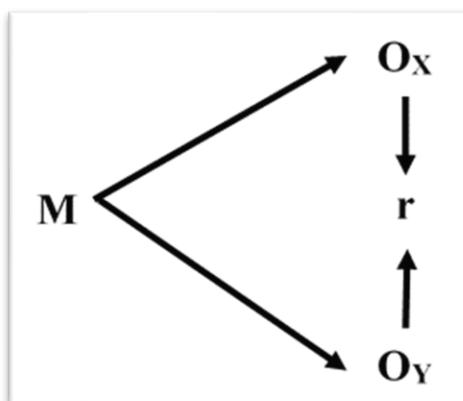
### 3.4. Tipo de investigación.

El tema de investigación de la tesis es de tipo básico, refiere principalmente a las generalizaciones y formulación de teorías (Hernández, 2014), está dirigido a encontrar información que tenga una amplia base de aplicaciones.

### 3.5. Diseño de investigación.

El principal propósito de esta tesis es describir el estado de las cosas tal como existe en la actualidad. La principal característica del investigador en este método, está determinado el no tener control sobre las variables, solo se informa lo que ha sucedido en su investigación, incluyendo métodos comparativos y correlacionales (Hernández, Fernández y Baptista, 2014).

Para el fin de la tesis, se toma una muestra describe su estado en base a la siguiente formula:



Donde:

- |   |   |                               |
|---|---|-------------------------------|
| M | = | Muestra.                      |
| O | = | Observación.                  |
| r | = | Relación entre variables.     |
| x | = | El fraude inmobiliario.       |
| y | = | Los contratos de compraventa. |

### 3.6. Población y muestra.

#### 3.6.1. Población.

En opinión de Boza (2016), la población es aquella unidad sobre la cual se recopila información y proporciona una base de análisis. Esta población la conforman todas aquellas personas involucradas en el tema de investigación, comparten un universo común territorial como es el distrito de Lima Metropolitana, integradas por Jueces, Abogados y estudiantes de la carrera de Derecho.

#### 3.6.2. Muestra.

Una muestra es exhibe una parte de una población amplia seleccionada especialmente para representar un estudio (Carrasco, 2006). Este muestreo toma cualquier porción de la población o universo elegida como representativa. Para fin de este estudio, la muestra se representa de la siguiente manera:

Tabla 2.

*Muestra.*

Muestra	Cantidad	Porcentaje
Jueces de la Corte Superior de Lima.	6	20%
Estudiantes de Derecho.	12	40%
Abogados.	12	40%

### 3.7. Técnicas e instrumentos de Recolección de Datos.

Para la obtención de los resultados de la muestra se aplicaron las siguientes técnicas de investigación:

- **Encuesta:** Conociendo la población y el muestreo, esta técnica se aplica con 10 preguntas cerradas de 5 ítem cada una, con la finalidad de definir cada uno de los objetivos del tema propuesto.
- **Análisis documental:** Se aplica esta técnica, examinando diversos documentos con la finalidad de obtener datos efectivos y precisos, recopilación de información detallada que cumpla con el análisis de esta investigación.

Asimismo, se utilizaron los siguientes instrumentos en la investigación:

- **Cuestionario.** Los cuestionarios a menudo tienen una combinación de tipos de preguntas y recopilan datos sobre hechos, actitudes y creencias. Las preguntas son directas, prestando atención a la redacción de estas preguntas en sí mismas para maximizar su confiabilidad.
- **Ficha documental.** Se separan según el orden de obtención bibliográfica, es decir: por año, autores, tipo de documentos, y contenido del tema investigado.

Se procesaron los datos mediante un análisis estadístico, tabulando los datos proporcionados en base a los resultados del cuestionario propuesto, para tal fin se utiliza la hoja de cálculo del programa informático de Microsoft Excel 2019. Su análisis se detalla a través de cuadros y gráficos en el capítulo siguiente.

## Capítulo IV: Resultados.

### 4.1. Análisis de los Resultados.

Se procede a utilizar la tabulación y posterior elaboración de los gráficos que ofrecen una mejor revisión de los datos obtenidos a través de una guía de encuesta basada en 10 preguntas, con la finalidad de responder los objetivos generales y específicos planteadas a inicio de esta Tesis.

#### Pregunta N° 1:

**¿Considera usted que el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa?**

Tabla 3.

*Influencia del fraude inmobiliario en los contratos de compraventa.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	22	73%
De acuerdo	6	20%
No sabe	2	7%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%

Fuente: Elaboración propia.

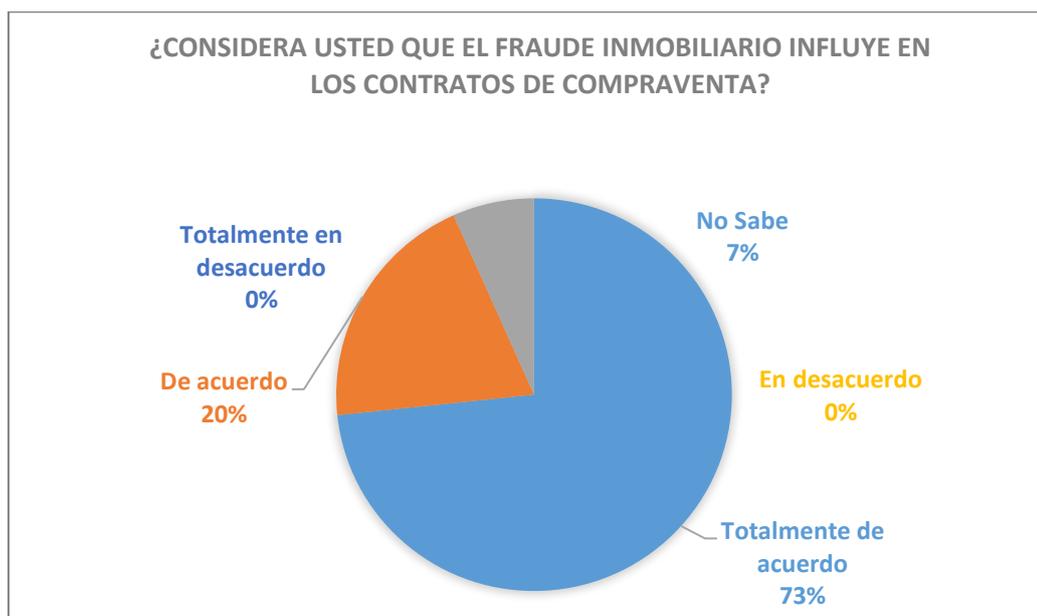


Figura 1: Datos obtenidos de la encuesta.

### a) Análisis:

De acuerdo a la encuesta realizada, el 73% de los encuestados consideran estar totalmente de acuerdo con la influencia del fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, el 20% de acuerdo, ante un porcentaje de 7% que se muestra no saber a la pregunta planteada. Ninguno estuvo en desacuerdo.

### b) Interpretación:

En suma de lo anterior se colige que el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa.

### Pregunta N° 2:

**¿Cree usted que el fraude inmobiliario colisiona con el derecho de propiedad del adquirente?**

Tabla 4.

*Colisión del fraude inmobiliario con el derecho de propiedad del adquirente.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	25	83%
De acuerdo	3	10%
No sabe	2	7%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%

Fuente: Elaboración propia.

