



**VICERRECTORADO ACADÉMICO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**TESIS**

**LA MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES  
FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE  
ICA, DURANTE LOS AÑOS 2015-2016**

**PRESENTADO POR**

**BACH. MARÍA ADELINA MUÑOZ GONZÁLES**

**PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN  
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**ICA – PERÚ**

**2019**



**VICERRECTORADO ACADÉMICO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**TÍTULO DE LA TESIS**

**LA MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES  
FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE  
ICA, DURANTE LOS AÑOS 2015-2016**

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN  
NOTARIAL Y REGISTRAL**

**ASESOR**

**Mg. ADA VALDEZ ARANGO**

**PARA OBTENER EL GRADO ACADÉMICO DE MAESTRO EN  
DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**



**VICERRECTORADO ACADÉMICO**

**ESCUELA DE POSGRADO**

**HOJA DE INFORMACIÓN ACADÉMICA**

**TESIS**

Generalidades:

**Título:**

**LA MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE ICA, DURANTE LOS AÑOS 2015-2016**

**Autor : MARÍA ADELINA MUÑOZ GONZÁLES**

**Asesor : Mg. ADA VALDEZ ARANGO**

**Tipo de Investigación : INVESTIGACIÓN BÁSICA**

**Enfoque de Investigación : CUANTITATIVO**

**Línea de Investigación : NOTARIAL Y REGISTRAL**

**Localidad : ICA**

**Duración de la Investigación : 02 Años**

**ICA – PERÚ**

## **DEDICATORIA**

Dedico esta tesis a mi familia, pilar fundamental de mi avance y progreso, y a cada uno de mis maestros a lo largo del camino recorrido.

### **AGRADECIMIENTOS:**

Gracias a mi familia por el apoyo brindado en cada una de las etapas de mi vida.

## RESUMEN

La presente investigación tiene por finalidad determinar el grado de correlación causa – efecto que tendría la masificación de los servicios registrales ante el fraude inmobiliario en la provincia de Ica.

Para ello se utilizaron diversas herramientas metodológicas tales como los cuestionarios, revisión de material bibliográfico y la observación de como vienen operando los sistemas registrales y su extensión a la población.

Se plantearan las hipótesis en cuanto a como se relacionan las variables de investigación y su incidencia en la realidad fenomenológica, para ello construimos cuestionarios aplicados a los sujetos operantes del sistema registral, así como a usuarios de dichos sistemas, llegando a conclusiones pertinentes sobre la forma de correlación que se plantea.

La conclusión principal a la que llegamos que se da por válida la hipótesis principal planteada, ya que si existe correlación entre la masificación de los servicios registrales tanto en aptitud como en celeridad y con el empleo de mecanismos tecnológicos, si permitiría reducir el índice en el que se producen los fraudes inmobiliarios dentro del mercado nacional, dicha conclusión se sustenta en que al masificar los servicios registrales a través de diversas plataformas tecnológicas, se tendría un mayor contacto con el usuario, esto acompañado de una campaña informativa, devendría en una concientización y sensibilización del porque es necesario dar seguridad jurídica a los bienes inmuebles objeto de transacción en el mercado, mermando así la posibilidad de tráfico no registrado, evitando así fraudes y estafas en desmedro de alguna de las partes o de terceros.

**PALABRAS CLAVES:** Masificación, Servicios Registrales, Fraude, Fraude Inmobiliario, Seguridad Jurídica, Tecnología.

## **ABSTRACT**

The purpose of this investigation is to determine the degree of cause - effect correlation that the massification of registry services would have in the face of real estate fraud in the province of Ica.

To do this, various methodological tools were used, such as questionnaires, review of bibliographic material and observation of how the registration systems are operating and their extension to the population.

The hypothesis will be raised as to how the research variables are related and their incidence in the phenomenological reality, for this we build questionnaires applied to the working subjects of the registry system, as well as to users of said systems, arriving at pertinent conclusions about the form of correlation that arises.

The main conclusion we reached is that the main hypothesis is valid, since if there is a correlation between the massification of the registry services both in terms of speed and speed and with the use of technological mechanisms, it would allow reducing the index in the that real estate frauds occur within the national market, this conclusion is based on the fact that by massifying the registry services through various technological platforms, there would be greater contact with the user, this accompanied by an information campaign, would become an awareness and awareness of why it is necessary to give legal security to real estate subject to transaction in the market, thus reducing the possibility of unregistered traffic, thus avoiding fraud and scams to the detriment of any of the parties or third parties.

**KEY WORDS:** Massification, Registry Services, Fraud, Real Estate Fraud, Legal Security, Technology.

## ÍNDICE

CARÁTULA	
TÍTULO	ii
GENERALIDADES	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
RESUMEN	vi
ABSTRAC	vii
ÍNDICE	viii
INTRODUCCIÓN	12
CAPÍTULO I	13
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	13
1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA	13
1.2 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.2.1 DELIMITACIÓN ESPACIAL	14
1.2.2 DELIMITACIÓN SOCIAL	14
1.2.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL	14
1.2.4 DELIMITACIÓN CONCEPTUAL	15
1.3 PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN	16
1.3.1 PROBLEMA PRINCIPAL	16
1.3.2 PROBLEMAS SECUNDARIOS	16

1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	16
1.4.1 OBJETIVO GENERAL	16
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	17
1.5 HIPÓTESIS Y VARIABLES	17
1.5.1 HIPÓTESIS GENERAL	17
1.5.2 HIPÓTESIS SECUNDARIAS	17
1.5.3 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES	18
1.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	20
1.6.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN	20
1.6.2 NIVEL DE INVESTIGACIÓN	20
1.6.3 MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	20
1.7 POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN	22
1.7.1 POBLACIÓN	22
1.7.2 MUESTRA	22
1.8 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN	24
1.8.1 TÉCNICAS	24
1.8.2 INSTRUMENTOS	25
1.9 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	26
1.9.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	26
1.9.2 IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	27

1.9.3 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	27
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO	29
2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	29
2.2 BASES TEÓRICAS	38
2.2.1 BASE LEGAL	39
2.2.2 ANTECEDENTES Y CREACIÓN DEL REGSITRO	39
2.2.3 DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	39
2.2.4 SEGURIDAD JURIDICA	40
2.2.5 EL REGISTRO	41
2.2.6 LOS REGISTROS PÚBLICOS	42
2.2.7 HISTORIA DE LOS SISTEMAS REGISTRALES INMUEBLES	43
2.2.8 LA FUNCIÓN REGISTRAL	63
2.2.9 EL FRAUDE INMOBILIARIO	63
2.2.10 FRAUDE EN INMUEBLES URBARNOS Y RURALES	64
2.2.11 SERVICIO REGISTRAL	66
2.2.12 EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO	67
2.2.13 SERVICIOS REGISTRALES	67
2.2.14 FE PÚBLICA REGISTRAL	68
2.2.15 FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO	68

2.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS	70
CAPÍTULO III	
PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS	74
3.1 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD	74
3.2 PRESENTACIÓN DE TABLAS Y GRÁFICOS	75
3.3 PRUEBA DE HIPÓTESIS	94
3.4 DISCUSIÓN DE RESULTADOS	105
CONCLUSIONES	109
RECOMENDACIONES	111
FUENTES DE INFORMACIÓN	112
ANEXOS	115
ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA	116
ANEXO 2: ENCUESTA	119
ANEXO3: DOCUMENTOS	128

## INTRODUCCIÓN

Si bien es cierto hablar de fraude inmobiliario es referirnos a la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, no obstante este problema no resulta ser ajeno a los agentes que participan del tráfico jurídico, tales como registradores, notarios y actores del poder judicial, sino también incluye al ordenamiento jurídico.

Como bien expresamos las mafias inmobiliarias no solo comprende a los ciudadanos que hacen uso del sistema registral, se filtran al sistema registral valiéndose de diversas maniobras y así poder participar de forma directa como verdaderos propietarios del bien inmueble y actuar conforme a las facultades que la ley le otorga.

El avance de la tecnología no se encuentra ajena al quehacer de los Registros Públicos, así su aplicación y desarrollo en el ámbito registral, es una constante preocupación de nuestros doctrinarios; en ese sentido la SUNARP enfrenta los desafíos, sin dejar de mencionar un análisis sobre la normatividad actual y la masificación de los servicios registrales, la SUNARP se encuentra en un proceso de modernización integral en la búsqueda del mejoramiento de la calidad en la prestación de los servicios que brinda a todos sus usuarios a fin de lograr que la seguridad jurídica que brinda el registro pueda ser efectiva; lo cual ha traído como consecuencia que desarrolle una serie de nuevos productos registrales, que permitan brindar mayor seguridad a la ciudadanía que accede al Sistema registral y que de alguna forma se vean perjudicados respecto a sus intereses.

Culminando la investigación con los anexos, tales como los cuestionarios formulados a la muestra de estudio.

## **CAPÍTULO I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### **1.1 DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD PROBLEMÁTICA**

Cuando nos referimos a la llamada masificación de los servicios registrales nos estamos refiriendo al uso de múltiples canales y plataformas para acceder al registro, los mismos que dan un uso preponderante a la tecnología, aprovechando a las redes de comunicación, así como la intermediación a través de las instituciones existentes al interior del país. El registro incorpora como usuarios a más ciudadanos quienes son los actores en el sistema registral y en la defensa de sus derechos registrales, sin límites de distancia y costos por requerimiento del servicio.

En cuanto al fraude debemos entenderlo como una constante que afecta y condiciona el sistema inmobiliario, el mismo que muchas veces se desarrolla en su normativa. Como consecuencia de ello el problema que nos plantearemos será ¿en qué medida la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?

Por lo tanto la masificación de los servicios registrales podría servir para disminuir o por lo menos neutralizar el fraude inmobiliario, por cuanto los servicios no solo se restringen a la inscripción o a la publicidad registral sino por ende a la

información necesaria para acceder al registro y ejercer la defensa de nuestros derechos registrales. Nadie podría estar en contra de proteger y defender a los propietarios víctimas del fraude inmobiliario y de las mafias existentes, pero la solución debería ser integral, empezando desde el fortalecimiento de los Registros Públicos por ende la función registral, la protección de los servicios registrales y la mejora de los mecanismos de acceso a los servicios registrales.

## **1.2 DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.2.1 DELIMITACIÓN ESPACIAL**

El tema de estudio tiene ocurrencia en el Distrito Judicial de la Provincia y Departamento de Ica.

### **1.2.2 DELIMITACIÓN SOCIAL**

Los efectos de la presente investigación va dirigida a: Registradores, Personal de los Registros Públicos y los Usuarios.

### **1.2.3 DELIMITACIÓN TEMPORAL**

Por la forma en que se ha planteado la problemática, reúne las características de una investigación de actualidad que abarcará el período 2015 -2016.

#### 1.2.4 DELIMITACIÓN CONCEPTUAL

- Servicios Registrales:

Los servicios registrales son un instrumento fundamental para la formalidad y competitividad empresarial.

- Fraude Inmobiliario:

Sucede que se están dando inscripción de documento en los cuales se traspasa un bien inmueble, pero que el propietario nunca ha suscrito ni ha tenido la voluntad ni el consentimiento de traspasar dicho bien a terceros. Este fenómeno sucede debido a la suplantación de la identidad del transmitente o propietario, es decir, el fraude consiste en suplantar la identidad del propietario y así se le despoja del bien de su propiedad. (Jiménez Bolaños,23:2011)

- El proyecto estará dirigido a Registradores, Personal de los Registros Públicos y los usuarios.

- Académicamente el proyecto se encuentra enmarcado dentro del área del Derecho, aplicando conocimientos de las siguientes materias:

- Metodología de la Investigación.
- Derecho Civil.
- Derecho Registral.
- Derecho Informático.

## **1.3 PROBLEMAS DE INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1 PROBLEMA PRINCIPAL**

¿En qué medida la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?

### **1.3.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS**

- ¿Qué servicios registrales existen en la Provincia de Ica?
- ¿En qué medida es importante la masificación de los servicios registrales frente al fraude inmobiliario en la Provincia de Ica?
- ¿En qué medida se presenta la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales?

## **1.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.4.1 OBJETIVO GENERAL**

- Determinar si la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario.

## **1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- Determinar los servicios registrales que existen en la Provincia de Ica.
- Determinar la importancia de la masificación de los servicios registrales frente al fraude inmobiliario en la Provincia de Ica.
- Determinar la presentación de la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales.

## **1.5 HIPÓTESIS Y VARIABLES**

### **1.5.1 HIPÓTESIS GENERAL**

- La masificación de los servicios registrales permitiría de manera significativa disminuir el fraude inmobiliario en la provincia de Ica, durante los años 2015-2016.

### **1.5.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS**

- En la medida que existan diversos servicios registrales en la Provincia de Ica, se eliminarían las barreras de la distancia y costo por requerir del servicio.
- En la medida que se de la masificación de los servicios registrales, mayor sería la incorporación de nuevos usuarios, en la que protegerían sus derechos y los podrán utilizar para desarrollarse así mismos y en definitiva a la sociedad, contándose con más aliados para alejar el fraude de los derechos inmobiliarios.

- En la medida que se de la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales, mayor sería el porcentaje de la ciudadanía para servirse de los beneficios del registro, mejorando la seguridad de sus derechos y convirtiendo la masificación de los servicios registrales en una herramienta útil para neutralizar el fraude inmobiliario.

### 1.5.3 OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES

Variable X: Servicios Registrales

Variable Y: Fraude Inmobiliario

#### Operacionalización de la Variable (X):

VARIABLE X: SERVICIOS REGISTRALES			
DIMENSIONES	INDICADORES	N° DE ÍTEMS	ESCALA
Acceso a los servicios registrales	1.1 ¿Cómo califica usted el acceso a los servicios registrales?	X <sub>1</sub> = 4	Bueno = 3 Regular = 2 Bajo = 1
	1.2 ¿Cómo califica usted los niveles de accesibilidad a los servicios registrales?		
	1.3 ¿Cómo califica usted la capacidad operativa registral?		
	1.4 ¿Cómo considera usted los niveles de calidad de los servicios registrales?		
Cobertura del servicio	2.1 ¿Cómo califica usted la cobertura del servicio registral?	X <sub>2</sub> = 4	
	2.2 ¿Cómo califica usted los nuevos servicios registrales?		
	2.3 ¿Cómo califica usted los niveles de calidad de los servicios registrales?		
	2.4 ¿Cómo califica usted la masificación de los servicios registrales?		
Modernización a los servicios registrales	3.1 ¿Cómo califica usted la modernización de los servicios registrales?	X <sub>3</sub> = 4	
	3.2 ¿Cómo considera usted el uso de la tecnología en el sistema registral?		
	3.3 ¿Cómo califica usted los avances tecnológicos en el sistema registral?		
	3.4 ¿Considera usted que se ha modernizado el sistema registral?		

Fuente: Elaboración propia

**Operacionalización de la Variable (Y):**

<b>VARIABLE Y: FRAUDE INMOBILIARIO</b>			
<b>DIMENSIONES</b>	<b>INDICADORES</b>	<b>N° DE ÍTEMS</b>	<b>ESCALA</b>
Seguridad jurídica	1.1 ¿Cómo califica usted la seguridad jurídica en el sistema registral?	Y <sub>1</sub> = 4	Alto = 3 Medio = 2 Bajo = 1
	1.2 ¿Cómo considera usted la seguridad de las operaciones económicas en el sistema registral?		
	1.3 ¿Cómo califica usted los servicios registrales frente a la seguridad jurídica?		
	1.4 ¿Cómo califica usted la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario?		
Incertidumbre en el tráfico jurídico	2.1 ¿Cómo califica usted el tráfico jurídico en el sistema registral?	Y <sub>2</sub> = 4	
	2.2 ¿Cómo califica la participación del registrador en el tráfico jurídico?		
	2.3 ¿Considera usted eficiente el tráfico jurídico?		
	2.4 ¿Cómo califica usted el fraude inmobiliario frente al tráfico jurídico?		
Fe Pública	3.1 ¿Cómo califica usted la suplantación de identidad en el sistema registral?	Y <sub>3</sub> = 4	
	3.2 ¿Cómo califica usted la falsificación de documentos en el sistema registral?		
	3.3 ¿Cómo califica usted la fe pública registral?		
	3.4 ¿Cómo considera usted el rol de los registradores?		

Fuente: Elaboración propia

## **1.6 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.6.1 ENFOQUE DE INVESTIGACIÓN**

El enfoque de la investigación es cuantitativo.

### **1.6.2 TIPO DE INVESTIGACIÓN**

La investigación que realizamos fue Sustantiva – Básica.

### **1.6.3 NIVEL DE INVESTIGACIÓN**

Descriptivo – Correlacional. Es correlacional porque medimos el grado de relación que existe entre la modernización de los Registros Públicos con la incorporación de los servicios de publicidad registral en línea.

Esto implica un diagnóstico jurídico (que sería, asimismo otro gran aporte de la investigación) que nos permita detectar en forma clara y objetiva los distintos ejes problemáticos, en el ámbito jurídico-registral, con el propósito de describirlos, interpretarlos, entender su naturaleza y explicar sus causas y efectos.

### **1.6.4 MÉTODO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN**

#### **MÉTODO DE LA INVESTIGACIÓN**

**MÉTODO HISTÓRICO:** Por este método se investigó cómo se viene desarrollando la masificación de los servicios registrales y su relación con el fraude inmobiliario.

**MÉTODO DEDUCTIVO INDUCTIVO:** Mediante este método establecemos ciertas conclusiones partiendo del análisis del marco teórico general de las normas notariales, para luego ir a lo específico, el otorgamiento de seguridad jurídica a los usuarios.

**MÉTODO SISTEMÁTICO:** Este método determinó el sentido de la norma a aplicar de acuerdo a la realidad problemática analizada.

**MÉTODO HERMENÉUTICA:** En nuestra problemática este método ha sido utilizado para interpretar las normas y principios, buscando su verdadero sentido a fin de ser utilizados de manera coherente y sistemática. Es por ello que estudiaremos las normas del Derecho Civil, Derecho Registrall, así como normas nacionales y la legislación extranjera.

