



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

<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>0%</b>	<b>4%</b>
SIMILARITY INDEX	INTERNET SOURCES	PUBLICATIONS	STUDENT PAPERS

### PRIMARY SOURCES

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

## **DEDICATORIA**

Dedico este logro a mi familia, quienes me dieron motivación para alcanzar mi más anhelado sueño, convertirme en un profesional; las noches de vela y dedicación, hoy se resume a un sabor sublime que alegra mi vida y fortalece mi espíritu.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco a Dios por darme la fortaleza y la sabiduría en lograr mis metas, soy un hombre bendecido por la vida; y tengo la plena convicción en contribuir en el desarrollo de mi país, en estos cortos pasos de la vida.

## INDICE

DEDICATORIA .....	ii
AGRADECIMIENTO .....	iii
INDICE .....	iv
RESUMEN.....	vii
ABSTRACT .....	viii
INTRODUCCIÓN .....	ix
CAPÍTULO I.....	11
MARCO TEÓRICO.....	11
1.1 Antecedentes legislativos .....	11
1.1.1 Código civil de 1852 .....	12
1.1.2 Ley 02 de enero del 1888.....	12
1.1.3 Código civil de 1984.....	12
1.1.4 La escritura pública.....	12
1.1.5 Concepto del instrumento de legalidad acerca de la propiedad a un bien inmueble	13
1.1.6 Los registros públicos y el código civil de 1936.....	13
1.1.7 Decreto Legislativo 803 .....	13
1.1.8 Superintendencia Nacional de Registros .....	14
1.1.9 Seguridad económica .....	15
1.1.10 Inscripción declarativa .....	15
1.1.11 Propiedad .....	15
1.1.12 Formas de obtener dominio.....	16
1.1.13 Caracteres de la Propiedad .....	17
1.1.14 Derecho a la propiedad .....	18
1.1.15 Activos inmobiliarios.....	20
1.1.16 Limitaciones de la propiedad .....	20
1.1.17 Modos de adquisición de una propiedad .....	21
1.1.18 Registro a la propiedad .....	21
1.1.19 Diferencia entre documento público y privado .....	22
1.1.20 Derechos reales y obligaciones .....	22
1.1.21 Definición de contrato.....	23
1.1.22 Contrato de compra y venta.....	23
1.1.23 Partes de un contrato.....	23

1.1.24	Definición del notariado.....	24
1.1.25	Bienes inmuebles.....	24
1.1.26	Procedimientos registrales.....	25
1.1.27	Sistema declarativo de la propiedad .....	25
1.2	Marco Legal.....	26
1.2.1.	Teoría de título y modo.....	27
1.2.2.	Teoría general del contrato.....	28
1.2.3.	Sistema de unidad del contrato.....	28
1.2.4.	Sistemas clásicos de transferencia de propiedad .....	29
1.2.4.1.	Sistema Frances .....	29
1.2.4.2.	Sistema Romano.....	30
1.2.4.3.	Sistema Alemán.....	30
1.2.4.4.	Sistema peruano.....	30
1.3	Análisis doctrinario del principio de seguridad jurídica .....	31
1.3.1	Postura de Bibio Chrem .....	31
1.3.2	Postura de Osteling Parodi .....	31
1.3.3	Postura de Osteling Parodi .....	32
1.3.4	Postura de Manuel de la Puente.....	32
1.3.5	Postura de Alfredo Bullard.....	32
1.3.6	Postura de Fernández Cruz.....	32
1.3.7	Derecho a la propiedad .....	32
1.3.8	Principios registrales.....	33
1.3.9	Principio del derecho .....	33
1.3.10	Obligaciones.....	33
1.3.11	Seguridad jurídica .....	34
1.3.12	Inseguridad jurídica .....	34
1.3.13	Inseguridad jurídica usando la alerta registral.....	35
1.3.14	Principio del fraude.....	35
1.3.15	Inseguridad registral.....	36
1.3.16	Bloqueo registral.....	39
1.3.17	En relación a terceros.....	40
CAPÍTULO II.....		41
CASO PRÁCTICO .....		41
2.1.	Antecedentes .....	41
2.2.	Análisis del argumento .....	43

2.3. Fundamentos .....	44
2.4. Caso de fraude, R O y otros. ....	45
<b>CAPÍTULO III .....</b>	<b>47</b>
<b>CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>47</b>
Referencias .....	49
<b>ANEXOS.....</b>	<b>51</b>
Anexo 1. Sentencia del Tribunal Constitucional .....	51
Anexo 2. Ejemplo de Contratos .....	52
Anexo 3. SUNARP en línea .....	53
Anexo 4. Alerta Registral.....	54
Anexo 5. Sentinel.....	55
Anexo 6. Jefe de la organización criminal.....	56
Anexo 7. Estructura de la organización criminal .....	57

## 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 transcendencia 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.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de suficiencia profesional lleva por título: **PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA 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.**

El objetivo es analizar el Principio de Seguridad Jurídica y el fraude en la compra y venta de inmuebles, teniendo como caso de estudio el tercero de buena fe, expediente 0018-2015-PI/TC. Ante, los diferentes problemas relacionados al fraude en la compra y venta de inmuebles, a nivel internacional, se ha observado que muchas empresas y familias se han visto perjudicados por contratos de compra y venta, las cuales han generado un fraude que se tiene como consecuencia la afectación en el derecho a la propiedad (Borcic, 2020).

Si bien, el fraude inmobiliario, puede ser castigado con la cárcel siendo las acciones de los contratos de compra venta, donde algunos mecanismos jurídicos se encuentran en el engaño, los títulos fraudulentos se encuentran, tanto en la identidad como en la falsificación.

Por este motivo, se considera una serie de medidas que pueden ayudar a crear un mecanismo de seguridad jurídica, las cuales se encuentran en los registros de predios de registros públicos, que coadyuvan el normal desarrollo de un proceso de compraventa, teniendo como función a la disposición de bienes inmuebles, con un procedimiento jurídico, lo que se busca es evitar posibles estafas por parte del vendedor o vendedores.

Es importante entender que el bloqueo registral es de mucha utilidad para el comprador, ya que le asiste la seguridad jurídica para inscribir el acto o contrato que originó el bloqueo. En la actualidad, existe una vulneración de derechos en los procesos de enajenación de propiedad u actos de disposición de un bien inmueble, la cual no existe una disposición legal que proteja de manera clara la duplicidad de venta de un mismo inmueble a dos compradores distintos.

A eso se suma, que, en la ley del notariado no hay una normativa que obligue al notario solicitar de oficio la anotación del bloqueo registral en registro de predios, es

decir, esta figura legal de bloqueo registral, debe darse a sola celebración de la minuta de compraventa primigenia entre el vendedor y comprador, de manera que serviría de publicidad registral, para que dé a conocer a público en general, que existe un acto jurídico en proceso de ejecución e inscripción.