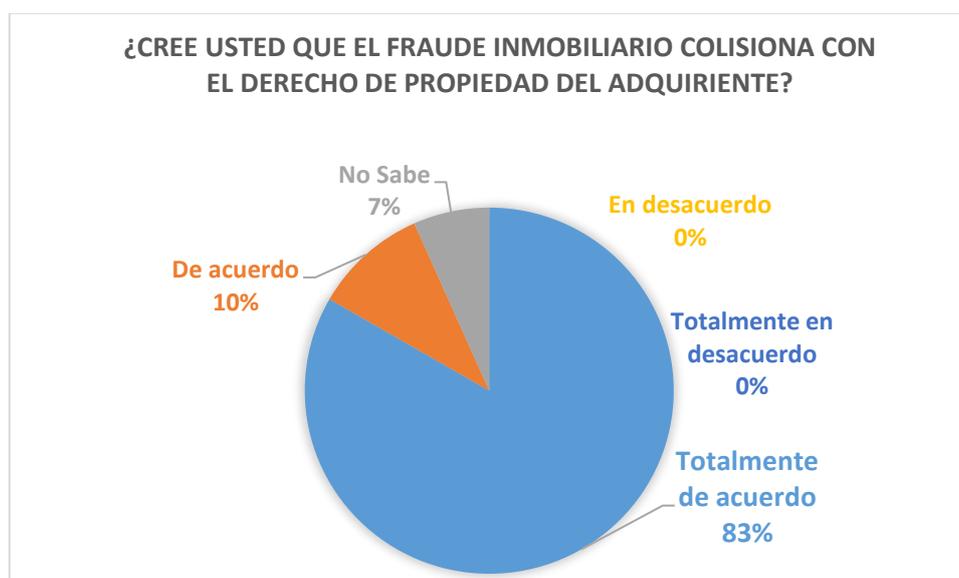


Figura 2: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

Un amplio número de encuestados, en 93% muestra estar totalmente de acuerdo con la colisión del fraude inmobiliario contra el derecho de propiedad del adquirente, con un 83% y 10% respectivamente. Ninguno de los encuestados estuvo en desacuerdo con la pregunta, ante un 7% de No sabe que marcó esta alternativa.

**b) Interpretación:**

De acuerdo a los datos y porcentajes obtenidos se puede afirmar que el fraude inmobiliario si colisiona con el derecho de propiedad del adquirente.

**Pregunta N° 3:**

**¿Considera usted que el Código Civil cumple con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria?**

Tabla 5.

*Cumplimiento del Código Civil con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	2	6%
De acuerdo	6	20%
No sabe	0	0%
En desacuerdo	2	7%
Totalmente en desacuerdo	20	67%

Fuente: Elaboración propia.



Figura 3: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

De acuerdo a los porcentajes obtenidos, el 67% considera estar totalmente en desacuerdo con el cumplimiento del Código Civil con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria, sumado a esta opinión un 7%. Opuesto se encuentra un 20% estar de acuerdo sumado un 6% estar totalmente de acuerdo.

**b) Interpretación:**

De acuerdo a los resultados de la pregunta, el Código Civil No cumple con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria.

**Pregunta N° 4:**

**¿Cree usted que debe modificarse la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles?**

Tabla 6.

*Modificación de la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	0	0%
No sabe	1	3%
En desacuerdo	3	10%
Totalmente en desacuerdo	26	87%

Fuente: Elaboración propia.

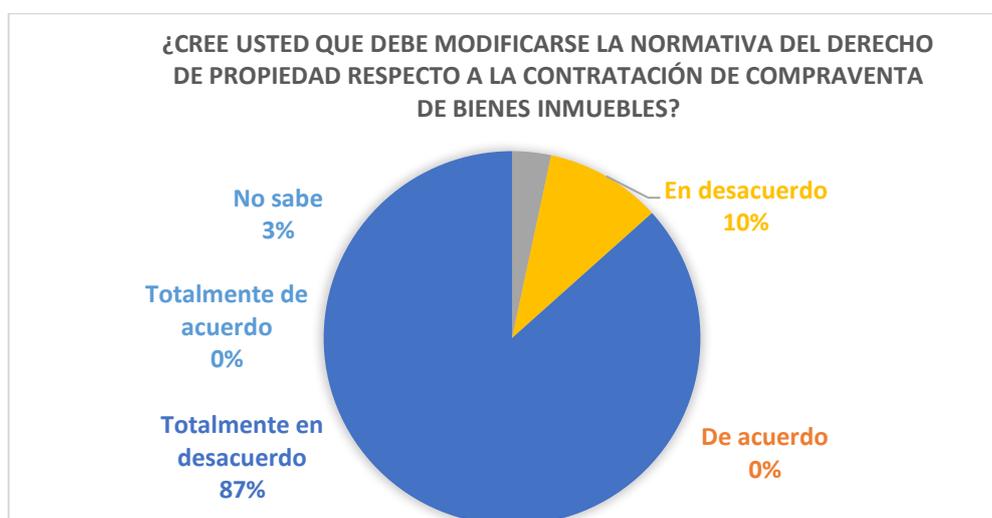


Figura 4: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

En el periodo de aplicación de la encuesta, un 87% mostraron su total desacuerdo con la modificación de la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles, seguido de un 10% en desacuerdo versus a un 3% de No sabe.

**b) Interpretación:**

Los resultados nos muestran que NO debe modificarse la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles.

**Pregunta N° 5:**

**¿Considera usted que el aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad influye en la disminución de contrataciones inmobiliarias?**

Tabla 7.

*Influencia del aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad en la disminución de contrataciones inmobiliarias.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	18	60%
De acuerdo	10	33%
No sabe	2	7%
En desacuerdo	0	0%
Totalmente en desacuerdo	0	0%

Fuente: Elaboración propia.

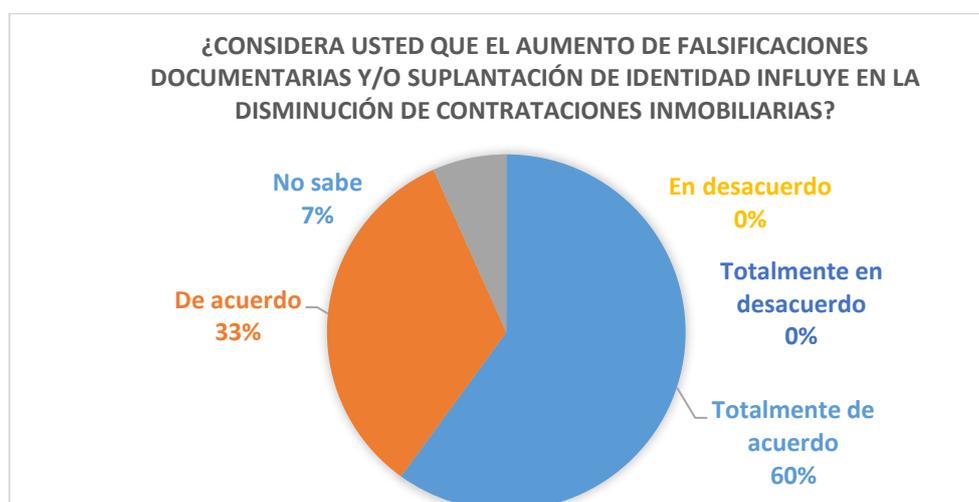


Figura 5: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

El 60% de los encuestados considera estar totalmente de acuerdo con la influencia del aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad en la disminución de contrataciones inmobiliarias. Seguido del 33% estar de acuerdo, ante un 7% que afirma su postura indecisa a la pregunta propuesta.

