



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
Escuela Profesional de Derecho

TESIS

**LA INSCRIPCIÓN EN REGISTRO PÚBLICOS DE LA
TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL
DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018.**

PRESENTADO POR:

Bach: SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

LIMA, PERÚ

2019



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**DICTAMEN DE EXPEDITO DE TESIS
N° 099-T-2019-UI-FDYCP-UAP**

Visto, el Oficio N° 530-2019-OGYT-FDYCP-UAP, de fecha 30 de octubre de 2019 de la Oficina de Grados y Títulos, en el que se solicita la revisión final del trabajo de Investigación presentado por el bachiller **SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO** a fin que se declare expedita para sustentar la tesis titulada "**LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018**".

CONSIDERANDO:

Primero: El Reglamento de Grados y Títulos aprobado por Resolución Rectoral N° 15949-2015.R-UAP de fecha 28.12.2015, contempla las disposiciones normativas correspondientes a las funciones de las Oficinas de Investigación, el mismo que concuerda con lo dispuesto por el Reglamento de Investigación e Innovación Tecnológica aprobado por Resolución Rectoral N° 17483-2017-R-UAP de fecha 15.12.2016.

Segundo: De la revisión de la tesis, se aprecia que esta cuenta con el informe del asesor metodológico Mg. Víctor Daniel Hajar Hernández de fecha 16 de setiembre de 2019 y el informe de la asesora temática Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero de fecha 24 de octubre de 2019, quienes señalan que la tesis ha sido desarrollada conforme a las exigencias requeridas para el trabajo de investigación correspondiente al aspecto temático y procedimiento metodológico.

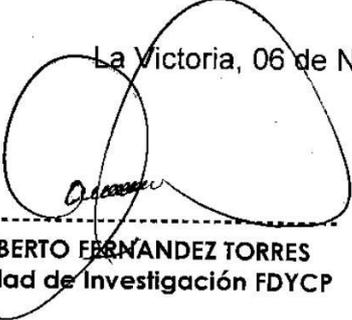
Tercero: Asimismo, el presente trabajo ha sido revisado por el programa Antiplagio Turnitin asignando un índice de similitud del 24%.

DICTAMEN:

Atendiendo a estas consideraciones y al pedido del bachiller, esta Jefatura **DECLARA EXPEDITA LA TESIS**; titulada "**LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018**". Debiendo la interesada continuar y cumplir con el proceso y procedimiento para que se le programe el examen oral de sustentación de Tesis.

La Victoria, 06 de Noviembre de 2019.

Atentamente.-



DR. LUIS WIGBERTO FERNÁNDEZ TORRES
Jefe de la Unidad de Investigación FDYCP

INFORME N°12 -VDHH-T-2019

AL: Dr. JESUS MANUEL GALARZA ORRILLA
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : Mg. VÍCTOR DANIEL HIJAR HERNÁNDEZ
Docente Asesor
Código N° 053086

REFERENCIA: Resolución Decanal N°2230 - 2019 - FDYCP- UAP

ASUNTO : Asesoría Metodológica: Tesis

BACHILLER : SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO

TÍTULO : "LA INSCRIPCIÓN EN REGISTRO PUBLICO DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD SUNARP 2018

FECHA : 16 DE SETIEMBRE de 2019

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las normas del APA.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título del tema de investigación consideramos claro, preciso, adecuado y expresado de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas.

DEL CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

- Descripción de la realidad problemática, este acápite del trabajo de investigación cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente, el mismo que obedece al método deductivo.
- Delimitación de la Investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta, la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.
- Problemas de la Investigación; respecto a este punto la bachiller, ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías

- Objetivos de la Investigación, se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general como de los específicos, además fueron redactados con verbos en infinitivo, tal como advierte la teoría.
- Supuesto y categorías de la investigación, existe un planteamiento adecuado de las mismas, obedeciendo a la formulación del problema.
- Metodología de la investigación, expresa un tratamiento metodológico adecuado al diseño planteado de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas.
- Justificación e importancia de la investigación; referente a este punto, la tesista considera su justificación teórica, metodológica, práctica y legal de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica.

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

- Antecedente de la Investigación, considera adecuadamente, tanto los antecedentes internacionales, como los nacionales, tomando en cuenta el sistema de referencias bibliográficas APA, en su sexta edición.
- Bases Legales, considera la normativa vigente respecto al tema materia de estudio, tomando en cuenta la jerarquía de los diferentes cuerpos legales existentes tanto en el país como en el extranjero.
- Bases Teóricas, considera adecuadamente todo el fundamento teórico del trabajo de investigación, tomando en cuenta la importancia de los temas a partir de las categorías y subcategorías de investigación, siempre tomando en cuenta la redacción de las normas APA.
- Definición de Términos Básicos, conceptúa los términos jurídicos, técnicos y nuevos relacionados con las categorías y subcategorías del tema materia de estudio.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

- Análisis de Tablas, se realizó el análisis e interpretación de los resultados obtenidos de la aplicación del instrumento (guía de entrevista)
- Discusión de Resultados se contrastó los resultados encontrados con los antecedentes de la investigación y las bases teóricas de la investigación.
- Conclusiones cumplen con la exigencia de investigación respondiendo a los objetivos propuestos y los resultados encontrados.
- Recomendaciones cumple con plantear alternativas y sugerencias viables desde el punto de vista del marco jurídico vigente y las conclusiones de la investigación.

- Fuentes de información cumple con los registros de las fuentes de información bibliografías, hemerograficas y electrónicas con las exigencias de la norma APA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia contiene una matriz de consistencia adecuada al enfoque de la investigación.

Instrumento(s) Guía de entrevista, cuenta con un modelo del Instrumento guía de entrevista

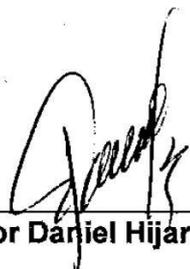
Validación de instrumento por expertos un juicio de expertos de un Temático y un Metodólogo (Ficha de validación del instrumento. Juicio de expertos)

Anteproyecto de ley o propuesta legislativa.

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al **aspecto Metodológico** considero que el bachiller **SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO**, ha realizado la **tesis** conforme exigencias establecidas por la Facultad, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Mg. Víctor Daniel Híjar Hernández

Docente Asesor Metodológico
Código N° 053 086

INFORME N° 39-2019 JPHC-TC

AL : **Dr. Jesús Manuel Galarza Orrilla.**
Decano de la Facultad de Derecho y Ciencia Política

DE : **Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero.**
Docente Asesor
Código N° 054156

REFERENCIA: Resolución Decanal N° 2230-2019-FDYCP-UAP.

ASUNTO : Asesoría Temática: Tesis

BACHILLER : SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO

Título: TESIS

"LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018"

FECHA : 24 de Octubre de 2018

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, con relación a la referencia, a fin de hacer de vuestro conocimiento el presente informe, la evaluación de los aspectos de forma y fondo:

1. DE LOS ASPECTOS DE FORMA

Se ha considerado la **Resolución Vicerrectoral N° 2342-2013-VIPG-UAP**, que regula la estructura del proyecto de Tesis, la estructura de la Tesis, y que hace referencia a las **normas del APA**.

2. DE LOS ASPECTOS DE FONDO

TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

Con relación al título: **"LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP"**.

Si está bien planteado el título, ya que cumple con los requisitos establecidos, para un trabajo de investigación a nivel de pregrado de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Con referencia a este punto, metodológicamente se consideramos trascendental, ya que de este se deriva todo el desarrollo del trabajo de investigación, en consecuencia, describimos los puntos más resaltantes:

- Descripción de la realidad problemática

En cuanto se refiere a este aspecto, el bachiller **SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO** plantea de forma correcta el problema, y como se desarrolla en la sociedad en el marco jurídico del contexto actual, cuenta con los requisitos y naturaleza de un estudio coherente.

– Delimitación de la Investigación

Delimitación de la investigación, se hizo de acuerdo a los parámetros de la Universidad Alas Peruanas, tomando en cuenta la delimitación espacial, temporal, social y conceptual.

– Problemas de la Investigación

Respecto a este punto fundamental, el bachiller **SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO**, ha desarrollado tanto el problema general como los problemas específicos, de acuerdo a una adecuada operacionalización de las categorías, observándose una correcta relación lógica entre el problema general y el título de la investigación.

– Objetivos de la Investigación

Se observa un planteamiento adecuado de los mismos, tanto del objetivo general, como de los específicos, además fueron redactados con verbo infinitivo, tal como advierte la teoría.

– Hipótesis y variables de la investigación

La hipótesis está bien planteada en forma afirmativa.

– Metodología de la investigación

En cuanto a la metodología se explica los pasos de una verdadera investigación y los enfoques respectivos.

– Justificación e importancia de la investigación

Se señala la importancia y por qué se desarrolla esta investigación, considera su justificación de acuerdo a los criterios establecidos por la teoría de la investigación científica

EL CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO

– Antecedentes de la Investigación

Si se consignan los antecedentes respectivos, sean internacionales o nacionales.

– Bases teóricas

Se desarrolla teoría científica con el problema planteado.

– Bases Legales

Empezando por la Constitución Política y demás normas legales que tienen relación con el problema planteado.

– Definición de Términos Básicos

Consignan los respectivos términos científicos básicos.

DEL CAPÍTULO III: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

– Análisis de Tablas y Gráficos

Las tablas y gráficos están correctamente interpretadas.

– **Discusión de Resultados**

La discusión está bien encaminada al hacer un resumen general y contrastar con los antecedentes y con las teorías planteadas.

– **Conclusiones**

Si están bien planteadas y guardan relación directa con los objetivos de la investigación.

– **Recomendaciones**

Dichas recomendaciones están bien planteadas con las necesidades que la investigación plantea.

– **Fuentes de información**

Existe una correcta aplicación de las técnicas APA.

ANEXOS

Matriz de Consistencia

En cuanto se refiere a la matriz de consistencia si se consigna.

Instrumentos

Se consignan los instrumentos respectivos, con la respectiva validación por expertos.

LENGUAJE UTILIZADO EN EL TRABAJO

Se ha identificado las normas legales aplicables al tema de investigación, sustento legal para resolver las preguntas planteadas en el problema y respondidas en la discusión, arribando sus propias conclusiones y recomendaciones. Se ha empleado Fuente Bibliográfica, tanto de legislación nacional como derecho comparado, existiendo coherencia en la redacción del tema de investigación

CONCLUSIÓN

Por lo expuesto, habiéndose cumplido con las sesiones de asesoramiento correspondiente al Aspecto Temático de la tesis titulada: " **LA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018**" considero que la Bachiller **SERGIO ANTONIO QUIROZ ANTAURCO**, ha realizado el trabajo de investigación modalidad de Tesis, conforme a las exigencias establecidas por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Alas Peruanas, para su preparación y elaboración; el mismo que está concluido y listo para ser sustentado.

Atentamente,



Dra. Jessica Pilar Hermoza Calero
Asesora temática

Dedicatoria

A mi madre Timotea Alejandra Antaurco Garro, por darme la vida, quererme mucho, creer en mí y porque siempre me apoyaste. Mamá gracias por darme una carrera para mi futuro, todo esto te lo debo a ti.

Agradecimiento

Mi agradecimiento se dirige a quien ha forjado mi camino y me ha dirigido por el sendero correcto, a Dios, el que en todo momento está conmigo ayudándome a aprender de mis errores y a no cometerlos otra vez. Eres quien guía el destino de mi vida.

Te lo agradezco, padre celestial.

Reconocimiento

Doy gracias a la universidad alas peruanas, facultad de derecho y ciencias políticas por hacer posible la culminación de mi carrera profesional de derecho, así mismo a los docentes que encaminaron mi carrera con consejos y ejemplo a seguir

Índice

Caratula.....	i
Dedicatoria.....	ii
Agradecimientos.....	iii
Reconocimiento.....	iv
Índice.....	v
Resumen.....	viii
Abstract.....	ix
Introducción.....	x
Capítulo I: 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.....	14
1.3. Problema de investigación.....	14
1.3.1. Problema principal (general).....	14
1.3.2. Problemas secundario (especifico).....	14
1.4. Objetivos de la investigación.....	14
1.4.1. Objetivo general.....	14
1.4.2. Objetivos específicos.....	14
1.5. Supuestos y Categorías.....	15
1.5.1. Supuestos.....	15

1.5.2. Categorías.....	15
1.6. Metodología de la investigación.....	15
1.5.4. Tipo y nivel de la investigación.....	15
a) Tipo de investigación.....	15
b) Nivel de investigación.....	16
1.5.5. Método y diseño de la investigación.....	16
a) Método de la investigación.....	16
b) Diseño de investigación.....	16
1.5.6. Población y muestra de la investigación	17
a) Población.....	17
b) Muestra.....	17
1.5.7. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	17
a) Técnicas.....	17
b) Instrumentos.....	18
1.5.8. Justificación, importaciones y limitaciones de la investigación.....	18
a) Justificación.....	18
b) Importancia.....	19
c) Limitaciones.....	20
Capítulo II: marco teórico.....	21
2.1. Antecedentes de la investigación.....	21
2.2. Bases legales.....	27
2.3. Bases teóricas.....	29
2.4. Definición de términos básicos.....	33

Capítulo III: presentación, análisis e interpretación de resultados	36
3.1. Análisis de tablas y gráficos.....	37
3.2. Discusión de resultados	52
3.3. Conclusiones.....	55
3.4. Recomendaciones.....	56
3.5. Fuentes de información.....	57

Anexos.