El presente trabajo lo realizó en mi condición de agente inmobiliario y bachiller en derecho y ciencias políticas; durante mi experiencia laboral he observado muchos casos de personas naturales y jurídicas que están inmersos en procesos judiciales de nulidad de acto jurídico y denuncias por estafa, esto es a razón, los afectados no cuentan con asesoramiento técnico profesional en el proceso de compraventa de una propiedad, ya que solo celebraron la firma de una minuta privada de compraventa, y cuando decidieron formalizar la escritura pública se dieron con la ingrata sorpresa que la propiedad ya está inscrito en registros públicos y que el propietario es persona distinta; este revés, se habría evitado si se hubiera accionado la figura legal del bloque registral solicitado por el notario a favor del comprador.

La estructura que ha seguido en este trabajo, se compone de 3 capítulos:

El Capítulo I: comprende el Marco Teórico; una serie de conceptos, teorías relacionadas, además de tomas como antecedentes de estudios nacionales e internacionales.

Capítulo II: se refiere al Caso práctico; se toma un expediente a través de una sentencia el tribunal constitucional, tomado como caso de estudio del Tercer de Buena Fe.

Capítulo III: Análisis Jurisprudencial; Conclusiones; Recomendaciones del Caso; Referencias y Anexos.

El presente trabajo de suficiencia profesional cumple con las exigencias del Reglamento de Grados y Títulos de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, de los Señores Miembros de la Comisión Revisora y del Jurado del Grado.

**EL AUTOR**

# **CAPÍTULO I.**

## **MARCO TEÓRICO**

### **1.1 Antecedentes legislativos**

Según Muñoz (2020), menciona que la escritura pública es el instrumento, donde contiene los actos jurídicos que otorga el notario, autorizado a través de un protocolo, la voluntad de compra, venta, permutar, donar o arrendar un bien inmueble, donde la publicación se realiza a través de un registro de propiedad.

Si bien, la inscripción de los contratos jurídicos se desarrolla a través de un libro, el registro puede presentar limitaciones de dominio, la cual responde ante algún tipo de errores que pueden cometerse debido a falencias tanto en la revisión, inscripción y certificación (Muñoz, 2020, pág. 11).

El perfeccionamiento del contrato se realiza ante la inscripción del registrador, el reconocimiento de la propiedad como legítimo, se determina ante el acto jurídico: compra venta, cesión, comercialización, entre otros (Muñoz, 2020, pág. 11).

En muchos casos puede ser perfeccionado por la efectivización en la inscripción, la cual puede identificar algún tipo de conflicto, que se encuentra relacionado al criterio del modelo de gestión municipal, donde el proceso pueden existir inconsistencias que limitan la formalidad de la escritura pública, teniendo como la determinación de la norma, algún problema relacionado al tráfico inmobiliario, garantías y la procedencia en la adquisición del inmueble (Muñoz, 2020, pág. 13).

Por estos motivos, la capacidad que se desarrollen en el proceso de llevar a cabo una serie de reformas, las cuales se encuentran basados en los siguientes códigos civiles:

### **1.1.1 Código civil de 1852**

Según Villegas (2018, pág. 2), menciona que el código civil de 1852, ha sido regido desde la república legislativa española, donde no ofrece cambio sustancial respecto a la publicidad que este se encuentre respecto a las hipótesis, donde los bienes e inmuebles, tienen la legalidad acerca de las formalidades basados en los títulos de orden.

### **1.1.2 Ley 02 de enero del 1888.**

El registro general de las propiedades, radica en los actos y contratos sobre los inmuebles, que se registran en la jurisdicción, teniendo la obligatoriedad de forma facultativo, y se encuentran con libertad, con el derecho y reglamento (Villegas, 2018, pág. 18).

### **1.1.3 Código civil de 1984**

Villegas (2018), menciona que desde 1965 en la comisión encargada del código de 1936, desarrollaron una serie de modificaciones que permitió la introducción de la regulación de registros jurídicos, como también la aplicación del derecho registral.

### **1.1.4 La escritura pública**

Se le denomina el documento público, donde se señalan actos jurídicos ante notario público, que involucra un inmueble para la compra y venta (Muñoz, 2020, pág. 15).

Este documento brinda el valor de titularidad de derecho, donde a través de un funcionario público le brinda el reconocimiento judicial, que este le es otorgado ante el código civil.

Sin embargo, la norma legal, le brinda una serie de inconvenientes, los cuales se obtienen al momento de la adquisición, es decir al reconocer sobre el derecho a la determinación técnica que esta podría incurrir, como es el caso de linderos, mensuras, áreas, entre otros.

Su finalidad, fue incluir ante terceros, el contenido como documento, cuyo contenido autoriza de acuerdo a Ley, el conocimiento de sus obligaciones y deberes que

se tienen, además de tener los comprobantes legales que avalen la identidad de los otorgantes, el reconocimiento ante una comparación jurídica.

### **1.1.5 Concepto del instrumento de legalidad acerca de la propiedad a un bien inmueble**

En la antigua Roma, los pueblos utilizaron la publicación registral, así como la Ley prusiana, la cual contienen libros especiales, que se encuentran con el derecho a la transmisión de rentas, fianzas y negocios a tutela del registro inmobiliario, eliminándose el derecho a la propiedad del romano.

Por este motivo, se considera que la adquisición de derechos no exclusivamente, se grava un bien, sino la transmisión requiere de un convenio, la cual genera la inscripción.

### **1.1.6 Los registros públicos y el código civil de 1936**

Según Villegas (2018), menciona que el código civil de 1852, fue regulada el 2 de enero de 1888, teniendo en cuenta la polémica hacia el efecto constitutivo, donde las decisiones se adoptan en su mayoría de problemas relacionados con el perfeccionamiento de la publicación, siendo el mayor problema la falta de un catastro, títulos defectuosos e imperfectos, así como la presencia de notarios en algunos lugares, y la falta de personal en materia registral, y como la cultura jurídica que garantiza la existencia del estado ante cuestiones presupuestales.

### **1.1.7 Decreto Legislativo 803**

La creación de un organismo formalizador de predios, de forma urbana como rural, ha ayudado a muchas personas que no han podido regularizar su situación, debido al desconocimiento del mismo, sin embargo, en la comisión de formalización de la propiedad, llamada COFOPRI, ha creado una serie de procedimientos los cuales se encuentran vigentes, donde la norma menciona que, según el régimen discriminatorio, obliga a perder el tiempo respecto a la inoperancia de los gobiernos, donde los procesos de formalización masiva, permite que el registro predial se realice bajo las municipalidades locales.

Bajo estas condiciones, entre 1996 al 2003, se han formalizado a 1.8 millones de lotes, donde se han emitido título de propiedad aproximadamente a 1.4 millones de título de propiedad, pero en el 2002, se determinó efectivizar la estructura que norma la consulta previa a convertirse en monopolio por parte de las municipalidades provinciales, enfrentando el problema en la falta de conocimiento e infraestructura.

En el 2006, el encargado de formalizar, absorbió las áreas relacionadas como un tema de corrupción, mejorando los procedimientos a la propiedad.