**b) Interpretación:**

Los encuestados consideran que el aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad influye en la disminución de contrataciones inmobiliarias.

**Pregunta N° 6:**

**¿Considera usted que deberían aplicarse reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos?**

Tabla 8.

*Aplicación de reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	15	50%
De acuerdo	11	37%
No sabe	4	13%
En desacuerdo	11	0%
Totalmente en desacuerdo	15	0%

Fuente: Elaboración propia.

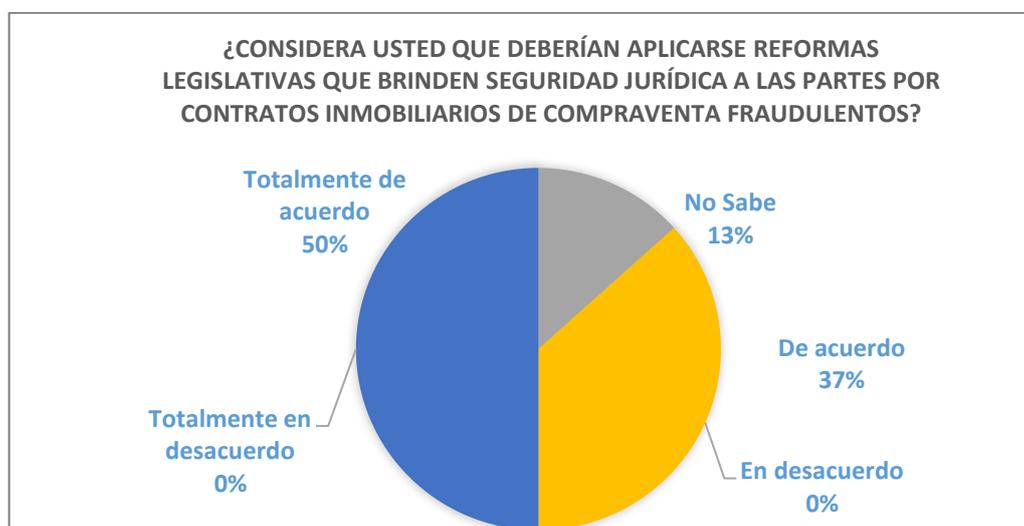


Figura 6: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

La mayoría de los encuestados mostraron su acuerdo total con la aplicación de reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos. Las respuestas fueron 50%, seguido de 37% que mostraron su acuerdo. En esta pregunta los No sabe obtuvieron un 13%.

**b) Interpretación:**

Los encuestados consideran que deberían aplicarse reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos.

**Pregunta N° 7:**

**¿Considera usted que los procesos en las instituciones públicas garantizan la seguridad jurídica en los contratos inmobiliarios de compraventa?**

Tabla 9.

*Garantías de la seguridad jurídica en los procesos en las instituciones públicas en contratos inmobiliarios de compraventa.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	14	47%
De acuerdo	10	33%
No sabe	3	10%
En desacuerdo	3	10%
Totalmente en desacuerdo	0	0%

Fuente: Elaboración propia.

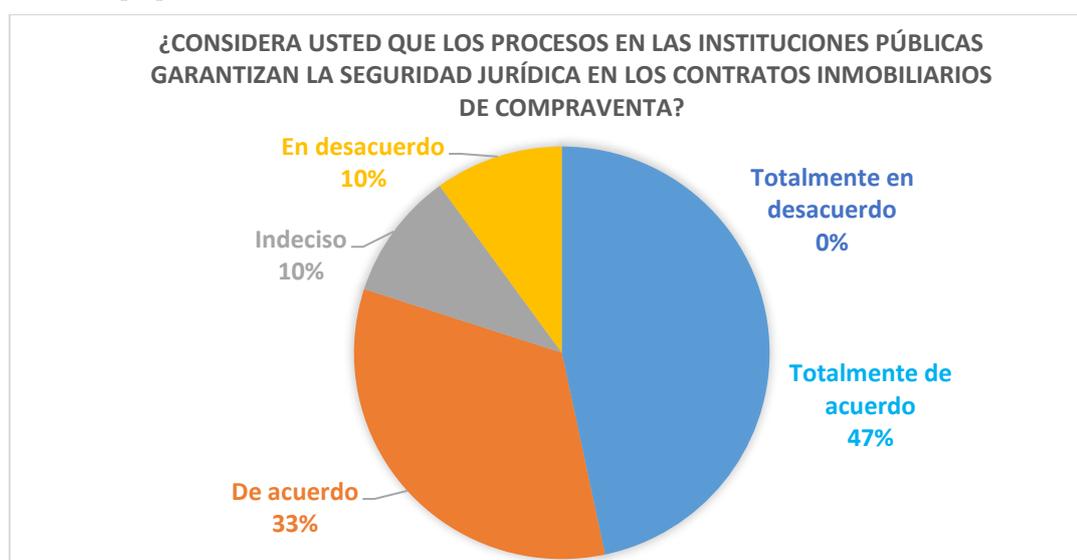


Figura 7: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

La muestra obtenida en esta pregunta arroja un 47% estar totalmente de acuerdo, seguido de un 33% que considera estar de acuerdo con las garantías de la seguridad jurídica en los procesos en las instituciones públicas en contratos inmobiliarios de compraventa, mientras un 10% se encuentra en desacuerdo, contrario a un 10% que no sabe.

**b) Interpretación:**

Según la mayoría de los encuestados, los procesos en las instituciones públicas garantizan la seguridad jurídica en los contratos inmobiliarios de compraventa.

**Pregunta N° 8:**

**¿Considera usted que el modelo normativo peruano desprotege al tercero adquirente de buena fe registral?**

Tabla 10.

*Protección del modelo normativo peruano desprotege al tercero adquirente de buena fe registral.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	16	53%
De acuerdo	10	33%
No sabe	2	7%
En desacuerdo	2	7%
Totalmente en desacuerdo	0	0%

Fuente: Elaboración propia.