Anexo: 1 Matriz de consistencia

Anexo: 2 Instrumento

Anexo: 3 Validación de experto

Anexo: 4 Anteproyecto de ley

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo determinar el fraude inmobiliario en el distrito de lince, formulando la siguiente pregunta de investigación: ¿De qué manera se dan los fraudes en las transferencias de propiedad inmueble?

La metodología que se utilizó en esta investigación es de tipo básica – descriptivo, de diseño transversal, de método inductivo y se aplicó un enfoque cualitativo, en esta investigación se tomó como población a abogados especialistas en derecho inmobiliario y como muestra se tomó a cinco abogados especialistas en derecho inmobiliario del distrito de lince. Como técnica se usó el análisis de documentos y el proceso de recolección de datos fue mediante la entrevista, la cual se realizó a especialistas en el tema del derecho inmobiliario, estos especialistas tienen su estudio jurídico en el distrito de lince, alrededor de registros públicos – sede central.

Lo transmitido por estos especialistas fue de gran importancia, por lo cual concluimos que los fraudes inmobiliarios se pueden mitigar fiscalizando la labor de los operadores del derecho y ejerciendo la ética profesional para no aprovecharse de los vacíos legales y a su vez erradicando a los falsificadores y estafadores que pululan alrededor de los registros públicos – sede central, ya que estos participan en los fraudes inmobiliarios, falsificando documentos para su transferencia de predios. A su vez el artículo 949 del código civil debería ser modificado a un sistema constitutivo para darle una seguridad jurídica al momento de la transferencia de la propiedad de bien inmueble, empezando por unificar las normas de propiedad y trabajando con las normas catastrales.

Palabras claves: fraude – propiedad – transferir – inscribir – buena fe - seguridad

Abstract

The present investigation had as objective to determine the real estate fraud in the district of Lince, formulating the following research question: In what way are the frauds in the transfer of ownership of property?

The methodology used in this research is basic type - descriptive, cross-sectional design, of inductive method and applied a qualitative approach, in this investigation was taken as the population to lawyers specialized in real estate law and how to sample was taken to five real estate law attorneys in district of lynx. How to technique is used the analysis of documents and the data collection process was through the interview, which was made to specialists in the subject of property law, these specialists have their legal study in the district of Lince, about public records - headquarters.

What is transmitted by these specialists was of great importance, we conclude that the real estate fraud can be mitigated to monitor the work of the operators of the law and the exercise of professional ethics in order not to take advantage of the loopholes and, at the same time eradicating the counterfeiters and con artists that swarm around of public records - headquarters, since they take part in the real estate fraud, falsifying documents for transfer of properties. In turn, article 949 of the civil code should be modified to a system establishing to give you a legal certainty at the time of the transfer of ownership of immovable property, starting with unify rules of property and working with the cadastral standards.

Keywords: Fraud - property - Transfer - Register - good faith - Security

Introducción

El presente trabajo de investigación se centra en la problemática de los fraudes inmobiliarios que suscita en la sociedad, en base a las transferencias de bienes inmuebles, respecto a ello se hará prevalecer las inscripciones en los registros públicos al momento de la transferencia del bien inmueble para que sea perfeccionada dicha transferencia. A raíz de esto, se dará la seguridad jurídica respectiva.

El objetivo que se plantea en este trabajo es determinar de qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad. como objetivos específicos tenemos, Establecer la modificación del artículo 939 del código civil peruano, agregándose la inscripción para el perfeccionamiento de la transferencia, evitando así fraudes inmobiliarios; como segundo objetivo específico Analizar las transferencias fraudulentas de propiedad inmueble, para que no existan fraudes inmobiliarios en contra del propietario primigenio, para que no existan fraudes inmobiliarios en contra del propietario primigenio, como tercer objetivo específico Identificar la importancia del derecho de propiedad según la constitución política del Perú, para arremeter el fraude inmobiliario.

Se establece como categoría la inscripción en registros públicos y como subcategorías se establecen: el sistema constitutivo, los principios de buena fe y el derecho de propiedad. A raíz de estas categorías y subcategorías se desarrollará el trabajo de investigación para poder llegar a unas conclusiones y recomendaciones.

Como justificación de este trabajo de investigación se establece que se realizó en base a los problemas de fraudes inmobiliarios que se vienen suscitando en el Perú. La importancia de esta investigación es debido a que el crecimiento inmobiliario se ha desarrollado de una manera acelerada, es así que también los fraudes y estafas ha ido creciendo en paralelo. La metodología que se usa en la presente investigación es la cualitativa, ya que se empleara una recolección de datos a través de entrevistas con preguntas abiertas y posterior a ello se le dara una interpretación a cada respuesta.

En el primer capítulo del presente trabajo se indica que se realizara en el Perú, departamento de lima, en el distrito de Jesús María, en donde se entrevistara a abogados especialistas en derecho inmobiliario registral, para solucionar los distintos problemas que acarrea este tema, siendo su objetivo determinar de qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad. como objetivos específicos tenemos, Establecer la modificación del artículo 939 del código civil peruano, agregándose la inscripción para el perfeccionamiento de la transferencia, evitando así fraudes inmobiliarios; como segundo objetivo específico Analizar las transferencias fraudulentas de propiedad inmueble, para que no existan fraudes inmobiliarios en contra del propietario primigenio, para que no existan fraudes inmobiliarios en contra del propietario primigenio, como tercer objetivo específico Identificar la importancia del derecho de propiedad según la constitución política del Perú, para arremeter el fraude inmobiliario.

Así mismo se plantearán los problemas que acarrearán en relación al tema de la investigación. También se explicará el motivo del desarrollo de este tema de investigación y las limitaciones que se encontró en el transcurso de la investigación.

Este trabajo de investigación tiene por finalidad hacer obligatoria la inscripción en registros públicos (SUNARP) del bien inmueble adquirido, así como también darle un mayor crecimiento económico al país en el sector inmobiliario y poder darle una protección jurídica al propietario, dándole mayor validez a su propiedad inmueble para que pueda acceder a créditos hipotecarios y que obtenga una mayor rentabilidad.

En el segundo capítulo de este trabajo se realizará una serie de antecedentes, las cuales tocaron este tema inmobiliario – registral, para perfeccionar el déficit que existe en el tema. Se identificaron 8 antecedentes para valorar a profundidad el tema inmobiliario – registral, a su vez se utilizarán fuentes de información con autores especialistas en el tema, las cuales discuten el tema de la inscripción de inmuebles en los registros públicos. Para así poder dar una evaluación sobre esta problemática.

También se utilizará fuentes de ley como la constitución política del Perú y los derechos humanos, para poder analizar y comparar la problemática que se viene suscitando, como también las bases Legales, bases teóricas con la definición de los términos básicos que se emplean en el desarrollo de la investigación.

En el tercer capítulo de esta investigación se hará mención al análisis e interpretación de resultados, elaborados con el instrumento de investigación, el cual es una guía de entrevista, realizada a cinco abogados especialistas en el tema inmobiliario. A raíz de esto se llegó a cinco conclusiones respecto al tema de investigación.

El no registrar una propiedad puede traer grandes complicaciones al momento de transferirla, desde un tracto registral hasta incluso llegar a los tribunales. Debido a que el propietario que va vender dicha propiedad no aparece como tal, en los registros públicos. Corriendo a su vez el riesgo de que el antiguo propietario venda dicha propiedad a otra persona y esta la inscriba de buena fe, Generándose así muchos perjuicios jurídicos para los propietarios.

Los anexos de esta investigación serán la matriz de consistencia, el cual se plasmara la investigación a grosso modo; el instrumento, que en este caso es la guía de entrevista que se realizó a los especialistas; las validaciones de los expertos

Capítulo I.

Planteamiento del problema

1.1. Descripción de la realidad problemática.

En la actualidad existen los llamados fraudes inmobiliarios, esto es un problema a nivel mundial, ya que en todos los países existen propiedades inmuebles y operaciones que se hacen con el mismo, siendo así que también están los falsificadores. Solo en EE.UU hubo una gran pérdida de dinero por los fraudes hipotecarios y comerciales de los bienes inmuebles.

Así también en América Latina se dan muchos fraudes inmobiliarios, uno de ellos en Argentina, se aprovechan de la desesperación de las personas por adquirir un bien inmueble para vivir, y son estafados por los falsificadores o elevan su precio más de lo normal.

El Perú no es la excepción a los fraudes inmobiliarios, tal y como se dio con el reconocido “caso Orellana”, en la cual muchos propietarios fueron despojados de sus predios. Y como se dieron estos fraudes? A través de

las notarías, registros públicos y poder judicial. Partiendo de esas 3 instituciones es que se dan los fraudes inmobiliarios, por tener un sistema muy débil. El otro punto del problema y quizás el más grande es el artículo 949 del código civil, el cual indica que la transferencia de propiedad inmueble se perfecciona con la sola enajenación del mismo, siendo este un sistema de transferencia de bien inmueble muy vulnerable.

Hoy en día muchas transferencia de propiedad inmueble solo se quedan en el contrato privado de compraventa, y a través de ello es lo que se da la doble venta del mismo bien, ya que es facultativo su inscripción; para lo cual solo se reconoce como propietario de un bien al que inscribió su inmueble en registros públicos.

El contrato privado de compra venta de bien inmueble, es un tipo de transferencia del bien, por la cual es que se dan los fraudes, y una baja en la economía del propietario adquiriente. Esto se da por las siguientes razones: al solo estar plasmado en un contrato privado y no inscrito en registros públicos, es vulnerable a una doble venta y el segundo adquiriente inscribirlo en SUNARP, despojando así al primer adquiriente; otra de ellas es la economía del propietario adquiriente, ya que no estando inscrito en registros públicos, no podría acceder al crédito hipotecario y la transferencia de su propiedad no sería confiable para otros por no estar inscrito a su nombre.

Por otra parte tenemos a los terceros de buena fe, tal y como opero el caso Orellana, falsificando títulos de propiedad adquieren inmuebles, ya que estos al tener un título falso, venden la propiedad a un tercero, quedando despojado el legítimo propietario. Todo esto opera a través de notarías, registros públicos y poder judicial.

Es por ello que partiendo desde las notarías se debe implementar un nuevo sistema de transferencia, y poder designar bien a los notarios y que ellos tengan un mayor control y supervisión, para que no existan notarios corruptos. Ya que a través de las notarías es donde nace el fraude, o bien sea por corrupción o por negligencia, al no verificar bien los documentos

para la transferencia, y lo mismo para los registradores corruptos o negligentes. Así también tener un sistema de conexión entre notarias y registros públicos para que sea más eficaz el servicio que se brinda; y como es lógico, que nuestro sistema sea constitutivo de derecho.

1.2. Delimitación de la investigación.

1.2.1. Delimitación espacial:

Esta investigación se realizó en el Perú, departamento y provincia de lima, distrito de Jesús María. En la sede central de los registros públicos.

1.2.2. Delimitación social:

Esta investigación está referida a los interesados del desarrollo del presente proyecto de tesis, las cuales son: La población del distrito de Jesús maría, interesada en transferir propiedades y que tengan la tranquilidad del inmueble en el que se encuentran. Como muestra tenemos operadores del derecho especialistas en derecho inmobiliario registral en los registros públicos del distrito de Jesús maría.

1.2.3. Delimitación temporal:

La presente investigación se llevó a cabo desde el 01 de enero del 2018 al 31 de diciembre del 2018. (12 meses).

1.2.4. Delimitación conceptual:

Los conceptos que se mencionan a continuación, son los que se tuvo en cuenta durante todo el transcurso de la investigación: la inscripción en registros públicos, sistema constitutivo, principio de la buena fe, derecho de la propiedad. Se trabajó con fuentes de información confiable, nacionales o internacionales, bibliográficas, hemerograficas y electrónicas. Cuyas referencias se encuentran en el apartado fuentes de la información.

1.3. Formulación del Problema de investigación:

1.3.1. Problema general:

¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?

1.3.2. Problemas específicos:

- ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo para mitigar el fraude inmobiliario?
- ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?
- ¿Cuál es la importancia de la normativa constitucional sobre el derecho de propiedad?

1.4. Objetivos de la investigación:

1.4.1. Objetivo general:

Determinar de qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad.

1.4.2. Objetivos específicos:

- Establecer la modificación del artículo 939 del código civil peruano, agregándose la inscripción para el perfeccionamiento de la transferencia, evitando así fraudes inmobiliarios.
- Analizar las transferencias fraudulentas de propiedad inmueble, para que no existan fraudes inmobiliarios en contra del propietario primigenio.
- Identificar la importancia del derecho de propiedad según la constitución política del Perú, para arremeter el fraude inmobiliario.

1.5. supuesto y categorías de la investigación

1.5.1. Supuesto:

Con la inscripción en registros públicos de las propiedades inmuebles, se dará la seguridad jurídica de poder transferir las mismas y no tener problemas a futuro, y a su vez poder acceder a créditos hipotecarios, mejorando la economía del propietario, así como del país.

1.5.2. Categorías.

Surgen a partir de tu marco teórico, con ellas defines que y cuáles son los conceptos que usaras para explicar tu tema de investigación, las categorías también delimitan cuales son los límites y alcances de tu investigación, regularmente se suelen poner seis o cinco categorías así como sub-categorías para cada una de estas. (Gonzales, L, 2016)

La inscripción en registros públicos.