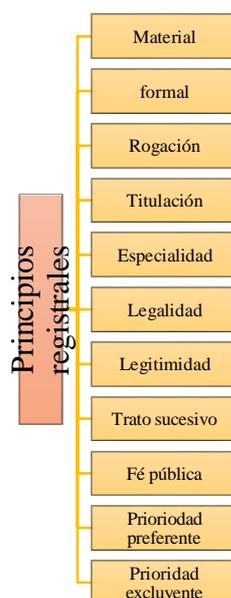
### 1.1.8 Superintendencia Nacional de Registros

De acuerdo a la Ley 26366, con personería jurídica y autónomo, han creado el derecho público que goza de funcionalidad, técnica, económica y financiera, la cual establece la misión de inscribir y publicar los derechos predictibles la cual ayudan a desarrollar al país.

SUNARP, ha sido creada con el presupuesto del sector público, donde se ha especializado en los procedimientos de gestión en: Registros a personas naturales, jurídicas, inmuebles, bienes muebles y de carácter jurídico, la cual el patrimonio se encuentra de forma administrativa y económica. Adicionalmente, Villegas (2016), determina los principios registrales, según la legislación peruana:

*Figura. 1.*

Principios de propiedad



Fuente. Tomado de Villegas (2018). “La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca, 2018”, p 3.

### **1.1.9 Seguridad económica**

Villegas (2017), menciona que la ausencia en la seguridad respecto a la perspectiva, de forma objetiva y subjetiva, por este motivo se considera como indicador la confianza respecto a la protección, tanto en el control como también en la minimización de riesgos, que se determina a través de los actos jurídicos, que pueden tener consecuencias directas e indirectas respecto a las relaciones jurídicas.

### **1.1.10 Inscripción declarativa**

Según López (2017, pág. 23), menciona que la entidad encargada de regular la información exige que sea requisito en la transmisión del dominio, que se entiende como los derechos reales que se realiza en registros públicos, basados en la no existencia de una inscripción previa.

Esta publicidad que realiza los RRPP, se encuentra basado en la seguridad jurídica que se le imputa a la institución la capacidad de responder, bajo un problema de doble inscripción o transferencia, por este motivo, la baja capacidad de respuesta puede ser parte de los problemas relacionados al patrimonio del mismo (López, 2017, pág. 21).

A diferencia de una inscripción declarativa, la constancia en el registro de conocer la seguridad jurídica se elabora una serie de anotaciones, las cuales el acto del contrato puede ser verificado para ser evaluado ante un evaluador, en ese sentido las normas vigentes son verificadas ante los registros públicos (López, 2017, pág. 10)

### **1.1.11 Propiedad**

Chanduví (2017), menciona que es el derecho de poseer un objeto dentro del marco jurídico aplicable, la cual implica el ejercicio entre las facultades en el ordenamiento sobre un bien. Por este motivo, el poder que ejerce sobre la titularidad y de disponer libremente el objeto y sus frutos, según las limitaciones que imponga la Ley.

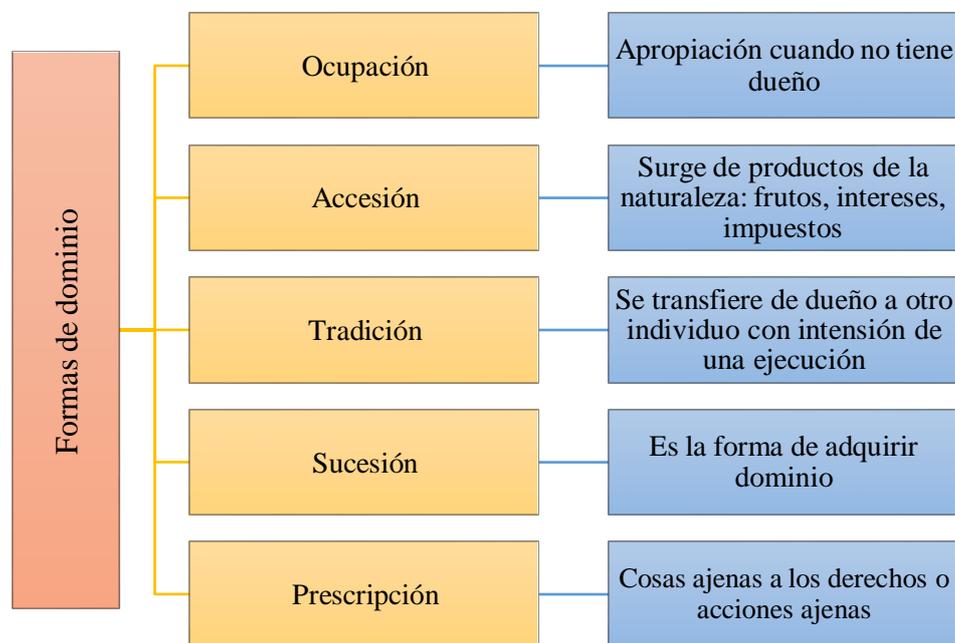
Para Reyes (2021), ha considerado como un derecho absoluto que el derecho al uso y disfrute, se encuentra en la propiedad exclusiva, situación en que la prescripción extintiva, con una prescripción extintiva de acción reivindicatoria. Si bien, la propiedad es un derecho sobre la que ostenta sin oposición a la normativa jurídica, el valor pecuniario responde al deseo humano en apropiarse sobre la exclusión de terceros.

### 1.1.12 Formas de obtener dominio

Según Muñoz (2020), menciona que existen 5 formas de obtener dominio:

Figura. 2.

Formas de acceder a un dominio



Fuente. Tomado de Muñoz (2020). La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada Cantón. P 3

A continuación, se muestra el desarrollo de los conceptos:

**Ocupación.** Se refiere a ocuparse a un derecho de hacerla propia (Bazán & Silva, 2021). Sin embargo, en el derecho de cosas que carecen de dueño, existe la modalidad en que una persona puede apropiarse cuando no tiene dueño. Esta modalidad de adquisición, se denomina como la adquisición con los derechos reales, pero la voluntad no se transmite

en ningún momento, ya que existe un apoderamiento a través de una conducta de ocupación del bien inmueble.

**Accesión.** Para López (2017), menciona que es una adquisición de la propiedad, la cual surge de productos de la naturaleza: frutos, intereses, impuestos, lo cual se tiene como existencia dos bienes: el principal y el accesorio.

En ambos casos, se convertirán en propietarios, pero a diferencia de otros, este se refiere a productos que la naturaleza les brinda, teniendo como fin, la adquisición con el uso de tener un negocio con los productos que logra recolectar.

**Tradición.** Según López (2017), menciona que es la adquisición del dominio de un dueño a otro, teniendo la intención de transferir los derechos reales, salvo a disposición legal.

**Sucesión.** Según Chanduví (2017), dice que es la forma de adquirir dominio, debido a una sucesión intestada, ya que existe una herencia de parte del bien del causante, sea a través de una economía de transferencia como también de una propiedad inmueble.