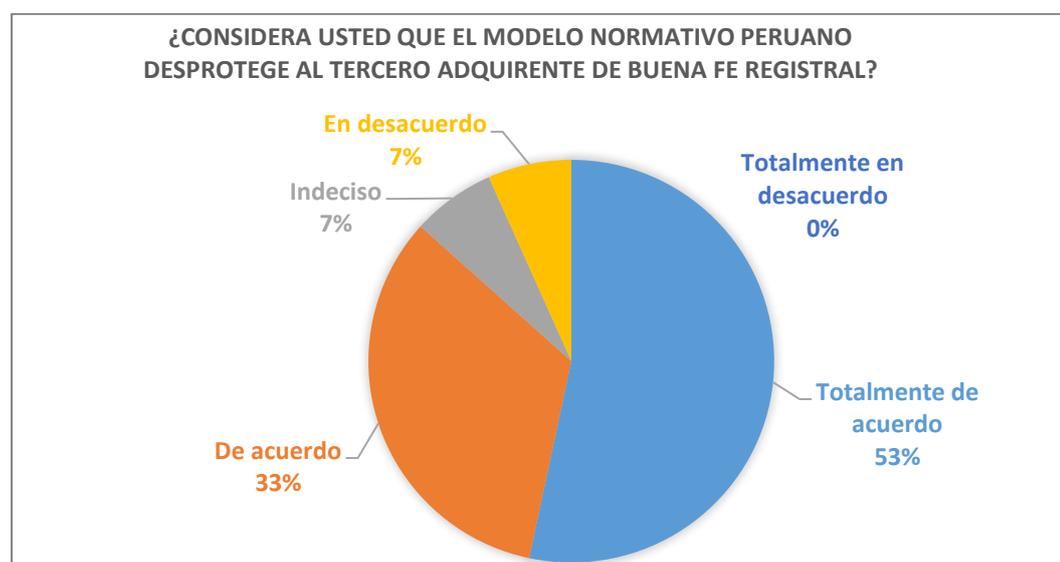


Figura 8: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

El 53% y 33% de las personas encuestadas respondieron respectivamente estar totalmente de acuerdo al afirmar con la desprotección del modelo normativo peruano protege al tercero adquirente de buena fe registral. Un 7% muestra su desacuerdo, de igual porcentaje: 7% no decidieron ninguna alternativa.

**b) Interpretación:**

De acuerdo a los resultados anteriores, los encuestados consideran que el modelo normativo peruano desprotege al tercero adquirente de buena fe registral.

**Pregunta N° 9:**

**¿Cree Usted que el artículo 2014 del Código Civil protege a los contratantes ante un fraude inmobiliario?**

Tabla 21.

*Protección del artículo 2014 del Código Civil a los contratantes ante un fraude inmobiliario.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	0	0%
De acuerdo	0	0%
No sabe	2	6%
En desacuerdo	8	27%
Totalmente en desacuerdo	20	67%

Fuente: Elaboración propia.

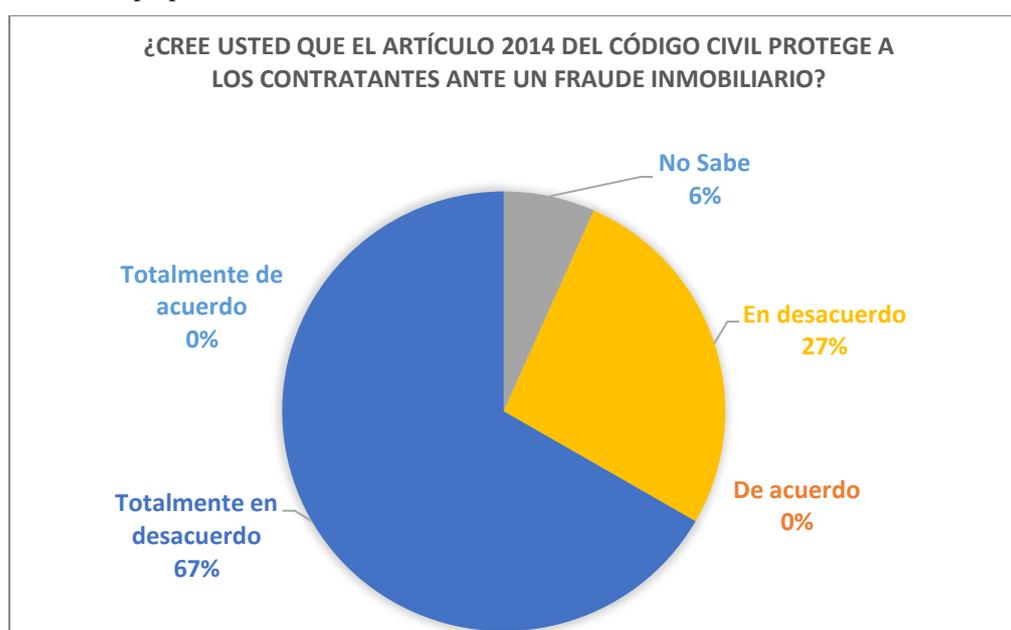


Figura 9: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

De la totalidad de respuestas obtenidas, El 67% de la población encuestada considera su total desacuerdo con la protección del artículo 2014 del Código Civil a los contratantes ante un fraude inmobiliario, seguido de un 27% quienes afirman su desacuerdo, frente a los “No sabe” que sumaron 6%.

**b) Interpretación:**

La mayoría de encuestados cree que el artículo 2014 del Código Civil NO protege a los contratantes ante un fraude inmobiliario.

**Pregunta N° 10:**

**¿Cree usted que el tercero de buena fe registral debería actuar con diligencia según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp? N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria?**

Tabla 32.

*Diligencia del tercero de buena fe registral según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria.*

Nivel	Frecuencia	Porcentaje
Totalmente de acuerdo	8	27%
De acuerdo	12	40%
No sabe	5	17%
En desacuerdo	2	6%
Totalmente en desacuerdo	3	10%

Fuente: Elaboración propia.

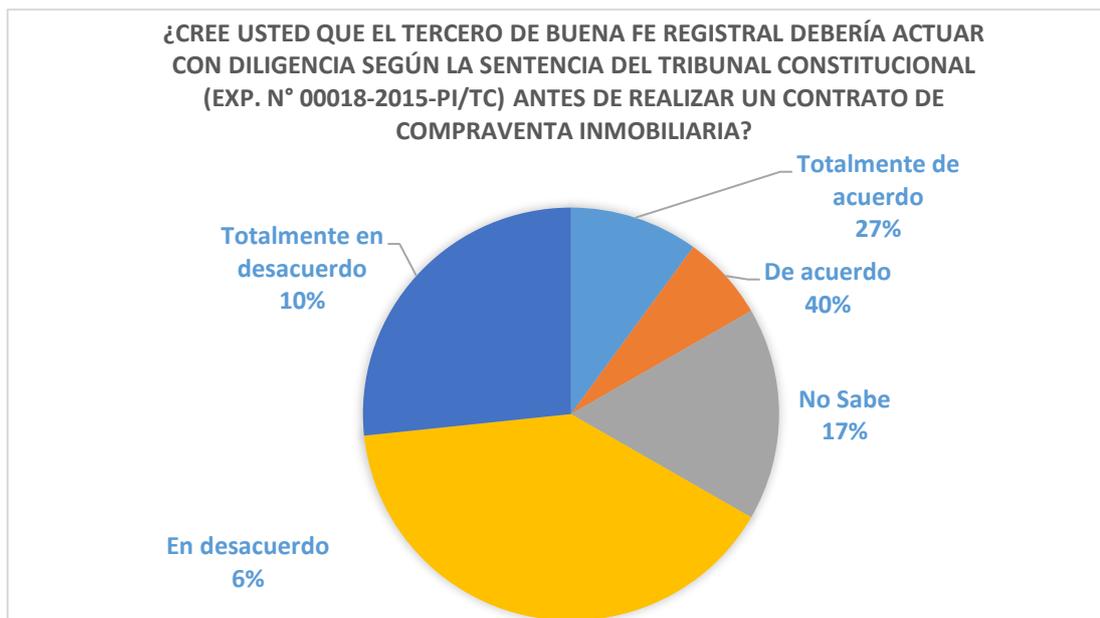


Figura 10: Datos obtenidos de la encuesta.