**MÉTODO ANALÍTICO:** El presente método nos permitió estudiar por separado cada uno de los elementos, analizando toda la doctrina, legislación nacional y extranjera sobre este tema. Asimismo, construir nuestro marco teórico.

**MÉTODO ANALÍTICO SINTÉTICO:** Podemos decir que este método nos permitió estudiar por separado cada uno de los elementos, analizando toda la doctrina, legislación nacional y extranjera obtenida sobre el particular, para de esta manera determinar la factibilidad de su aplicación en nuestro país.

## 1.7 POBLACIÓN Y MUESTRA DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.7.1 POBLACIÓN

De acuerdo con los datos confidenciales, la población en la presente investigación, estuvo conformada por los Registradores (05), personal de los Registros Públicos (85) y Usuarios del Sistema Registral (2500).

A partir de este universo, se elaboró una muestra estratificada con los siguientes parámetros:

n=muestra	
N=población	
K=nivel de aceptación 95%-----	1.95
E=grado de error-----	0,05%
P=probabilidad de éxito 50%.....	0,5
Q=probabilidad de fracaso 50%.....	0,5

### 1.7.2 MUESTRA

En el presente estudio, la selección de la muestra se obtuvo progresivamente, a través de la siguiente operación:

#### Técnica del muestreo:

##### **Remplazando para cada sector tenemos**

- Registradores:5

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(5)}{(0.05)^2(5 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$n = 5$

- Personal de Registros Públicos: 70

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(85)}{(0.05)^2(85 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$n = 70$

- Usuarios del sistema Registral (Fragmento poblacional 10%):152

$$n = \frac{(1.96)^2(0.5)(0.5)(250)}{(0.05)^2(250 - 1) + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$n = 152$

Entonces se obtiene:

- Registradores : 05
- Personal de los Registros Públicos : 70
- Usuarios del Sistema Registral : 152
- TOTAL : 227**

## 1.8 TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE LA INVESTIGACIÓN

### 1.8.1 TÉCNICAS

- Entrevista: Se aplicó la técnica de la entrevista a los conocedores de la función registral de éstos.
  
- Encuesta: Para el desarrollo de la investigación fue necesario hacer una investigación de campo que consistirá en encuestas dirigidas a los Registradores, personal de los Registros Públicos y Usuarios del Sistema Registral, circunscritos a la Provincia de Ica.
  
- Del Fotocopiado: Técnica que mediante el instrumento fotocopia, nos permitió utilizar el avance de la tecnología para contar con reproducciones de los libros y revistas que sirvan de soporte bibliográfico en el desarrollo del tema.
  
- Búsqueda por internet: Dicho medio complementa la investigación de la fuente no encontrada en el ámbito nacional, este instrumento nos permitió conocer sistemas jurídicos y experiencias en países extranjeros.
  
- Análisis micro comparativo de Sistemas Jurídicos Extranjeros: Para procurar conocer un marco legal relacionada a dicha realidad.
  
- Cuadros estadísticos: Para la codificación y tabulación de la información contenida en los instrumentos de recolección, de ella se obtuvieron los resultados los cuales fueron plasmados en cuadros estadísticos, posteriormente se graficaron los valores numéricos de los cuadros señalados para la comprensión global, inmediata y directa de la información.

## **1.8.2 INSTRUMENTOS**

Los instrumentos son trascendentales para la investigación del tema, permitiendo recolectar y registrar eficazmente la información proveniente de los sujetos de investigación; para tal efecto, se utilizará la guía de entrevista y de encuesta. En cuanto a los instrumentos de la investigación, se puede indicar, según Hernández (1991), que los mismos, sirven para recoger los datos de la investigación. De la misma manera, el autor manifiesta que un instrumento de medición adecuado, es el que registra los datos observables, de forma que representen verdaderamente a las variables que el investigador tiene por objeto.

### **Guía de Entrevista:**

En lo que se refiere a la entrevista, es significativo resaltar, que según Briones (1996), viene a ser una conversación entre un investigador y una persona que responde una serie de preguntas, las cuales, están orientadas a obtener la información exigida por los objetivos específicos de un estudio. Es importante manifestar, que la entrevista puede ser: formal, en las que respuestas se obtienen de manera estructurada; o informal en la que no existe una estructuración sistemática de las preguntas.

### **Encuesta:**

Se puede definir la encuesta, siguiendo a García Ferrando, como “una técnica que utiliza un conjunto de procedimientos estandarizados de investigación mediante los cuales se recoge y analiza una serie de datos de una muestra de casos representativa de una población o universo más amplio, del que se pretende explorar. Para Richard L. Sandhusen, experto en mercadotecnia, autor de *Mercadotecnia Global, Mercadotecnia Internacional y Mercadotecnia: Las*

encuestas obtienen información sistemáticamente de los encuestados a través de preguntas. Estas pueden ser encuestas en línea, personales o por teléfono.

## **1.9 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.9.1 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

- **Académica:**

Consideramos que el desarrollo de nuestra investigación se justifica en el hecho de tratarse de un tema que ha sido poco estudiado tanto por la doctrina nacional como el derecho comparado, buscando a través de la presente investigación ampliar y actualizar la información respecto al uso de los servicios registrales y los casos de fraude inmobiliario.

- **Práctica:**

La presente investigación encuentra su justificación práctica en que los Registros Públicos mantenga informados a todos los ciudadanos respecto a los servicios registrales que brinda, para que los usuarios en general conozcan de la incorporación de estos servicios y puedan tener acceso a los mismos.

- **Metodológica:**

La presente investigación encuentra su justificación metodológica en los métodos aplicados para identificar el tipo de investigación que se empleará. La metodología utilizada en su diseño es no experimental.

### **1.9.2 IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN**

Su importancia radica en documentar y conocer de la evolución de los servicios registrales, en un marco de avances tecnológicos y crecimiento de la sociedad de la información, así como su influencia para disminuir el fraude inmobiliario con una necesidad creciente de buscar mecanismos de aseguramiento de la información, en la búsqueda de ampliación de la cobertura del servicio y mejora de los niveles de calidad del servicio.

El estudio se fundamenta porque será aporte teórico y práctico que servirá de base para futuras investigaciones, si bien es cierto la rama del derecho es muy amplia existiendo muchos temas a investigar, éste es uno de ellos y que merece un análisis por parte de los juristas, doctrinarios y de la comunidad jurídica en general, contrastando nuestro ordenamiento con la del derecho comparado.

### **1.9.3 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN**

**1. Falta de fuentes de información.** Si el estudio depende de tener acceso a personas, organizaciones o documentos y, por cualquier razón, el acceso es denegado o limitado de alguna manera, las razones de esta situación deben ser descritas.

**2. Tema poco estudiado en Perú.** Referenciar y criticar estudios previos de investigación constituye la base de la revisión bibliográfica y ayuda a sentar las bases para entender el problema de investigación que se está investigando. Dependiendo del alcance de su tema de investigación, puede haber poca investigación previa sobre su tema. Claro, antes de asumir que esto es cierto, se deben consultar ampliamente las principales bases de datos internacionales. Es importante destacar que descubrir una limitación de este tipo puede servir como

una oportunidad para identificar nuevas brechas en la literatura y consecuentemente nuevas investigaciones.

**3. Falta de datos disponibles y/o confiables:** La falta de datos o de datos confiables probablemente es un aspecto que puede limitar el alcance de su análisis, el tamaño de su muestra, o puede ser un obstáculo significativo para encontrar una tendencia, generalización o relación significativa. No sólo se deben describir estas limitaciones, sino también ofrecer razones por las que cree que faltan datos o no es fiable, lo cual será muy útil como una oportunidad para describir necesidades de futuras investigaciones.

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEÓRICO**

#### **2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

✓ Túyume Effio, Blanca Estrella, 2016. **Tesis *Vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral.***

#### **RESUMEN:**

El principal objetivo de esta investigación ha sido encontrar criterios determinantes así como una estrategia legal que contribuyan a la defensa del derecho de propiedad en uno de sus aspectos sustanciales como es la posesión, ante los particulares casos de doble venta. Para ello se realiza el análisis del supuesto en el cual el enajenante transfiere un bien inmueble al adquirente quien, pese a convertirse en un legítimo propietario, ve mellado su derecho como consecuencia de la decisión del aparente vendedor de transferir nuevamente el bien a un tercero generándose así nuevas adquisiciones que al amparo de los artículos 2022 y 2014 del Código Civil pasan a ser propietarios formales. Ante la presencia de estos hechos fundamentales, el posesionario y el propietario formal, la jurisprudencia está dividida amparando por un lado la defensa de los terceros registrales y por

otro la protección del adquirente que posee el bien a través de figuras jurídicas poco usadas en nuestro ordenamiento jurídico para estos casos. Con lo cual se afirma que no basta la información que los Registros Públicos brindan para declarar propietarios a quienes alegan la buena fe, pues si la propiedad permite la seguridad del goce de los bienes entonces el fundamento que se le atribuye es la posesión aun cuando la inscripción no obre en los Registros Públicos. (Tuyume Effio, 2016: v).

✓ Lavander Mercha, Henry Augusto, 2016. ***Publicidad registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú.***

#### **Conclusiones:**

- El derecho no es un simple agregado de normas colocadas las unas al lado de las otras, sino que es un conjunto organizado de normas, es decir, es un ordenamiento jurídico con eficacia garantizada por medio de la fuerza que monopoliza el Estado”.

- El Registro tiene por objeto publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general. Es, así, de suma importancia para todos, toda vez que: “Es la institución jurídica creada por el estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos, que habiendo cumplido con la formalidad (instrumento notarial – Escritura pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado (determinado por la ley), buscan garantizar sus derechos frente a terceros”.

- Es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación

de riqueza y por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo”.

- El impacto económico de la unificación de los registros inmobiliarios en el Departamento de Lambayeque, Distrito y Provincia de Chiclayo no ha sido positivo, por lo tanto, y sobre la base de ello, recomendamos un tratamiento diferenciado para la población de escasos recursos, sin vulnerar el derecho al trato igualitario en cuanto a la seguridad jurídica. Todo esto denotó la existencia de empirismos aplicativos y empirismos normativos en la Ley 27755 o Ley que Unifica los Registros Inmobiliarios.

- Resulta de imperiosa necesidad que se modifique la estructura de las tasas registrales que vienen cobrando los Registros Públicos, máxime si el monto de estas tasas excede largamente el costo real del servicio, constituyéndose en un importante sobre costo que impide a los agentes económicos acceder a los beneficios de la publicidad registral, ya que se entraba innecesariamente la contratación, y se impide la formalización de las titularidades que gozan los peruanos.

- El registro oficial es el procedimiento jurídico por el cual los derechos a la propiedad llevan a la tenencia legal. En forma particular, el registro formal establece vínculos entre la legalización de suelo y propiedades y el acceso a hipotecas a través de la banca privada. Tal como lo establece la Asociación Path to Property (una organización dedicada a promover estas políticas a nivel mundial), detrás del proceso de registro formal se esconde la filosofía de que la prosperidad de los países con economías de mercado se debe principalmente a sus adecuados sistemas de propiedad, que permiten operar sus mercados mediante derechos de propiedad intercambiables en un mercado amplio.

✓ Docavo Pedraza, Diego, 2012. ***Fraude y corrupción en el sector inmobiliario.***

### **Conclusiones:**

Se puede deducir que el aspecto básico del que depende la corrupción es la información y de que ésta sea disponible desde que comienza el proceso urbanizador hasta que concluye. La falta de información o la poca coordinación entre administradoras para disponer de ésta es la clave en el tema del fraude y de la corrupción. Los políticos y cargos públicos que conocen esta situación se aprovechan de la falta de homogeneización y descentralización entre las diferentes entidades y de la compleja regulación y control a la actividad inmobiliaria. La lenta respuesta judicial a los procesos judiciales contra los implicados, los casos que diariamente aparecen en los medios de comunicación, la implicación poco contundente y dubitativa de los partidos ante sus miembros implicados y el creciente desprestigio de la clase política provoca una visión de debilidad de las instituciones que hace multiplicar los casos de fraude y corrupción. En cuanto al mapa de España de casos de corrupción urbanística se puede observar cómo se dan más casos en la Comunidad Valenciana y sobretodo Andalucía. En estas Comunidades Autónomas predomina la zona litoral como lugar de mayor corrupción, donde la ley de protección y edificación en las costas, en numerosas ocasiones no es respetada. En los casos de estas dos Comunidades Autónomas predominan los delitos de recalificación de terrenos y los convenios urbanísticos irregulares, perjudicadores del medioambiente. La deducción obvia de estos datos es que se dan más casos de corrupción allí donde hay más demanda de viviendas, aunque sea como segunda vivienda, donde los encargados de urbanismo ven que se puede sacar un mayor beneficio con estas acciones ilícitas. El resto de casos que se producen en España predominan también la recalificaciones de terrenos y entran los delitos contra la ordenación del territorio. Los casos que se

producen entorno a los grandes núcleos urbanos tienen una gran relación con el precio de los pisos en las ciudades, prohibitivos para muchos ciudadanos, con lo que los ayuntamientos próximos ven una oportunidad de negocio. Otros casos aislados que no responden a las razones anteriores son delitos contra el paisaje rústico protegido, crear viviendas en lugares de especial relevancia paisajística para atraer turismo.

Además, podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Las alarmas saltaron cuando esta explosión constructora se encontró inmersa en una multitud de irregularidades y corrupciones urbanísticas, atentados al medio ambiente y escándalos políticos que han creado una creciente preocupación social ante el problema de edificación de tantas viviendas y, no obstante, que el acceso a un apartamento digno y asequible sea en muchas ocasiones imposible, ya que un alto porcentaje de la población española no dispone de los medios suficientes.

- La corrupción involucra al sector público y privado, impacta a todos los niveles de la sociedad, y minimiza la credibilidad en los sistemas administrativos y políticos.

- La corrupción afecta negativamente la eficiencia del Estado. Esta eficiencia junto con la corrupción, están correlacionadas negativamente con la inversión, el crecimiento económico y el desarrollo del país. - El aumento espectacular del precio del suelo y de los beneficios logrados con su transformación ha convertido al urbanismo en una fuente de poder económico que ha enriquecido a muchos y desfavorecido también a numerosos sectores de la población que se encuentran con problemas para disponer de una vivienda. (Docavo Pedroza, 2012: 37-38).

✓ Gutiérrez Serrano, Iris Nicolette. **Investigación (2010). *El derecho registral y los principales registros en Guatemala.***

### **Conclusiones:**

1. En Guatemala los registros se han automatizado debido a la creciente demanda y a la utilización de tecnología para hacer más rápido y eficaz el proceso registral al momento de ser utilizado por personas individuales o jurídicas, que necesiten utilizar esas instituciones.

2. En el Registro de la Propiedad hace falta que se instalen más ventanillas de atención a los notarios, ya que por la gran demanda de los mismos no se da abasto una sola, porque para ellos es muy difícil estar esperando tanto tiempo.

3. El Registro Mercantil es una institución pública, pero como sino lo fuera porque cuando una persona acude a ellos para que se proporcionen alguna información las personas que atienden en las ventanillas no son cordiales, sino al contrario atienden cuando ellos quieren y de mala manera no cuando se les llega a preguntar.

4. Puedo decir que el Registro de la Propiedad Intelectual no cuenta con suficiente información dentro de su página web, ya que cuando uno entra a su página dice que no cuentan con información que intente más tarde, esto a veces dificulta la celeridad de los procesos que se dan en dicha institución. (Gutierrez, 2010:95)

✓ Ramos Alfaro, Judith Ángela, 2015. ***Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú.***

### **Conclusiones:**

1. De acuerdo a la investigación realizada se demuestra que el sistema registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles y el que brinda mayor seguridad a la sociedad (pero en la realidad del Perú, solo un mínimo le da importancia para tener seguridad sobre su bien inmueble) ...Mediante la inscripción constitutiva (Registros Públicos), se descarta la posibilidad de venta de un mismo bien a un segundo o tercer adquirente que ignoraba la primera enajenación y, aun la venta de lo ajeno. Es preciso imponer en nuestro país el sistema de la inscripción del bien inmueble como requisito consultivo de todos los derechos reales que se establezcan sobre la propiedad inmueble inscrita.

2. En la práctica hay una inseguridad sobre la propiedad del bien inmueble (con el principio consensualista el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, y por el principio de buena fe contractual, pero si el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta del bien inmueble, y este decide inscribir su título en el registro, el primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949 quedaría indefenso (en celebrar un simple contrato y no haber registrado el bien inmueble), por lo cual existe la necesidad de inscribir (registrar) el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble. (Ramos, 2015:195-197)

✓ Escobedo Arce, Angel Diego. 2015. ***“Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”***

### **Conclusiones:**

1) Nuestro Ordenamiento Jurídico tutela el derecho de propiedad a través de la Constitución, considerándolo como un derecho que no puede ser violentado por cualquier actividad ilícita, y no puede ser vulnerado salvo por causas de seguridad nacional o necesidad pública. La normativa internacional indica expresamente que nadie puede ser privado arbitrariamente de su propiedad.

2) La base fundamental del Registro Público y en particular del Registro de Predios recae en la seguridad jurídica como protección de los derechos de propiedad a través de la publicidad y oponibilidad. Debe entenderse seguridad jurídica en el sentido de la certeza de confiar en la información del registro publicita cuando se desea adquirir un inmueble, y seguridad jurídica como protección de todo propietario para que no sea despojado de sus derechos por un acto ilícito.

3) El principio de fe pública registral expresado en el artículo 2014 del Código Civil representa seguridad jurídica para terceros quienes adquieren en base a la apariencia jurídica y la legitimación registral que brinda el Registro Público. La interpretación exagerada de este principio registral en concordancia con el artículo 5 de la Ley N° 30313 que sostiene que será inatacable la posición del tercero cuando se cancele un título por falsificación o suplantación, devendría en inconstitucional porque en casos de fraude inmobiliario no hay culpa del verdadero propietario y no existe suficiente justificación para despojarlo de su propiedad.