La inscripción constituye así la culminación de un procedimiento que comprende una serie de actos vinculados entre sí: la presentación del documento a fines de su inscripción, el examen del acto por el registrador, y en su caso, la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al sistema registral, lo que determina de inmediato, la inscripción. (Urdaneta, E. 2006:18)

1.5.3. Subcategorías.

Tópicos en los cuales se desglosa la Categoría
Es importante el proceso de Conceptualización. (Loyola, C. 2015)

Las subcategorías son:

Sistema constitutivo.

Principios de la buena fe

El conflicto de intereses se manifiesta en cuanto el negocio nulo afecta no solo a las partes contratantes, sino también al tercero sucesivo, que no es parte en el acto invalido, pero que lo tiene como causa de su propia adquisición. (Álvarez, J. 2010)

Derecho de la propiedad.

La propiedad es un derecho subjetivo, la cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros

quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho. No hay, pues, relación de cooperación, sino una relación de atribución o pertenencia. (Gonzales, G. 2003:385)

1.6. Metodología de la investigación

1.6.1. Tipo y nivel de la investigación

a) Tipo de investigación:

La presente investigación es de tipo básica: “Es la que se realiza con la finalidad de producir nuevos conocimientos para ampliar y profundizar las teorías sociales, no está dirigida al tratamiento inmediato de un hecho concreto, ni a resolver una interrogante fáctica, sino que únicamente es una investigación para profundizar la información sobre las relaciones sociales que se producen en el seno de la sociedad”. (Carrasco, D.2009:49)

Por ello este tipo de investigación propone crear nuevos conocimientos de las teorías existentes, esto a través de ampliaciones o modificaciones.

b) Nivel de investigación:

La presente investigación es de nivel descriptivo: “Buscan especificar las propiedades, las características y los perfiles de personas, grupos, comunidades, procesos, objetos o cualquier otro fenómeno que se someta a un análisis. Es decir, únicamente pretenden medir o recoger información de manera independiente o conjunta sobre los conceptos o las variables a las que se refieren, esto es, su objetivo no es indicar cómo se relacionan éstas”. (Hernández, Fernández y Baptista. 2014:80)

Por medio de los estudios descriptivos se determina las características, propiedades u cualquier otro suceso que sea materia de estudio; es el medio que sirve para recoger la información sea en forma independiente o conjunta sobre conceptos, sin necesidad de relacionarlos entre estos.

1.6.2. Método y diseño de la investigación

a) Método de la investigación:

“El método inductivo, con este método se utiliza el razonamiento para obtener conclusiones que parten de hechos particulares aceptados como válidos, para llegar conclusiones, cuya aplicación sea de carácter general. El método se inicia con el estudio individual de los hechos y se formulan conclusiones universales que se postulan como leyes, principios o fundamentos de una teoría”. (Bernal, C. 2016:56)
Implica que el estudio parte de los hechos individuales o particulares, con la finalidad de obtener una conclusión en forma general y sea de aplicación bajo este modo.

b) Diseño de la investigación:

“La investigación Cualitativa se considera como un proceso activo, sistemático y riguroso de indagación dirigida, en el cual se toman decisiones sobre lo investigable, en tanto se está en el campo objeto de estudio”. Tamayo, M. (2012 :77),
“El investigador entra en el campo con una orientación teórica consciente que refleja un conocimiento sustantivo de la teoría de las ciencias sociales y de la teoría personal. Como producto de una interacción entre ambos sugiere las preguntas que orientaran la investigación”.

1.6.3. Población y muestra de la investigación:

a) Población:

“La población es conveniente extraer muestras representativas del universo. Se debe definir en el plan y, justificar, los universos de estudios, el tamaño de la muestra, el método a utilizar y el proceso de selección de las unidades de análisis. En realidad, pocas veces es

posible medir a la población por lo que obtendremos o seleccionaremos y, desde luego, esperaremos que este subgrupo sea un reflejo fiel de la población”. (Behar, 2008).

La población objeto de la presente investigación estuvo constituida por 08 operadores de justicia abogados expertos en Derecho registral

Tabla 1

Distribución de la población

Distrito fiscal	Categoría	Especialidad	Población
Lima	Abogados	Derecho de propiedad	08

Fuente: Poder Judicial – Lima

b) Muestra:

“La muestra es, en esencia, un subgrupo de la población. Se puede decir que es el subconjunto de elementos que pertenecen a ese conjunto definido en sus necesidades al que llamamos población”. (Behar, D. 2008).

La muestra con la que se trabajará la presente investigación es no probabilística intencionada, el criterio que se utilizó para delimitar la muestra estuvo compuesta por 04 (cuatro) abogados expertos en Derecho Registral. Especialistas en procesos de propiedad de juzgado de Lima.

Tabla 2

Distribución de la muestra

Distrito fiscal	Categoría	Especialidad	Muestra
Lima	Abogados	Derecho de propiedad	04

Fuente: Poder Judicial - Lima

1.6.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

a) Técnicas:

“Las técnicas son los medios por los cuales se procede a recoger información requerida de una realidad o fenómeno en función a los objetivos de la investigación (...) Las técnicas pueden ser: Directas e Indirectas”. (Sánchez y Reyes. 2015:171)

Para el tema de investigación se emplearon las siguientes técnicas:

El investigador formula preguntas a las personas capaces de aportarle datos de interés, estableciendo un diálogo peculiar.

Para realizar el acopio de información relevante y objetiva, que contribuya al tema de investigación, se emplearon las siguientes técnicas:

- ▮ Técnica de Fichaje para registrar la indagación de bases teóricas del estudio.
- ▮ Técnica de procesamiento de la información (redacción).
- ▮ Técnica de opinión de expertos para validar la guía de entrevista.

Estas son las técnicas de recolección de datos realizadas por el investigador y que no se define antes; sino que debe ser establecido durante la investigación.

b) Instrumentos:

“Son las herramientas específicas que se emplean en el proceso de recogida de datos. Los instrumentos se seleccionan a partir de la técnica previamente elegida”. (Sánchez y Reyes. 2015:166)

Se denomina a las diversas técnicas de recolección de datos realizado por el investigador y que no es definido antes de la investigación; sino que debe ser establecido durante la investigación.

La guía de entrevista

“La guía de entrevista tiene la finalidad de obtener la información necesaria para comprender de manera completa y profunda el fenómeno del estudio”. Hernández, R., Fernández, C., Baptista, M. (2014),

La guía Entrevista: “es una técnica que consiste en recoger información mediante un proceso directo de comunicación entre entrevistador(es) y entrevistado(s), en el cual el entrevistado responde a cuestiones, previamente diseñadas en función de las dimensiones que se pretenden estudiar, planteadas por el entrevistador”. (Bernal, C.2016:256)

Por medio de la guía de entrevista junto a la técnica, se comprenderá mejor el problema y lo que se desea informa de manera completa. Se construyó una guía de entrevista, estructurada con cinco preguntas a profundidad, para ser procesadas con el método hermenéutico, interpretación y análisis de la problemática planteada.

1.5. Justificación, importancia, limitaciones de investigación.

a) Justificación:

Hay que justificar por qué es importante que se lleve a cabo la investigación como respuesta al problema planteado. Se trata de un paso más, pero igualmente necesario, que permite calibrar tanto el valor del problema en sí mismo, como el valor potencial de cualquier proyecto de investigación para darle respuesta. (Bisquerra 2009: 96).

El trabajo de investigación se realizó en base a los problemas de fraudes inmobiliarios que se vienen suscitando en el Perú, centrándonos en el distrito de lince, provincia y departamento de lima. A su vez perjudica el desarrollo económico del país, creando inseguridad y desconfianza al momento de invertir en el sector inmobiliario. Y que el propietario que adquiere una propiedad inmueble se sienta seguro y no exista negligencia o transferencias a medio terminar. Con este trabajo de investigación se espera poder cambiar la normativa en el código civil, para poder erradicar los fraudes y se inscriban todas las propiedades de bien inmueble en todos los departamentos del Perú, basándonos en el tema catastral del territorio peruano y dándole un sistema de unificación al mismo. Es por ello que se plantea este tema de investigación, para poder frenar estos fraudes y generar una seguridad plena en la inversión inmobiliaria.

b) Justificación teórica:

cuando el propósito del estudio es generar reflexión y debate académico sobre el conocimiento existente, confrontar una teoría, contrastar resultados o hacer epistemología del conocimiento existente”. (Bernal 2016:138)

Aquí se realizó aportes de autores que son expertos en la materia y cada uno de ellos coadyuva a dar una solución a este problema y a esta tesis, con conceptos y doctrinas profundas sobre las transferencias de propiedad y su inscripción en registros públicos.

c) Justificación metodológica:

En la Investigación científica, la justificación metodológica del estudio se da cuando el proyecto por realizar propone un nuevo método o una nueva estrategia para generar conocimiento válido y confiable” (Bernal, 2016:139).

En este trabajo se utilizó un enfoque cualitativo para estudiar la razón a profundidad del porque se suscita este problema, así también se

utilizó la entrevista como técnica y la guía de entrevista como instrumento para recibir aportes de especialistas en el tema.

d) Justificación practica:

Se considera que una investigación tiene justificación práctica cuando su desarrollo ayuda a resolver un problema o, por lo menos, propone estrategias que al aplicarse contribuirán a resolverlo” (Bernal, 2016, p.138).

En este trabajo se realiza estas controversias y realiza una investigación al tema, para dar solución a los propietarios que adquieren una propiedad de bien inmueble y estos se sientan seguros al momento de su adquisición o su enajenación.

e) Justificación Legal:

Se justifica legalmente una tesis cuando el investigador señala que hace su trabajo de tesis en cumplimiento de leyes existentes en un medio, puede ser de leyes generales como también de directivas más específicas en tanto son emanadas de entidades que establecen normas o directivas con los cuales se precisan lineamientos de acciones. (Izaguirre y Tafur, 2016:118)

Esta investigación tiene como fuentes de respaldo a la constitución política del Perú, en su artículo 70, la cual se tipifica el derecho de propiedad; así también la ley registral, en lo que respecta a la inscripción de predios y el código civil que estipula las transferencias de propiedades inmuebles.

f) Importancia:

El término importancia es muy relativo y subjetivo. Por esta razón debe dejarse claro que la importancia está sujeta a quién está leyendo o evaluando el proyecto. Así, para el investigador, su proyecto será el más importante de los que pueda haber, aunque sea lo más inútil e insignificante para el resto de las personas o instituciones. (Salinas, 2010:43)

Esta investigación es de suma importancia, debido a que el crecimiento inmobiliario se ha desarrollado de una manera acelerada, es así que también los fraudes y estafas han ido creciendo en paralelo, por ello es que se realiza esta investigación, para frenar estas estafas inmobiliarias y poder seguir creciendo económicamente.

- 1.6. Limitaciones: Algunas posibles limitaciones de carácter, económico-financiero, tecnológicas o de tiempo. Limitaciones son las condiciones materiales, económicas, personales e institucionales que pueden frenar o retrasar la investigación o restarle confiabilidad. Hay muchas investigaciones que por falta de auspicios económicos se relentizan. (Ñaupas, 2014:165).

Las limitaciones que se presentan en esta investigación son las siguientes:

- Esta investigación se desarrolló en el lapso del tiempo señalado en la delimitación temporal.
- Así también se desarrolló solo en el Perú, departamento de lima, distrito de Jesús maría, sin extenderse en otros espacios.
- También solo se dedicara al tema inmobiliario y registral orientada a las personas interesadas en el sector inmobiliario.
- Búsqueda de fuentes de información, debido a que el tema es importante y novedoso.
- Limitaciones económicos en gastos de materiales y viáticos, las cuales dificultaron la realización de la investigación. Es por ello que todos los gastos fueron cubiertos por el investigador.
- Recojo de los datos, tales como la entrevista, para esto los entrevistados son personas muy ocupadas, así también permisos en el trabajo para ir a entrevistar.

CAPITULO II: MARCO TEORICO

2.1. Antecedentes de la Investigación.

Internacionales.

Huamán. (2017), realizo una investigación en argentina, para optar el grado de maestro en derecho con mención en derecho civil y comercial, titulado inexistencia de supuestos validos de constitución o declaración de la propiedad que hagan viable la acción de mejor derecho de propiedad, años 2011-2012, juzgados civiles de Chiclayo, con el objetivo de determinar si existen supuestos legales validos de constitución o declaración de propiedad de bienes que hagan oficiosa la pretensión procesal de mejor derecho a la propiedad, a partir de casos judicializados en los juzgados civiles de Chiclayo, años 2013-2014. La población está formada por el total de expediente que expresan casos sobre mejor derecho a la propiedad. Del total de expedientes, se seleccionaran un total de veinte casos. Siendo las muestras las piezas procesales a analizar las siguientes: a) demanda b) contestación de demanda c) sentencias emitidas por los juzgados civiles.

Recolección de información será necesario el empleo de fuentes de información tales como la observación de la problemática generada en torno a la adopción de menores declarados judicialmente en estado de abandono en el Perú, así como de libros, periódicos, revistas, internet, etc. En conclusión las pretensiones de mejor derecho a la propiedad analizada, en su mayoría solo consideran exclusivamente dicha pretensión, sin que acompañen pretensión alguna que permita ejecutar la sentencia favorable que podrían obtener en un proceso contencioso. Las sentencias analizadas consideran declarar al demandante como propietario, reconocer su derecho, amparado en un acto jurídico realizado con la solemnidad que requiere la transferencia de la propiedad, pero no existe otra declaración de un derecho, ni mucho menos se hace alusión a dejar sin efecto cualquier otro acto jurídico o administrativo orientado a reconocer derechos al demandado o a terceras personas.