**a) Análisis:**

Tal como se muestra en la tabla, el 40% de las personas encuestadas muestran su acuerdo, un 27% totalmente en acuerdo con la diligencia del tercero de buena fe registral según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria. Totalmente en desacuerdo presenta un 10%, en desacuerdo 6% y finalmente un 17% de “no sabe”.

**b) Interpretación:**

Estos resultados reflejan según los encuestados, debería actuar con diligencia según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria.

#### **4.2. Discusión.**

Respecto a los resultados de la pregunta N° 1, los encuestados consideran que el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa. Estos riesgos de fraude inmobiliario en sí mismo sigue siendo visible e incalculable, que deriva de la ausencia del control de legalidad de las instituciones involucradas y del avance de las transacciones y transferencias informales, que no permiten la debida revisión de los antecedentes del inmueble elegido. Este desarrollo sistémico, tecnológico y económico facilitan la apropiación indebida de muchos terrenos y casas a cargo de organizaciones criminales, traficantes de terrenos que tienen el conocimiento del sistema legal necesario, para promover la expropiación, con manto casi legal, a sus propietarios.

Según las respuestas de la pregunta N° 2, el fraude inmobiliario si colisiona con el derecho de propiedad del adquirente. Los casos prominentes de victimización por fraude inmobiliario finalmente llaman una atención negativa de los contratantes que intervienen destapando las evidentes inequidades del aparato legal que no protege el derecho de propiedad a las partes, desestabilizando la seguridad jurídica, demostrando a la posesión incierta con nociones relacionadas de inestabilidad y despojo.

La pregunta N° 3, de acuerdo a los resultados de la pregunta, el Código Civil no cumple con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria. De acuerdo con la codificación civil, se aprecia que sus artículos no reflejan la actualidad de quienes participan en este tipo de contratos, asumiéndolo sin alguna brújula legal frente a los riesgos ante un posible fraude en su ejecución. En particular, se espera que las instituciones ejerzan control con seguimiento eficiente en las transferencias de los bienes inmuebles respecto a su protección e información debida. Asimismo, su modificación expresaría el objeto de garantizar la seguridad jurídica de los otorgantes con la posible regulación del artículo 2014° del Código Civil, relacionado a la fe pública registral, considerando un filtro más de verificación por parte del registrador o una posible incongruencia de la documentación o relación entre el tercer adquirente y un posible vendedor irregular por falsificación de documentos o suplantación de identidad.

La pregunta N° 4, los resultados muestran que no debe modificarse la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles. El problema no es la norma en sí misma, el conflicto deriva en la inexistencia de verificación del registro de la

propiedad en riesgo de título, muchos casos desestiman la asesoría profesional para verificar la fuente de una posible pérdida a futuro. Asimismo el registrador debería contar con herramientas normativas y fácticas, para que puede realizar el bloqueo de una presunta inscripción fraudulenta que le permita verificar en un plazo determinado la información contenida en las nuevas solicitudes de inscripción.

Pregunta N° 5, consideran que el aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad influye en la disminución de contrataciones inmobiliarias. El retiro del Estado a estos servicios impulsa a los ciudadanos a buscar alternativas a la asistencia estatal a través del mercado paralelo de inmuebles promovidos por traficantes de terrenos. La responsabilidad del Estado debería intervenir en esta capacidad de difusión y reducción directa de riesgo e incertidumbre a los ciudadanos que contratan, es de suma importancia cuando una parte inextricable del sistema legal define y hace cumplir los derechos de propiedad. Es menester de todo Estado detener el fraude de bienes inmuebles empleando estrategias adaptativas de prevención y asociación como estrategias soberanas de participación directa en el control de todo acto fraudulento con protección al consumidor.

Pregunta N° 6, los encuestados consideran que deberían aplicarse reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos. El Estado es responsable de ofrecer cambios legislativos y regulatorios de gran alcance que incluyan apoyo total a las víctimas de fraude, ofreciendo como alternativa algún seguro contra el fraude. Estos cambios podrían asegurar la integridad del título de propiedad al reducir la incertidumbre en los contratos de compraventa de bienes inmuebles.

Pregunta N° 7, los encuestados afirman que los procesos en las instituciones públicas garantizan la seguridad jurídica en los contratos inmobiliarios de compraventa. Esta seguridad jurídica refiere las expectativas públicas sobre certeza y respaldo de la propiedad privada en la transferencia y adquisición de bienes inmuebles por terceros. La participación del Estado está relacionada con una mayor conciencia pública, tanto en el problema de fraude de títulos de propiedad en el registro de bienes inmuebles, como en las iniquidades que enfrentan las partes contratantes incluida la posibilidad legítima de perder estos bienes. El socavamiento de las instituciones de propiedad que enfrentan estos casos recurrentes, reconfigura responsabilidades de fraude que de alguna manera quedan ocultas cuando estas irregularidades no se denuncian. Hay que recordar que través de la propiedad privada los Estados desarrollan la seguridad

jurídica necesaria de intercambio y maximizar el valor social. Esta propiedad también está asociada con el surgimiento de instituciones políticas y legales que garantizan la libertad. La propiedad promueve la estabilidad y restringe el poder estatal, legitima el trabajo, promueve la riqueza y mejora el sentido de identidad de un individuo.

Pregunta N° 8, los encuestados consideran que el modelo normativo peruano desprotege al tercero adquirente de buena fe registral. Así como la propiedad privada es una condición previa para la economía de una sociedad, también lo son las leyes de propiedad privada. La ley representa una forma legítima de preservar elementos esenciales de la economía como la resolución de conflictos y la previsibilidad. Las instituciones gubernamentales juegan un papel importante en la definición y cumplimiento de los derechos de propiedad, particularmente a través de los aparatos de control social y legal de cada Estado. El papel del Estado a menudo implica minimizar el riesgo de propiedad en el mercado inmobiliario y como efecto de ello promoverlo, la verificación de un nuevo ingreso de un título registral, de los asientos registrales y títulos archivados juegan un papel importante para brindar seguridad registral a ambos otorgantes del acto.

Pregunta N° 9, la mayoría de encuestados cree que el artículo 2014 del Código Civil no protege a los contratantes ante un fraude inmobiliario. Por el contrario, la atenuación de los derechos de propiedad afecta las expectativas del propietario sobre el uso y valor de los activos y si esta acción sigue siendo incierta o no se controla, puede reducir el desempeño económico y limitar las oportunidades de contratación, por lo tanto, las garantías de propiedad son de importancia crítica para el crecimiento económico y el desarrollo social, dado que la propiedad es mantenida por el Código Civil especialmente calificado para garantizar el cumplimiento de las reglas de propiedad. La institucionalización de la propiedad de una vivienda y sus mecanismos de adquisición, a través de los cuales adquirir bienes inmuebles ha tomado impulso e imbuido de una serie de masivas formas de compra y/o venta.

Los contratantes del acto deben contar con igualdad de herramientas legales, para poder contar con seguridad jurídica, por eso se presente una formula legal al final de la tesis, con la finalidad que el registrador pueda verificar la información contenida en los asientos registrales y los títulos archivados con otras entidades públicas y privadas.