✓ Jiménez Bolaños, Jorge. 2011. ***“Análisis del Fraude Inmobiliario a la Luz de Nuestra JUrisprudencia”***.

### **Conclusiones:**

Valoración Jurídica sobre la posición de la Sala Tercera en cuanto al tercer adquirente de buena fe. La situación del fraude inmobiliario nos presenta ante una disyuntiva valorativa necesaria. ¿Es justa la sentencia que dispone restituir al propietario original ante un fraude inmobiliario en situación de preferencia frente a un sujeto adquirente de buena fe que adquiere un bien confiando en la información registral que da el Registro Público? ¿A quién se debe proteger? Si protegemos al propietario original damos a entender que la información que nos da el Registro Público no es tan confiable como debería serlo según el principio de seguridad jurídica registral analizado al inicio del trabajo. Si protegemos al tercer adquirente de buena fe en detrimento del propietario registral, no solo se desacredita el seguridad registral que debe tener el Registro Público, dado que el propietario merece la tutela del Estado en cuanto se le debe garantizar la propiedad que tiene sobre el bien adquirido legalmente y sin ningún vicio de legalidad que le anteceda. Así que en ambas situaciones el principio de seguridad jurídica registral se ve violentado.

## 2.2 BASES TEÓRICAS

### 2.2.1 BASE LEGAL.-

- **Ley Nro. 30313:**

Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación.

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 031-2013-SUNARP-SN:**

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 031-2013-SUNARP-SN del 8 de febrero del presente año, se aprobó la Directiva N° 01-2013-SUNARP-SN que regula la presentación electrónica del bloqueo. En dicha norma se precisa que la utilización de la presentación electrónica del bloqueo constituye un mecanismo alternativo al actualmente vigente, mucho más rápido y eficiente, ya que no se requerirá la presentación de documentos físicos, ni el apersonamiento a Oficina Registral alguna, lo cual traerá múltiples beneficios a los usuarios del servicio; sin perjuicio que las solicitudes de bloqueo registral presentadas físicamente a través del Diario seguirán el trámite ordinario.

- **El Registro de Predios nació oficialmente en el Perú con la promulgación de la Ley 27755, publicada el 15 de Junio del 2002 en “El Peruano”:** Ley que precisa que el Registro de Predios estará integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales. La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, integrará progresivamente, en un solo registro, bajo un solo sistema y técnica registral, al Registro de la Propiedad Inmueble, Registro Predial Urbano y a la Sección Especial de Predios Rurales.

## **2.2.2 ANTECEDENTES Y CREACIÓN DEL REGISTRO.-**

**Código Civil 1852:** No se inscribía la Propiedad, ni la transmisión de ésta, solo se dedicaban a la publicidad de algunas hipotecas y cargas.

**1888** se crea en el Perú el REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, mediante Ley del 02 de Enero de 1888, publicada en el Diario El Peruano el 20 de Enero del indicado año, durante el gobierno de Andrés Avelino Cáceres: Disponía la inscripción de los contratos de enajenación y también de los gravámenes.

**Ley del 02.01.1888** empezó a regir en 1889 bajo la dirección de la Corte Suprema de Justicia.

**01.07.1902** al promulgarse el Código de Comercio se le denomina REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL.

**Código Civil 1936:** A la institución se le designó REGISTROS PÚBLICOS (dentro del Libro IV de los Derechos Reales).

**Código Civil de 1984** en su Libro IX: REGISTROS PÚBLICOS.

**Ley 26366 publicada el 16.10.1994.** Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia de los Registros Públicos.

## **2.2.3 DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.-**

En el caso de ROCA SASTRE se refiere al “Derecho Inmobiliario Registral” definiéndolo como “... aquel derecho que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en

relación con el Registro de la Propiedad, así como las garantías estrictamente registrales”.

Para PASCUAL MARÍN el derecho registral se define en un sentido objetivo y otro subjetivo. Objetivamente, es “el conjunto de normas reguladoras de las relaciones jurídicas relativas a bienes aptos para engendrar titularidades “erga omnes”, mediante la publicidad del registro”; mientras que, subjetivamente, es “el conjunto de facultades derivadas de una relación jurídica en contacto con el registro, y por tal, dotada de similares efectos erga omnes”. (Pascual Marín, 1984: 325)

MOLINARIO, quien señala “... El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales destinados a receptar los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y creditorios que puedan afectarlos; la realización y la inscripción de los actos inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones...”. (Molinario, 1981:28)

#### **2.2.4 SEGURIDAD JURÍDICA.-**

La seguridad constituye uno de los fines generales del Derecho. La relación existente entre seguridad, justicia y Derecho ha sido enfocada desde diversas perspectivas. Cuenca Anaya, citado por Gonzáles Loli, al respecto señala que, el

Derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar la ineludible necesidad de seguridad y de certeza en la vida social”. En este contexto, surge la seguridad jurídica. Para Alzamora Valdez, constituye sentido de estabilidad que ofrece al individuo la sociedad al apreciar su conducta” ( Alzamora Valdez, 1987: 297-298)

Así la seguridad del tráfico se protege en virtud de normas como el artículo 1135, 2022 y 2014 del Código Civil, pues de la importancia que se otorgue al llamado tercero dependerá el tráfico económico y la óptima circulación de la riqueza; he aquí el fundamento por el cual diversos autores como Fort Ninamanco Córdova y Gilberto Mendoza del Maestro postulan la protección absoluta de los terceros que adquieren bienes confiando en el registro, pues para ellos debe primar la libertad contractual frente al derecho de propiedad. (Tuyume Effio, 2016:93)

### **2.2.5 EL REGISTRO.-**

El Registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunas deficiencias que se advierten. Los años de vigencia del Registro de la Propiedad Inmueble es un innegable testimonio de lo afirmado. Es y fue materia de permanente discusión y análisis en cuanto al sistema registral a adoptarse, particularmente el Registro de la Propiedad Inmueble. Sobre ellos determinados países han adoptado la denominación de su propio Estado, de modo que se habla del Sistema Registral Alemán, del Sistema Registral Australiano, del Sistema Registral Español, Francés, entre otros, los que en mayor o menor medida han influenciado en los demás países (Soria Alarcón, 2012).

Soria Alarcón, afirma, citando a Fueyo Laneri que: “El Registro y no otro instrumento, u otro medio, en el sistema legal al que pertenecemos es capaz de

desempeñar hasta funciones jurídico-económica, incluso de fomento y planificación, que su organizados, conforme a normas ofrece de modo seguro, con certeza objetiva, en el ser y no ser de las cosas y de los derechos..." prosigue "la parte, el interesado, el sujeto titular, el acreedor, el deudor, el heredero, el legatario, el cesionario, el garante, el titular de un Leasing, el tercero extraño a la relación registral misma, la masa ciudadana y cuantos sujetos jurídicos sean o queden "tocados" de algún modo por el registro, tendrán la seguridad de encontrar ahí y no en otro lugar, o al menos con el apoyo coadyuvante de otro antecedente jurídico, su derecho, su acción, su expectativa, su fundamento jurídico; en una palabra, lo que les interesa y sirve jurídicamente"; pero reitera "queda claro..., que la autoridad creadora del registro, y quienes legítimamente le vayan formando paulatinamente, con todas las precauciones inherentes a su conservación material, dan seguridad jurídica y, a su vez, los destinatarios y usuarios del registro..., tienen seguridad de encontrar en él, confiadamente cuanto atañe a su interés pertinente" (Soria Alarcón, 2012).

## **2.2.6 LOS REGISTROS PÚBLICOS.-**

La Sunarp, "es un organismo descentralizado autónomo de Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos que integran el Sistema Nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema"<sup>1</sup>

El objeto del Registro es publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general. "Es la institución jurídica creada por el estado, en el cual se inscriben o anotan todos aquellos actos o contratos, que habiendo cumplido con la formalidad

---

<sup>1</sup> SUNARP, artículo citado en: <http://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>

(instrumento notarial - Escritura pública) establecida por la ley o la naturaleza del acto o contrato, o instrumento privado (determinado por la ley), buscan garantizar sus derechos frente a terceros”.

El Sistema Nacional de los Registros Públicos - SINARP, desde un punto de vista institucional, puede ser definido como la organización estatal a la que corresponde prestar el servicio de inscribir, conservar y publicitar información sobre los derechos y demás situaciones jurídicas que la ley ha considerado conveniente poner disposición de todos los ciudadanos, con relación a la situación de las personas o de determinados bienes, de forma tal que los terceros puedan entablar relaciones jurídicas diversas, con dichas personas o a propósito de dichos bienes, contando con una información oficial y confiable (SUNARP 2005: 23).

## **2.2.7 HISTORIA DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO DE INMUEBLES.-**

### **2.2.7.1 Antigüedad.-**

De acuerdo con Coviello, el registro de la propiedad en el sentido contemporáneo, no es tan antigua como puede parecer (La Cruz, 1984). Sin embargo, a veces se cae en el error, confundir la apariencia externa de algunos actos con el espíritu que los anima. Es cierto que hay formas solemnes de la transmisión de la propiedad muy antigua, que tendían a ser más flexibles con el tiempo. Pero no habían de ámbito para dar la publicidad de los actos, y por lo tanto la protección a terceros. Este concepto presupone una civilización avanzada con un sentido avanzado de la sociabilidad y la necesidad de la circulación de la hipoteca. Por lo tanto, las antiguas ceremonias tenían una razón metafísica, derivada de la falta de capacidad de abstracción de los pueblos antiguos, que no conciben un derechos de transmisión ideales. Confun diámetro adecuado y objeto, que esto se materialice. Por otra parte, una segunda razón, históricamente, tuvo

que solemnes formas. En los primeros días de la propiedad civilizaciones indio europea era colectiva, encajando como una familia entera.

Por lo tanto, los bienes son inalienables. Sin embargo, con la prevalencia progresiva de la propiedad privada se estaba convirtiendo en lo posible, en algunos casos, la venta, sujeto al cumplimiento de las precauciones y cortar reglas. Por esta razón, las formas eran rígidos, enajenaciones difíciles, y se conservan de manera colectiva el aspecto de la propiedad.

La observación de los pueblos antiguos deja claro que hay un vínculo histórico que las cadenas de estos sistema de publicidad moderna y costumbres

Allí, en la Biblia, ciertos pasajes que sugieren la existencia de publicidad de bienes raíces entre los hebreos, como unapassagem del Génesis en el cual Abraham compra un terreno para enterrar a su esposa, en virtud de un contrato firmado en presencia de todas las personas, que también testigos de pago del precio y recuperar la posesión por parte del comprador. Aquí se demuestra la publicidad y el consentimiento de la comunidad necesaria para el móvil i enajenaciones esa pista, remotamente, la propiedad entre los hebreos era colectiva. Incluso en la época de Jeremías los contratos se hicieron por escrito, firmado por las partes y los testigos, después de lo cual las copias se depositaron en un florero, enviado edificio aum para la conservación de los títulos de adquisición de la propiedad. Sin embargo, este depósito era función sólo su conservación, preservación por qué no debe confundirse pruebas con el sistema de transcripciones y registros modernos.

También en Babilonia es una manera solemne, fuera de la transferencia de bienes raíces. Entre estas personas, la venta no se podría hacer sin un premio del público. El significado de esta ceremonia puede inferirse del hecho de que la propiedad era colectiva caldeo, como se muestra por la izquierda unos

documentos que acrediten los actos jurídicos en la ciudad de Warka. Ahora los babilonios, la gente inclinados al comercio, sintieron la necesidad de retirarda barreras de propiedad del derecho comunitario. Para ello, se emplean una antigua forma de resolución de conflictos: el derecho a rescatar a la familia la propiedad, lo que podría ser ejercida por alienar a sí mismo o a sus herederos. En ciertos días, en presencia del pueblo, renunció a la publicidad el derecho de rescate de alguien en algún bien. Esto se repitió varias veces, después de lo cual se elaboró un acto de retracción. Después del pago, el documento, diseñado en forma de una oración, afir mava que una parte determinada no tenía ninguna pretensión de hacer la otra en relación, que fue devuelto.

Ya en Grecia, se encontraron en un fragmento de Teofrasto, Las diversas formas en que el compravame atenienses vendido sus propiedades, las cuales Son compatibles con las leyes de la punta, Mitilene, Locri y Magna Grecia. Estas formas fueron, en definitiva, la publicación de anuncios, más de una vez, lo que podría ser vendido; venta antes de la autoridad; la participación de los vecinos en el contrato; un sacrificio a Zeus; y un juramento dado al magistrado y ciudadanos.

Tales formas estaban aquí, también, con el fin de garantizar la soberanía de la comunidad, quedaría demostrado por la intervención de los vecinos: su presencia se explica por el derecho de tanteo en la adquisición de bienes vendidos. Para Coviello, permanecería hay duda de que también en Grecia propiedad del suelo habría sido colectiva, en forma de una propiedad familiar, y por lo tanto, irrenunciable. Sin embargo, se estaban aliviando restricciones a la circulación de la Tierra. En los últimos tiempos, varias instituciones griegas parecen destinados a dar a conocer los actos de propiedad de transmisión, tales como el depósito de documentos en lugares públicos, la anotación de las operaciones será en los registros públicos, y la existencia de libros de registro. Pero a pesar de desapariencias, el depósito era para la conservación de los documentos, no la publicidad de los actos, ya que no hay evidencia de que era el acceso a la franquicia registros y documentos depositados. (Del Pozo, 1924)

Los Registros Públicos - existentes en Éfeso, Turi, es Rod y otras ciudades - cerrado transcripciones de los contratos que tenían por objeto transmisiones de propiedad, y donde se descubrió la mercancía eran libres y sin cargos y como si pertenecieran al vendedor. Los contratos fueron reproducidas por el extracto, se indiquen las partes, acto de la naturaleza, el nombre del objeto, y el juramento comprador que adquirió bastante sin colusión, simulación, o cualquier tipo de fraude. Según COVIELLO, parece estar aquí, en germen, la legalidad del sistema alemán. Sin embargo, a diferencia de los sistemas contemporáneos, más el objetivo sería preservar la evidencia de los hechos, además de un interés fiscal que grava los derechos reales para transmitir operaciones. Es cierto que los actos grabadas empezaron a ser útil como prueba auténtica, generando una cierta publicidad hecho; sin embargo, este no era el objetivo.

De hecho, los actos depositados se sujeta al secreto, y una ley de Éfeso cominava penas severas para el empleado responsable de los registros para proporcionar a terceros la copia de un acuerdo entre el prestamista y el prestatario. Por lo tanto, estas re gistros no pueden ser comparados con los sistemas de publicidad contemporáneos. También los registros - libros que cerraron los límites de la tierra, la extensión, la productividad y propietarios de la marca - no habían participado en la publicidad de bienes raíces, pero sólo con fines fiscales para la asignación de impuestos sobre la tierra. Lo mismo puede decirse de la hipoteca registrada griega. Desde este la productividad y el nombre de los propietarios - no tenían el objetivo de la publicidad de bienes raíces, pero sólo con fines fiscales para la asignación de los impuestos sobre la tierra. Lo mismo puede decirse de la hipoteca registrada griega. Desde esta época no dejando de existir o para hacer valer frente a terceros sin necesidad de registro, es evidente que su aplicación que sirve, una vez más, para la conservación de la pruebas de su institución.(Coviello, 1924)

Sin embargo, Atenas tenía la costumbre de manejar la herencia, hipotecó una piedra, que tenía una inscripción que indica la naturaleza de la propiedad, el nombre de la entidad financiera y la cantidad de dinero garantizado por el pozo.

Estos hitos físicos recibieron el nombre de Orós (Para algunos autores, sería aquí demostrado que la publicidad de las hipotecas Se inicia en Grecia. Pero, por otro lado, no queda ninguna evidencia de que estos principios fundamentales de piedra eran una condición de existencia de hipotecas, o incluso su validez frente a terceros. Por el contrario, en un paso de Demóstenes, una persona interesada en la compra de una propiedad, no ver ningún Orós acerca de esto aun se le preguntó al vendedor de la existencia de hipotecas, e hizo declarar ainexistência de gravámenes ante testigos con el fin de resguardar- si cualquier deuda registrada en el pozo. Por lo tanto, no se puede hablar aquí en la publicidad de la hipoteca. De hecho, la idea de los monumentos de piedra es otra: la restricción simbólica a la derecha de la disposición del dueño de la propiedad, ya que la ley primitiva - tanto en Grecia como en Roma - no concibe el establecimiento de una garantía sin dar la diseño prestamista física en él, la transferencia de propiedad (como el fiduciario del derecho romano), o la propiedad (como en el pignus romana). En Grecia, como en Roma, el producto EUM hipoteca de la evolución de la garantía.

En Roma, la falta de publicidad está reconocido incluso por aquellos que insisten en ver que en Grecia, como Luzzati, que culpa a la ley romana por haberse apropiado de la hipoteca griega, sin adoptar el sistema de publicidad correspondiente (Luzzati, 1905). En efecto, existe en Roma formas solemnes, pública, generando un hecho de la publicidad, como mancipatio y de iure cessio.

Ambos son públicos, porque de ellos participaron en el libripens y cinco testigos en la primera; el juez y el foro público el lunes. Pero el objetivo no era publicidad.