Suarez. (2015), realizo una investigación en Ecuador, para optar el título de abogado de los tribunales y juzgados de Ecuador, titulado la reivindicación y sus consecuencias jurídicas en las partes procesales, en los juicios ordinarios tramitados en el juzgado cuarto de lo civil y mercantil de Chimborazo, durante el año 2012. El objetivo fue determinar como la reivindicación produce consecuencias jurídicas en las partes procesales, en los juicios ordinarios tramitados en el juzgado cuarto de lo civil y mercantil de Chimborazo, durante el año 2012. Según su metodología que se empleo fue cualitativa, descriptiva y de campo. Su diseño es no experimental. Su población fueron abogados que patrocinaron juicios de reivindicación en el cuarto juzgado de lo civil y mercantil en el año 2012. Como muestra se procedió a investigar con muestra intencional no probabilística, a quienes se les aplico los diferentes instrumentos de investigación, a fin de recabar información sobre el fenómeno o problema a investigarse. Las técnicas que se usaron fueron las entrevistas y encuestas. Y como instrumento se usó el cuestionario. Como manera de conclusión se determinó que la reivindicación o acción de dominio es una institución jurídica que la puede ejercer quien tiene un derecho real respecto de la cosa que reivindica, cuyo objetivo general es la restitución de la posesión a quien tiene derecho a poseer.

Fuentes. (2015), realizó una investigación en Guatemala para optar el título de abogado y notario, titulada “derecho registral”, siendo su objetivo determinar, por medio de un análisis comparativo, las semejanzas y las diferencias que existen entre los sistemas registrales de Francia, Alemania, Suiza, Australia y España y responder a la pregunta planteada: ¿con cuál de dichos sistemas registrales (francés, alemán, suizo, australiano y español) guarda mayor similitud el sistema bajo el cual funciona el Registro General de la Propiedad de Guatemala?. Se concluye que de los sistemas registrales analizados, es con el utilizado en España con el que guarda mayor semejanza el Registro General de la Propiedad, ya que ambos obedecen, según la unidad registral, a un sistema de folio real, ya que el registro se realiza en base a un bien al cual se le asigna un folio en dónde se hace constar su estado jurídico; según los efectos de la inscripción, son declarativos a excepción de ciertos casos como el de la inscripción hipotecaria, la cual es constitutiva; se rigen bajo los principios de prioridad, tracto sucesivo, prioridad, inscripción, rogación, fe pública registral, especialidad, legalidad y legitimación.

Gualpa. (2014), realizó una investigación en Ecuador, para optar el grado de magister en derecho registral y notarial, titulado el bloqueo de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad y los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad, el objetivo es elaborar un anteproyecto de la ley reformativa a la ley registral respecto al bloqueo registral de los certificados emitidos por el registrador de la propiedad, que garantice los principios de prioridad registral, la seguridad jurídica y la legalidad; y los objetivos específicos son: fundamentar jurídicamente y doctrinariamente el sistema registral, el certificado emitido por el registrador de la propiedad, el bloqueo registral, los principios de propiedad registral, la seguridad jurídica y la legalidad. Los métodos utilizados para esta investigación han sido: el inductivo, el deductivo, el analítico, el lógico y el comparado. La población son los profesionales del derecho, inscritos en el foro de abogados, y la muestra son 94 de los mencionados en la población. El instrumento utilizado fue el cuestionario. A manera de conclusión podemos decir que la falta de determinación del plazo de vigencia de los

certificados del registro de propiedad, no garantiza los principios de prioridad, legalidad, seguridad jurídica, creando en los usuarios desconfianza e inestabilidad que les impide realizar un acto o contrato para lo cual fue requerido.

Nacionales.

Cotrina, (2018), realizó una investigación en Lima – Perú, para optar el título de abogado, titulado la alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017-2018, con el objetivo de determinar si la alerta registral ayuda a brindar seguridad jurídica en los registros públicos en Lima, la metodología de esta investigación es la investigación básica pura, ya que está dirigida a la búsqueda de información, sin olvidarnos del aspecto descriptivo. El diseño de esta investigación es descriptivo correlacional, ya que se busca determinar el grado de relación existente entre las variables. Esta investigación está enfocada para la población registral, que está compuesta por 550 operadores registrales, como secigristas, practicantes, locadores, asistentes, registradores y gerentes de las oficinas de los Registros Públicos Sede-Rebagliati. La muestra está conformada por 55 personas con conocimientos en derecho, utilizando un muestro no probabilístico por conveniencia, teniendo como factores de inclusión la modalidad de contratación y el tiempo de servicio mayor a 3 años; y como factores de exclusión: los que no se encontraban en su lugar de trabajo. Que el sistema de alerta registral en normas es muy eficiente y satisfactorio, sin embargo se considera que no tiene mucha difusión, por lo que posiblemente muchas personas no conozcan dicho servicio.

Chanduvi, (2017), realizó una investigación en Trujillo – Perú, para optar el título profesional de abogado, titulado consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs. Seguridad jurídica. El objetivo es determinar de que manera la contradicción entre el consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles (contenido en el artículo 949° C.C.) y el orden de prelación de derechos de propiedad establecido en la

figura de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, (contenido en el artículo 1135° del C.C.), afecta la seguridad jurídica de los contratantes, en el Perú. La metodología es según el tipo y diseño de investigación es no experimental, en la población son Expertos en Derecho aplicado al ámbito Civil y Registral. - Documentos normativos: - Código Civil - Jurisprudencia de Tribunal Constitucional. - Doctrina especializada de la materia (libros, revistas, artículos). En la muestra son los siguientes: experto en derecho aplicado al ámbito del Derecho Civil, experto en derecho aplicado al ámbito del Derecho Registral, documento normativo. El instrumento es Fichas de Resumen, Fichas Bibliográficas. En conclusión la contradicción entre el consensualismo de los contratos de compraventa de bien inmuebles (contenido en el artículo 949° del C.C) y el orden de prelación de derechos de propiedad en la figura de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles, (establecida en el artículo 1135° del C.C.), afecta negativamente la seguridad jurídica de los contratantes, en la manera en que respalda una propiedad relativa, no asegurando la exclusión total del derecho de propiedad y oponibilidad del mismo frente a terceros, caracteres necesarios del derecho de propiedad, para ser considerado un derecho absoluto.

Paucar. (2017), Realizo una investigación en Huánuco – Perú, para optar el título de abogada, titulado inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco, con el objetivo de brindar mejores herramientas a los operadores registrales y judiciales al momento de realizar sus funciones, al momento de calificar títulos registrales y demandas civiles postuladas por los usuarios en relación a la propiedad inmueble. La metodología que se encontró es de tipo básico, nivel Descriptivo – Explicativo. Tiene el diseño No experimental en su variante: Cuasi experimental Simple. La población está referida a las sentencias judiciales en materia civil respecto a los procesos de Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública los mismos que obran en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco desde el año 2014 hasta la fecha, siendo estas 19 sentencias. Además, lo constituyo 19 partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas desde el año 2014 hasta la fecha. La muestra estuvo constituida por los 10 Sentencias judiciales en

materia civil respecto a los procesos de Mejor Derecho de Propiedad y Otorgamiento de Escritura Pública los mismos que obran en el Segundo Juzgado Civil de Huánuco desde el año 2014 hasta la fecha. Además de ello constituyo 10 partidas electrónicas registrales de propiedad inmueble tramitadas desde el año 2014 hasta la fecha. Como manera de conclusión determinamos que la inscripción constitutiva garantiza la seguridad jurídica toda vez que otorga mayor certeza y estabilidad jurídica en las transferencias de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco.

Ramos, (2015), realizo una investigación en Puno – Perú, para optar el título profesional de abogado, titulado seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el peru. El objetivo de esta tesis fue demostrar una nueva forma de transferencia de bien inmueble, la publicidad, que en cualquiera de sus modalidades, solo es útil en cuanto brinda información y confianza (certeza). Empero, de poco valdría esa organización estatal de la publicidad si los datos que ofrece no tienen garantía de autenticidad y no puede depositarse en ellos la plena confianza de los interesados. La metodología utilizada es analítica que nos servirá para determinar una mejor forma de solucionar la inseguridad de transferencia de bienes inmuebles en el Perú. La técnica que se utilizó es la de manejo de material doctrinario y jurisprudencial. Los Instrumentos a utilizados en este trabajo de investigación es el fichaje y la encuesta. La población será en las siguientes áreas: áreas de impacto localizado (área prevista para las operaciones y el proyecto de investigación). Ciudad de puno. Áreas de impacto inmediato (poblaciones circundantes). La población de las localidades mas cercanas es la región de puno. Áreas de impacto extendido (provincias y departamentos con sus respectivas capitales). Para la investigación corresponde al ámbito nacional del Perú, nación del Perú. Para la muestra se usara en la ciudad de puno.

2.2. Bases Legales.

2.2.1. Declaración universal de los derechos humanos, artículo 17°

El artículo 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, que establece el derecho a la propiedad privada y que a veces es soslayado en la promoción de estos valores, es sin embargo un aspecto de imprescindible necesidad en el establecimiento y en la institucionalización de una sociedad democrática.

La creación de riquezas de manera individual a través del ejercicio plenamente garantizado de la propiedad privada, propicia el surgimiento y la consolidación de instituciones democráticas, las que a su vez, sirven de soporte para la defensa de todo el conjunto de derechos civiles, políticos, económicos y sociales, que hacen posible el respeto integral de las libertades públicas de un país.

2.2.2. Constitución política del Perú, artículo 70°, derecho de propiedad

El derecho a la propiedad, reconocido en la Constitución vigente, en su vertiente de derecho fundamental, puede configurarse sobre una variada e ilimitada gama de bienes (urbanos o rurales, muebles o inmuebles, materiales o inmateriales, etc.), por lo que tiene diversos matices. De otro lado, la propiedad es una institución protegida por la Norma Fundamental frente a posibles intervenciones del Estado. Como se sabe, este no puede intervenir en la propiedad fuera de los supuestos que prevé la Constitución y respetando las condiciones que esta señala en forma expresa.

2.2.3. Código civil peruano, artículo 923° y 949°

Artículo 923°.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

2.2.4. Reglamento de inscripciones del registro de predios

Texto normativo aprobado mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097–2013–SUNARP–SN, de fecha 03 de mayo de 2013. Que contiene El presente Reglamento regula los requisitos para la inscripción de los diferentes actos o derechos en el Registro de Predios, las formalidades de los documentos que dan mérito a las inscripciones, el contenido de los asientos registrales y los procedimientos previstos en otras normas de carácter registral.

2.3. Bases Teóricas.

2.3.1. La inscripción registral.

Es definida en sentido amplio como un instrumento de conceder una protección o seguridad jurídica al titular inscrito en el mismo, esto se da mediante la publicidad registral, esta a su vez es facultativo, ya que nuestro ordenamiento jurídico es de carácter declarativo al momento de realizar una transferencia.

Urdaneta, E. (2006): manifestó:

La inscripción constituye así la culminación de un procedimiento que comprende una serie de actos vinculados entre sí: la presentación del documento a fines de su inscripción, el examen del acto por el registrador, y en su caso, la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al sistema registral, lo que determina de inmediato, la inscripción. (p.18)

Alvarez, J. (2010), indicó:

La inscripción es la toma de razón en el registro de los actos de contenido jurídico real relativos a bienes inmuebles (art. 2 LH y art. 7 RH), y refleja los actos de disposición del derecho de propiedad sobre la finca, y/o de constitución, modificación o extinción de derechos reales. (p424)

Con la inscripción damos fin a un acto jurídico de transferencia, con esto recién alcanzamos la formalidad y la seguridad de la transferencia de un

bien inmueble, sin ello estaremos ante un acto a medio terminar, susceptible de ser vulnerado por un tercero de buena fe.

2.3.2. Derecho registral.

Es una rama del derecho que está conformada por normas registrales y así como también por principios registrales que tiene como función regular los registros públicos y las inscripciones de los diversos actos jurídicos.

Orejuela, J. (2010), manifestó:

“Es el conjunto de normas jurídicas y principios registrales que regulan la organización y funcionamiento de los registros públicos, así como los derechos inscribibles y medidas precautorias, en los diversos registros, en relación con terceros”. (p.13)

Esto se da entender que esta área del derecho estudia el sistema registral y sus diversos principios, para así poder dar seguridad jurídica a todos los actos inscribibles en los registros públicos, y que no den los fraudes inmobiliarios, es por ello que se estudia esta área del derecho.

2.3.3. Fundamentos del registro.

El Registro Público (SUNARP) funcionará conforme al sistema y métodos que establezca el reglamento y que éste será público al usuario. Es por ello que de acuerdo a su reglamento, es una institución integrante de la administración pública. Esta institución pública desempeña la función registral y cuyo objeto es dar publicidad a los actos jurídicos que pidan surtir efectos contra terceros.

Gonzales, G. (2009), manifestó:

“el registro construye sobre la base de una idea-fuerza muy concreta: la publicidad existe para tutelar el interés a la notoriedad de ciertos hechos jurídicos” (p. 31)

El registro es fundamental, ya que a raíz de ello se fortalece la adquisición de un bien inmueble, dándose con ello la publicidad del registro del bien o

cualquier otro hecho jurídico, a través de la publicidad se da a conocer públicamente un hecho jurídico y esto le da una mayor trascendencia.

2.3.4. Derecho del registro de propiedad.

Es la relevancia de la publicidad a través del registro, y subestima el elemento material, siendo su objeto la reglamentación del registro y no en relación con los principios materiales.