Finalmente, los resultados de la pregunta N° 10, consideran que se debería actuar con diligencia según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar

un contrato de compraventa inmobiliaria. El principio central subyacente a estos casos, y que aparece indirectamente en gran parte de la sentencia para evitar caer en el fraude de un tercero adquirente se sustenta en los principios de fe pública registral y de seguridad jurídica. El principio de fe pública registral establece el estado real del título en los registros públicos; el principio de seguridad jurídica establece que cualquier instrumento existente antes de lo abstracto no es relevante porque no es necesario mirar más allá. El fraude inmobiliario fuera del alcance registral implica una contienda entre dos partes: el dueño primigenio de la propiedad y la parte contratante que compró confiando razonablemente en el registro que mostraba al estafador como el dueño, el fraude crea un escenario en el que se produce una contienda entre las partes que no tienen conocimiento previo del fraude. Esto significa que en un sistema de títulos de propiedad (a diferencia de un sistema registral) es posible que un propietario descubra un día que ya no es el dueño legal de la casa en la que vive, a pesar de que ella no fue negligente o descuidada de ninguna manera.

## Conclusiones

**PRIMERO.-** El fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa maximizando los riesgos y desincentivando este tipo de contrataciones, situación que crea muchas incertidumbres y dudas al tráfico jurídico inmobiliario ante los otorgantes del acto, generándose de ésta manera, gastos adicionales después de su adquisición, por haber sido engañados con información fraudulenta.

**SEGUNDO.-** El fraude inmobiliario colisiona con el derecho de propiedad del adquiriente, aunado por la sentencia del Tribunal Constitucional que reconoce la constitucionalidad del artículo 2014°.

**TERCERO.-** El Código Civil no cumple con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria, encargando la responsabilidad al tercero registral de buena fe, debido a la ausencia de la diligencia debida, sin embargo la modificación del artículo 2014°, regulándolo en el extremo de verificación registral o una relación irregular en la adquisición del predio, como se plantea en la presente fórmula legal, sería un buen filtro para la seguridad jurídica de los otorgantes del acto.

**CUARTO.-** No debe modificarse la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles excepto aquello que se especifica en la buena fe registral, donde se tiene que facultar al registrador para que verifique los asientos registrales y títulos archivados de los otorgantes del acto.

**QUINTO.-** El aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad influye en la disminución de contrataciones inmobiliarias, finiquitando el respaldo del Estado hacia los contratantes en la búsqueda de legalidad por las instituciones registrales.

**SEXTO.-** No existe legislación exclusiva de contratación inmobiliaria que brinde seguridad jurídica a las partes que evite la compraventa fraudulenta con información basada exclusivamente en los registros públicos.

**SÉPTIMO.-** Los procesos en las instituciones públicas registrales garantizan la seguridad jurídica en los contratos inmobiliarios de compraventa.

**OCTAVO.-** El modelo normativo peruano desprotege al tercero adquirente de buena fe registral, a pesar de algunos cambios realizados en la ley, existe mucha confusión al realizar las contrataciones de compraventa inmobiliaria, sin embargo su protección debería estar regulado para brindar seguridad jurídica a ambos otorgantes del acto.

**NOVENO.-** El artículo 2014° del Código Civil no protege a los contratantes ante un fraude inmobiliario, porque falta regular referido artículo, toda vez, que para garantizar la seguridad jurídica de los otorgantes, se debe contar con un filtro adicional de verificación registral para que se realice el bloqueo de un nuevo título archivado que contenga documentación fraudulenta, conforme se describe en la fórmula legal que se presenta en el anexo 4 de la tesis.

**DECIMO.-** La Sentencia del Tribunal Constitucional refiere la actuación de la debida diligencia preliminar, antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria.

## **Recomendaciones**

**PRIMERO.-** Implementación de un Seguro que proteja contra el fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, que minimice los riesgos incentivando estas contrataciones, cuyo costo sea asumido por el nuevo adquirente, en razón que el vendedor se desliga de las obligaciones.

**SEGUNDO.-** Modificación de la legislación del derecho de propiedad de nuevo adquirente, donde todo proceso pase por la confirmación de la legalidad del bien inmueble materia de contratación.

**TERCERO.-** Revisión del Código Civil que pueda dar cumplimiento en la protección del derecho de propiedad por contratación inmobiliaria, modificando el artículo 2014° del Código Civil sobre la buena fe registral, con la finalidad de garantizar seguridad a los otorgantes del acto y evitar cualquier mecanismo de fraude inmobiliario, verificando los asientos registrales, títulos archivados o presunta adquisición irregular, como se plantea en el último anexo de la tesis, considerando que se hace necesario una revisión constante de la legislación existente, para mejorarla y adecuarla al momento actual.

**CUARTO.-** Modificaciones relativas de la ley respecto al derecho de propiedad en la intervención del tercero registral cuando existan contratos de compraventa de estos bienes, donde se brinde al registrador la obligación o facultad de verificación de los asientos registrales o títulos archivos en casos de incongruencias, en la forma y plazo que se plantea en la fórmula legal de la presente tesis.

**QUINTO.-** Aplicación de sanciones más drásticas que eviten los fraudes inmobiliarios en los contratos de compraventa.

**SEXTO.-** Aplicación de reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos con información basada exclusivamente en los registros públicos, creando una legislación específica sobre la materia.

**SÉPTIMO.-** En caso no garanticen la seguridad jurídica, denunciar aquellas instituciones registrales que no ofrezcan garantía ni seguridad en procesos contractuales inmobiliarios de compraventa.

**OCTAVO.-** Modificar y revisar la legislación peruana que se oponga, a la protección del tercero adquirente de buena fe registral, en los futuros contratos de compraventa inmobiliarios, considerando la verificación previa y los requisitos establecidos en la normatividad existente.

**NOVENO.-** Modificación del artículo 2014° del Código Civil que brinde real protección a los contratantes ante un fraude inmobiliario, considerando que su regulación debería estar enfocado a una verificación registral previa de los asientos registrales, títulos archivados y realizar cruce de información con otras entidades públicas y privadas, tal como se establece en la fórmula legal propuesta, al final de la tesis.

**DECIMO.-** Se debería actuar con diligencia según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria.

## Referencias

- Álvarez, J. (2002). Derecho de Inmobiliario Registral. Lima: Jurista Editores.
- Amado, E. (2018). Derecho registral inmobiliario: doctrina, jurisprudencia, modelos. Lima: Instituto Legales.
- Aranzamendi, L. (2017). Metodología de la comunicación académica y científica. El arte de escribir y cómo evitar el plagio. Lima: Grijley.
- Badenes, R. (1995). El contrato de compraventa. Tomo I. Barcelona: J.M. Bosch.
- Bernal, C. (2010). Metodología de la investigación. Bogotá: Editorial Pearson Educación.
- Boza, J., Pérez-Rodríguez, J. & De León, J. (2016). Introducción a las técnicas de muestreo. Ediciones Pirámide: Madrid.
- Carrasco, S. (2006). Metodología de la investigación científica. Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: San Marcos.
- Cervantes, M. (2020). Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano. (Tesis para optar el grado académico de Abogado). Repositorio institucional de la Universidad Continental, recuperado de: <https://bit.ly/2QnwHMh>
- De Bracamonte, M. (2016). La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario. (Tesis para optar el grado académico de Bachiller en Derecho). Repositorio institucional de la Universidad Nacional de Trujillo, recuperado de: <https://bit.ly/3xrEJ7w>
- Flores, O. (2016). Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico mexicano. (Tesis para optar el grado académico de

Licenciado en Derecho). Repositorio institucional de la Universidad Panamericana de Guadalajara, recuperado de: <https://bit.ly/3sGoDTH>