Según Besson, a su debido tiempo los romanos llegó a p privada es propietaria, pero es imprudente afirmar que el pueblo italiano conocían y practicaban desde la más remota antigüedad. La lucha contra el colectivismo ir numerosas marcas dejadas en instituciones de la antigua Roma, entre los cuales está el solemne pero la transferencia de la propiedad, y las categorías muy res Mancipi / RES Mancipi nec. se le dio la Mancipatio en presencia de cinco ciudadanos romanos, el papel de los testigos, y un funcionario público libripens, Llevar un equilibrio de cobre. P es la esagem de metal cruda que comienza, que simboliza la propiedad. Por lo tanto, era de metal para dar más, y las partes declarado, con las palabras sacramentales, a partir de ahora la cosa pertenece al comprador, ex jure Quiritum por el bronce y el equilibrio. Con el tiempo, empezó a llevar a cabo el pesaje de metal antes de la ceremonia, colocándolo en la escala después de sólo un fragmento de la misma; hasta que, con la introducción de la moneda, no había ya ninguna de pesaje. Con la introducción de la moneda, el comprador logrado el equilibrio con esto, y Mancipatio se convirtió en una venta ficta, sin perder, sin embargo, el carácter solemne, y la presencia de los testigos y los libripens. En esta etapa de la civilización romana, y ra Mancipatio, de hecho, un modo de transferencia de propiedad privada (aunque el errat se tratara de res Mancipi), sin que ello suponga un eminente derecha de la ciudad. Pero son fáciles de ver, entonces, las huellas del colectivismo primitivo. Power-one incluso podría concluir que el rey Mancipi eran la capital inalienable de las comunidades antiguas del Lacio; y queas cinco testigos que representan las cinco clases en las que Servio Tulio era dividida población, lo que significa una necesidad remoto para consenso de la comunidad para la venta de edad de las asambleas.(Besson, 1891)

Continuando, BESSON afirma que Mancipatio - por su publicidad y la complejidad - aseguró a la certeza de la preservación de las unidades mar de pruebas, que podrían no sólo por su carácter solemne, sino también por su forma intrínseca: las partes deben indicar en el presupuesto nuncupata el nombre y el contenido de cada edificio, servidumbres y otros gravámenes, y cualquier restricción

el derecho al comprador. Y la idea de la publicidad sería aún más presente en la *in iure cessio*, que tendrá lugar en el foro, y cerrar un registro de apariencia en el acta de los jueces - documentos narran los procedimientos. Después del establecimiento de las condiciones, el comprador y el vendedor tuvieron que juzgar un caso ficticio. El cesionario se cobró la cosa, y cedente nada opuso tras ser interrogado por el juez, que proclama la *Addictio* reclamante derecha. Pero en *in iure cessio* no da garantías contra el desalojo, por lo que rara vez se utiliza en las transmisiones de bienes raíces. Sin embargo, con el tiempo el subterfugio de la ley pretoriana dará prominencia a *traditio*.

Justiniano establece el uso común de la *traditio*, declarando que esta es la única forma de transferencia voluntaria de la propiedad y deja de existir la distinción entre cosa y cosa *mancipi mancipi nec* (Moreira, 2000), Con esta medida, la publicidad sufre pena severa, especialmente cuando deja de ser hecha por actos materiales y queda implícito. Estas transmisiones - subterráneo - abrió la puerta al fraude Sin Instituto relacionada con la transmisión de la propiedad se puso fin a ocuparse de la protección de los derechos de tercera parte. Las ceremonias fueron prescritos en vista de la necesidad - común en las sociedades de la infancia - a estar bajo la ojos signos materiales de los actos civiles. Además, la posterior sustitución de formas solemnes la tradición sencilla e indica que no había en ella la idea de la publicidad. con hecho, la tradición no genera incluso la publicidad hecho, en particular con su atenuación creciente que desemboca en la tradición ficticio o simbólico. La idea del crédito no se ha desarrollado con el progreso de la civilización romana a, o en paralelo con la simplificación de las formas, habría sido una ampliación la protección de los intereses de terceros

Ni *insinuatio* el siglo IV del contrato de donación puede ser forma que se consideren de la publicidad. A pesar de requ sustancial isito la existencia de que por encima de cierto valor de las donaciones, con el objetivo de frenar el despilfarro y generar pruebas de un acto auténtico, esta función la que es más afín a la función notarial contemporánea que cualquier sistema de publicidad. Esta

"acción insinu" era la copia del acto de dar la escritura o minutos publica, registros mantenidos por los magistrados romanos. Se origina en el professio citados minutos, la formalidad opcional que fue diseñado para traer una prueba auténtica de la donación hecha por el donante. Sin embargo, esta formalidad se ha convertido en obligatorio para determinar el emperador Constancio Cloro, y EBEU rec forma Overture por edicto de Constantino, de fecha 323 dC Esto requiere la formulación de un documento con el nombre del donante y de la naturaleza de la partida dada seguido por los materiales y la tradición solemne ante testigos del vecindario. Por último, todo lo que se tuvo en cuenta en el acta del domicilio del donante.

Por último, los registros del censo, en el que se enumeran los nombres de las propiedades, localización, extensión, límites, y especifican el cultivo y el valor estimado, también no pueden considerarse medio de publicidad. Ape sar de las leyes estrictas que aseguraban la sinceridad de las declaraciones, el objeti vo no era más que el mantenimiento de un registro de impuestos, no hay efectos vinculado al acto en sí. Su objetivo era político, no tiene relación con los contratos privados, transferencia de propiedad o aumento de las hipotecas.

#### **2.2.7.2 Edad media.-**

En la Edad Media, el derecho romano se va a vivir con los derechos de los bárbaros, que trajeron sus propias formas para la transmisión y la constitución de derechos sobre inmuebles (Luzzati, 1905)

En Italia, una gran cantidad de legislación coexiste simultáneamente en toda la Edad Media, comportándose de un cierto rango de sistemas de propiedad de transmisión, con mayor o menor grado de publicidad.

Luzzati al derecho romano prevalece - al menos en el espíritu de personas - nunca desaparecen por completo. Esta es la supervivencia sin mayores problemas, al menos hasta la invasión de los lombardos. Hasta este momento, las instituciones se han conservado por dos circunstancias: la ent cognitiv costumbre y la ley romana, por parte de algunos bárbaros, y el salvajismo demasiadade otros. La primera circunstancia se debe a una antigua situación de proximidad Poli ca y cultural con los godos. Así, en el primer caso, la dominación de Roma se hace a través de instituciones inspiradas en los principios de equidad del derecho romano, como puede verse en el Edicto de Teodorico.

En esto, las convenciones son perfeccionados por consenso, y la propiedad es adquirida por tradición. En el segundo caso - de salvajismo Demasiado ada - no es la invasión de los hunos y los vándalos. Estas personas consistieron adas desorden hordas, cuyo principio autoritario exigido más de un líder de un gobierno. Invadido el imperio en busca de una presa fácil, y no tenía interés u oportunidad para extinguir las personas a superar la sensación de una ley vigente desde hace mucho tiempo (Luzzati, 1905).

Ya los lombardos invadieron y desplegados en Itáliauma dominio casi salvaje.

El destino de la ley romana bajo el gobierno Lombard fue objeto de estudio por mucho tiempo<sup>43</sup>, Los resultados indican que los gobernantes admitidos, aunque excepcionalmente, el sistema de derecho de la personalidad. Por lo tanto, ya sea con carácter excepcional dentro de un marco de dominación abierta, ya sea como parte del derecho público de los gobernantes, personalidad adecuada llevó a vivir en Italia durante la dominación Longobarda, con más o menos fuerza, seis leyes diferentes: Lombard, la sálica, la Ripuaria, Alamana, Baviera y de Borgoña.

Los bárbaros tenían sus propias formas conveyancing. Entre los alemanes y la gente bajo la ley sálica fue entregado al comprador o donatario una transferencia de material de signos como una lanza, una porción de tierra, o una rama de un

árbol. Entre los lombardos hubo una formalidad dirigida a regular el contrato de compra-venta, pero sólo indica los medios de comprobante de compra, a menudo fundada en supers teas. Entre los ripuarios, varios testigos jóvenes deben asistir al acto, de acuerdo con el valor de la propiedad. Si el pozo tenía cantidad insignificante, tres jóvenes; tenido valor de la mediana de seis; y tenía máximo doce. Frente a estos chicos el precio fue pagado, y con el fin de que se acuerdan y el testimonio más tarde recibieron una bofetada en la cara y un oído lleno. Entre los germanos era nula la adquisición de los bienes eclesiásticos sin escribir; y las escrituras son nulos si está ausente el día y el año en que se hicieron. Las disputas sobre límites de la propiedad fueron resueltos por duelo. Y entre los bávaros el contrato de venta fue probado por el hecho o de testigos. (Luzzati, 1905)

Con la destrucción del reino Lombard feudalismo se impone en Italia, con lo que una nueva configuración territorial para el aire egión. La tierra se divide en la propiedad feudal y el derecho de propiedad. El derecho de propiedad, jápoucos, se reducen aún más. No había ningún poder central para imponer el respeto de p privada es propietaria. Por lo tanto, los propietarios de los pocos característica del dominio vezesacabavam muchos preferir que presente a "contrato" a un señor feudal a cambio de pr oteção. De este modo, tras la desaparición del derecho de propiedad, los trámites relacionados con la transmisión entre personas privadas serían para luego dar paso a investiduras hechas antes de que el señor feudal. Le dio el derecho al comprador, lo cual se mantienen las prerrogativas soberanas en la tierra. (Luzzati, 1905)

Al mismo tiempo, desde el siglo XI que están ganando fuerza e independência ciudades. Estos promulgan leyes en base a sus costumbres locales y el derecho romano, el cual emerge la tradición no es tan popular, pero a medida que la ciencia y la fuente del derecho. Esta influencia se hace sentir sobre todo en las normas relativas a los actos de la vida civil, utilizando como regla general, y con el tiempo dando lugar a algunas modificaciones de carácter legal.

De acuerdo con Coviello, algunas leyes - como es Bolonia atutos 1250 y 1336 Piacenza - mantener el requisito de la insinuación donaciones, el patrimonio derecho romano justinianeu. Sin embargo, esta vez el alcance era meramente fiscal. No tenía ninguna finalidad publicitaria, ni la eliminación romana para dar solemnidad al acto con el fin de evitar que las donaciones excesivas arruinar el estado de familia. El mismo objetivo fiscal tenía el récord acuerdos Florencia. Sin embargo, hay leyes en otras ciudades algunas figuras que, lejos de la mayoría de la ley romana, mira con las formas de publicidad, a pesar de no estar realmente en el sentido moderno dado al término "publicidad de bienes raíces"

En Venecia, que fue instituido a principios del siglo XIII un magistrado examinador, que hizo estas declaraciones en la baja de la construcción s. Después de haber sido anunciado en las calles y en la iglesia y oído ninguna oposición, se obtuvo del dux, a través de los examinadores magistrados, una estimación del valor de la cosa. Enta él, se puso a la venta en pública. No obtener el precio más conveniente, buena er comprado por la República, con un descuento del veinte por ciento sobre el precio estimado. Una vez que los trámites, el examinador autenticado el acto de transmisión, y para stabelecer de fe pública de la fecha del acto. Con este fin se creó en 1288 el "notatorio", un registro público que debe ser introducido contratos de transmisión im Obile, testamentos, codicilos y otros actos.

En Verona, una ley ordenando la publicidad para la proclamación pública de edificios enajenaciones, donde la venta continuó en posesión de la propiedad, lo que equivale esta publicación a la tradición real. Hav doble eliminación endo de la propiedad por parte del vendedor, prevaleció la derecha del que se había encontrado por primera vez uno de los trámites, la tradición real o publicación sin ninguna prioridad para cualquiera de los modos. En el Ducado de Milán fue un juicio pu rgação conocido como giudizio delle grida, introducido por primera vez en 1369 por Bernabé Visconti. Este juicio consistió en la publicación por parte del

vendedor del contrato de venta mediante notificación y anuncia ante la sala del juicio del edificio del distrito de su casa y el distrito ubicación de la propiedad.

Luzzati divide estas leyes - como la transmisión de adhesión formalidad inmobiliaria - entre los que se prescriben para proporcionar una base para los fines de recaudación de impuestos, y los que determina una publicidad parcial. En el primer caso se encuentran, por ejemplo, los estatutos de Turín y Moncalieri, cuyo sistema triburario se basó en un censo - un registro del patrimonio es de una declaración y un juramento de los ciudadanos. Aunque en el estado de Moncalieri determinar el registro del comprador como una nueva propietario pro el registro, que estaba desprovisto de efectos jurídicos, sólo se indica la nueva persona que paga los impuestos. En Roveredo, una ciudad que adoptó un sistema similar, esta inscripción estaba a cargo del vendedor, lo que claramente demuestra que el interés era deshacerse del pago de los impuestos sobre el bien vendido. También tenía fines puramente fiscales, carga una tarifa por Overture y registro de los contratos s libros. En el segundo caso son los estatutos que contienen disposiciones ORD enariam un poco de publicidad, aunque imperfecta debido a la falta de un sistema de publicidad real. Por ejemplo, en Venecia, el apregoamento pública, investidura ante los magistrados, y el registro de hipotecas sobre los libros de los examinadores de los jueces; en Sassari, una colección de estatutos en 1316 ordena la inscripción y la publicación de otecados activos de la cadera (Luzzati, 1905)

En España lo tenía en Castilla durante toda la edad media baja, el sistema de contratación seguido el bien de la tradición, es abelecido los Juegos Siete. Tal tercer escondieron las puntas de las modificaciones del sistema jurado que sufren los bienes raíces, sobre todo cuando se trataba de los derechos que no se mencionan des posesión del bien. Había en algunos foros de formas privadas de su publicación, con la ratificación del público y solemne de la empresa (robración), los anuncios y subastas. Sin embargo, no hay cambios visibles en la propiedad de

la propiedad, tales procedimientos generalmente permanecieron ineficaces (La Cruz, 1984).

Según LACRUZ BERDEJO y Sancho Rebullida publicidad de bienes raíces realmente comienza en España con la pragmática de don Carlos y doña Joana, teniendo en cuenta la petición de los recortes de Toledo de 1539. Esta norma fue la creación de un libro en algunos centros urbanos, para el registro de ENOS y las hipotecas. Sin esta aplicación no sería oponible a los compradores de los activos, o podrían ser interrogado al respecto en los tribunales. Sin embargo, la disposición no se cumplió, y la situación que solamente se remedió con la adopción de un reglamento que creó hipotecas Contadurías en 1768. (La Cruz, 1984)

### **2.2.7.3 Sistema Frances.-**

Debido al principio de la personalidad de las leyes Abiertas persistidas Galo-romana entre las poblaciones. Después de la invasión de los francos, burgundios y visigodos, también era aplicable a los galos-romanos o Codex Theodosianus ventas, donaciones, testamentos y sucesiones. Para Besson puede afirmarse, sobre la base de los actos legislativos (como Lex y Burgundionum Breviario Romano de Alaric), fórmulas y cartas insinúan que estuvo en vigor entre las poblaciones de la antigua Francia VI hasta el siglo XI. (La Cruz, 1984)

El feudalismo en Francia introduce una tenencia de la tierra diferente del anterior, basado en la idea de la tenencia de la soberanía asociada. El Señor toma el lugar que antes estaban reservadas a la comunidad de hombres libres, siendo protector y cabeza de sus vasallos y censo. A excepción de la plena propiedad, la herencia gratuita que debía nada al rey, o cualquier otra persona, no fue el feudal Franc, estrictamente hablando, propiedad de la tierra, pero sólo la tenencia "tenencias" (), grabada con las obligaciones de lealtad y honor. Estos fueron tenencias nobles feudales. Por otro lado también había aforados tierra o se sometió a censo, que formó el grupo de tenencia plebeyas. Noble o plebeyo,

ninguna de estas formas de tenencia podría ser vendido o transmitido por herencia sin el consentimiento del Señor. Este consentimiento se le dio en la dotación.

Las partes asistieron delante del Señor, y el nuevo vasallo, cabeza descubierta, sin armas, se arrodilló ante él. A continuación, se dieron la mano, y el juego de palabras hectáreas entre el Señor en señal de obediencia y humildad. Tanto la fe y la fidelidad prometida, y el nuevo vasallo dijo solemnemente: "padre, je viens homenaje a Vostre et in vostre Foy, et homme deviens vostre Bouche et red, et vous jure et promets Foy et loyauté Enver et contre tous". El señor, besó el vasallo, si es noble, y FA Zia la dotación propia, la entrega de un objeto simbólico, que era por lo general un murciélago atrapado del cedente y de la mano entregado al comprador. En las peleas más importantes empleadas para símbolos de poder y dominio, como la corona, el sombrero, la espada, la lanza y la norma. (Besson, 1891).

Censo o aforados mercancías - las formas de tenencia plebeyas - también tuvieron su transmisión sujeto a la voluntad del Señor; ma no se están comportando el acto "et homenaje fue" ni la dotación de las formas de tenencia nobles. Sólo deben hacer saisine, acto en el que se declaró el comprador pone en la posición censo. Sin embargo, no saisine fue presidida por el Señor mismo: en este y en el midi fue presidida por el tribunal señorial; en el norte por un tribunal Echevins<sup>2</sup>; y en el este por un tribunal de la tierra no exclusivamente señorío, que declaró, en paralelo con el poder del Señor, una "comunidad de propietarios" llamada dinghof cuya ratificación no era menos necesario que el Señor para su transmisión. Investidura y saisine fueron actos públicos y solemnes. Sin embargo, no se puede decir que fueron destinados a la protección de terceros. De hecho, fue una renovación del pacto feudal, con la marca de la eminente derecha del Señor, y sólo a él se benefician.

---

<sup>2</sup> "Echevin" fue el nombre dado a un ex magistrado francés unicipal m. Cf. E. Littré, Dictionaire de la langue française, Vol. II, París, Hachette, 1885, p. 1277.

A partir del siglo XIII hay una evolución, sobre todo en Bélgica y el norte de Francia. Comienza a tener un interés en tercer Antia gar por la publicidad de bienes raíces, que se refleja en los usos. Estos passama registro estatal de los cambios en las oficinas de las cortes feudales. En el este de Francia, transmisión humana era válido sin la aprobación de dinghof y acto de inclusión en un protocolo. En 1284 una edición del emperador Rudolf ordenó la devolución de la práctica dasaisine en la ciudad de Cambrai, en el norte, como una manera de prevenir el fraude y garantizar el derecho de cada uno. Se muestra claramente, en particular la nantissement, un nuevo papel de las ceremonias que rodean la transferencia de bienes: generar garantías de terceros a través de publicidad.