Es el instrumento de la publicidad inmobiliaria en la que da seguridad jurídica a los propietarios de un bien inmueble y al que pueden acceder todos aquellos que adquieren el mismo.

Caicedo, E. (2001). Afirmó:

La seguridad de las adquisiciones y transmisiones de inmuebles precisa de una forma especial que recoja con carácter público los actos referentes a derechos reales sobre fincas. De tal forma que brinde seguridad a quien desea adquirir un inmueble o prestar con garantía del mismo, hasta el punto de que le lleve a la convicción de que solo puede perjudicarlo lo que dicha forma revela o manifiesta. (p. 21)

Gonzales, G. (2009), Afirmó

La idea del “registro” nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes, normalmente compleja, de tal suerte que el propietario pueda exhibir un título fehaciente y con alto grado de certeza para efecto de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico. (p.124)

El registro es importante para que el propietario tenga la certeza de que el predio que adquirió sea legítimamente de él y que le de una seguridad jurídica, y que, en un caso de controversia o conflicto, no exista complejidad del caso, y basta con saber que está inscrito en nombre del propietario.

De Reina, G. (2012), manifestó:

“el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles” (p. 50)

Los fines de esta figura del registro de propiedad son la protección y blindaje de la propiedad inmueble, fomentar el crédito inmobiliario, y proteger el tráfico jurídico inmobiliario

2.3.5. La fe pública registral.

La fe pública registral es la veracidad que otorga el estado a través de los registros públicos, a los hechos producidos por personas. Siendo así esta a su vez, inconstitucional, ya que acarrea a través de este principio, las falsificaciones y suplantaciones, tal como lo afirma Gunther Gonzales Barrón en el siguiente texto:

Gonzales, G. (2009), expresó:

La falsificación de títulos, aun cuando estén inscritos, no genera protección al tercero, ni al cuarto, quinto o sexto de buena fe, por efecto de la inmunidad que tiene el propietario, según el art. 70 de la Constitución, concordante con la libertad contractual como mecanismo para que los bienes circulen en la economía (art. 2.º-14 Const.); por tanto, no puede aceptarse que un propietario quede despojado contra su voluntad, sin que exista un valor fundamental que justifique tal solución extrema. (p.150)

Gonzales, G. (2017), expresó:

El principio de fe pública registral protege a la persona que inscribe su título adquisitivo oneroso, aunque después de anule, resuelva o rescinda el título previo al suyo (artículo 2014). El fundamento de esta regla es evitar el riesgo consistente en que la nulidad o ineficiencia de los actos jurídicos pretéritos pueda afectar a los adquirentes sucesivos. (p.95)

El propietario no puede ser despojado por ningún motivo por un tercero de buena fe, a excepción de que exista un motivo fundamental para que esto suceda, ya que el artículo 70 de la constitución política del Perú lo protege, siendo esta de mayor jerarquía entre otras normas, así exista buena fe por un tercero.

2.3.6. Transferencia de la propiedad.

Es la enajenación de un bien inmueble de un vendedor a un comprador a título oneroso o a título gratuito, a través de un contrato privado con consentimiento de ambas partes, y este para su perfeccionamiento debe ser inscrito en registros públicos para su publicidad registral de que dicho predio pertenece a tal propietario, salvo disposición legal diferente.

Rivera, J. Afirmó:

“cuando el bien se transmite por actos entre vivos, el derecho de propiedad no se adquirirá si no hay tradición” (p. 220)

Capcha, E. (2017), Indicó:

“En virtud del artículo 949, jurídicamente se transfiere el derecho de propiedad sobre un bien inmueble por el consenso. Esto no garantiza la posibilidad de excluir a terceros”. (p. 182)

La propiedad se transmite únicamente si el bien es enajenado del propietario y adquirido materialmente por el nuevo propietario. Como bien se le llama por tradición, el enajenante tiene que ser despojado voluntariamente del bien inmueble para que se lo entregue al nuevo propietario o comprador en su caso.

2.3.7. La Propiedad

Definición: la propiedad es el derecho adquirido de los tres poderes inherentes de gozar, disponer y reivindicar un bien. Debiendo guardar armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Gonzales, G. (2003), indicó:

La propiedad es un derecho subjetivo, la cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho. No hay, pues, relación de cooperación, sino una relación de atribución o pertenencia. (p.385)

Colín y Capitant, (2003), afirmó:

“La propiedad puede ser definida diciendo que es el poder de usar de una cosa y aprovechar toda la utilidad que es susceptible de procurar de un modo exclusivo y perpetuo”. (p. 32)

Priori, G. (2012), afirmó:

El derecho de propiedad entre otras aproximaciones, puede entenderse como situación jurídica subjetiva, protegida constitucionalmente, que posee todo sujeto de derecho. Por medio de este derecho se faculta a su titular el empleo de todos los atributos del bien del cual se es propietario; es decir le permite usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo frente a su despojo, transferirlo y excluir de dicho empleo a quien no es su propietario. (p.315)

Esto nos da entender que la propiedad es de interés de un sujeto, y que el propietario es el principal sujeto acreedor de la misma, dejando al tercero de buena fe en última instancia en cualquier controversia existente a la propiedad inmueble.

2.3.8. Prueba de la propiedad inmueble.

La prueba de la propiedad inmueble es tener la certeza ante otras personas de que tal predio es perteneciente a la persona que la transfiere, con algún medio probatorio en el que tenga la potestad de poder transferir dicho predio.

Colín y Capitant, (2003), afirmó:

El que quiere demostrar su propiedad debe probar el hecho de que procede su derecho (...) o bien el propietario ha adquirido su derecho de la ley, que lo hace nacer de tal o cual hecho (...) o bien su derecho procede de un acto voluntario (venta, donación, permuta, etc.) que le ha transmitido la propiedad. (p. 720)

Para demostrar la propiedad tiene ser adquirido por ley o por voluntad, esto es, por posesión o transferencia voluntaria entre los sujetos, a raíz de ello el propietario va tener que demostrar su veracidad de adquisición.

2.3.9. La Doble Venta.

La doble venta, como su propio nombre lo dice, es vender dos veces un mismo bien a distintas personas, siendo esta figura un fraude al momento de transferir un bien inmueble. Perjudica al primero comprador, ya que el segundo lo adquirió de buena fe.

Alvarez, J. (2010), afirmó:

El régimen particular de la doble venta se presenta como el supuesto más característico de aplicación del principio de inoponibilidad de títulos no inscritos. En la doble venta cuando el titular registral enajena o dispone dos veces del mismo bien inmueble, en el conflicto de títulos se prefiere al primero que inscribe, aunque no sea el primero que compra. (p. 577)

Caicedo, E. (2001), afirmó:

“En la doble venta las leyes registrales que consagran el principio de fe pública atribuyen la propiedad al segundo comprador que inscribe primero, como sanción al propietario negligente”. (p.65)

Aquí juega un rol muy importante, el tiempo, primero en el tiempo y primero en el derecho. Es un déficit que existe en la normativa de nuestro código por no ser de carácter constitutiva la transferencia de inmuebles, es por ello que

se dan este tipo de acontecimientos negligentes, afectando al propietario primigenio sin inscripción y mostrándose los fraudes de los vendedores de inmuebles, con esta figura de la doble venta.

2.3.10. La acción reivindicatoria

La reivindicación es una acción que tutela al derecho de propiedad, la cual sirve para prevenir, impedir o reparar una lesión al derecho de propiedad. De manera, que no se puede concebir el ejercicio de la propiedad, sin que puedan ser ejercidas algunas acciones necesarias para su defensa, frente a las eventuales intromisiones ajenas.

Torres, A. (2006), expresó:

La acción reivindicatoria es planteada por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Es una acción real que permite al propietario obtener la restitución del bien de su propiedad, del poder de quien se encuentre. El demandante debe acreditar de manera indubitable ser el propietario del bien cuya reivindicación demanda. (p.410)

Capcha, E. (2011), manifestó:

“La acción reivindicatoria se caracteriza porque, frente al despojo sufrido por el propietario, busca la reintegración o restitución de la posesión del bien a su verdadero dueño”. (p.186)

En esta figura jurídica de reivindicación su principal objetivo es la restitución del bien inmueble a su legítimo propietario, cuando se da un conflicto entre el poseedor y el propietario, o en un conflicto de títulos, ya sean títulos falsos o fraudes en la adquisición de una propiedad de bien inmueble.

2.4. Definición de términos básicos.

- **La inscripción.** - La inscripción registral presume, como estudiamos al hablar de la legitimación registral, la posesión y también se presume la transmisión efectiva de la posesión al adquirente según el registro que inscribe; es decir que la inscripción presume la traditio, aunque no la sustituye. (Álvarez, J. 2010)

- **Principio de Buena fe registral.** - el conflicto de intereses se manifiesta en cuanto el negocio nulo afecta no solo a las partes contratantes, sino también al tercero sucesivo, que no es parte en el acto invalido, pero que lo tiene como causa de su propia adquisición. (Álvarez, J. 2010)
- **La propiedad.** - la propiedad es el poder jurídico que permite usar (ius utere), disfrutar (ius fruere), disponer (ius abutere) y reivindicar (ius vindicare) un bien. (Torres, V. 2006)
- **Doble venta.** - en la doble venta se presenta como el supuesto mas característico de aplicación del principio de inoponibilidad de títulos no inscritos. Cuando el titular registral enajena o dispone dos veces del mismo bien inmueble, en el conflicto de títulos se prefiere al primero que inscribe, aunque no sea el primero que compra. (Álvarez, J. 2010)
- **Fraude inmobiliario.** - el fraude inmobiliario se lleva a cabo mediante fraude documental, es decir, por falsificación de instrumentos públicos o privados. En este caso es necesario mostrar los títulos anteriores por lo que el falseario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo. (González, G. 2017)
- **Título de propiedad.** - la expresión “título de propiedad” también se refiere al documento concreto que sirve para demostrar la causa y la calidad de nuestra propiedad. Es el documento físico que sirve para demostrar esos derechos intangibles que tenemos sobre una cosa. (Del monte, R. 2018)
- **Acción reivindicatoria.** - la acción reivindicatoria se dirige fundamentalmente a la recuperación de la posesión, a diferencia de la acción de mejor derecho de propiedad, no exige que el demandado sea poseedor y tiene por finalidad declarar la propiedad acallando a quien discute o se arroga este derecho. (Torres, A. 2006)

CAPITULO III
PRESENTACION, ANALISIS E INTERPRETACION
DE RESULTADOS

3.1. Análisis de resultados

PREGUNTAS	ESPECIALISTA: N° 01 Dr. Luis Ángel Poma Rojas.
<p>¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?</p>	<p>Lo que necesitamos no son solamente normas más claras a los procedimientos de inscripción, titulación y saneamiento en general de propiedades, sino que debemos pasar por un filtro hasta ético en cuanto a la actividad de los abogados y sobre todo de los jueces y fiscales encargados de estos procesos, porque lamentablemente la norma puede ser muy específica, pero las actuaciones a nivel profesional de nosotros como abogados influyen mucho, porque hay medios y recursos a nivel judicial que aprovechan los vacíos legales y brincan la valla de lo que está contemplado o no, en las normas.</p>
<p>¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico?</p>	<p>Cuando un inmueble de un propietario con justo título, de buena fe, inscrito en registros públicos se ve afectado por terceros de mala fe que fraguan documentos y hacen una serie de actos delictivos, obviamente todo eso conlleva a todo un proceso judicial y administrativo de oposición a nivel penal, civil y administrativo, evitando así que el inmueble pueda estar dentro de lo normal en el tráfico comercial, entonces, obviamente que cualquier situación anómala dentro de registros públicos en cuanto a los inmuebles, es todo un óbice y una traba para poder trabajar a nivel de créditos hipotecarios, ventas, incluso de arriendos. Porque un inmueble que esta judicializado, con procesos administrativos a nivel de registros públicos o con partidas bloqueadas, nadie lo va a querer utilizar, ni mucho menos adquirir, esta inutilizado prácticamente, ese es el problema de los fraudes y en general cualquier actividad ilícita que trate de tergiversar o dañar el derecho de propiedad.</p>

<p>¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Es un problema que lo tenemos de hace bastante tiempo, lamentablemente nuestro código civil es del año 84 y las normas de registro públicos y las actualizaciones se hacen cada 15 días, incluso cada semana aparecen antecedentes del tribunal registral y precedentes de observancia, incluso ya cuando se dan los plenos de observancia obligatoria, lamentablemente hay un desfaz sobre las normas, se tienen que poner en un solo camino y se tiene que unificar todas las normas en cuanto a las propiedades y para que adicionalmente pueda volverse un sistema constitutivo y no solo declarativo, se tendría que trabajar con el catastro, lamentablemente la realidad de nuestro país es que tenemos mucho territorio y muchas propiedades que no están dentro del catastro, es decir que no están dentro de un sistema, y al no estar dentro de un sistema va estar sujeto a que pueda darse el tráfico de terrenos, a procesos judiciales y eso no ayuda a tener una base de datos real y con la certeza jurídica. Hasta que no se unifiquen las normas y no se haga todo acuerdo a un solo sentido y como por ejemplo la iniciativa que hay ahora, la cual es unificar el catastro que hay a nivel de todas las instituciones del estado, entonces ese sería el claro ejemplo, tratar de que todo esté integrado y esté concordado.</p>
<p>¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>La única forma sería registros públicos, porque no hay otro sistema, entonces en este caso lo que tendría que hacerse es que registros públicos tenga un acceso a una difusión mayor a lo que se tiene actualmente, por ejemplo para poder acceder al sistema de registros uno tiene que estar suscrito y pagar previamente un derecho y es algo que la mayoría de peruanos no tiene acceso ni si quiera a una cabina; entonces debería darse un sistema gratuito de información de búsqueda de propietarios o de búsqueda de partidas, incluso a través de las vías telefónicas, para poder tener una seguridad y una tranquilidad, lamentablemente siempre va pasar por registros públicos, no hay otra forma de poder proteger al propietario que no está inscrito o que está en camino a titulación,</p>