- Gonzales, G. (2016). Sistema registral y contratación inmobiliaria en la Ley 30313. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2017). El Fraude Inmobiliario. Problemas y soluciones. Lima: Ediciones Legales.
- Hernández, P. & Ramos, M. (2018). El Fraude inmobiliario en los Registros Públicos. (Tesis para optar el grado académico de Abogado). Repositorio institucional de la Universidad Autónoma del Perú, recuperado de: <https://bit.ly/3vf6Gxl>
- Hernández, R. (2014). Metodología de la investigación. México: Mc Graw Hill Interamericana.
- Huerta, O. (2013). La problemática de la buena fe del tercero registral. Lima: Gaceta Jurídica.
- Jiménez, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*, mayo-agosto (125), 79-116, recuperado de: <https://bit.ly/3tJuRU5>
- Maletta, H. (2015). Hacer ciencia. Teoría y práctica de la producción científica. Lima: Universidad del Pacífico.
- Martínez, E. (2017). El rol de regulación y fiscalización del Estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de Los Olivos entre los años 2013 al 2016. (Tesis para optar el grado académico de Abogado). Repositorio institucional de la Universidad Cesar Vallejo, recuperado de: <https://bit.ly/3gu9i6p>
- Mejorada, M. (2011). La nueva fe pública registral. *Dialogo con la Jurisprudencia*, marzo (150), 112-128.

- Mejorada, M. (2012). Fundamentos de la tutela de los terceros adquirentes de buena fe. *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Mendoza, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). *Derecho y Cambio Social*, 10(33), 1-52.
- Ninamancco, F. (2015). La metamorfosis incoherente (¿e inconstitucional?) del principio de fe pública registral. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, mayo, (23), 23-44.
- Pasco, A. (2018). Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pasco, A. (2019). El poseedor precario. Un enfoque doctrinario y jurisprudencial. Lima: Gaceta Jurídica.
- Sepulveda, M. y Saquel, M. (2015). El fraude inmobiliario en Chile. Revista Electrónica fojas de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, mayo (38), 1-31, recuperado de: <https://bit.ly/32Duxur>
- Valderrama, S. (2010). Metodología del trabajo universitario. Lima: Editorial San Marcos.
- Villanueva, N. (2018). Manual práctico de derechos reales. Lima: Editorial Lex &Iuris

## **Apéndices**

### Apéndice 1: Matriz de consistencia

**TÍTULO:** Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana-2021.

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLE E INDICADOR	METODOLOGÍA
<p><b>PROBLEMA GENERAL</b> ¿De qué manera el fraude inmobiliario influyen en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana, 2020?</p> <p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en el derecho de propiedad, Lima Metropolitana, 2020?</li> <li>¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en la seguridad jurídica, Lima Metropolitana, 2020?</li> <li>¿De qué manera el fraude inmobiliario influye en la buena fe registral, Lima Metropolitana, 2020?</li> </ol>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b> Determinar de qué manera el fraude inmobiliario influyen en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana, 2020.</p> <p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Analizar de qué manera el fraude inmobiliario influye en el derecho de propiedad, Lima Metropolitana, 2020.</li> <li>Determinar de qué manera el fraude inmobiliario influye en la seguridad jurídica, Lima Metropolitana, 2020.</li> <li>Establecer de qué manera el fraude inmobiliario influye en la buena fe registral, Lima Metropolitana, 2020.</li> </ol>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL</b> El fraude inmobiliario influye significativamente en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, 2020.</p> <p><b>HIPÓTESIS ESPECIFICAS</b></p> <p>H<sub>1</sub> Existe relación significativa entre el fraude inmobiliario y el derecho de propiedad en Lima Metropolitana, 2020.</p> <p>H<sub>2</sub> Existe relación significativa entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en Lima Metropolitana, 2020.</p> <p>H<sub>3</sub> Existe relación significativa entre el fraude inmobiliario y la buena fe registral en Lima Metropolitana, 2020.</p>	<p>Fraude inmobiliario <b>(Variable Independiente: X)</b></p> <p>Contratos de compraventa. <b>(Variable dependiente: Y)</b></p>	<p><b>TIPO:</b> Básica.</p> <p><b>DISEÑO:</b> Descriptiva-Correlacional</p> <p><b>MUESTREO:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(6) Jueces de la Corte Superior de Lima.</li> <li>(12) Estudiantes de Derecho.</li> <li>(12) Abogados.</li> </ul> <p><b>Instrumentos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encuesta.</li> <li>- Fichas Documentales.</li> </ul>



## Apéndice 2

### INSTRUMENTO: ENCUESTA

**Título:** Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana-2021.

**Nombre:** .....

**Profesión/Cargo/Grado Académico:** .....

**Institución:** .....

**Lugar:** .....

**Fecha:** .....

Por favor, lea detenidamente y marque con un aspa en solo un recuadro según corresponda:

N°	ÍTEM	Totalmente de acuerdo	De acuerdo	No Sabe	En Desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
		1°	2°	3°	4°	5°
<b>Objetivo general:</b> Determinar de qué manera el fraude inmobiliario influyen en los contratos de compraventa, Lima Metropolitana, 2020.						
1	¿Considera usted que el fraude inmobiliario influye en los contratos de compraventa?					
<b>Objetivo específico N° 1:</b> Analizar de qué manera el fraude inmobiliario influye en el derecho de propiedad, Lima Metropolitana, 2020.						
2	¿Cree usted que el fraude inmobiliario colisiona con el derecho de propiedad del adquirente?					
3	¿Considera usted que el Código Civil cumple con la protección del derecho de propiedad en la contratación inmobiliaria?					
4	¿Cree usted que debe modificarse la normativa del derecho de propiedad respecto a la contratación de compraventa de bienes inmuebles?					
<b>Objetivo específico N° 2:</b> Determinar de qué manera el fraude inmobiliario influye en la seguridad jurídica, Lima Metropolitana, 2020.						
5	¿Considera usted que el aumento de falsificaciones documentarias y/o suplantación de identidad influye en la disminución de contrataciones inmobiliarias?					
6	¿Considera usted que deberían aplicarse reformas legislativas que brinden seguridad jurídica a las partes por contratos inmobiliarios de compraventa fraudulentos?					

7	¿Considera usted que los procesos en las instituciones públicas garantizan la seguridad jurídica en los contratos inmobiliarios de compraventa?					
<b>Objetivo específico N° 3:</b> Establecer de qué manera el fraude inmobiliario influye en la buena fe registral, Lima Metropolitana, 2020.						
8	¿Considera usted que el modelo normativo peruano desprotege al tercero adquirente de buena fe registral?					
9	¿Cree Usted que el artículo 2014 del Código Civil protege a los contratantes ante un fraude inmobiliario?					
10	¿Cree usted que el tercero de buena fe registral debería actuar con diligencia según la Sentencia del Tribunal Constitucional (Exp. N° 00018-2015-PI/TC) antes de realizar un contrato de compraventa inmobiliaria?					

Gracias de antemano por participar.