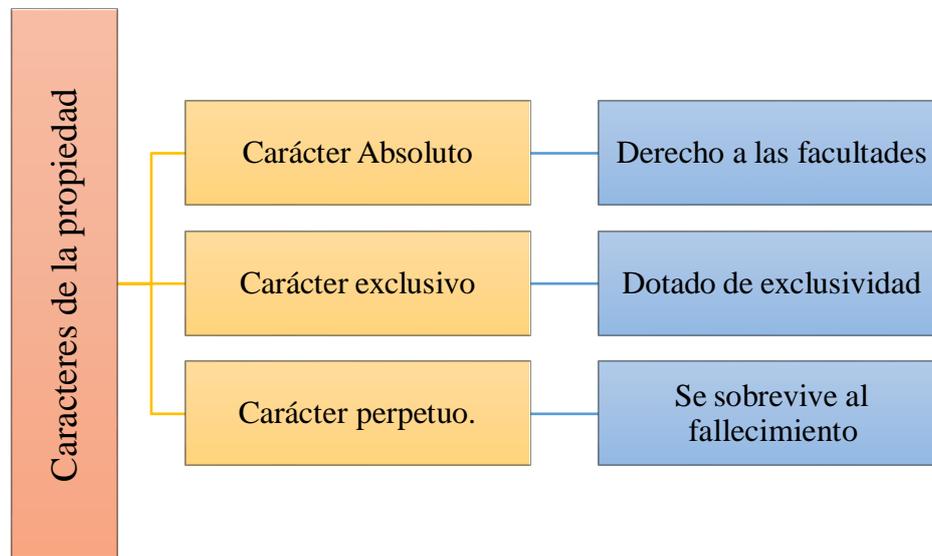
**Prescripción.** Según Buendía (2019), menciona que esta modalidad es a través de la posesión que antecede a cosas ajenas a los derechos o acciones ajenas, la cual se tiene a través de una posesión pacífica, pública y continua.

### **1.1.13 Caracteres de la Propiedad**

Según Reyes (2021), existen tres:

Figura. 3.

### Caracteres de la propiedad



Fuente. Tomado de Reyes (2021). "El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en la ciudad de Trujillo".

#### 1.1.14 Derecho a la propiedad

Es el involucramiento desde el punto de vista jurídico, donde excluye acciones arbitrarias que toman las personas frente al estado, la cual se adoptan por políticas públicas, que hacen efectivo sea reconocido como una función ambiental y social (Muñoz, 2020, pág. 21).

López (2017), define a la propiedad como un acto jurídico, la cual, al sentimiento natural de apropiación de objetos de la naturaleza, donde el "tener", profundiza al ser humano como arraigo, la cual satisface las necesidades de desarrollo de personalidad.

Debido a ello, para cumplir con las características de desarrollo de la propiedad, requiere de:

Figura. 4

#### Características de desarrollo de propiedad



Fuente. Tomado de López (2016). “El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”.

**Universalidad.** Para los recursos que son poseídos por los individuos, donde el efecto se encuentra en todos los recursos deben ser poseídos por alguien, es decir en la capacidad de tener el máximo beneficio que, de forma explícita o implícita, puede ser de utilidad (Arias, 2020).

**Exclusividad.** Es el consumo y uso, que garantiza la elección y protección que se tiene sobre este recurso (Buendía, 2019).

**Transferibilidad.** Es el medio de intercambios voluntarios de recursos. Lo cual se encuentra basado en la voluntad que tiene el vendedor frente a la adquisición de un nuevo propietario (Arias, 2020).

### 1.1.15 Activos inmobiliarios

Según Villegas (2017), menciona que, a través del objeto, recae la protección registral, donde las consecuencias jurídicas se encuentran en función a la protección del registro jurídico, donde los activos, se encuentran en la producción tangible o intangible, teniendo en cuenta el conjunto de bienes y valores, que se encuentra en la aplicación comercial de un valor económico, teniendo en cuenta depósitos bancarios, billetes, acciones, edificios, bonos, entre otros, los cuales el financiamiento origina aumento en las cuentas pasivas, como es el caso de la propiedad.

En otro caso, la definición inmobiliaria, se caracteriza por las cosas inmuebles, la cual se encuentra asociado a terrenos, edificios, minas, entre otros, lo cual las normas específicas, basadas en una persona natural como jurídica.

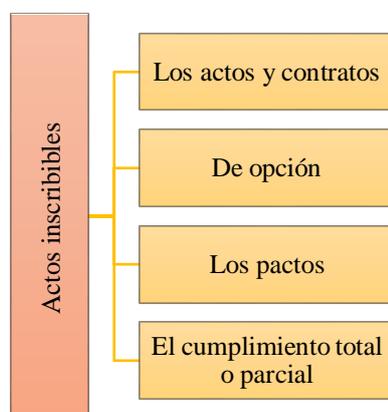
### 1.1.16 Limitaciones de la propiedad

Reyes (2021), cumple con una serie de momentos, en los cuales se basa en el interés social, con la limitación al criterio de delimitar los derechos fundamentales, pero la consecuencia respecto al interés general responde a una pretensión de armonización con el derecho a las libertades individuales.

Se encuentra basado en la Ley 27755, donde el registro de predios de propiedad inmueble, se encuentra en la incorporación de sistemas de inscripción, las cuales utilizan otras áreas de predios. Bajo esta limitación, se encuentra basada en:

*Figura. 5.*

Tipos de actos inscribibles



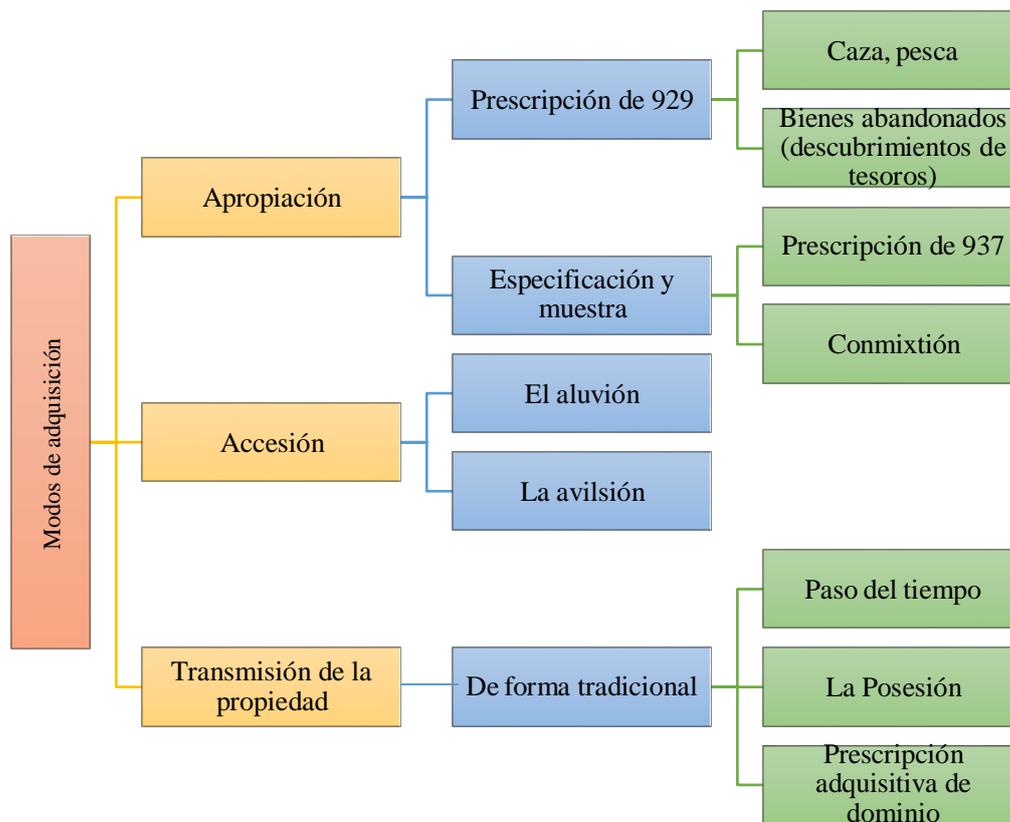
Fuente. Tomado de Villegas (2018). “La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca, 2018”, p 3.