Por lo tanto, la transmisión de la propiedad de dominio absoluto, incluso se vuelve dependiente de los bienes de capital abierto ante el juez con el fin de evitar el fraude, 10 de Febrero, 1,538 mil Carlos V publica edicto alienación prohibir y transmitir la herencia sin nantissement. aviso similar sería publicado por Felipe II el 6 de diciembre 1586. (Besson, 1891)

Al igual que saisine, es una posesión recuperar por reivindicación de una autoridad, con dos en la parte: el chaleco y desmufle. En desmufle, el vendedor renuncia a la propiedad fictamente, entregado a caminar a un juez; el chaleco, el magistrado invierte el comprador. Es gracioso acto jurisdicción. Cedente y adquirente deben aparecer en persona o por poder específico, de forma voluntaria, antes de que el corte feudal o el tribunal de regidores; o, en el caso del derecho de propiedad, antes de que el verdadero juez se encuentra la propiedad.

Antes de la ceremonia, los contratistas deben producir un título transmisivo, que debe tener auténticamente. Aún así, se debe adjuntar una declaración detallada de ureza nat, el contenido, la situación y los límites de cada artículo sería transmitida. Sólo entonces er celebra la ceremonia, y la operación de puesta en marcha en los registros, bajo pena de invalidez y. Tales registros son públicos, el

funcionario deberá dar aviso y entregar extractos a quien lo necesita juramentélos.  
(Basson.1891)

La transferencia por la muerte, por regla general, la nantissement dispensado, con la excepción de Mons y Valenciennes, que requiere para la sucesión de lado como la hipoteca que dependía de la solemnidad, y su grado determina a partir de la fecha de inscripción en el registro. Aun cuando no se llevaron a cabo las fiestas del chaleco y desmufle era publicidad para registrar el "notario" (Greffes), que se requiere para la preservación de los derechos de cualquier persona que podrían verse afectados por el gravamen. Por lo tanto, se puede decir que donde se aplica la nantissement la hipoteca era pública, y también se especializó: registro dependía de la individualización y la definición de los activos.

Para BESSON la nantissement sufre el mal a depender del título que dio a su causa, lo resuelve nulidades. Sin embargo, esta adicción también estaría presente en los sistemas contemporáneos, y la formalidad proporcionado suficientes medidas para la época. De hecho, tenía gran influencia sobre el crédito y los negocios. Al comentar sobre el Instituto, el Parlamento de Flandes declaró que la institución estaba "lleno de sabiduría trabajo; sello, pilar y la firmeza de las propiedades, derecho fundamental producido por el uso, en todo momento, de confianza efectos inapreciables estableciendo que facilitó negocios.

En Bretaña, desde la baja edad media, un nuevo sistema: appropriance. Esto podría indicar que la fuente del sistema Torrens, que era una estación de paso para los compradores para ir Garant la estabilidad de sus títulos adquisitivos, a través de una amplia publicidad judiciáriaprecedida de dotación. Un momento apropiado, el nuevo propietario tenía un título de propiedad albergaba ninguna discusión con otros titulares de derechos reales. La confirmación debe hacerse antes de que el juez de la situación de la mercancía. Sin embargo, desde la extinción de guía a otros posibles derechos en conflicto, una serie de trámites debe cumplirse con el fin de garantizar terceros. Estos procedimientos han

consistido en la insinuación contrato, en la toma de posesión por parte del comprador, y las publicaciones. er obertura de un registro en sí mismo greffe, bajo pena de nulidad de la transmisión.

La prueba completa de la propiedad que genera el apropiarse demuestra que la idea de la certeza absoluta de que el registro no es totalmente ajena a la tradición francesa (Basson, 1891).

Sale del norte de Francia y Bélgica - regiones donde no había nantissement y appropriance - publicidad sufrieron un rápido descenso en el resto del país y, al final del siglo XII, la saisine sensiblemente confundida con la tradición romana y el pasado investidura de derivarse de la mera cláusula stilo insertada en el acto notarial. Pero en el Pays du DROI - escrit regiones con una mayor supervivencia del derecho romano - Overture renacer, con el mismo papel que tenía en la derecha justinianeu: prevenir el fraude y proteger los activos contra las donaciones de ruinas. Sin embargo, salvo las donaciones ita en un primer momento, se extendió por edicto de Enrique II en mayo de 1153, ventas, intercambios, ventas, ingresos y otros pasivos que excedieron 50 libras. La ampliación ha sido, sin embargo, un papel mojado por la búsqueda viva la resistencia de los parlamentarios. Sólo durante el reinado de Luis XIV, con el decreto publicado por este en diciembre de 1703, que su uso se ha convertido definitivamente obligatorio para todas las propiedades de transmisión.

En una transmisión de bienes los notarios eran personalmente responsables de solicitar la inscripción dentro de los 15 días de la elaboración de la ley, a menos que la propiedad había sido localizado lejos de su residencia, en cuyo caso el registro de partidos de titular. Ya en el período de donaciones fue de cuatro meses, y el registro fue para las partes. Hecho dentro del registro retroagia el acto de la práctica de la fecha en que dio a su causa. Los registros fueron públicas, y todo el mundo podrían obtener información o certificados de actos registrados.

El 25 de abril, 1850 se inicia la discusión sobre la reforma, y la comisión llamada para un retorno a Brumario de publicidad completa de la ley, de manera que un prestamista podría evaluar la situación de la vivienda de una persona para una operación de sumar y restar. Y el 23 de marzo 1855 se promulgó una nueva ley hipotecaria. Por lo tanto, a restablecer la transcripción como trámites necesarios para oponibilidad a terceros de los derechos reales. Por otro lado, aplicado rigurosamente la hipoteca especialidad, ya sea legal o convencional. La obligación de inscribir al menor hipoteca y mujer casada caería sobre los funcionarios y notarios que habían participado en la determinación de la tutela o en el matrimonio, bajo pena de multa. En cuanto a los efectos, se siguió la tradición de la ley el año VI. Los registros se aseguraría de prioridad, pero no el sabor de *Ance legit* del derecho transcripción. sistema de base personal se mantuvo con búsqueda realizada por nombre de personas, no por la propiedad. Aún así, no se incluyeron todos los actos y hechos de la modificación de la propiedad. Con todo esto dicho BESSON que la ley 1855 se adapta a su tiempo las antiguas costumbres de nantissement (Besson, 1891)

#### **2.2.7.4 Sistema Germánico.-**

Según BESSON todo lo que aparece en el ceremonial empleado por las poblaciones francas para la transmisión de bienes también se puede aplicar a las viejas formas de transmisión de la población alemana. Era un rasgo común entre personas de Alemania y Escandinavia que la Convención no tienen el poder de transmitir la propiedad de tierras. (Basson, 1891)

Sin embargo, el sistema alemán de publicidad de bienes raíces tiene más raíces cerca del derecho medieval alemana, que deriva de la "antecedentes penales". Esta es operado por una disputa genuina y una simulada, similar a la de *jure cessio romana*. Sin embargo, la transmisión real, se fue rápidamente para hacer frente a acto polémico desde hace para convertirse en acto agraciado jurisdicción - *denomi auflassung natación* - en el que las partes declarada la

transmisión antes del corte. Después de esta declaración, confirmó una sentencia de transmisión. No se requería la tradición física del bien. Así apoyo títulos de investidura judiciales fueron emitidas, que se presentó en las oficinas gubernamentales. (Basson, 1891)

Ya desde el siglo XII, y más tarde, en otras ciudades, acuerdos de transmisión operados antes de los magistrados se registraron en los libros especiales - registros de bienes raíces. Éstos al principio se introdujeron en el orden definido declaraciones cronológicas. Hubo hoja destinada cada edificio o cada propietario. Sin embargo, estos fueron apareciendo poco a poco en todas las ciudades. Los libros comenzaron a ser dividido por el término municipal, calles, y finalmente por cada propiedad. espacio en blanco que queda después de cada registro, para los registros futuros.

En el siglo XIII ya no tienen que registrarse en vroslí en Moravia y Bohemia. Para el estado noble - peleas, fideicomisos y tierras de dominio absoluto - empleado es un libro que se llama Landtafeln; para los bienes rurales no nobles,

Grundbücher Y para los bienes inmuebles urbanos, Stadtbücher. La contabilidad se realiza en el orden cronológico de los estados. El landtafeln se introdujo posteriormente en los siglos XVII y XVIII, también en Silesia, Carintia, Estiria, Austria, entre otros lugares (Coviello, 2000)

Los registros en los libros especiales comenzó a tener una eficacia igual a la que tenía el antiguo testimonio de la corte y su prueba documental, y es la fe pública del sistema alemán: es el libro registro que fe pública protege a los que confían en él. Por lo tanto, el registro - la primera evidencia de transmisión derecha - con el tiempo se convirtió en parte lo que el soporte de hechos constitutivos de la transmisión. Por lo tanto, las transmisiones, así como las cargas y gravámenes sobre las instituciones de la propiedad se pasa a depender de un acuerdo declarado ante el tribunal, añaden a su récord en el libro.

La recepción del derecho romano dañó a las modificaciones del derecho inmobiliario alemán. Se han convertido en el derecho común conceptos de la propiedad real, como en los muebles, transmitir o que lo harían por la tradición, así como la validez de los derechos de retención ilegales. Sin embargo, los derechos individuales de cada lugar, mantuvieron viva la idea alemana.

Una declaración de principios del emperador Fernando III, de 1 de febrero, 1640, declaró que la propiedad podría ser transferida solamente en la oficina de registro de la propiedad. Transmisiones materiales generaron ningún título, o la prescripción ensejaban. La propiedad debe ser tomada como una regla adecuada siempre tiene la razón de que ese consistía en el registro de la propiedad. (Luzzati, 1905)

Así que las ideas desarrolladas por la experiencia alemana se comunicaron a los distritos rurales, y el sistema cronológico cedió todas partes organizadas con folios reales y personales. Pero no ha ido ileso, de todos modos, la influencia romana, sistemas híbridos emergente en muchos lugares, tales como el registro de la hipoteca de Prusia. Esta fue la idea del folio real, pero, como en Roma, la transmisión del bien hecho por la tradición. De este modo, la transmisión no dependía de registro; Sin embargo, el nuevo propietario, con el fin de hipotecar el bien necesitaría antes de firmar su título de compra en el registro. Prusia abandonó las influencias romanas en su sistema registral bienes raíces sólo en 1872, lo que elimina la tradición y volviendo a la necesidad de establecimiento de la corte combinado con el registro para ser la transmisión de derecho real sobre la propiedad (Wolff, 1986).

Es una evolución que se sigue de un edicto de Fre Derico Me fecha 28 de septiembre de 1693, ordenando la inscripción en un registro bajo la supervisión de un juez de todas las propiedades. En Lübeck, Hamburgo y transmisión Sajonia si el perava la sencilla descripción del registro, independientemente de la validez del acuerdo transmisivo. Este fue el efecto jurídico formal de registro, que purgó

incluso materialmente falsa título de vice. La situación se remedió 1872, lo que requiere la aprobación previa como requisito de transmisión.

### **2.2.8 LA FUNCIÓN REGISTRAL.-**

La función registral consiste en otorgar seguridad jurídica a las transacciones, lo que se logra con el cabal cumplimiento de los principios registrales, fortaleciéndolos a través de los instrumentos modernos (Silva Diaz, Martha, 2000).

Dicha institución registral se encuentra al servicio de la seguridad. La actuación notarial y la actividad del registro son elementos que fuerzan seguridad por la vía de la prevención de los conflictos. La tarea de los notarios y de los registradores, más que dirimir conflictos ya producidos, es la evitarlos y la cumplen ofreciendo certeza seguridad. Por estos caminos, con la seguridad como vía, el registro busca el valor justicia que es el valor supremo.

### **2.2.9 EL FRAUDE INMOBILIARIO.-**

El fraude inmobiliario no es un término exactamente usual en el Derecho, pudiendo designar diversas prácticas que tienden a producir una ventaja ilícita en favor de una de las partes en el momento de la compra y venta de un inmueble.

La negociación de un inmueble que esté en situación irregular, por cualquier motivo, caracteriza un fraude inmobiliario. Por regla general, por medio de un negocio fraudulento, el antiguo propietario repasa al nuevo, de modo ardiloso, responsabilidades que debería cumplir cuando en la gestión del inmueble, o viene a frustrar responsabilidades ante terceros.

Se habla, por lo que en el fraude de bienes raíces antes de un fraude u ocultación de la aplicación requisitos legales no cumplidos, por ejemplo. En ambos

casos, hay frustración de expectativas legítimas de otros sujetos, y el nuevo propietario, con el fin de invertir en inmuebles de buena fe, queda perjudicado.

En los siguientes temas, profundizamos más en la caracterización del fraude inmobiliario y en qué hacer para evitar ser víctima de un negocio ilegítimo.

#### **2.2.10 FRAUDE EN INMUEBLES URBANOS Y RURALES.-**

Las viviendas urbanas y rurales son objeto de exigencias legales distintas, y, ante ello, un fraude puede caracterizarse de diferentes formas a depender de la naturaleza del inmueble. Ver abajo las principales diferencias.

##### **2.2.10.1 Inmuebles Urbanos.-**

La facilitación de la adquisición de casas y apartamentos urbanos a través de programas de financiación es, por sí sola, positiva por un lado. Por otro lado, condiciones inicialmente favorables de financiación pueden dar lugar a una insolvencia futura del antiguo propietario, que viene a deshacer del inmueble aun sin su aprobación de la gestión.

Una de las especies de fraude inmobiliario se refiere a la no aprobación de la financiación o parcelamiento, lo que, por regla general, impediría la transferencia del inmueble vía compra y venta. Al buscar deshacerse de la insolvencia por medio de la venta del bien, se configura el fraude contra acreedores.

Por otro lado, si ya hay un cobro en relación a las deudas del propietario, sean referentes al propio bien inmueble o buscando el bien como garantía de otra deuda, y el propietario busca deshacerse de él, puede ser configurada el fraude a la ejecución.

En ambos casos, es necesario que el inversor tenga acceso a toda la información pertinente del propietario y del inmueble, evitando la adquisición de un inmueble grabado con una restricción o ya embargado en un proceso. A menos que consienta con ello en el momento de la compra, tal gravamen puede restringir en mucho la explotación del inmueble.

Otro tipo de fraude que puede ocurrir en el sector inmobiliario urbano con respecto a gravar las deudas que puedan caer en el pozo. Generalmente esto ocurre cuando no hay la recogida debido de los tributos y cotizaciones sociales en el momento de la construcción o incorporación del inmueble, generando una deuda activa.

Es importante a tener en cuenta que los impuestos de propiedad y cuotas de condominio están en la propiedad, por lo que la transferencia de la propiedad mantiene la deuda con el nuevo propietario.

Ante ello, puede pretender una ejecución contra el propietario del inmueble y embargar los bienes que le guarden para satisfacer la deuda. Hasta que se demuestre de quién es la verdadera responsabilidad por las deudas contraídas, el inversor puede verse perjudicado por las eventuales restricciones impuestas a sus bienes.

#### **2.2.10.2 Inmuebles Rurales.-**

Además de todas las especies de fraude a que están sujetos los inmuebles urbanos, inmuebles rurales pueden contar con pendencias ambientales ocultas en el momento de la venta para quien pretende invertir en inmuebles. Además, los inmuebles rurales poseen catastros propios que necesitan ser actualizados y regularizados.

Inmuebles rurales, con excepción de haciendas productivas y bien explotadas, generalmente no poseen una matrícula actualizada junto a órganos de registro. A menudo, tampoco hay, por parte del propietario, grandes cuidados para verificar la adecuación del bien a las normas ambientales más actualizadas, sobre todo en lo que se refiere a las áreas de protección.

Por lo tanto, si, por ejemplo, se vende un inmueble rural con un 30% de su extensión reservada a un área de protección ambiental con el precio total, el nuevo propietario saldrá en perjuicio, pues pagó para explotar todo el inmueble pero no tendrá retorno en cuanto al porcentaje protegido.

### **2.2.11 SERVICIO REGISTRAL.-**

El servicio registral es considerado como servicio público. Por ello considero necesario establecer la naturaleza de lo que es “un servicio público”, para así entender la prestación que se brinda a nivel registral. (Campos Salazar, 2013:22).

El servicio registral, tiene como elemento esencial del Registro, a la publicidad, entendida como aquella que confiere seguridad jurídica, condición indispensable para la estabilidad y seguridad de las operaciones económicas y el derecho de los particulares, ya que el carácter privado o secreto haría perder al Registro buena parte de su función y de sus perspectivas útiles, pues de poco o nada serviría entonces lo inscrito. En este sentido, es importante destacar que la falta de acceso o la dificultad que pueda existir en acceder al Registro, le confiere en la práctica, un carácter semisecreto, lo cual no se condice con su naturaleza (Papi 1994: 11)

### **2.2.12 EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.-**

En el Perú se ha desarrollado un sistema registral que en la técnica, forma de los asientos y efectos de la inscripción se ha recogido el sistema español que a su vez recepciona al sistema alemán, no obstante, es un sistema que permite conocer en la misma sede registral, quiénes son las personas naturales o jurídicas que tienen limitaciones a sus derechos de libre disposición, quiénes actúan en representación de terceros debidamente facultados y quiénes representan a las personas jurídicas, tanto de derecho privado como público. (Vivar Morales, 2000:91)

### **2.2.13 SERVICIOS REGISTRALES.-**

Los Registros Públicos, brindan dos servicios, el de inscripción y el de publicidad. El Servicio registral de inscripción, es el resultado de la calificación que hace el Registrador Público, conforme a las normas legales, para que pueda acceder a la inscripción un acto o derecho en la partida registral<sup>3</sup> del bien inmueble, mueble, persona natural o persona jurídica.

El servicio registral de publicidad, es el medio mediante el cual el Registro otorga publicidad jurídica a los actos o derechos inscritos, parte de la presunción legal, de que todas las personas tienen conocimiento de las inscripciones realizadas en los Registros Públicos. Por ello, los ciudadanos pueden acceder a la publicidad de las partidas registrales y de los títulos archivados que dieron origen a la inscripción.