	<p>si hay un procedimiento administrativo para poder bloquear la partida que está en curso de titularse a favor del verdadero propietario.</p>
<p>¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Tenemos que primero remarcar cual es el espíritu de la norma en la constitución, si bien por un lado protege el derecho de la propiedad, que es un derecho primigenio y primordial, también contempla lo que es el abuso del derecho y lo condena, y lo trata de restringir obviamente, y en ese sentido hay otro problema adicional, como nuestra constitución es de corte, es enfocado a una economía de libre mercado, lo que va prevalecer es el tráfico comercial de los inmuebles; entonces se va poner en una balanza y eso ya es a criterio de los operadores del derecho, abogados, jueces, fiscales, etc. Que intereses o que derechos van a ser contemplados, cual va prevalecer frente a casos puntuales en los cuales se van a dar los fraudes o las estafas puntualmente o las falsificaciones de documentos de propiedad, entonces es un tema bastante complejo y hay mucho debate doctrinario de por medio, porque como les repito hay un tema de contraposición.</p>

PREGUNTAS	ESPECIALISTA: N° 02 Dr. José Calle Agreda
<p>¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?</p>	<p>En el distrito de lince, límite con Jesús maría, justamente se encuentra la institución, el edificio de los registros públicos y en este edificio, en las puertas abundan muchos tramitadores que se hacen pasar por abogados o consiguen las firmas de abogados, son estas personas no letradas que abusando de la ignorancia legal de las personas que compran y venden la propiedad es que elaboran minutas fraudulentas, los sellan con sellos fraudulentos, no solo de abogados, también de notarios y de esa</p>

	<p>manera perjudican al comprador y vendedor y se produce estos fraudes, entonces, una de las maneras de poder erradicar es haciendo investigaciones contra estas personas para que sean desterradas de este lugar que siempre hay personas incautas que caen en sus garras y de esa manera se producen estos fraudes.</p>
<p>¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de lince?</p>	<p>Desarrolla un déficit, porque efectuado el fraude, esto permite de que la persona que vende o compra, no incrementa su patrimonio, de esta manera al no incrementar el patrimonio es que se estaría dando un déficit del desarrollo económico personal, y a su vez si contamos todas estas personas que conforman la sociedad, van acarrear un déficit en el desarrollo económico de todo el Perú</p>
<p>¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Entiéndase que la compraventa, al efectuarse la minuta de compraventa, si bien es cierto que ya se transmite la propiedad, pero al inscribirse a registros públicos es optativo y declarativo, esto si fuera normado de que las inscripciones de compraventa, las minutas, fueran inscritas a registros públicos y adoptaran el sistema constitutivo, sería muy importante para evitar todos estos fraudes, todas estas falsedades, todo este déficit económico que acarrea en contra del Perú</p>
<p>¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>Contra los terceros de buena fe, debería haber una legislación justamente para que proteja al propietario porque hay legislación solamente contra el comprador siguiente y se puede pedir la nulidad del acto jurídico mas no contra "terceros de buena fe", porque son justamente estas personas que actúan como testafierros y el propietario primigenio queda desprotegido frente a estos testafierros, entonces se debería legislar una ley especial contra estas personas, de tal forma que se proteja realmente y legalmente al propietario.</p>

<p>¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>el alcance constitucional de derecho de propiedad está legislado constitucionalmente que el derecho de propiedad es inviolable, pero para contrarrestar el fraude con respecto a las transferencias de propiedad inmueble, también debería contemplar constitucionalmente, justamente contra los terceros de buena fe, que es la manera común y corriente que en estos tiempos utilizan los tramitadores, los vendedores, los simuladores de compraventas, utilizan a un testaferro como un tercero de buena fe y queda desprotegido totalmente el propietario, de tal forma que la medida constitucional se debe aclarar, se debe dar otro alcance para que de esta manera queden protegidos contra los terceros de buena fe.</p>
--	---

<p>PREGUNTAS</p>	<p>ESPECIALISTA: N° 03 Dr. Iván Leyvis García Rojas</p>
<p>¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?</p>	<p>Registros públicos a interpuesto varias medidas, para poder evitar justamente estos fraudes inmobiliarios que existe, no colma al 100% pero de alguna manera ayuda a que de esa manera los fraudes no se realicen, como la inmovilización del predio, que sirve para que el predio durante 10 años no pueda ser transferida, y de esa manera evitar futuros fraudes, como también al momento de poder transferir la compraventa de un inmueble se da el bloqueo registral, también ayuda de buena manera a que no exista una duplicidad de venta, de esa manera mitiga el tema de los fraudes, porque con el bloqueo registral tu compraventa tiene que inscribirse y no puede ingresar ningún título de otra naturaleza y también en el tema del fraude, algo interesante que he visto en registros públicos, es el tema de via internet, en lo que se da "alerta registral", al usuario le permite ver en tiempo real, si alguien está ingresando un título en su propiedad, de esa manera se trata de mitigar los fraudes inmobiliarios en lince.</p>

<p>¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de lince?</p>	<p>Porque desmotiva a una persona a querer transferir su propiedad. No hay la seguridad jurídica a nivel registral, eso de alguna manera acarrea que las personas no transfieran la propiedad y al no transferir la propiedad, el movimiento económico se reduce, porque ya no hay dinero para invertir en otras actividades, entonces la economía también va decreciendo, entonces es importante que los fraudes inmobiliarios sean mitigados, para así no desalentar las transferencias, ya que al vender una propiedad es generar un ingreso y eso conlleva a que puedas invertir en otras actividades.</p>
<p>¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>El sistema declarativo constituye una salida en el tema inmobiliario, cuando inscribimos un predio y es netamente declarativa, quiere decir que ha adquirido el derecho antes y que a nivel registral es una mera inscripción y cuando es constitutivo recién adquiero el derecho cuando lo registro, en cambio si recién adquirimos el derecho cuando lo inscribimos, estaríamos desvalidando cuantas transferencias privadas que podrían haber, de esa manera un contrato privado, donde se visualiza la transferencia de una propiedad, no sería una compraventa real, el sistema declarativo que tenemos actualmente es lo ideal, de otra manera estaríamos desmereciendo los contratos privados de compraventa y estaríamos sobrevalorando las inscripciones registrales en SUNARP.</p>
<p>¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>Los propietarios primigenios son los que recién inscriben su propiedad en registros públicos en inmatriculación y obviamente el tercero de buena fe no tiene sus efectos jurídicos, normalmente dice que para constituirse tercero de buena fe, necesariamente tiene que ser el segundo. Al propietario primigenio deberían darle iguales garantías y derechos como al segundo o tercero que lo compra, porque al no configurar ese tema de que tiene que haber transferido su propiedad a otra persona y a su vez a otro tercero para que se constituya, de alguna manera le resta ciertos derechos.</p>

¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?	Todos tenemos a la propiedad como lo establece la constitución, y esta propiedad tiene que ser legitimada, es decir que la propiedad que uno adquiere, no solo este en contrato privado, sino que este revestido por escritura pública, ingrese a registros, se inscriba, tener la seguridad jurídica que soy propietario de un inmueble y que sea inatacable y definitivamente nadie pueda despojarme. Debería ir mejorando el alcance constitucional.

PREGUNTAS	ESPECIALISTA: N° 04 Dra. Liliana Gallardo
¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?	Se producen porque muchas de las propiedades no están saneadas, los que viven ahí, mayormente son poseionarios, o solo tiene constancia de posesión, es decir no son los dueños y hacen sus transferencias sin contar con la debida documentación, es así que también existe bastante desconocimiento tanto de los compradores como de los vendedores.
¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de lince?	Porque originan perdidas de dinero, juicios, denuncias, y las personas no hacen nada por sanearlo, por invertir en el mismo, como esas propiedades que están en litigio y nadie invierte en ese inmueble, de esa manera afectaría el desarrollo económico, ya que también las municipalidades no podrían cobrar sus arbitrios, sus prediales, etc.

<p>¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Sería positivo en cierto modo, porque la persona que figura en registros es el propietario verdadero del bien inmueble. Pero como no están saneadas las propiedades esto no va poder darse, no existe el nivel adquisitivo para que todos inscriban su propiedad, no es factible el sistema constitutivo en el Perú, más si sería positivo.</p>
<p>¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>El propietario debería ser diligente con su propiedad, porque los abandonan, o dejan a otras personas que se las cuide, etc. Así como también hay leyes que protegen al derecho de propiedad, el propietario mismo debería protegerla, inscribiendo su derecho, ya que si no lo inscriben, es fácil que otros puedan transferirlo.</p>
<p>¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>El artículo 70 de la constitución, reconoce el derecho de propiedad, como inviolable, intransferible, salvo que el propietario decida hacerlo, siendo este articulo el que define a la protección de este derecho, para contrarrestar a los terceros de buena fe.</p>

3.1.2. Interpretaciones específicas:

PREGUNTAS	ESPECIALISTA: N° 01 Dr. Luis Ángel Poma Rojas. Interpretaciones específicas
1) ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?	Muy aparte de proponer y establecer normas para contrarrestar los fraudes inmobiliarios, los operadores del derecho deben acatar estas normas conforme a ley y no aprovecharse de ellas en beneficio propio, con el fin de lucrar a través de la ignorancia legal de los demás. Es por ello que también se debe fiscalizar la labor de los operadores del derecho, con el fin de que se lleve un proceso justo y certero.
2) ¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de Lince?	Los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit económico, ya que al realizar ese ilícito, conlleva a procesos judiciales, en el que tienen costos procesales y eso genera un déficit, así como también al estar en litigio un inmueble, este se paraliza económicamente, ya que nadie lo puede adquirir, ni hipotecar, todo esto conlleva a una deficiencia económica al propietario y al país.
3) ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?	Para cambiar a un sistema constitutivo, primero se tendría que unificar las normas sobre propiedades y trabajar esencialmente con el catastro, ya que a raíz de este sistema de catastro, es que se dan los fraudes inmobiliarios. Ya que muchas propiedades no están dentro de este catastro, para ello se tiene que unificar todos los catastros, para que exista un orden en las propiedades y estén dentro de este sistema.
4) ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?	para empezar se debería ser más flexible y más ligero el acceso a los registros públicos para los usuarios, como para realizar búsquedas de partidas y predios, debería ser gratuito y no haber mucha burocracia, para que así el comprador pueda verificar a quien le pertenece el predio y a su vez la inscripción sea más flexible para los propietarios. Los costos de inscripción así como notarial también debería ser al alcance del bolsillo del usuario para que no tengan

	problemas económicos al momento de inscribir.
5) ¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?	En este caso, se dio un tema de contraposición, debido a que la constitución política del Perú protege a la propiedad, pero a su vez hay un libre mercado en el que prevaleció el tráfico comercial de inmuebles. A raíz de esto los testaferros van a sacar provecho de este punto del libre mercado para vender fraudulentamente los inmuebles.

PREGUNTAS	ESPECIALISTA: N° 02 Dr. José Calle Agreda Interpretaciones específicas
1) ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?	En la puerta de registros públicos de lince en límite con Jesús maría, siempre hay personas que falsifican firmas y sellos, ellos son una de las causas en que se producen los fraudes inmobiliarios, al vender y comprar propiedades con firmas y sellos falsos, a raíz de esto debemos erradicar a esas personas que perjudican a la economía en propiedades.
2) ¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de Lince?	Nos indicó que se acarrea un déficit económico a través de un fraude inmobiliario porque las personas que tienen una propiedad ya no querrán venderlo o comprar otras, en tal sentido se paralizaría su patrimonio y así como también el comercio inmobiliario se paralizaría, justamente por estos fraudes, ya que generaría desconfianza a las personas de poder transferir una propiedad, es así que la economía no se movería en este rubro inmobiliario.