### 1.1.17 Modos de adquisición de una propiedad

Según Chanduvi (2017, pág. 20), existen varias formas de adquirir una propiedad de forma lícita:

Figura. 6.

Modos de adquisición



Fuente. Tomado de Chanduví (2017, pág. 40), con el título “Consensualismo de los contratos de compra venta de bienes inmuebles vs seguridad jurídica”.

### 1.1.18 Registro a la propiedad

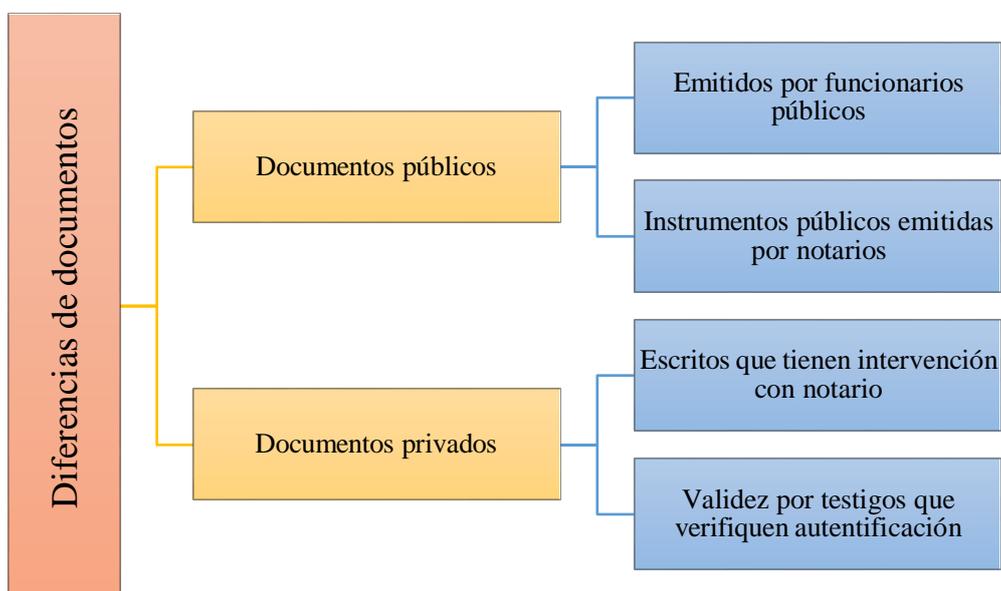
Es un medio técnico, la cual tiene como objetivo reducir el tráfico inmobiliario, destacando el sistema de inscripción y transferencia de dominio, que se encuentra relacionado a la confiabilidad catastral y seguridad de la propiedad.

### 1.1.19 Diferencia entre documento público y privado

Según Gonzales (2016, pág. 23), la diferencia es:

Figura. 7.

Diferencias entre documentos



Fuente. Gonzales (2016). "La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica".

### 1.1.20 Derechos reales y obligaciones

Para López (2016), dice que existen dos grupos de derechos patrimoniales:

- Derechos reales
- Derechos de obligación

Si bien, las prestaciones constituyen una utilidad, en que los derechos a la propiedad, se encuentran sujeto pasivo en relación en el derecho a la propiedad, donde el sujeto gira alrededor en el derecho a la propiedad, y el activo es el acreedor y el pasivo, la cual se encuentran comprendidas como un uso normal, donde los derechos reales se referencia a la extinción al derecho, mientras los derechos a la obligación, se encuentran en función a nacer con la obligación de no hacer, de carácter universal.

### **1.1.21 Definición de contrato**

Según Arias (2020), menciona que un contrato es el convenio entre las partes, las cuales se tiene un vínculo con las obligaciones donde se destina a probar una serie de declaraciones de voluntad, la cual se encuentran destinadas a los derechos y obligaciones, donde se celebra entre personas naturales o jurídicas capaces de referirse a cuestiones de buenas costumbres (p 2).

Si bien, existe una serie de garantías entre las cuales los contratos pueden ser traslativos, en el dominio del acreedor, de forma bilateral se realiza con voluntades, donde se origina una obligación recíproca, donde no se cumple con el contrato, este puede ser rechazado por algún tipo de aceptación, lo cual se encuentra en función a la oferta comercial del producto o servicio (Arias, 2020).

### **1.1.22 Contrato de compra y venta**

Según el artículo 1529, del código civil, se conceptualiza el acto jurídico denominado de compra y venta, donde se obliga a pagar una cantidad de dinero por recibir una propiedad (León, 2021, pág. 13).

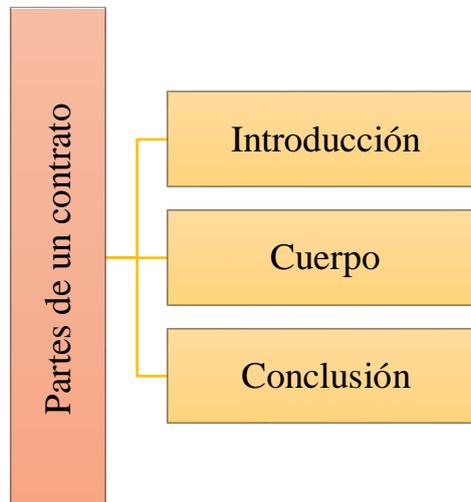
Este contrato, constituye un acto, por el cual, legalmente se realiza la inscripción a través de notarias, teniendo la finalidad de carácter declarativo, pero la transacción, recae sobre la obligación en la inscripción que es considerado como derechos reales (León, 2021, pág. 14).

### **1.1.23 Partes de un contrato**

Lino (2015), menciona que la escritura pública según el artículo 52 de la Ley del Notariado, señala que tiene tres partes:

Figura. 8.

Partes de un contrato



Fuente. Lino (2015). El establecimiento carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles de seguridad jurídica

Adicionalmente, el desarrollo de los contratos se encuentra sujetos a algunos costos que se generan, cuando se compra un inmueble, los cuales se encuentran en función a: gastos legales, notariales, administrativos, impuesto predial, registrales y alcabala.

#### 1.1.24 Definición del notariado

Según Aguilar (2018), menciona que la definición se encuentra en la necesidad dar certeza respecto a los contratos, la cual los principios de la misma reconocen la autenticidad en el derecho de los principios, como también en la doctrina que se regulan.