---

<sup>3</sup> La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales. (Artículo 6° de la Resolución N° 195-2001-SUNARP-SN, Reglamento General de Registros Públicos)

## **2.2.14 FE PÚBLICA REGISTRAL.-**

Fe Pública Registral, como un mecanismo de protección de derechos que está vinculado a la realidad extrarregistral, debe de analizarse con pinzas pues una mala aplicación puede conllevar a que se use el registro para la apropiación de bienes amparándose justamente en la Fe Pública Registral. Con ello, es importante reconocer que hay Fe Pública Registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el registro publica y que en virtud de esa confianza la situación aparental que en el registro existe se superpone a la auténtica realidad jurídica extrarregistral y constituye para ellos la única situación jurídicamente existente. Sin embargo, tal argumento no puede ser extremista dejando en completa desprotección a un primer adquirente que posee el bien. Lo cierto es que en ambos artículos se aplican a supuestos distintos no obstante la Fe Pública Registral se aplica a los casos de doble venta por el contenido que ella implica: la buena fe y a título oneroso. (Tuyume Effio, 2016:55)

La Fe Pública del Registro es “adoptada por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del registro”. (Roca Sastre, 1999:258)

## **2.2.15 FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO.-**

### **2.2.15.1 En España:**

En España la inscripción es voluntaria y solo tiene efectos declarativos, resaltando el artículo 32 referido a la inoponibilidad de lo no inscrito y el artículo 34 que consagra la Fe Pública Registral en concordancia con el artículo 1473 del Código Civil, sobre los cuales gira el sistema registral (La Cruz Berdejo, 2003:130).

En este sentido, para conseguir la seguridad de los adquirentes de bienes inmuebles se ha procurado proporcionar a los presuntos adquirentes ciertas facilidades de investigación del estado de dichos inmuebles. (Gómez Matos, 2005:100), tanto en lo que se refiere a su titularidad, como a su estado de cargas; y en esto ha consistido precisamente la consagración de la publicidad en materia de tráfico inmobiliario.

#### **2.2.15.2 En Argentina:**

En Argentina el registro es el medio que se predisponga para la pública constancia de los derechos inmobiliarios y consiguientemente para conseguir la seguridad en el tráfico de los mismos. (Tartére, 2003:38) reconociendo expresamente cinco principios registrales: rogación, legalidad, determinación o especialidad, tracto sucesivo y prioridad, no aparece sin embargo los principios de Fe Pública Registral y Legitimación enmarcando un sistema declarativo.

El Derecho Civil consagra el artículo 3269 a través del cual opta por la protección del primer adquirente aun cuando no tenga su derecho inscrito en el Registro frente al adquirente que sí lo hizo, tal supuesto se aprecia en los casos en los que el enajenante se haya obligado en varios tiempos a entregar el mismo bien a diferentes personas, y para ello es necesario acreditar que se ostenta efectivamente dicha posesión de modo que, ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución o modificación de derechos sobre inmuebles sin tener en cuenta antes el real estado jurídico de los bienes y de las personas. (García Coni,1999: 258)

## **2.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS**

### **➤ DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.-**

El conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de propiedad. (Lacruz Berdejo : 10)

### **➤ DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.-**

El conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de propiedad. (Lacruz Berdejo, 2003:10)

### **➤ FE PÚBLICA REGISTRAL.-**

Actualmente, el principio de Fe Pública Registral, concordante con el artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos, es un principio por el cual el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiere algún derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo mantiene su derecho una vez inscrito, así se invalide el del otorgante por causas que no consten en los Registros Públicos.

### **➤ FRAUDE.-**

El fraude manifiesta las siguientes acepciones: “Viene del latín fraus, fraudis; acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete. // Acto tendiente a eludir una disposición legal en perjuicio del Estado o de terceros // Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos

públicos, e incluso algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos”.

➤ **FRAUDE INMOBILIARIO.-**

Para dar una definición en sus términos, la RAE (Real Academia de la Lengua Española), define al fraude como: Acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica a la persona contra quien se comete.

➤ **MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES.-**

La masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir o neutralizar la comisión del fraude, encontrándose que al extender los servicios se desarrolla el aspecto pendiente del sistema registral que privilegia el conocimiento presunto pero no el real.

➤ **PRINCIPIOS REGISTRALES.-**

“Las notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o deben tener un determinado sistema registral.” (García García 1998: 533).

➤ **PRODUCTOS QUE SIRVEN PARA GENERAR EL SERVICIO.-**

Son aquellos que son el soporte de generación del servicio, ya que la tecnología de la información genera una ventaja competitiva, mejorando la cadena de valor en la generación del servicio público, mejorando sus procesos de gestión, que hace posible el servicio a los ciudadanos.

### ➤ **REGISTRO.-**

Guillermo Cabanellas define al registro como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades". (Cabanellas : 513).

### ➤ **REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en si mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario, embargos, promesas de venta. Se inscriben así mismo en el Registro los derechos que pesen sobre el inmueble. (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1999: 655).

### ➤ **REGISTROS PÚBLICOS.-**

"Es una institución establecida para dar seguridad al tráfico jurídico tanto en las relaciones entre particulares, como entres estos y las empresas y estas entre si".<sup>4</sup>

### ➤ **SEGURIDAD JURÍDICA.-**

La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado.

---

<sup>4</sup> Artículo citado en: <http://www.informacion.com/derechoregistrad/propiedad.ht>

➤ **TERCERO REGISTRAL.-**

El registro protege a las personas que hacen constar sus derechos en el mismo, a los propietarios y titulares de derechos reales, cuyos actos de adquisición o constitución a título oneroso acceden al Registro.

➤ **TRÁFICO INMOBILIARIO.-**

Afluencia ágil de la celebración de actos jurídicos referidos a inmuebles.

## **CAPÍTULO III**

### **PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

#### **3.1 VALIDEZ Y CONFIABILIDAD**

Inmediatamente se exponen los resultados devenidos de la secuela de la presente investigación, cuyos datos primigenios han sido recavados por medio del trabajo de campo, el diseño del presente trabajo de investigación estuvo enmarcado como un proyecto descriptivo y correlacional; entendiéndose por validez que un instrumento está midiendo lo que se pretendió medir en la investigación,

1.- Formulación de la Pregunta.

2.- Tabulación de las Respuestas y Presentación en Forma Numérica, así como Porcentual.

3.- Elaboración del Gráfico de Respuestas.

4.- Realización del Análisis Cuantitativo.

### 3.2 PRESENTACIÓN DE TABLAS Y GRÁFICOS

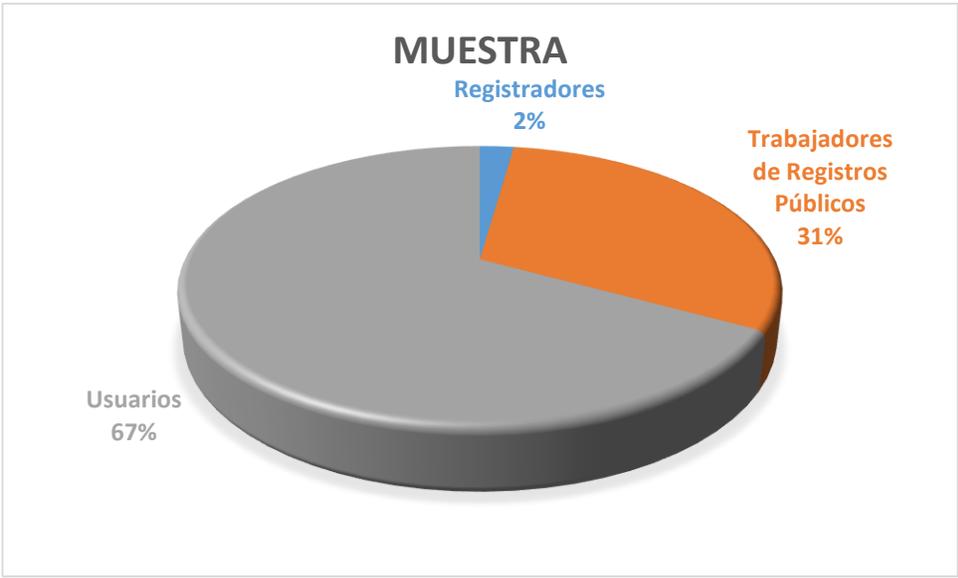
#### RESULTADOS

#### MÓDULO I: DATOS GENERALES

CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA		
ENCUESTADOS	F	%
<b>Registradores</b>	5	2%
<b>Trabajadores de Registros Públicos</b>	70	31%
<b>Usuarios</b>	152	67%
	<b>227</b>	<b>100%</b>

#### INTERPRETACIÓN:

De las características de la muestra el 2% fueron Registradores, el 31% fueron Trabajadores de Registros Públicos y el 61% Usuarios del Sistema Registral.

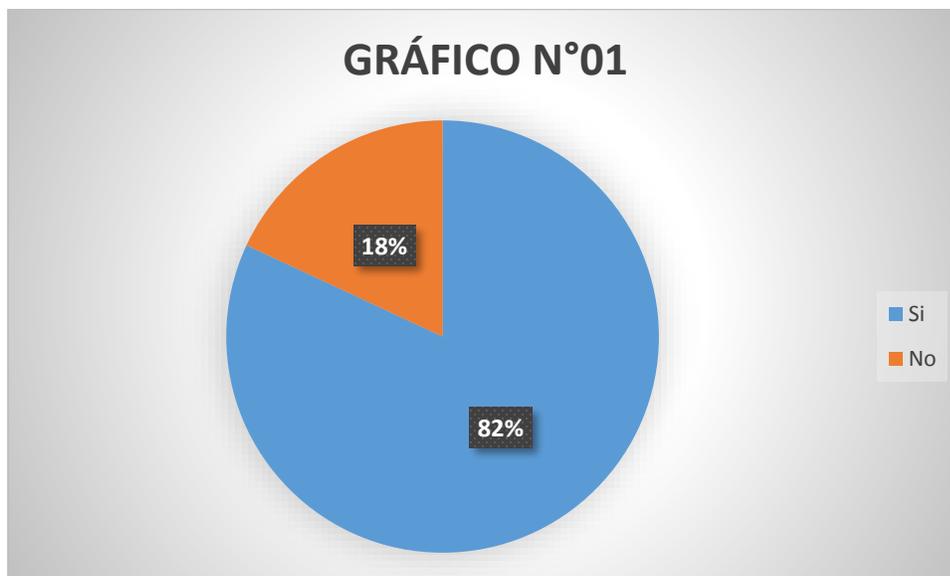


**RESULTADOS**  
**MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS**

**CUADRO N° 01**

<b>¿Considera Usted que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
<b>Si</b>	186	82%
<b>No</b>	41	18%
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



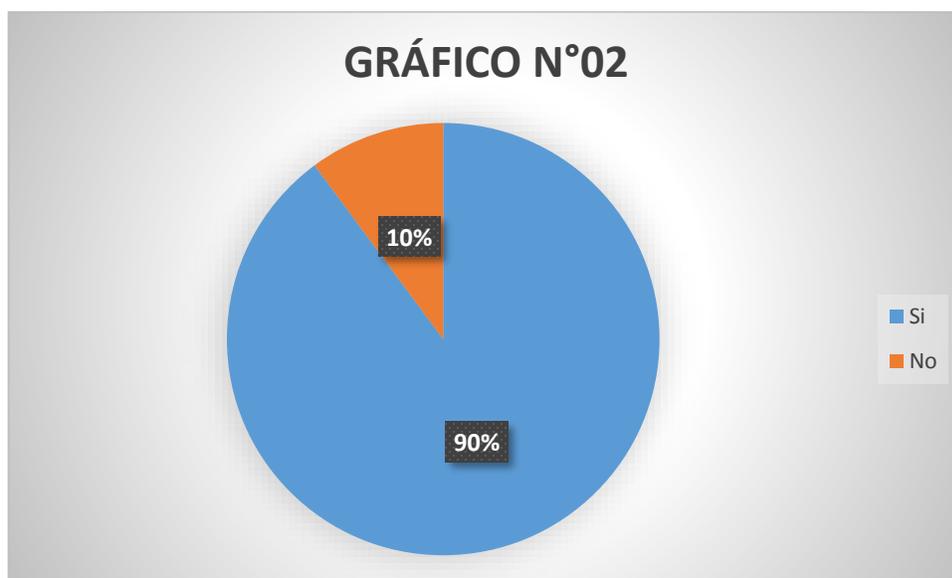
## **INTERPRETACIÓN:**

- El 82% de los encuestados indican que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario.
  
- El 18% de los encuestados indica que la masificación de los servicios registrales no puede servir para disminuir el fraude inmobiliario.
  
- Lo que se deduce, que el masificar los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario, en razón a que dichos servicios proveídos desde distintas plataformas ampliarían el alcance y su llegada a la población, teniendo como resultado la reducción del fraude por cuanto los usuarios al tener mayor acceso, no caerían en engaño al momento de hacer transacciones en donde estén involucrados bienes inmuebles.

## CUADRO N° 02

¿Considera Usted que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales?		
ALTERNATIVAS	f	%
<b>Si</b>	204	10%
<b>No</b>	23	90%
Total	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



## **INTERPRETACIÓN:**

- El 90% de los encuestados indican que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales
  
- El 10% de los encuestados indica que no existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales.

Lo que se deduce, que al masificar los servicios Ofrecidos por los Registros Públicos, esto desencadenara beneficios inmediatos sobre la población en general no usuaria, esyo debido a que el incremento de la amplitud y alcance de los servicios registrales puedan abarcar a mayor población, brindando mayor seguridad juridica a la población, evitando asi el fraude inmobiliario.

### CUADRO N° 03

¿Considera Usted que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario?		
ALTERNATIVAS	f	%
<b>Si</b>	219	96%
<b>No</b>	8	4%
Total	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



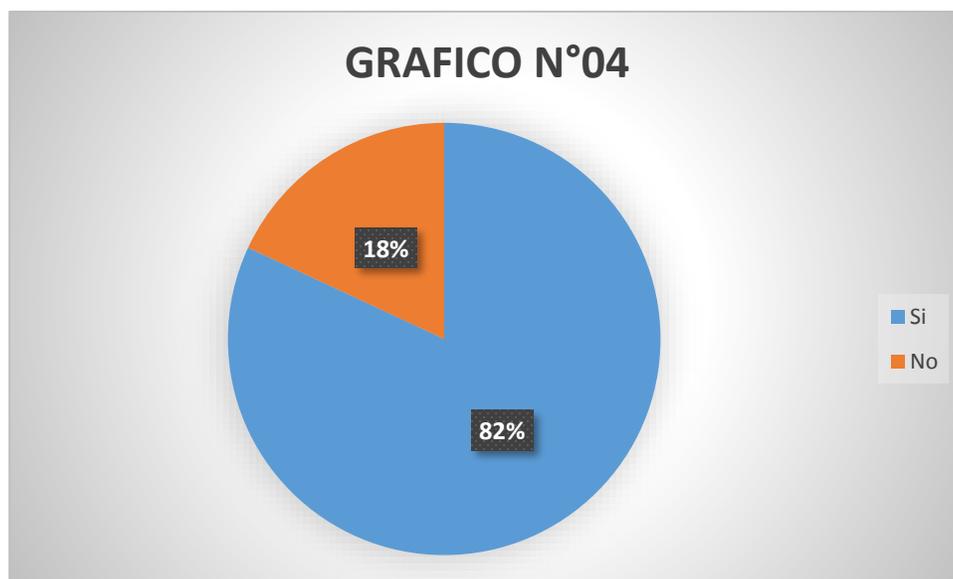
## **INTERPRETACIÓN:**

- El 96% de los encuestados indican que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario.
  
- El 4% de los encuestados indica que el fraude inmobiliario no afecta o condiciona al sistema inmobiliario.
  
- Lo que se deduce, es que definitivamente el fraude inmobiliario tiene un efecto nefasto para el sistema del comercio inmobiliario operante en nuestro país, ello a causa de que se generaliza la falta de seguridad jurídica que es percibida por la población con un impacto directo a la demanda de bienes inmuebles por parte del mercado.

#### CUADRO N° 04

<b>¿Considra Usted que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
<b>Si</b>	186	82%
<b>No</b>	41	18%
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 82% de los encuestados indican que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

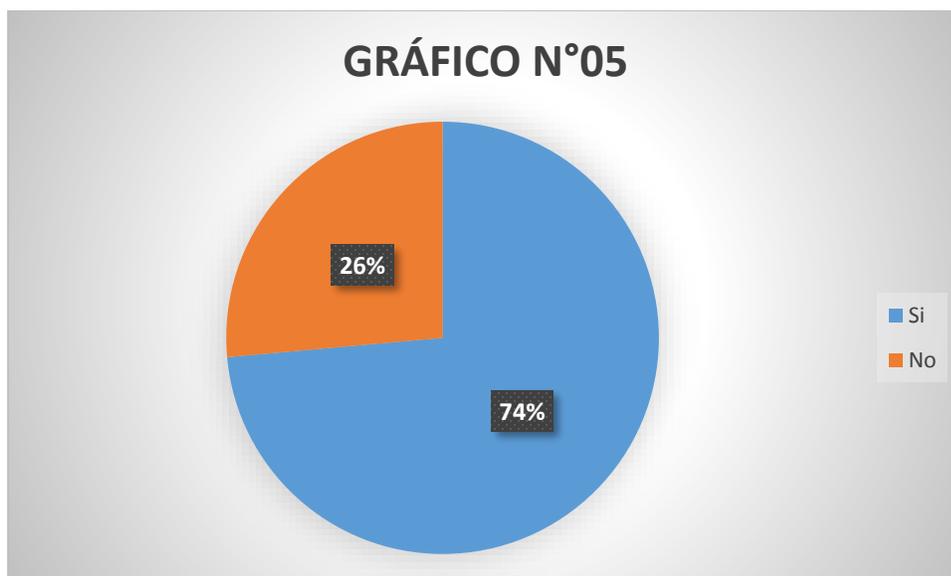
➤ El 18% de los encuestados indica que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

➤ Lo que se deduce, que se considera que en el proceso propio de masificación de los servicios registrales, cumple un rol fundamental el uso de las tecnologías de la información, en razón de ser el medio por excelencia y de mayor uso dentro de la población, siendo un factor fundamental y la herramienta ideal para lograr un alcance más amplio e inclusivo a sectores de la población con acceso a estas tecnologías, no obstante debe considerarse también modos de llegar a fragmentos poblacionales en donde aún no se cuenta con acceso a tales redes.