<p>3) ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Nos indicó que si se implementaría el sistema constitutivo para las transferencias de bien inmueble, no existiría fraudes ni falsificaciones, ya que al ser declarativo, no están obligados a inscribir los inmuebles adquiridos. Entonces es ahí donde aprovechan el déficit de informalidad en la propiedad para realizar fraudes.</p>
<p>4) ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>Indico que se debería implementar una ley que proteja al propietario primigenio, así como hay un principio de buena fe, la cual protege al tercero de buena fe, así mismo debería darse una ley contra estos terceros de buena fe y darle mayor protección a los propietarios primigenios para no vulnerar sus derechos y no violar las leyes constitucionales, la cual son de mayor jerarquía.</p>
<p>5) ¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Indico que se debería dar otro alcance constitucional en la que verdaderamente proteja al propietario primigenio contra los terceros de buena fe, ya que los falsificadores, vendedores, usan a los testaferros como terceros de buena fe, para vulnerar el derecho de propiedad de los propietarios primigenios. Es por ello que debería darse una norma más contundente en nuestra carta magna sobre el derecho de propiedad.</p>

<p>PREGUNTAS</p>	<p>ESPECIALISTA: N° 03 Dr. Iván Leyvis García Rojas</p> <p>Interpretaciones específicas</p>
<p>1) ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de</p>	<p>Indico que una manera de mitigar los fraudes inmobiliarios en el distrito de lince es con las implementaciones que ha hecho registros públicos, como el bloqueo registral, inmovilización de partidas y alerta registral, esto ayuda de alguna manera a mitigar</p>

<p>propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?</p>	<p>fraudes al momento de una transferencia de bien inmueble.</p>
<p>2) ¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de Lince?</p>	<p>Indico que los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit económico debido a que no hay una seguridad jurídica al momento de transferir o adquirir una propiedad de bien inmueble a nivel registral. Esto a su vez acarrea que no quieran invertir en bienes inmuebles, perjudicando así a la economía a nivel nacional.</p>
<p>3) ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Indico que el sistema declarativo que tenemos hoy en día es lo ideal, ya que el derecho se adquiere antes de la inscripción, y no después de la misma, tal como es en el sistema constitutivo, por lo que se estaría vulnerando el contrato privado y desmereciendo muchas transferencias que se hicieron en contrato privado. Es así que se restringiría muchas transferencias privadas.</p>
<p>4) ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>Indico que al propietario primigenio le deben dar iguales derechos que al tercero de buena fe, no desmerecer al propietario ya que se estaría violando una norma de mayor jerarquía como es la carta magna en su artículo 70, derecho de la propiedad.</p>
<p>5) ¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de</p>	<p>Indico que la propiedad no solo debería estar en un contrato privado, sino que debería estar en escritura pública, inscrito en registros públicos, para que sea inatacable y se tenga la seguridad jurídica de ser los legítimos propietarios de un bien inmueble, dándose un mayor alcance a nivel constitucional, para reforzar la normativa del derecho de propiedad.</p>

propiedad de bien inmueble?	
-----------------------------	--

PREGUNTAS	ESPECIALISTA: N° 04 Dra. Liliana Gallardo Interpretación específica
1) ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?	Indico que estos fraudes se producen por lo que las propiedades no están saneadas, en tanto los adquirientes de los predios, solo son poseionarios y al vender o transferir esta propiedad, lo hacen sin la documentación debida y es ahí donde se originan los fraudes de las propiedades. En este caso se debió haber implementado hace mucho el tema del sistema constitutivo para que todos por obligación legal, inscriban y saneen su propiedad ante registros públicos.
2) ¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de Lince?	Indico que acarrear un déficit económico porque esas propiedades en litigio es un bien paralitico económicamente, ya que nadie invierte en el, nadie va querer adquirirlo. Muy a parte de que las municipalidades tendrían menos ingresos económicos en relación a los impuestos prediales.
3) ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?	Indico que no es factible el sistema constitutivo en el Perú, porque muchas propiedades no están saneadas, pero si sería positivo porque al inscribir en los registros públicos, ya quedaría como propietario legítimo. Siendo así que al inscribir el propietario su bien inmueble, ya no tendría preocupación alguna si en caso viene un tercero de buena fe a despojarle de su predio, dándole con esto una seguridad jurídica al predio donde reside.

<p>4) ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>Señalo que el propietario debería ser más diligente con su propiedad inmueble, dicho sea, que el mismo debería darle la seguridad jurídica para que no exista algún conflicto en un futuro, o sea despojado de su bien inmueble, para ello el mismo debe inscribir su inmueble, anticipándose a cualquier hecho fraudulento.</p>
<p>5) ¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>Señalo que el artículo 70 de la constitución política del Perú, es decir nuestra carta magna, es el único artículo que lo define como tal, a la propiedad, este artículo protege el derecho de propiedad, por más que existan principios registrales que también protejan al tercero de buena fe, siempre va ganar la norma de mayor jerarquía, en este caso la constitución política del Perú.</p>

3.1.3. Interpretaciones generales

PREGUNTAS	ESPECIALISTAS Interpretaciones generales
<p>1) ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?</p>	<p>Los fraudes inmobiliarios se pueden mitigar evaluando y fiscalizando la labor de los operadores del derecho y unificando los catastros para que todas las propiedades estén dentro del sistema catastral, y a su vez desterrando a los falsificadores de documentos y firmas, para que no sigan engañando a compradores de inmuebles y estos tengan una certeza y seguridad jurídica al momento de adquirir o transferir un inmueble.</p>
<p>2) ¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de Lince?</p>	<p>El déficit económico a raíz de los fraudes inmobiliarios se da porque paraliza el giro comercial de inmuebles y este a su vez la economía, a raíz de que existe una desconfianza e inseguridad al momento de invertir en un bien inmueble. También que al momento de ser judicializado, este acarrea un costo procesal y eso origina una pérdida económica al país.</p>
<p>3) ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>La importancia es de que se generaría una seguridad jurídica al momento de transferir o adquirir una propiedad, y a su vez se respetaría el derecho a la propiedad según nuestra constitución política del Perú, siendo transferencia de calidad y no de cantidad, si bien es cierto sería un paso más a seguir al momento de una transferencia y no sería fácil como lo es ahora, pero el propietario o adquirente se sentiría seguro.</p>
<p>4) ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?</p>	<p>Al propietario primigenio se puede proteger facilitando el acceso a la información y en general a registros públicos, reduciendo costos de trámite para la inscripción de la propiedad e incentivando y motivando al propietario a poder inscribir su inmueble, a su vez estableciendo una norma constitucional más consistente y cambiando el sistema en el código civil.</p>

<p>5) ¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?</p>	<p>En términos generales, la constitución norma la protección del derecho de propiedad, sin embargo también el libre mercado y es ahí donde hacen uso y provecho de la norma para realizar fraudes, en conclusión a esto, debería imponerse aún más el artículo 70 de la constitución política del Perú, por sobre encima de los principios registrales de buena fe.</p>
---	--

3.2. Discusión de resultados

A la luz de los resultados obtenidos, de los objetivos propuestos se realiza las siguientes discusiones:

Primera:

En la presente investigación se encontraron los siguientes resultados respecto a la categoría general: inscripción en los registros públicos.

Los fraudes inmobiliarios se pueden mitigar evaluando y fiscalizando la labor de los operadores del derecho y unificando los catastros para que todas las propiedades estén dentro del sistema catastral, y a su vez desterrando a los falsificadores de documentos y firmas, para que no sigan engañando a compradores de inmuebles y estos tengan una certeza y seguridad jurídica al momento de adquirir o transferir un inmueble, es así que podemos mitigar estos fraudes. En contrastación a ellos citamos a Gonzales, G. (2016) realizó una publicación en el portal jurídico legis.pe, titulada “reformas al sistema registral” en la que su objetivo era desaparecer la informalidad inmobiliaria. En la que concluyo que se debe realizar un sistema más accesible y menos rigurosa para los propietarios de los inmuebles y estos puedan transferir los predios formalmente y no sufran de fraudes por parte de los terceros de buena fe. En relación a lo señalado (Caicedo y Gonzales) quienes consideran que si se deben de inscribir y formalizar los predios para un mejor desarrollo económico y tener una seguridad al momento de su adquisición y transferencia. Precisan que de una forma especial que recoja con carácter público los actos referentes a derechos reales sobre fincas. Y a su vez que el registro nace con la finalidad de simplificar la prueba de los derechos sobre bienes.

Segunda:

En la presente investigación se encontraron los siguientes resultados respecto a la categoría: sistema constitutivo.

El déficit económico a raíz de los fraudes inmobiliarios se da porque paraliza el giro comercial de inmuebles y este a su vez la economía, a raíz de que existe una desconfianza e inseguridad al momento de invertir en un bien inmueble. También que al momento de ser judicializado, este acarrea un costo procesal y eso origina una pérdida económica al país, es así como se genera un malestar económico, en confrontación a ello citamos a Tuyume, B (2016), quien realizó la tesis titulada “la vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral” el objetivo fue la estrategia legal para la defensa del derecho de propiedad, concluyo que se debe reformar los artículos del código civil para erradicar las doble ventas las cuales perjudica económicamente al país. En relación a lo señalado (Gonzales) nos indica que la propiedad es un derecho subjetivo, la cual implica el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, mientras los terceros quedan colocados en situación de extraneidad total, ya que estos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho. Esto es que el propietario siempre va ser el que tenga todos los derechos en su totalidad sobre la propiedad de bien inmueble, y solo él va poder hacer uso de su transferencia y su comercio, sin que un tercero de buena fe pueda perjudicarlo en su venta.

Tercera:

En la presente investigación se encontraron los siguientes resultados respecto de la subcategoría: principios de la buena fe.

La importancia es de que se generaría una seguridad jurídica al momento de transferir o adquirir una propiedad, y a su vez se respetaría el derecho a la propiedad según nuestra constitución política del Perú, siendo transferencia de calidad y no de cantidad, si bien es cierto sería un paso más a seguir al momento de una transferencia y no sería fácil como lo es ahora, pero el propietario o adquirente se sentiría seguro. En contrastación a ello citamos a Laveriano, R (2016) quien realizó su tesis titulada “Desprotección de la propiedad del propietario primigenio desde la perspectiva de registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015”, siendo su objetivo Demostrar la afectación del derecho de propiedad del propietario primigenio

respecto al tercero de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos. Así como también, Establecer de qué manera la aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta la falsificación de títulos desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015. En relación a lo señalado (de reina y Gonzales) quienes consideran que la inscripción de las propiedades de bien inmueble es fundamental y necesario para que quede grabado un acto o un contrato de compraventa y este quede perfeccionado en su totalidad.

Cuarta:

En la presente investigación se encontraron los siguientes resultados respecto de la subcategoría: derecho de la propiedad.

Al propietario primigenio se puede proteger facilitando el acceso a la información y en general a registros públicos, reduciendo costos de trámite para la inscripción de la propiedad e incentivando y motivando al propietario a poder inscribir su inmueble, a su vez estableciendo una norma constitucional más consistente y cambiando el sistema en el código civil, es así que se podría proteger al propietario primigenio. En comparación a ello, citamos a Gonzales G. (2017) quien realizó una publicación en la gaceta jurídica la ley, titulada “El propietario despojado por falsificación, aún puede recuperar su derecho, incluso contra terceros de buena fe declarados judicialmente” siendo su objetivo que el propietario tenga mayor preferencia ante terceros de buena fe y no se vulnere la propiedad según la constitución política del Perú, en su artículo 70°, así concluyo que los propietarios primigenios tienen el mejor derecho normativamente por ser la constitución una norma con mayor rango de ley. En relación a lo señalado con anterioridad (Urdaneta y Gonzales) quienes consideran que los propietarios tienen que inscribir la propiedad para que culmine el procedimiento de la transferencia y que el propietario tiene el mejor derecho ante terceros de buena fe.

3.3. Conclusiones

Primera. Se determinó que los fraudes inmobiliarios se pueden mitigar fiscalizando la labor de los operadores del derecho y ejerciendo la ética profesional para no aprovecharse de los vacíos legales y a su vez erradicando a los falsificadores y estafadores que pululan alrededor de los registros públicos – sede central, ya que estos participan en los fraudes inmobiliarios, falsificando documentos para su transferencia de predios. A raíz de esto se ejecutan procesos judiciales a los predios y estos quedan en litigio, siendo así, impedidos de su transferencia, y el comercio inmobiliario se paraliza con estos predios.

Segundo. Se estableció que el artículo 949 del código civil debería ser modificado a un sistema constitutivo para darle una seguridad jurídica al momento de la transferencia de la propiedad de bien inmueble, empezando por unificar las normas de propiedad y trabajando con las normas catastrales, a raíz de esto se va poder erradicar o mitigar los fraudes inmobiliarios, ya que el comprador inmediatamente va tener que inscribir su predio para que legalmente sea de su propiedad y se publique a través de los registros públicos.

Tercero. Se analizó que para proteger a los propietarios primigenios contra los terceros de buena fe se debe facilitar el acceso a registros públicos a los propietarios que quieran inscribir su predio, bajándole el costo de trámite para realizar el mismo, a su vez el acceso a la información sin medidas burocráticas para que el comprador pueda verificar la formalidad del predio. También se debe establecer una norma constitucional con mayor consistencia.

Cuarto. Se identificó que el derecho de propiedad debe ser prevalente entre otro tipo de normativa semejante a este, ya que la constitución política del Perú norma el derecho de propiedad, siendo esta inviolable ante cualquier suceso, por tanto el propietario primigenio debe ser siempre protegido ante un tercero de buena fe. Es así que ante el libre comercio debe prevalecer siempre la protección del propietario y el derecho a la propiedad.

3.4. Recomendaciones

Primero: se sugiere que se fiscalice severamente la labor de los operadores del derecho y se despoje a los falsificadores que pululan alrededor de registros públicos, ya que con estos medios se dan los fraudes inmobiliarios debido al déficit del código civil, siendo la fiscalía de la nación quien fiscalice a corruptos funcionarios de registros públicos, implementando cámaras de video vigilancia en oficinas y alrededores, un órgano supervisor dentro de la institución y multas a tramitadores ambulantes alrededor de registros públicos.

Segundo. Se sugiere que la normativa del código civil en su artículo 949, debe ser modificado e implementado el sistema constitutivo, ya que es importante para que todo propietario inscriba su predio y no sea objeto de fraude. Es menester del congreso de la república, realizarlo, a través de un proyecto de ley, para que se vea como con este cambio, todos los propietarios pasaran a inscribir y se dará la publicidad de su predio a través de registros públicos.