En ese sentido, el notariado cumple una función, en que

#### 1.1.25 Bienes inmuebles

León (2021), define como la accesión que se encuentra relacionado al suelo, pero se determina también bienes raíces (p 14). En ese sentido, se considera que el bien inmueble, se encuentra materializado en la existencia de derechos de la propiedad, que se excluye respecto a la correcta protección de un derecho.

### **1.1.26 Procedimientos registrales**

Presentación de un título: Significa ingresar el título a registros públicos (SUNARP), la legitimidad de la presentación a registros.

Asiento de la presentación: Es la prueba formal en la inscripción y la petición determinada a efectos que se produzcan con un cierre registral sobre los títulos contradictorios, y una prioridad que resulta incompatible.

Cierre registral: En esta etapa, los registros no son compatibles, por ello, se establece al art. 2017, del código civil, con un título incompatible, donde no se encuentra inscrito por una fecha anterior.

Calificación registral: Es la calificación que otorga el registrador público, donde cuenta con todos los requisitos de legalidad y admisibilidad, tanto para inscribir, suspender o denegar (León, 2021, pág. 16).

Basado en este proceso, se desarrolla una finalidad del proceso, como menciona Borcic (2020), donde la celebración de un acto jurídico, va directamente a la formalidad del acto, en la cual los requisitos para su validez se encuentran en un proceso judicial, que declara la invalidez del proceso, donde la pretensión del acto no existe, tanto en la identidad como en la nulidad del acto jurídico.

### **1.1.27 Sistema declarativo de la propiedad**

Reyes (2021), menciona que el requisito indispensable para que una persona natural o jurídica se convierta en propietario, es que se materialice, como la transferencia del acuerdo en el artículo 949 del código civil, pero la inscripción del predio, conocido como inmatriculación, asienta una serie de actos registrales que se encuentran en función

a modificaciones, cargas, gravámenes y transferencias que se entregan por la enajenación y por el adquirente.

Bajo este escenario, Reyes (2021) aleja que el goce del conocimiento en registros públicos, han dado la existencia de conocer a los usuarios del estado, en la verificación en el acceso a las partidas registrales, como es el caso de la inscripción a registros públicos.

## **1.2 Marco Legal**

Dentro del marco legal, la entidad encargada se le conoce como Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), creada con la Ley N° 26366, donde cuenta con personería jurídica de derecho político, con autonomía funcional, técnica, económica, financiera y administrativa.

La misión de la organización, es inscribir y publicar contratos, actos, derechos y titularidad de personas, de forma inclusiva, transparente y predecible, teniendo en cuenta la seguridad respecto a la certidumbre de las personas que se registran, además de simplificar la función registral en beneficio a la sociedad.

Bajo este sistema registral, fue creada como organismo descentralizado autónomo del sector justicia, con derecho público, con patrimonio propio y funcional, teniendo en cuenta la personería jurídica en ejercicio de la coherencia, especialización, integración y modernización, basada en el artículo N° 1, Ley 26366, donde su norma conglomerada cuatro niveles: Personas naturales, Personas jurídicas, Propiedad inmueble y Bienes muebles.

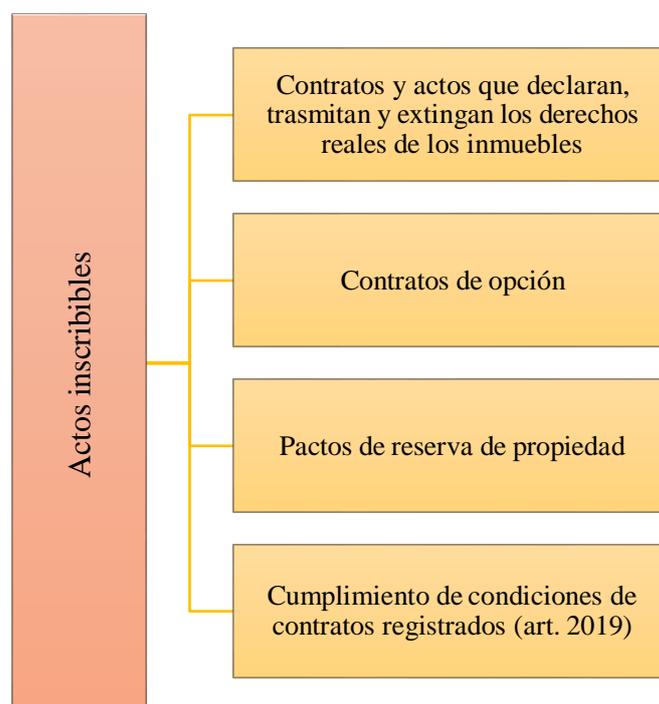
Debido a ello, la Ley 26366, establece dictar políticas y normas técnicas que ayuden a planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la publicidad e inscripción (artículo 10, de la Ley 26366).

Dentro de la estructura organizacional, la representación legal ha determinado la elaboración y supervisión de obligaciones, la cual tiene la eficiencia y seguridad de la función registral (art. 17 y 18 de la Ley 26366) (Villegas, 2018, pág. 29).

Por este motivo, se estableció que, dentro de la Administración de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, con Ley 27755, publicada el 29 de mayo del 2002, se crea el registro de predios como parte de los registros de propiedad inmueble, tanto urbanos como rurales (art 2). Debido a ello, recaen los predios con las siguientes características:

*Figura. 9.*

Clasificación de actos inscribibles



Fuente. Tomado de Villegas (2018, pág. 29), con el título "La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca, 2018".

### **1.2.1. Teoría de título y modo**

Chanduví (2017), se define como la transmisión de la propiedad sin mencionar que los legados del derecho romano, se basa en sistemas jurídicos, que se adoptaron bajo la voluntad de enajenación (adquisición), y el acto (entrega), teniendo la adquisición, que adquiere la posesión, pero no se convierte en dueño (no adquiere la propiedad).

Pero, la constitución del derecho real opera en el concepto de la existencia sin el perjuicio de la expresión formal, y de la razón, donde se relaciona con la publicidad y la eficacia ante los derechos reales.

Si bien, el proceso de transferencia de la propiedad se encuentra bajo el proceso adquisitivo, se producen dos etapas: (1) la consecuencia del título con el futuro adquirente recibe un derecho de crédito que se transmite, por ello, dentro del campo del derecho de obligaciones, se puede exigir el acto de derecho repetido.

Como segunda etapa (2) se encuentra en la enajenación que cumple con la obligación de la conducta en transmitir el derecho real.

Al aplicarse la teoría del título, la celebración de un acto se encuentra en la transferencia de la propiedad, que genera la obligación que se produce a modo de transferencia como suscripción al título vendedor como propietario que se sustenta en el desplazamiento patrimonial como mecanismo en el derecho a producir (Chanduví, 2017, pág. 36).