### Apéndice 3: BASE DE DATOS

1	2	2	5	1	3	1	1	5	2
1	2	2	5	1	3	1	1	5	2
1	3	2	5	1	3	1	1	5	1
1	1	5	5	3	4	1	1	5	1
1	1	5	5	1	4	1	1	5	1
1	1	5	5	2	5	2	1	5	4
1	1	5	5	2	5	1	1	5	4
1	1	5	5	2	5	1	1	5	4
1	1	5	4	1	5	1	1	5	3
1	1	1	5	1	5	1	1	5	3
1	1	1	5	1	5	1	1	5	3
3	1	2	5	1	5	1	1	5	3
1	2	2	5	1	3	1	1	5	3
1	1	5	5	3	5	2	2	4	4
1	1	5	5	2	5	2	2	4	4
1	1	5	5	2	5	2	2	4	4
1	1	5	3	2	5	2	2	4	4
1	1	5	4	2	5	2	2	4	5
1	1	5	4	2	5	2	2	5	4
1	1	5	5	2	5	2	2	5	4
1	1	5	5	2	5	2	1	5	4
1	1	5	5	1	4	1	4	5	5
2	1	5	5	1	4	1	4	5	5
2	1	5	5	1	4	4	3	5	5
2	1	5	5	1	4	4	2	3	5
2	1	5	5	1	4	4	3	3	5
2	1	5	5	1	4	3	2	4	5
3	1	4	5	1	4	3	2	4	5
2	1	4	5	1	4	3	2	4	5
1	3	2	5	1	4	2	2	4	4

## **Apéndice 4: FORMULA LEGAL**

### **MODELO Y SIMULACIÓN DE MODIFICATORIA LEGAL PARA REGULAR EL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL PERUANO**

#### **Artículo 1°. - Objeto de la Ley.**

La presente ley tiene por objetivo prohibir, combatir y prevenir cualquier mecanismo de fraude inmobiliario en los contratos de compraventa con la finalidad expresa de garantizar la seguridad jurídica a los otorgantes del acto, considerado en el artículo 2014° del Código Civil sobre la buena fe registral.

#### **Artículo 2°. - Definición de contrato de compra-venta de bienes inmuebles.**

Se entiende por contrato de compraventa de bien inmueble, al acuerdo por la cual el vendedor se obliga a entregar la propiedad de un bien inmueble al comprador a cambio de pagar lo pactado, su precio en dinero. Para su realización se aplica la legislación contenida en el Código Civil.

#### **Artículo 3°. - Buena fe del adquirente.**

La buena fe comprende la verificación de asientos registrales, títulos archivados y el reconocimiento de la posesión. El Estado por medio de las instituciones registrales, ofrecen las herramientas digitales y tecnológicas al adquirente de buena fe, para que pueda verificar con debida diligencia y mínima prudencia, previamente a la celebración del contrato de compraventa del bien inmueble.

#### **Artículo 4°. – Verificación registral**

Cuando se realice cualquier tipo de contrato de compraventa, el registrador puede realizar una comprobación del registro de propiedad, a través de los asientos registrales existentes, títulos archivados o solicitar la confirmación de información a otras entidades públicas o privadas, como son la RENIEC, notarías públicas, juzgados, etc., sus resultados pueden ser confirmatorios o de anulación por contradicción, falsificación de documentos, suplantación de identidad y otros de similar naturaleza.

De presentarse incongruencias en la documentación, el registrador tendrá un plazo de siete (07) días hábiles para que realice la verificación correspondiente,

**Artículo 5° . - Sanciones.**

La detección de cualquier intención de fraude en las instituciones registrales por cualquiera de los contratantes, se sancionará con el bloqueo del instrumento registral siendo denunciado por el delito de falsedad ideológica, contenido en el artículo 428° del Código Penal Peruano u otro delito parecido, de acuerdo a los presupuestos establecidos por las entidades jurisdiccionales correspondientes.

**Artículo 6° . - Modificación del artículo 2014° del Código Civil respecto al principio de la buena fe pública registral.**

**Dice:**

**Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita 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.

**Modifíquese el artículo 2014° del Código Civil peruano de 1984, en los siguientes términos:**

**Debe decir:**

**“Artículo 2014.- Principio de buena fe pública registral**

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

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro o **haya existido una relación para proyectar irregularmente su adquisición.**

**Artículo 7° - Vigencia de la Ley.**

La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario Oficial el Peruano.

**Disposición final única.**

Quedan derogadas todas las normas que se oponga a la presente disposición dada en la presente ley.

Lima, 2021.

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En el Perú, el principio de la fe pública registral, especificado en el artículo 2014° del Código Civil cuenta con varios requisitos como son: ser adquirente de buena fe, onerosidad, facultades del otorgante (s) inscritos (as) en los registros públicos, que el tercero no conocía la inexactitud del registro de inmueble o predio y que el derecho del nuevo adquirente deba ser inscrito.

Los artículos del Código Civil, deben ser mejorados y no modificados en todos sus extremos, en vista que todos ellos han sido emitidos para normar el bien común en sociedad para crear una estabilidad jurídica, que brinde confianza y seguridad en todos los actos jurídicos de las personas naturales o jurídicas.

Sin embargo, el transcurrir el tiempo, hace necesaria una revisión constante de la legislación existente, para adaptarla al momento (principio de la realidad), debido a que las organizaciones delictivas, dedicadas al despojo de los derechos de propiedad van mejorando a diario su actuar con un blindaje de legalidad, encontrando vacíos a las normas positivas que se encuentran establecidas en el Código Civil, leyes especiales, reglamentos de registros públicos, ley del notariado, etc. Para tal fin estudian la manera de vulnerar las instituciones públicas y registrales, sea de manera fáctica o encontrando salidas normativas que dificulten la verificación del registro y, por último, encontramos asuntos comprometedores que hacen suponer actos de corrupción, ya sean por acción u omisión.

Debemos considerar que la dación de la modificatoria del artículo 2014° del Código Civil, llevada a cabo en el año 2015, se dio marcada por hechos de escándalos mediáticos que sacaron a la luz la magnitud de propietarios que habían perdido su propiedad, por la fragilidad de las normas establecidas en su momento, que no protegía, ni prevenía y menos aún oponía la inscripción del registro de inmuebles por falsificación de documentos o suplantación de identidad, si bien es cierto, que la nueva modificatoria de la fe pública registral, brindo una herramienta a los propietarios y notarios, aún falto por mejorarla, para brindar más herramientas legales, con la fin de poder reducir y bloquear la vulneración del derecho de propiedad, brindando de ésta manera, una mejor seguridad

jurídica a los otorgantes del acto, por eso se debe considerar que el artículo 2014° del Código Civil debe tener los siguientes agregados insertos en sus párrafos.

- a. **“previa verificación”**, cuando se requiera verificar el registro o los títulos archivados, su confirmación debe ser utilizado cuando se requiera.
- b. **haya existido una relación para proyectar irregularmente su adquisición.** Esto otorga una herramienta legal al verdadero propietario, que fue despojado de su propiedad sin saberlo por diferentes circunstancias, vale decir, se encontraba fuera del país, estaba enfermo o falleció, etc. También brinda seguridad a los herederos o sucesores.

Con estas modificatorias, no se enervaría el contenido del título archivado, toda vez, que se brinda la posibilidad de verificarlo con las instituciones públicas o privadas, como son la Registro de Identificación y Estado Civil (RENIEC), las notarías públicas, juzgados de paz letrados, etc., fortaleciendo de esta manera la figura del registrador público peruano, otorgándole un control preventivo de los actos administrativos registrales en defensa de los derechos de la sociedad.