Tercero. Se recomienda que para no seguir perjudicando a los propietarios primigenios se puede dar las facilidades de acceso a registros públicos y bajar los costos de trámite, para esto lo tiene que hacer el superintendente de registros públicos, dando una facilidad de poder inscribir el predio, a un costo de menor, de acuerdo al alcance del usuario, y también el congreso de la republica modificar el artículo 70 de la constitución política del Perú, dándole mayor consistencia y dejando por debajo al libre comercio ante el derecho de propiedad.

Cuarto. Se recomienda que se haga un reforzamiento en el artículo 70 de la constitución política del Perú, sobre la propiedad inviolable, a través de un proyecto de ley, debido a que pisotean esta normativa y la vulneran, al darse diversos fraudes inmobiliarios. El congreso de la republica debería legislar otorgando un escudo protector a esta normativa, exigiendo a los operadores del derecho que ante cualquier suceso en controversia con este artículo, favorezcan al propietario por encima de los terceros de buena fe.

Fuentes de la información

- Arana, D. (2016), *limitaciones de la investigación*.
- Alvarez, J. (2010), derecho inmobiliario registral, jurista editores E.I.R.L
- Bernal, C. (2016). *Metodología de la Investigación. Administración, economía, humanidades y ciencias sociales*. (4ª. ed.). Colombia.
- Behar, D. (2008) *Metodología de la investigación*. Argentina: Editorial Shalom
- Caicedo, E. (2001), *derecho inmobiliario registral*, editorial temis S.A.
- Carrasco, S. (2007). *Metodología de la investigación científica*. Lima: Editorial San Marcos.
- Colin y Capitant, (2003), *derecho civil: Bienes, patrimonio y derechos reales*, editorial jurídica universitaria S.A. y la asociación de investigaciones jurídicas.
- Capcha, E. (2011), el ABC del derecho civil patrimonial, editorial san marcos E.I.R.L.
- De Reina, G. (2012), *el sistema registral inmobiliario español*.
- Fuentes, P. (2015), derecho *registral*, recuperado de tesis.
- Gonzales, G. (2009), *derecho registral y notarial*, editorial san marcos E.I.R.L
- Gonzales, G. (2017), *el propietario despojado por falsificación, aún puede recuperar su derecho, incluso contra terceros de buena fe declarados judicialmente*.
- Gonzales, G. (2016), *reformas al sistema registral*, recuperada de tesis.
- Gonzales, G. (2017), *el fraude inmobiliario*, jurista editores E.I.R.L.
- García, C. (2015), *protección al derecho de propiedad privada por medio del planteamiento del amparo. Criterios sustentados por la corte de constitucionalidad en casos contra el registro general de la propiedad*, recuperado de tesis.

- Hernandez, R; Fernandez, C y Baptista, P. (2014). *Metodología de investigación*.(6ª.ed.) México: McGRAW-HILL/ Interamericana Editores, S.A. de C.V.
- Orejuela, J. (2010), *derecho notarial y registral*, ediciones jurídicas.
- Ojeda, P. (2016), *reforma al sistema registral y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario ¿es suficiente el cambio de folio personal a folio real?*, recuperado de tesis.
- Priori, G. (2012), estudios sobre la propiedad, fondo editorial de la pontificia universidad católica del Perú.
- Rivera y Herrero, *derechos reales*, ediciones jurídicas.
- Sánchez, h. y Reyes, C. (1996). Metodología y diseños en la investigación científica. Lima: *Editorial Mantaro*, primera reimpresión.
- Tamayo, M. (2012). *El proceso de la investigación científica*. México: *Editorial Limusa*, quinta edición.
- Torres, A. (2006), derechos reales, editorial moreno S.A.
- Urdaneta, E.(2006), *estudios de derecho inmobiliario registral*, editor universidad católica Andrés.

MATRIZ DE CONSISTENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA				
TEMA:	LA INSCRIPCION EN REGISTROS PUBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018.			
PROBLEMAS	OBJETIVOS	SUPUESTO	CATEGORÍAS	METODOLOGÍA
<p>Problema principal: ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?</p> <p>Problemas secundarios: - ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo para mitigar el fraude inmobiliario? - ¿En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe? - ¿Cuál es la importancia de la normativa constitucional sobre el derecho de propiedad?</p>	<p>Objetivo general: Determinar de qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad.</p> <p>Objetivo específico: Establecer la modificación del artículo 939 del código civil peruano, agregándose la inscripción para el perfeccionamiento de la transferencia, evitando así fraudes inmobiliarios.</p> <p>Objetivo específico 2: Analizar las transferencias fraudulentas de propiedad inmueble, para que no existan fraudes inmobiliarios en contra del propietario primigenio.</p> <p>Objetivo específico 3: Identificar la importancia del derecho de propiedad según la constitución política del Perú, para arremeter el fraude inmobiliario.</p>	<p>Supuesto: Con la inscripción en registros públicos de las propiedades inmuebles, se dará la seguridad jurídica de poder transferir las mismas y no tener problemas a futuro, y a su vez poder acceder a créditos hipotecarios, mejorando la economía del propietario, así como del país.</p>	<p>Categoría: - Inscripción en Registros Públicos.</p> <p>Sub categorías: - Sistema constitutivo. - Principios de la buena fe. - Derecho de la propiedad.</p>	<p>Tipo: Básico</p> <p>Nivel: Descriptivo</p> <p>Diseño: Teoría Fundamentada</p> <p>Enfoque: Cualitativo</p> <p>Método: Inductivo</p> <p>Población:</p> <p>Muestra:</p> <p>Técnica e instrumento: Guía de Entrevista</p>



GUIA DE ENTREVISTA

LA INSCRIPCION EN REGISTROS PUBLICOS DE LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD INMUEBLE, FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD, SUNARP, 2018.

1. ¿De qué manera la inscripción en registros públicos de las transferencias de propiedad inmueble, garantiza el derecho de propiedad?

2. ¿Por qué los fraudes inmobiliarios acarrear un déficit en el desarrollo económico en el distrito de Lince?

3. ¿Cuál es la importancia de cambiar el sistema declarativo al constitutivo en la transferencia de propiedad de bien inmueble?

4. ¿ En qué medida, la transferencia fraudulenta de la propiedad inmueble, vulnera el principio de buena fe?

5. ¿Cuál es el alcance constitucional del derecho de propiedad para contrarrestar el fraude en las transferencias de propiedad de bien inmueble?



INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: Entrevista ; Instrumento: Cuá de Entrevista)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Clayton Salazar Jimenez
 1.2 Institución donde labora: UAP
 1.3 Título de la Investigación: La Inspección de los Agentes Públicos de la Transparencia en la Procuraduría General de la Nación, frente al derecho de propiedad, SURABP 2018

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA				MUY BUENA				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96	
		5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría.																				X	
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																			X		
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																					X
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica.																					X
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales.																				X	
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				X	
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																					X
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas.																				X	
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				X	
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																					X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: 5 es posible

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 70 //

LUGAR Y FECHA: 30 Abril 2019 //

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI. 07677731 Teléfono: 925820820



UAP UNIVERSIDAD ALAS PERUANAS

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DE INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN CUALITATIVA

(Técnica: Entrevista ; Instrumento: Guía de Entrevista)

I. DATOS GENERALES:

- 1.1 Apellidos y nombres del informante: Calla Colana Godofredo Jorge
 1.2 Institución donde labora: UAP
 1.3 Título de la Investigación: As. Filosofía en Centros Públicos de la Transición de la Propiedad Inmóvil, frente al derecho en Perú y Sud, SURAR, 2019.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

INDICADORES	CRITERIOS	DEFICIENTE				BAJA				REGULAR				BUENA			MUY BUENA				
		0	6	11	16	21	26	31	36	41	46	51	56	61	66	71	76	81	86	91	96
1. HONESTIDAD	Está formulado respetando la autoría.																				Y
2. OBJETIVIDAD	Está expresado con imparcialidad científica.																				Y
3. ACTUALIDAD	Dependiendo de los plenarios y la jurisprudencia, pero, no de los clásicos dogmáticos jurídicos.																				Y
4. ORGANIZACIÓN	Existe un constructo lógico dentro de los lineamientos de la dogmática jurídica.																			Y	
5. SUFICIENCIA	Valora las doctrinas, legislaciones nacionales e internacionales.																				Y
6. INTENCIONALIDAD	Adecuado para cumplir con los objetivos trazados.																				Y
7. CONSISTENCIA	Utiliza suficientes referentes bibliográficos.																				Y
8. COHERENCIA	Entre las citas referenciadas.																				Y
9. METODOLOGÍA	Cumple con los lineamientos metodológicos.																				Y
10. PERTINENCIA	Es asertivo y funcional para la Ciencia del Derecho																				Y

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD: Si es aplicable

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN: 95%

LUGAR Y FECHA: 30 Julio 2019

Jorge Calla

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI: 25413288 Teléfono: 950909327

ANTEPROYECTO DE LEY

SUMILLA: Modificación del Código Civil respecto a las transferencias de propiedad inmueble.

I. Datos del Autor

Bachiller en Derecho Sergio Antonio Quiroz Antaurco, en ejercicio de sus facultades ciudadanas, que le confiere el artículo 31° de la Constitución Política del Perú y el artículo 75° del reglamento del Congreso de la República propone el siguiente proyecto de Ley.

II. Exposición de Motivos

A. Consideraciones Generales

El anteproyecto al presente trabajo de investigación se tratara sobre la modificación del artículo 949 del Código Civil de las transferencias de bien inmueble, respecto a la inscripción en registros públicos, se ha considerado que debe de cambiar el párrafo del presente artículo, pues el objetivo y la intención es hacer que todas las transferencias de propiedad inmueble se inscriban en registros públicos, y que sean constitutivas de derecho, cabe mencionar que es sin duda alguna, una aportación muy importante para la sociedad y para la economía.

Hoy en día vivimos en una sociedad muy práctica y moderna, sobre todo con escasos recursos, para inscribir la propiedad en SUNARP, es decir muchas veces las personas solo optan por hacer un contrato privado o solo se quedan en la escritura pública y ya no lo inscriben, ya que la finalidad y el propósito es la misma, sin embargo, también se encuentran en la necesidad de inscribir la transferencia de la propiedad inmueble para poder

figurar como legítimo propietario ante un futuro comprador, el propósito es la reforma del artículo 949 del código civil.

En consecuencia, la reforma de un código debe ser permanente y constante, y no momentánea ni coyuntural, de allí que el estudio y revisión de los códigos debe formar parte del espíritu y la esencia de la comunidad jurídica. Si el concepto de Derecho parte de la premisa de su dinámica con la sociedad, los Códigos, como expresión de aquél, no pueden carecer de tal observación y crítica continuas.

Pienso que los operadores del Derecho (jueces, legisladores, profesores y abogados en general), deben advertir las contradicciones, debilidades y errores que puedan existir al interior de un cuerpo normativo, en este caso el Código Civil, puesto que no se debería flexibilizar las transferencias de propiedad inmueble, a opción del adquirente, sino que debería ser mas severo en su normativa y dar un sistema constitutivo para poder dar una mayor seguridad jurídica.

En el impacto social, la modificación jurídica de la transferencia de bien inmueble permitirá alcanzar niveles óptimos de eficiencia y eficacia sobre la administración de los bienes o patrimonio que se desea resguardar o cautelar ante algún peligro que pudiera producirse por negligencia o cualquier otro motivo.

B. Problemática Actual

En el contexto jurídico que vive nuestro país la modificatoria del artículo 949 del Código Civil sobre la transferencia de bien inmueble se concibe como un mecanismo de garantía y protección Patrimonial indispensable, ante cualquier imprevisto, peligro o negligencia causado por algún motivo.

Actualmente en nuestro Código Civil Peruano, en su artículo 949 indica:

El artículo 949 del Código Civil transferencia de bien inmueble Dice así:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él. Salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

La preocupación por la seguridad jurídica de una propiedad no es un hecho reciente a nivel nacional e internacional, este interés se fundamenta ya hace bastante tiempo, debe de ser más severa en la transferencia de una propiedad para los adquirentes de las mismas, quienes finalmente sufren las consecuencias.

La ley por otro lado debe de ser severa y solo contar con un solo sistema de adquirir una propiedad, siendo esta el sistema constitutivo.

III. Propuesta de Inclusión Legislativa

Se propone la modificación del Artículo 949 del Código Civil Peruano, ya que esta normativa no es suficiente para garantizar la transferencia de una propiedad inmueble, ya que la normativa es muy flexible y luego causa problemas y debilidad jurídica a la transferencia.

Artículo 949 del Código Civil transferencia de bien inmueble: (Debe decir)

La modificación y renovación que se propone al presente artículo 949 del Código Civil transferencia de bien inmueble eh considerado que debería de anularse el sistema declarativo, el cual debería de decir así:

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado no hace al acreedor propietario, sino que para dicho efecto se debe inscribir en registros públicos, salvo disposición legal diferente.

IV.- Efecto de la norma sobre la legislación nacional.

Por lo antes expuesto, la presente propuesta de modificatoria no se contrapone a ninguna disposición constitucional, ni a las normas legales vigentes, simplemente se propone una seguridad para el adquirente de un bien inmueble, en ese sentido veo factible la consideración de esta propuesta y reforma.

V.- Análisis Costo-Beneficio

La vigencia del presente proyecto de modificatoria del Código Civil, si irrogará gastos al erario nacional, visto desde un ángulo macro, pero sería válido ya que beneficiara a muchos propietarios de bienes inmuebles. Beneficioso por que propone cambios positivos en aras del mejor tratamiento del Derecho sobre una problemática legal que asumen los adquirentes, sin mediar abusos a contrario.