### **1.2.2. Teoría general del contrato**

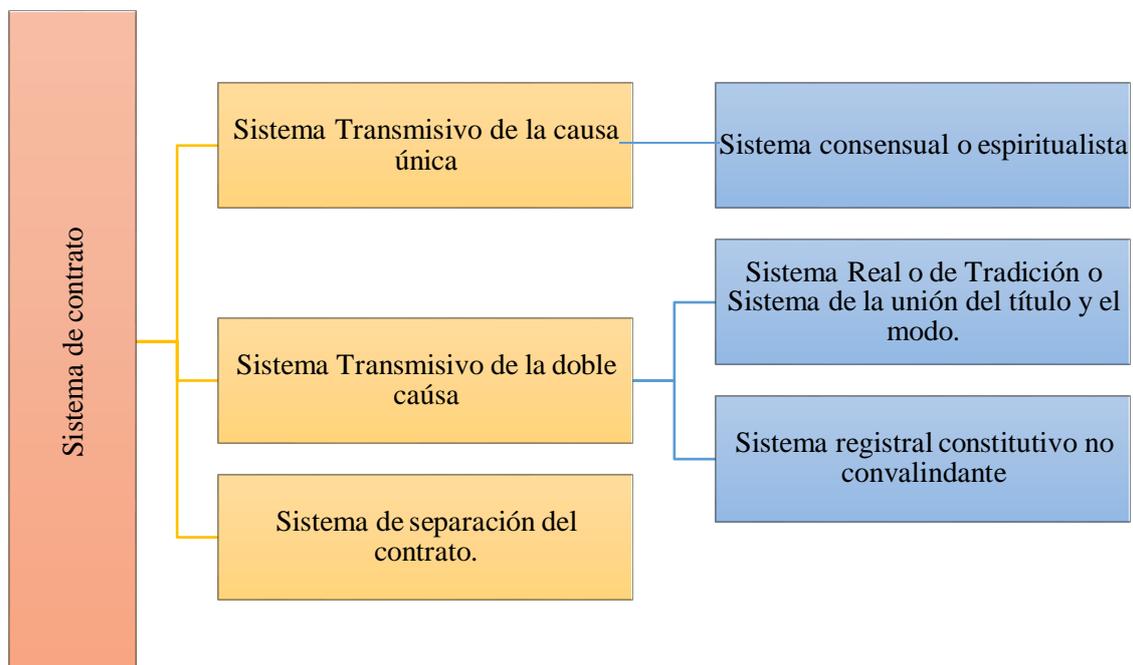
En base a esta teoría, el contrato es el mecanismo donde se transfiere la propiedad que permite la transferencia de la propiedad, donde el propietario se desprende del mismo, buscando los derechos que se encuentran protegidos por la seguridad entre las personas, la cual se encuentra a través de los actos jurídicos que se inscriben como de un propietario a otro (Morillo, 2020).

### **1.2.3. Sistema de unidad del contrato**

El derecho contemporáneo, se encuentra bajo dos sistemas de transferencias: Celebración como transferencia de la propiedad, la cual las voluntades se encuentran en:

Figura. 10.

### Sistema de contrato



Fuente. Tomado de Chanduví (2017, pág. 40), con el título “Consensualismo de los contratos de compra venta de bienes inmuebles vs seguridad jurídica”.

## 1.2.4. Sistemas clásicos de transferencia de propiedad

### 1.2.4.1. Sistema Frances

Según Chanduví (2017, pág. 41), menciona que, según el código de 1804, detalla que las legislaciones civiles, indican propiedad sobre los inmuebles con el efecto del consenso, donde existe una obligación de entregar el bien, teniendo un riesgo a cargo del acreedor convertido en propietario.

El sistema consensual, nace en el consentimiento del transmisor frente a los derechos reales, que obligan a enajenar, sin embargo, la antigüedad, puede confundir al comprador la voluntad de una formalidad o tradición.

#### **1.2.4.2. Sistema Romano**

Según Chanduví (2017, pág. 45), primitivamente existen tres modos de transmisión de la propiedad: (1) mancipatio, (2) in jure cesio y (3) traditio para res nec mancipi, donde en Italia y los esclavos, eran considerados, como servidumbres rusticas. Pero, los contratos en materia de adquisición, se encuentra en la transferencia de acto formal, la cual implica una entrega física del bien, donde se entrega con la presencia o en materia.

#### **1.2.4.3. Sistema Alemán**

Según Chanduví (2017, pág. 45), se refiere a la transferencia en dos fases: negocio jurídico, y el acto traslativo. En criterio, al acuerdo de transmisión, entre el adquirente y el enajenante, el código alemán, ha declarado la relación causal básica, como el vendedor que hace lo posible para conseguir la transmisión de propiedad, la cual puede ser llevada de forma judicial como extrajudicial, teniendo en cuenta, un juicio simulado, donde la parte demandada resuelve a favor del comprador, donde el contrato se perfecciona con la inscripción.

#### **1.2.4.4. Sistema peruano**

Según Chanduví (2017, pág. 46), hace mención al artículo n° 947, donde se transfiere la propiedad de una cosa mueble, a un acreedor o con la adquisición mixta, es decir, según el código romano y el francés, a mantener los inmuebles según el código civil de 1936 y vigente al código civil de 1984.

Pero, es importante, que tanto el artículo 949 “transferencia de la propiedad” y el artículo 947 “obligación de enajenar, salvo a disposición diferente”, la no transferencia de la propiedad puede crear obligación de transferencia. Bajo esta tradición, la persona que reclame sobre la propiedad se encuentra afectado por un contrato celebrado entre la adquisición como en el acto jurídico.

Según el código civil, la forma de obtener la transferencia de la propiedad es como el modelo francés, donde se constituye a través del artículo 571, referenciado del código civil 1852, la cual hace referencia al marco de responsabilidad por convenio, aludido al código romano (por costumbre), donde el derecho a la propiedad se centra en acceder al registro con los derechos a la propiedad.

La asistencia consensualita, tiene por objeto la circulación de instrumentos publicitarios, donde la adquisición se basa en la afectación del contrato de compra y venta, donde el sistema tolerable en una mayor cantidad de impedimentos, como en el caso de la perspectiva convencional, se organiza en función a tener acceso a la naturaleza o acontecimientos de transmitir la propiedad a efecto traslativo de la propiedad (Aguilar, 2018).

### **1.3 Análisis doctrinario del principio de seguridad jurídica**

#### **1.3.1 Postura de Bibio Chrem**

Explica acerca de la eficacia que tiene obligatoriedad y consecuencia respecto a los títulos que no producen transferencia a la propiedad u otro derecho real, sino que se hace por la adquisición de un efecto traslativo (López, 2017, pág. 50).

La postura se encuentra en que el contrato de enajenación (compra y venta), se realiza con el consentimiento traslativo, en una cronología de las partes contratantes, pero el conflicto se encuentra en la adquisición del bien, donde se resuelve con una incertidumbre jurídica en la inscripción que atribuye a la propiedad, como podría decirse el contrato más antiguo (López, 2017, pág. 50).

#### **1.3.2 Postura de Osteling Parodi**

En el artículo 949 del código civil, establece el acuerdo de voluntades, donde se transfiere la propiedad de los inmuebles, donde el legislador de 1984, de la misma forma, en 1936, la doctrina de la propiedad absoluta y relativa, se encuentran en el artículo 949, donde el acuerdo de voluntades hace referencia al registro que garantiza la propiedad absoluta (López, 2017, pág. 51).

