



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA Y EL FRAUDE EN LA
COMPRA Y VENTA DE INMUEBLES EN LIMA METROPOLITANA.
CASO DE ESTUDIO TERCERO DE BUENA FÉ, EXPEDIENTE 0018-
2015-PI/TC.

PARA OPTAR EL TÍTULO DE ABOGADO

AUTOR

Quio Marcial, Salinas Flores

ASESOR

Dr. Velarde Ramírez Alberto

LIMA – PERÚ

2022

DER SUFI 05 SALINAS FLORES Qui Marcial

ORIGINALITY REPORT

12%	11%	0%	4%
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	hdl.handle.net Internet Source	3%
2	docplayer.es Internet Source	1%
3	repositorio.ucv.edu.pe Internet Source	1%
4	repositorio.uss.edu.pe Internet Source	1%
5	lpderecho.pe Internet Source	1%
6	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Student Paper	<1%
7	repositorio.uns.edu.pe Internet Source	<1%
8	repositorio.upagu.edu.pe Internet Source	<1%
9	Submitted to Universidad Andina del Cusco Student Paper	<1%

RESUMEN

Objetivo: Analizar el principio de seguridad jurídica y el fraude en la compra y venta de inmuebles en Lima Metropolitana, teniendo como Caso de estudio Tercero de Buena fe, donde se tiene como importancia, la trascendencia respecto al Caso R O R, la cual se desarrolló utilizando el vacío legal del artículo cinco de la Ley N° 30103, que compromete al notario celebrar escrituras públicas con documentos en trámite, situación jurídica de un inmueble que se perjudica por el legítimo propietario, ya que la existencia de la autoridad pertinente (SUNARP) tiene como objetivo la publicidad del documento, mas no ser constitutiva, lo que genera la promesa de venta a un tercero, identificando una segunda legitimidad y de esta forma, creando un problema en la normativa respectiva.

Metodología: Tipo cualitativa, teniendo como análisis un solo caso de estudio (de forma narrativo).

Conclusión. Bajo el instrumento jurídico, se encuentran una serie de actos; los cuales se encuentran a favor del comprador o acreedor, tanto para personas naturales o jurídicas que celebran contratos de compraventa. Por su parte, el comprador utiliza el documento público como instrumento de compraventa, con el derecho a solicitar una serie de principios hacia la seguridad jurídica, teniendo como propuesta de extremo se desarrolle con las 24 horas según la norma actual.

Recomendación: Debido a la cantidad de problemas que se originan por este vacío jurídico, se recomienda hacer uso de la figura legal del bloqueo registral, normativa que está contemplado en la Ley del Notariado. El bloqueo registral se debe hacer a todo documento de transferencia de propiedades (actualmente la tasa invalorada es de 46 soles) para evitar los fraudes futuros, como es el caso de doble transferencia en dos notarias distintas.

Palabras claves: Principio, seguridad jurídica, fraude, compra y venta de inmuebles.

ABSTRACT

Objective: To analyze the principle of legal certainty and fraud in the purchase and sale of real estate in Metropolitan Lima, having as a Case Study Third of Good Faith, where the importance of the transcendence with respect to the R OR R Case is important, which was developed using the legal vacuum of article five of Law No. 30103, which commits the notary to execute public deeds with documents in process, legal status of a property that is harmed by the legitimate owner, since the existence of the relevant authority (SUNARP) has as an objective the publicity of the document, but not constitutive, which generates the promise of sale to a third party, identifying a second legitimacy and thus, creating a problem in the respective regulations.

Methodology: Qualitative type, having as analysis a single case study (in a narrative way).

Conclusion. Under the legal instrument, there are a series of acts; which are in favor of the buyer or creditor, both for natural or legal persons who enter into sales contracts. For its part, the buyer uses the public document as an instrument of sale, with the right to request a series of principles towards legal certainty.

Recommendation: Due to the number of problems that originate from this legal vacuum, it is recommended to make use of the legal figure of the registry block, a regulation that is contemplated in the Law of Notaries. For his part, the buyer uses the public document as an instrument of sale, with the right to request a series of principles towards legal security, having as an extreme proposal that it be developed within 24 hours according to the current norm.

Keywords: Principle, legal security, fraud, purchase and sale of real estate.