### CUADRO N° 05

¿Considera Usted que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario?		
ALTERNATIVAS	f	%
<b>Si</b>	167	74%
<b>No</b>	60	26%
Total	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



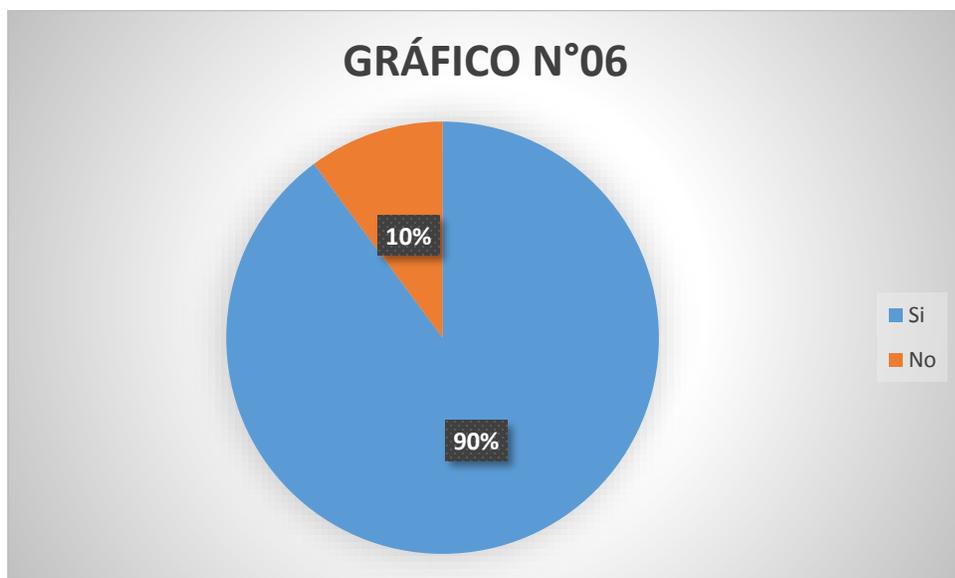
## **INTERPRETACIÓN:**

- El 74% de los encuestados indican que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario.
  
- El 26% de los encuestados indica que no existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario.
  
- Lo que se deduce, pues a pesar de la existencia de herramientas y servicios que brinda el estado para resguardar seguridad jurídica que debe imperar en el comercio inmobiliario, no obstante los casos de fraude en este mercado siguen originándose, por lo que a pesar de la existencia de mecanismos, estos no son lo suficientemente efectivo para brindar una protección integral a las transacciones de bienes inmuebles, ante tal incertidumbre tal índice refleja el malestar.

### CUADRO N° 06

<b>¿Considera Usted necesario que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos?</b>		
<b>ALTERNATIVAS</b>	<b>f</b>	<b>%</b>
<b>Si</b>	204	90%
<b>No</b>	23	10%
<b>Total</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 90% de los encuestados indican que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos.

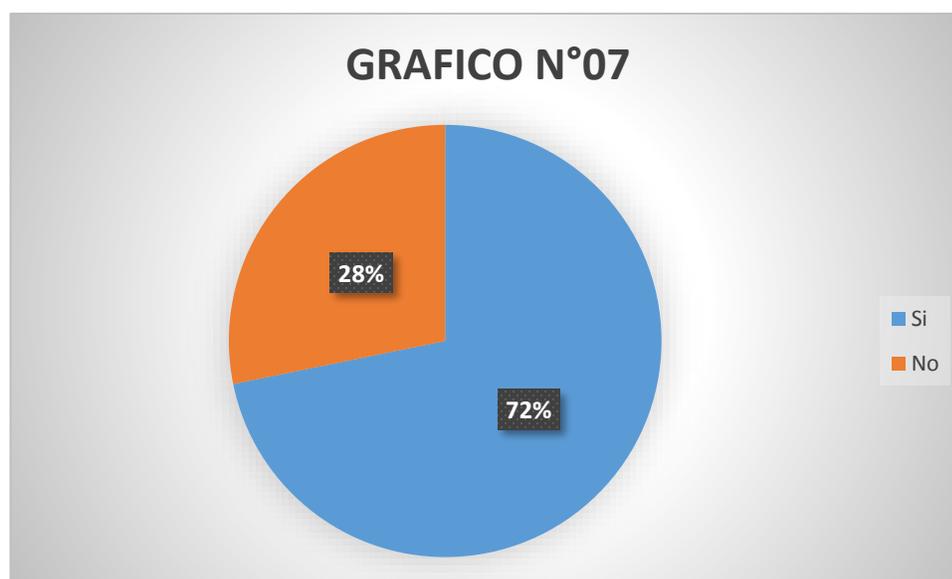
➤ El 10% de los encuestados indica que no se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos.

➤ Lo que se deduce, es que se comprende que para lograr una masificación adecuada no solo se requiere la utilización superflua de los medios de comunicación o tecnológicos operantes en la red, sino también capacitaciones con mayor profundidad, en especial en las herramientas tecnológicas para poder masificar más efectivamente los servicios registrales.

### CUADRO N° 07

¿Considera Usted que hay avance respecto a los servicios registrales?		
ALTERNATIVAS	f	%
<b>Si</b>	163	72%
<b>No</b>	64	28%
Total	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



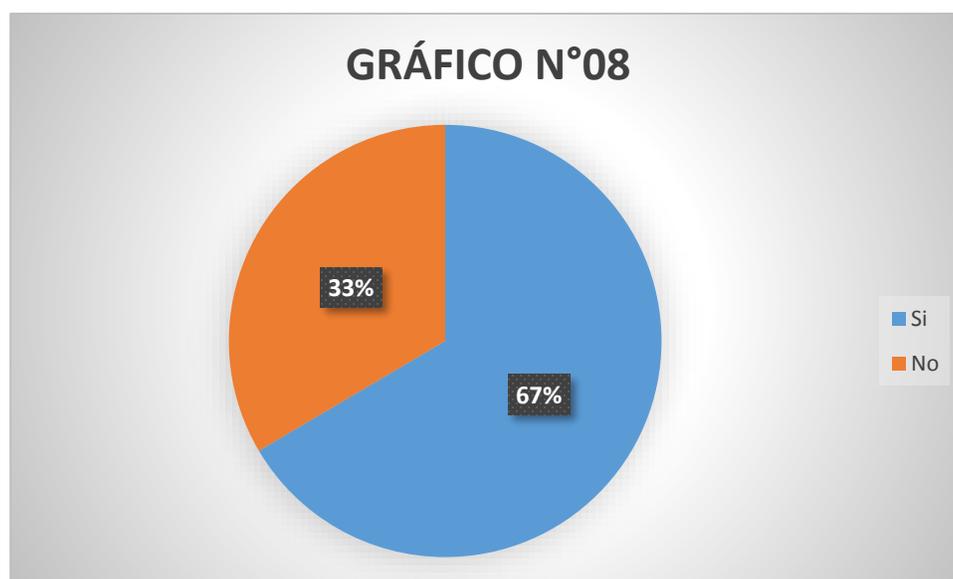
## **INTERPRETACIÓN:**

- El 72% de los encuestados indican que hay avance respecto a los servicios registrales.
  
- El 28% de los encuestados indica que no hay avance respecto a los servicios registrales.
  
- Lo que se deduce, que tal respuesta responde a que si bien es cierto que desde su creación si ha habido avances sobre los servicios ofrecidos en el ambito registral para evitar asi fraudes en el mercado mobiliario, aun queda mucho por perfeccionar en los sistemas registrales.

### CUADRO N° 08

¿Se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos?		
ALTERNATIVAS	f	%
<b>Si</b>	151	67%
<b>No</b>	76	33%
Total	<b>227</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Ficha de Encuesta.



## **INTERPRETACIÓN:**

➤ El 67% de los encuestados indican que se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos.

➤ El 33% de los encuestados expresan que se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos.

➤ Lo que se deduce, que existe cierta preparacion en los operadpres registrales y usuarios del sistema registral para poder operar el uso de las tecnologias de la información, no obstante solo cuando nos referimos a la población de las zonas urbanas, sin emabrgo existe una considerable fraccion tanto de las zonas rurales como personas ya en edad avanzada que aun no cuentan con los conocimientos necesarios para operar e interactuar con las tecnologias que permitiran la masificación de los servicios registrales.

### 3.2.1 ANÁLISIS DE DATOS

Se aplicó el soporte del paquete estadístico SPSSó

### 3.2.2 ELECCIÓN DE LA PRUEBA

Prueba Chi-Cuadrado, siendo cualitativas las dos variables identificadas.

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

### **3.3 PRUEBA DE HIPÓTESIS**

#### **3.3.1 PRUEBA DE HIPÓTESIS GENERAL**

##### **DE LA HIPÓTESIS PRINCIPAL**

La masificación de los servicios registrales permitiría de manera significativa disminuir el fraude inmobiliario en la provincia de Ica, durante los años 2015-2016.

##### **HIPÓTESIS ESTADÍSTICA**

###### **a) HIPÓTESIS NULA ( $H_0$ ):**

La masificación de los servicios registrales no permitiría de manera significativa disminuir el fraude inmobiliario en la provincia de Ica, durante los años 2015-2016.

###### **b) HIPÓTESIS ALTERNA ( $H_A$ ):**

La masificación de los servicios registrales permitiría de manera significativa disminuir el fraude inmobiliario en la provincia de Ica, durante los años 2015-2016.

### Tabla de Contingencia

i=4 / j=2	SI	NO	
<b>REGISTRADORES</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TRABAJADORES SUNARP</b>	<b>68</b>	<b>2</b>	<b>70</b>
<b>USUARIOS</b>	<b>113</b>	<b>39</b>	<b>152</b>
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>41</b>	<b>227</b>

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

### Frecuencias Esperadas

Frecuencias Esperadas	F	V
<b>REGISTRADORES</b>	4.09	0.91
<b>TRABAJADORES SUNARP</b>	57.35	12.65
<b>USUARIOS</b>	124.5	27.5

## DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Empleamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(f_{oij} - f_{eij})^2}{f_{eij}}$$
$$x^2 = 5.9927$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (3-1)(2-1)} = 2 \quad \text{En tabla Chi-Cuadrado} = 5.9915$$

<b>Entonces: 5.9927 &gt; 5.9915</b>
-------------------------------------

Decisión Estadística: Dado que **5.9927** > 5.9915, se rechaza la Ho.

### 3.3.2 PRUEBA DE HIPÓTESIS ESPECÍFICAS

#### PRIMERA HIPÓTESIS SECUNDARIA

En la medida que existan diversos servicios registrales en la Provincia de Ica, se eliminarían las barreras de la distancia y coste por requerir del servicio.

## HIPÓTESIS ESTADÍSTICA

### a) HIPÓTESIS NULA (Ho):

En la medida que existan diversos servicios registrales en la Provincia de Ica, no se eliminarían las barreras de la distancia y coste por requerir del servicio.

### b) HIPÓTESIS ALTERNA (HA):

En la medida que existan diversos servicios registrales en la Provincia de Ica, se eliminarían las barreras de la distancia y coste por requerir del servicio.

**Tabla de Contingencia**

i=4 / j=2	SI	NO	
REGISTRADORES	5	0	5
TRABAJADORES SUNARP	69	1	70
USUARIOS	130	22	152
Total	204	23	227

:

$$f_e = \frac{(\text{Total fila } i - \text{esima})(\text{Total columna } j - \text{esima})}{\text{Total Global}}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

### Frecuencias Esperadas

Frecuencias Esperadas	F	V
REGISTRADORES	4.49	0.51
TRABAJADORES SUNARP	62.91	7.09
USUARIOS	136.59	15.41

### DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Empleamos el Estadígrafo de Contraste:

$$\chi^2 = \sum \frac{(f_{oij} - f_{eij})^2}{f_{eij}}$$

$$\chi^2 = 5.9995$$

$$\chi^2 = (i-1)(j-1) = \chi^2_{0.05, (3-1)(2-1)} = 2 \text{ En tabla Chi-Cuadrado} = 5.9915$$

**Entonces: 5.9995 > 5.9915**

Decisión Estadística: Dado que **5.9995 > 5.9915**, se rechaza la Ho.

## **SEGUNDA HIPÓTESIS SECUNDARIA**

En la medida que se de la masificación de los servicios registrales, mayor sería la incorporación de nuevos usuarios, en la que protegerían sus derechos y los podrán utilizar para desarrollarse así mismos y en definitiva a la sociedad, contándose con más aliados para alejar el fraude de los derechos inmobiliarios.

### **HIPÓTESIS ESTADÍSTICA**

#### **a) HIPÓTESIS NULA (Ho):**

En la medida que se de la masificación de los servicios registrales, menor sería la incorporación de nuevos usuarios, en la que protegerían sus derechos y los podrán utilizar para desarrollarse así mismos y en definitiva a la sociedad, contándose con más aliados para alejar el fraude de los derechos inmobiliarios.

#### **b) HIPÓTESIS ALTERNA (HA):**

En la medida que se de la masificación de los servicios registrales, mayor sería la incorporación de nuevos usuarios, en la que protegerían sus derechos y los podrán utilizar para desarrollarse así mismos y en definitiva a la sociedad, contándose con más aliados para alejar el fraude de los derechos inmobiliarios.

### Tabla de Contingencia

i=4 / j=2	SI	NO	
<b>REGISTRADORES</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TRABAJADORES SUNARP</b>	<b>70</b>	<b>0</b>	<b>70</b>
<b>USUARIOS</b>	<b>144</b>	<b>8</b>	<b>152</b>
<b>Total</b>	<b>219</b>	<b>8</b>	<b>227</b>

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

### Frecuencias Esperadas

Frecuencias Esperadas	F	V
<b>REGISTRADORES</b>	4.82	0.18
<b>TRABAJADORES SUNARP</b>	67.53	2.47
<b>USUARIOS</b>	146.64	5.36

## DATOS:

- Medición de las Discrepancias.-

Empleamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$
$$x^2 = 5.9995$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (3-1)(2-1)} = 2 \quad \text{En tabla Chi-Cuadrado} = 5.9961$$

<b>Entonces: 5.9961 &gt; 5.9915</b>
-------------------------------------

Decisión Estadística: Dado que **5.9961** > 5.9915, se rechaza la Ho.

## TERCERA HIPÓTESIS SECUNDARIA

En la medida que se de la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales, mayor sería el porcentaje d ela ciudadanía para servirse de los beneficios del registro, mejorando la seguridad de sus derechos y conviendo la masificación de los servicios registrales en una herramienta útil para neutralizar el fraude inmobiliario.

## **HIPÓTESIS ESTADÍSTICA**

### **a) HIPÓTESIS NULA (H<sub>0</sub>):**

En la medida que se de la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales, menor sería el porcentaje d ela ciudadanía para servirse de los beneficios del registro, mejorando la seguridad de sus derechos y conviendo la masificación de los servicios registrales en una herramienta útil para neutralizar el fraude inmobiliario.

### **b) HIPÓTESIS ALTERNA (H<sub>A</sub>):**

En la medida que se de la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales, mayor sería el porcentaje d ela ciudadanía para servirse de los beneficios del registro, mejorando la seguridad de sus derechos y conviendo la masificación de los servicios registrales en una herramienta útil para neutralizar el fraude inmobiliario.

### Tabla de Contingencia

<b>i=4 / j=2</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	
<b>REGISTRADORES</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
<b>TRABAJADORES SUNARP</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>70</b>
<b>USUARIOS</b>	<b>114</b>	<b>38</b>	<b>152</b>
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>41</b>	<b>227</b>

:

$$f_e = \frac{(Total\ fila\ i - esima)(Total\ columna\ j - esima)}{Total\ Global}$$

∴ Realizado el Cálculo para cada Dato tenemos :

### Frecuencias Esperadas

Frecuencias Esperadas	<b>F</b>	<b>V</b>
<b>REGISTRADORES</b>	4.09	0.91
<b>TRABAJADORES SUNARP</b>	57.35	12.65
<b>USUARIOS</b>	124.54	27.46

**DATOS:**

- Medición de las Discrepancias.-

Empleamos el Estadígrafo de Contraste:

$$x^2 = \sum \frac{(fo_{ij} - fe_{ij})^2}{fe_{ij}}$$

$$x^2 = 6.0014$$

$$X^2 = (i-1)(j-1) = X^2_{0.05, (3-1)(2-1)} = 2 \text{ En tabla Chi-Cuadrado} = 5.9961$$

**Entonces: 6.0014 > 5.9915**

Decisión Estadística: Dado que **6.0014** > 5.9915, se rechaza la Ho.

### 3. 4 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En el cuadro Nro. 01 ante la pregunta ¿Considera Usted que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario? El 82% de los encuestados indican que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario. El 18% de los encuestados indica que la masificación de los servicios registrales no puede servir para disminuir el fraude inmobiliario, durante el año 2015. Lo que se deduce, que el masificar los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario, en razon a que dichos servicios proveidos desde distintas plataformas ampliarían el alcance y su llegada a la población, teniendo como resultado la reducción del fraude por cuanto los usuarios al tener mayor acceso, no caerían en engaño al momento de hacer transacciones en donde esten involucrados bienes inmuebles.

En el cuadro Nro. 02 ¿Considera Usted que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales? El 90% de los encuestados indican que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales; El 10% de los encuestados indica que no existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales. Lo que se deduce, que al masificar los servicios Ofrecidos por los Registros Publicos, esto desencadenara beneficios inmediatos sobre la población en general no usuaria, esyo debido a que el incremento de la amplitud y alcance de los servicios registrales puedan abarcar a mayor población, brindando mayor seguridad juridica a la población, evitando asi el fraude inmobiliario

En el cuadro Nro. 03 ¿Considera Usted que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario? El 96% de los encuestados indican que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario. El 4% de los encuestados indica que el fraude inmobiliario no afecta o condiciona al sistema inmobiliario. Lo que se deduce, es que definitivamente le fraude inmobiliario tiene

un efecto nefasto para el sistema del comercio inmobiliario operante en nuestro país, ello a causa de que se generaliza la falta de seguridad jurídica que es percibida por la población con un impacto directo a la demanda de bienes inmuebles por parte del mercado.

En el cuadro Nro. 04 ¿Considera Usted que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación? El 82% de los encuestados indican que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación. El 18% de los encuestados indica que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación. Lo que se deduce, que se considera que en el proceso propio de masificación de los servicios registrales, cumple un rol fundamental el uso de las tecnologías de la información, en razón de ser el medio por excelencia y de mayor uso dentro de la población, siendo un factor fundamental y la herramienta ideal para lograr un alcance más amplio e inclusivo a sectores de la población con acceso a estas tecnologías, no obstante debe considerarse también modos de llegar a fragmentos poblacionales en donde aún no se cuenta con acceso a tales redes.

En el cuadro Nro. 05 ¿Considera Usted que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario? El 74% de los encuestados indican que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario; El 26% de los encuestados indica que no existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario. Lo que se deduce, pues a pesar de la existencia de herramientas y servicios que brinda el estado para resguardar seguridad jurídica que debe imperar en el comercio inmobiliario, no obstante los casos de fraude en este mercado siguen originándose, por lo que a pesar de la existencia de mecanismos, estos no son lo suficientemente efectivos para brindar una protección integral a las

transacciones de bienes inmuebles, ante tal incertidumbre tal índice refleja el malestar.

En el cuadro Nro. 06 ¿Considera Usted necesario que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos? El 90% de los encuestados indican que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos. El 10% de los encuestados indica que no se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos. Lo que se deduce, es que se comprende de que para lograr una masificación adecuada no solo se requiere la utilización superflua de los medios de comunicación o tecnológicos operantes en la red, sino también capacitaciones con mayor profundidad, en especial en las herramientas tecnológicas para poder masificar más efectivamente los servicios registrales.

En el cuadro Nro. 07 ¿Considera Usted que hay avance respecto a los servicios registrales? El 72% de los encuestados indican que hay avance respecto a los servicios registrales. El 28% de los encuestados indica que no hay avance respecto a los servicios registrales. Lo que se deduce, que tal respuesta responde a que sí bien es cierto que desde su creación sí ha habido avances sobre los servicios ofrecidos en el ámbito registral para evitar así fraudes en el mercado mobiliario, aun queda mucho por perfeccionar en los sistemas registrales.

En el cuadro Nro. 08. ¿Se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos? El 67% de los encuestados indican que se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos. El 33% de los encuestados expresan que se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos. Lo que se deduce, que existe cierta preparación en los operadores registrales y usuarios del

sistema registral para poder operar el uso de las tecnologías de la información, no obstante solo cuando nos referimos a la población de las zonas urbanas, sin embargo existe una considerable fracción tanto de las zonas rurales como personas ya en edad avanzada que aun no cuentan con los conocimientos necesarios para operar e interactuar con las tecnologías que permitirán la masificación de los servicios registrales

## CONCLUSIONES

1. Conforme al estudio sobre la base bibliográfica y la casuística revisada, así también tomando como fuente principal los resultados estadísticos obtenidos producto de las encuestas realizadas, llegamos a la conclusión de dar por válida la hipótesis principal planteada, ya que si existe correlación entre la masificación de los servicios registrales tanto en amplitud como en celeridad y con el empleo de mecanismos tecnológicos, si permitiría reducir el índice en el que se producen los fraudes inmobiliarios dentro del mercado nacional, dicha conclusión se sustenta en que al masificar los servicios registrales a través de diversas plataformas tecnológicas, se tendría un mayor contacto con el usuario, esto acompañado de una campaña informativa, devendría en una concientización y sensibilización del porque es necesario dar seguridad jurídica a los bienes inmuebles objeto de transacción en el mercado, mermando así la posibilidad de tráfico no registrado, evitando así fraudes y estafas en desmedro de alguna de las partes o de terceros.

2. Del mismo modo, damos por válida la hipótesis en que se propone que en la medida que se de la masificación de los servicios registrales mayores serían los beneficios, ello en razón a los resultados obtenidos mediante las metodologías descritas en la presente investigación, ya que dicha correlativdad se fundamenta en que efectivamente la masificación de los servicios registrales, conlleva una mejora instantánea en los servicios registrales, ya que su propio fin y naturaleza de la creación de los mismos es brindar publicidad y seguridad jurídica sobre las transacciones y titularidades de bienes, por ello los beneficios hacia los ciudadanos se encontrarían en un estado óptimo si todos los bienes inmuebles urbanos o rurales fueran objeto de registro.

**3.** Así mismo, concluimos también que existe validez y correlación a la hipótesis en donde se propone que mientras se de el fraude inmobiliario mayor sería la afectación al sistema inmobiliario, esto debido a que al encontrarnos inmersos en un sistema liberal de mercado existe plena capacidad de las personas naturales o jurídicas en poder realizar transacciones comerciales de compra y venta de bienes inmuebles, dichas libertades son irrestringibles, no obstante la única posibilidad de que tales operaciones puedan afectarse es a travez del fraude, cuya perpetración afecta directamente al mercado, reduciendo la demanda por fatla de seguridad jurídica.

**4.** Del mismo modo, por el estudio realizado sobre la hipótesis de que en la medida que se de la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación, luego del analisis de los datos estadísticos obtenidos podemos concluir que efectivamente no existe mejor herramienta que los medios informáticos de comunicación, los cuales proporcionan la plataforma necesaria para los servicios que provee el registro, por tanto, al ser la tecnología de la información la herramienta más masificada en toda la población, implementar desde ahí los servicios registrales sería un paso importante para cumplir los fines del registro.

## RECOMENDACIONES

1. Siendo concientes que la masificación de los servicios registrales es hacia donde apuntan las finalidades del registro, recomendamos que dicha implementación ya empiece de manera progresiva mediante uso de aplicativos en los smartphones, los cuales al estar tan masificados dentro de la población usuaria, y teniendo bajos costos de operación, es factible brindar servicios a través de ellos, mermando así la incidencia de la perpetración de fraudes en el mercado inmobiliario.

2. Del mismo modo, recomendamos que se dicten políticas más severas en cuanto al dolo al momento de realizar fraude inmobiliario, ya que muchas veces no recae ni configura ninguna infracción administrativa ante tales comportamientos, medidas que regulen tales conductas, podrían disminuir el índice de fraude inmobiliario dentro del país.

3. La masificación debe ser genérica, tanto desde la tecnología, como de la educación dentro de las unidades de enseñanza con los que cuenta el país, brindando así las nociones básicas sobre los peligros que existen en el mercado de bienes y servicios, tal educación al público en general prevendría de caer en estafas y fraudes al momento de realizar transacciones mercantiles.

## FUENTES DE INFORMACIÓN

ALZAMORA, M. (1987). *Introducción a la Ciencia del Derecho*. Décima Edición. Editorial y Distribuidora de Libros S.A. Lima – Perú.

CAMPOS, Y. (2013). Tesis: *Estudio de Caso: Modernización del Sistema Nacional de los Registros Públicos: Factores que Permitieron la Incorporación de una Política Pública de utilización de Tecnologías de Información y Comunicación en el Servicio Público Registral*. Tesis para optar el grado de Magíster en Ciencia Política y Gobierno con mención en Políticas Públicas y Gestión Pública. Pontificia Universidad Católica del Perú – Escuela de Posgrado.

DEL POZO. *La propriété inmueble y el Registro de la propriété en el Egipto faraónico*. Madrid, Colegio de Registradores de la propriété y Mercantiles de España, sf, p. 167

Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, (1999).

DOCAVO, D. (2012). Investigación. *Fraude y Corrupción en el Sector Inmobiliario*. Universidad Autónoma de Madrid.

BESSION, E. (1891). *Les fonciers gratis et la reforma hypothécaire - Etude historique et critique sur la publicité des transmissions immobilières en France et en el Extranjero depuis les origines jusqu'à nos jours*, primero. ed., París, J. Delamotte, p. 29

GARCIA, R. (1999). FRONTINI, Ángel A. *Derecho Registral Aplicado*, segunda edición, Buenos Aires, Ediciones desalma.

GARCÍA, J. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II. Editorial Civitas S.A. Madrid

GOMEZ, M. (2005). *El Registro de Bienes Muebles*. Primera edición, Navarra, Aranzadi.

JIMÉNEZ, J. (2011). *Análisis del Fraude Inmobiliario a la Luz de nuestra Jurisprudencia*. Revista de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116) Mayo – Agosto.

LA CRUZ, R. (1984). *Derecho Registral sitio raíces*. Segundo. Ed., Madrid, Bosch, p. 23.

LA CRUZ, J. (2003). *Derecho inmobiliario registral*. Segunda edición, Madrid, Dykinson.

LAVANDER, H. (2009). Tesis. *Publicidad Registral y sus Implicancias en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú*. Universidad Alas Peruanas. Título de abogado por la Universidad Alas Peruanas.

LUZZATI II. (1905). *Commento teórica y práctica al título XXII libro del Codex III Civile el italiano*, vol. I, cuarto. ed., Turín, Utet, p. LIV

MARIN, P. (1984) Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral. Editorial Tecnos, Madrid.

MOLINARIO, A. (1971). *Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario*. En: Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires.

MOREIRA (2000). Derecho Romano (Historia del Derecho Romano - Instituições el Derecho Romano: A) - Parte General; B) Parte especial: el derecho de las cosas), Vol I, 13. Ed., Río de Janeiro, pp. 306-307

ROCA, L. (1993). *Derecho Hipotecario*. Tomo II. Editora Civitas S.A. Madrid.

SILVA DIAZ, Martha. (2000). *Temas de Derecho Registral*. Lima: Palestra Editores S.R.L.

SORIA, M. (2012). *Registros Públicos, los contratos con publicidad*. Lima: Jurista E.I.R.L.

SUNARP, artículo citado en: <http://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>

TARTÉRE, G. (2003) (Coordinador) *Derechos reales. Principios, elementos y tendencias*, Buenos Aires, Editorial Heliasta S.R.L.

TUYUME, B. (2016). Tesis. *La Vulneración del Derecho de Propiedad ante los Casos de Doble Venta y la Fe Pública Registral*. Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo Facultad de Derecho. Tesis para optar el título de abogado.

VIVAR, Elena. (2000). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú*, Tomo I, Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial.

WOLFF. (1986). *Tratado Derecho Civil, T. III, Vol. I*, 32a. Ed., Barcelona, Bosch, sf, pp. 132-134

## ANEXOS

## ANEXO 1: MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	METODOLOGÍA
<p><b>PROBLEMAS GENERAL</b></p> <p>¿En qué medida la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?</p>	<p><b>OBJETIVO GENERAL</b></p> <p>Determinar si la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario.</p>	<p><b>HIPÓTESIS GENERAL</b></p> <p>La masificación de los servicios registrales permitiría de manera significativa disminuir el fraude inmobiliario en la provincia de Ica, durante los años 2015-2016.</p>	<p><b>V1:</b> Servicios Registrales</p> <p><b>V2:</b> Fraude registral</p>	<p><b>Tipo, Nivel y Método:</b></p> <p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN</b> Se desarrolla el estudio del tema por medio de la investigación sustantiva y básica.</p> <p><b>NIVEL DE INVESTIGACIÓN</b> La presente investigación fue descriptivo correlacional.</p> <p><b>MÉTODO</b> Histórico Deductivo Inductivo Sistemático Hermenéutico Analítico Analítico Sintético</p>
<p><b>PROBLEMAS ESPECÍFICOS</b></p> <p>¿Qué servicios registrales existen en la Provincia de Ica?</p>	<p><b>OBJETIVOS ESPECÍFICOS</b></p> <p>Determinar los servicios registrales que existen en la Provincia de Ica.</p>	<p><b>HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:</b></p> <p>En la medida que existan diversos servicios registrales en la Provincia de Ica, se eliminarían las barreras de la distancia y coste por requerir del servicio.</p>		

<p>¿En qué medida es importante la masificación de los servicios registrales frente al fraude inmobiliario en la Provincia de Ica?</p>	<p>Determinar porque es importante la masificación de los servicios registrales frente al fraude inmobiliario en la Provincia de Ica.</p>	<p>En la medida que se de la masificación de los servicios registrales, mayor sería la incorporación de nuevos usuarios, en la que protegerían sus derechos y los podrán utilizar para desarrollarse así mismos y en definitiva a la sociedad, contándose con más aliados para alejar el fraude de los derechos inmobiliarios.</p>		<p><b>Población y Muestra:</b>  <b>POBLACIÓN:</b>  Registadores (05), personal de los Registros Públicos (85) y Usuarios del Sistema Registral (2500), circunscritos a la Provincia de Ica.</p> <p><b>MUESTRA:</b>  Registadores : 05  Personal de los Registros Públicos : 70  Usuarios del Sistema Registral : 152  <b>TOTAL : 227</b></p>
<p>¿En qué medida se presenta la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales?</p>	<p>Determinar como se presenta la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales.</p>	<p>En la medida que se de la masificación de los servicios registrales a través de medios virtuales, mayor sería el porcentaje de la ciudadanía para servirse de los beneficios del registro, mejorando la seguridad de sus</p>		<p><b>Técnica e Instrumentos:</b>  <b>TÉCNICA:</b>  Entrevista  Encuesta  Fotocopiado  Búsqueda por internet  Análisis Micro  Comparativos de Sistemas</p>

		derechos y conviendo la masificación de los servicios registrales en una herramienta útil para neutralizar el fraude inmobiliario.		<p>Jurídicos Extranjeros Cuadros Estadísticos</p> <p><b>INSTRUMENTOS:</b></p> <p>Guía de entrevista Guía de encuesta</p>
--	--	--	--	--

**ANEXO 2: ENCUESTA DIRIGIDA A REGISTRADORES, TRABAJADORES DE REGISTROS PÚBLICOS Y USUARIOS**



Tesis - Realizado por: **MARÍA ADELINA MUÑOZ GONZÁLES**

Encuesta sobre **LA MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE ICA, DURANTE LOS AÑOS 2015-2016.**

**Instrucciones:** Encuesta dirigida a Registradores, Personal de los Registros Públicos y Usuarios del Sistema Registral. De manera atenta solicito a usted se sirva responder a cada una de las interrogantes que a continuación se le presentan, relativas al tema materia de investigación. Por favor marque verdadero o falso según la pregunta a la que corresponda.

**CUESTIONARIO APLICADO a: Registradores**

1.- ¿Considera Usted que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

2.- ¿Considera Usted que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales?

- a. SI
- b. NO

3.- ¿Considera Usted que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

4.- ¿ Considera Usted que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación?

- a. SI
- b. NO

5. ¿Considera Usted que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

6. ¿Considera Usted necesario que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos?

- a. SI
- b. NO

7. ¿Considera Usted que hay avance respecto a los servicios registrales?

- a. SI
- b. NO

8. ¿Se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos?

- a. SI
- b. NO



Tesis - Realizado por: **MARÍA ADELINA MUÑOZ GONZÁLES**

Encuesta sobre **LA MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE ICA, DURANTE LOS AÑOS 2015-2016.**

**Instrucciones:** Encuesta dirigida a Registradores, Personal de los Registros Públicos y Usuarios del Sistema Registral. De manera atenta solicito a usted se sirva responder a cada una de las interrogantes que a continuación se le presentan, relativas al tema materia de investigación. Por favor marque verdadero o falso según la pregunta a la que corresponda.

#### **CUESTIONARIO APLICADO a: Personal de los Registros Públicos**

1.- ¿Considera Usted que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

2.- ¿Considera Usted que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales?

- a. SI
- b. NO

3.- ¿Considera Usted que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

4.- ¿ Considera Usted que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación?

- a. SI
- b. NO

5. ¿Considera Usted que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

6. ¿Considera Usted necesario que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos?

- a. SI
- b. NO

7. ¿Considera Usted que hay avance respecto a los servicios registrales?

- a. SI
- b. NO

8. ¿Se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos?

- a. SI
- b. NO

GRACIAS

10/05/16



Tesis - Realizado por: **MARÍA ADELINA MUÑOZ GONZÁLES**

Encuesta sobre **LA MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA PROVINCIA DE ICA, DURANTE LOS AÑOS 2015-2016.**

**Instrucciones:** Encuesta dirigida a Registradores, Personal de los Registros Públicos y Usuarios del Sistema Registral. De manera atenta solicito a usted se sirva responder a cada una de las interrogantes que a continuación se le presentan, relativas al tema materia de investigación. Por favor marque verdadero o falso según la pregunta a la que corresponda.

**CUESTIONARIO APLICADO a: Usuarios.**

1.- ¿Considera Usted que la masificación de los servicios registrales puede servir para disminuir el fraude inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

2.- ¿Considera Usted que existen beneficios que se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales?

- a. SI
- b. NO

3.- ¿Considera Usted que el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

4.- ¿ Considera Usted que la masificación de los servicios registrales dan un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación?

- a. SI
- b. NO

5. ¿Considera Usted que existe actualmente mecanismos para evitar el fraude inmobiliario?

- a. SI
- b. NO

6. ¿Considera Usted necesario que se promuevan cursos, seminarios y capacitaciones de manera constante para estar a la vanguardia con los avances tecnológicos?

- a. SI
- b. NO

7. ¿Considera Usted que hay avance respecto a los servicios registrales?

- a. SI
- b. NO

8. ¿Se encuentran preparados los usuarios y operadores del sistema registral frente al impacto de los avances tecnológicos?

- a. SI
- b. NO

## **ANEXO 3: DOCUMENTOS**