### **1.3.3 Postura de Osteling Parodi**

La transferencia se realiza a través del acto jurídico, que va de acuerdo entre las obligaciones y contractuales, teniendo como objetivo la transferencia de la propiedad de acuerdo al artículo 949 (López, 2017, pág. 51).

### **1.3.4 Postura de Manuel de la Puente**

La teoría del título y modo en la transferencia, se encuentra en los artículos 1351 y 1402, donde el código civil establece que el contrato fue creado en obligaciones, la cual tiene efectos directos a través de un contrato traslativo a dominio, la cual el título de propiedad hasta consumir la transferencia constituye parte de adquisición (López, 2017, pág. 53)

### **1.3.5 Postura de Alfredo Bullard**

Indica que el sistema de transferencias con un óptimo cumplimiento de objetivos: máxima circulación de la riqueza, donde el mayor número de operaciones se encuentra en el intercambio eficiente, haciendo uso de un contrato, pero el otro cumplimiento es la ineficacia que resulta el derecho a la generación de la seguridad, la cualidad de cognoscibilidad recae sobre los terceros que gozan de la titularidad de la transferencia de la propiedad, por lo cual la disfuncionalidad evidenciar una ineficiencia.

### **1.3.6 Postura de Fernández Cruz**

El sistema ideal tiene tres dimensiones:

1. La facilidad de la circulación de la riqueza
2. La reducción de costos de transacción de forma voluntaria
3. La reducción del riesgo ante dominio de los signos de publicidad.

### **1.3.7 Derecho a la propiedad**

Se denomina a que todo individuo tiene el derecho a un determinado bien, la cual puede ser llamado propiedad, teniendo conveniente una definición acerca de la

normatividad, como también de facultades que se encuentran insertas en el código civil, con la disposición Legal, con el derecho a la propiedad sin necesidad de registros, con alguna disposición de enajenación, donde existe algunos problemas relacionados a la inscripción de compra venta (León, 2021, pág. 13).

Si bien, existe muchas formas de definir “Derecho a la propiedad”, la formulación, se encuentran definidas en la aceptación genérica referenciada al dominio libre y voluntad de las personas, sobre las cuales el bien produzca el poder unitario, la cual se faculta los derechos reales, donde las facultades se encuentran en función a cumplir con un objetivo (Villegas, 2018).

### **1.3.8 Principios registrales**

Según Villegas (2018, p 30), menciona que son características que informan hacia un determinado sistema registral, lo cual se convierte en instrumentos, que, de forma mediata o inmediata, alcanza la publicidad.

Bajo este contexto, se define los principios como creaciones técnicas, instrumentos para perseguir las orientaciones de actos jurídicos, planteados en el derecho positivo.

Este principio, convierte una norma general, en el pilar de las otras normas donde el acto público sirve de límites y parámetros de interpretación.

### **1.3.9 Principio del derecho**

Conforme a Cotrina (2018), el principio de un derecho, se encuentra en el arancel fijado por el reglamento, donde se encuentra representado por una serie de gestiones, las cuales existe un producto de una insuficiente culpa, la vía de ejecución se realiza por la inscripción, donde se encuentra basado en las competencias respecto a la ley que compete.

### **1.3.10 Obligaciones**

Se determina con el cumplimiento de mandatos judiciales, las cuales se cumplen con cargos que son asignados con mandatos judiciales, donde se verifica la validez del

título con la identidad y la aptitud legal, que corresponde en el ofrecimiento de un producto específico (Buendía, 2019).

### **1.3.11 Seguridad jurídica**

Si bien, la seguridad es definida como la confianza y estabilidad que existe respecto a la protección ante amenazas, también significa la estabilidad acerca del ordenamiento jurídico que se rige para conocer acerca de las normas, la pertinencia que garantiza el equilibrio en las relaciones de los órganos entre el estado y los ciudadanos (Bazán & Silva, 2021).

Por este motivo, el principio del derecho, constituye un reconocimiento que se enfoca en brindarle al ciudadano las normas existentes, y dentro del ordenamiento jurídico, darle las herramientas respecto al significado que aplican dentro de la legalidad. Si bien, el ordenamiento jurídico integra las decisiones interesadas, donde se determinan consecuencias legales por los actos realizados (Muñoz, 2020, pág. 20).

El sistema jurídico es que garantiza la seguridad jurídica, en ese sentido, el conocimiento en las normas, se establece como caso concreto la interpretación de las normas, las cuales se producen bajo una sociedad y protección, donde la confianza del orden jurídico son actos que se encuentra en la omisión en contra del orden, al margen de la tranquilidad del derecho que lo protege (Bazán & Silva, 2021).

### **1.3.12 Inseguridad jurídica**

De otro modo, afirma Gonzales (2016, pág. 32), menciona que la inseguridad jurídica se encuentra en la práctica cuando un documento puede ser adulterado, suprimiendo cláusulas, con el objeto de obtener una ventaja y una estafa.

En este sentido, los documentos privados, son sustraídos o perdidos por los contratantes, con la finalidad de demostrar derechos como también obligaciones ante terceros, por lo que la buena fe del tercero (como es el caso de un notario), legaliza el documento privado, obligando a legalizarlo.

Un caso específico de seguridad jurídica, lo menciona Buendía (2019), la cual afirma un falso representante refiere a un contrato de compra y venta de un título de inmueble que se colude a través de un tercero (falso contratante), la cual perdería protección jurídica cuando queda expuesta su mala fe, donde se demuestran títulos falsos, como falsificaciones de identidad.

Adicionalmente, los actos jurídicos que no pasan por las notarías, donde no se encuentran determinadas con rigurosidad, además no cumplen con parámetros de legalidad, en ese sentido, la protocolización de los documentos ha determinado que se formen de registros notariales, con documentos privados, que involucra la cautela y el aseguramiento de exigencias legales (Morillo, 2020).

### **1.3.13 Inseguridad jurídica usando la alerta registral**

Cotrina (2018), menciona que algunos sistemas de información, ayudan mucho a detectar situaciones de riesgo, las cuales permiten determinar situaciones de riesgo (Ver anexo 4), como es el caso de R O R, la cual, utilizó la debilidad del sistema de seguridad jurídica para desarrollar una mafia que podía utilizar el sistema para su propio beneficio (El Comercio, 2019).

El uso de la tecnología ha permitido que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, desarrolle una serie de servicios tecnológicos, en las que se encuentran los servicios registrales, como servicios virtuales, alerta registral, esquema de negocio en línea, donde brinda seguridad jurídica mediante la protección ante los titulares (Cotrina, 2018).

Si bien, el servicio de alerta registral fue creado para el cumplimiento de seguridad jurídica, la existencia de títulos, como es el caso de la transferencia ante la propiedad de registros públicos, el fraude inmobiliario crea cuellos de botella en el sistema judicial (Cotrina, 2018, pág. 31).

### **1.3.14 Principio del fraude**

Para Gonzales (2016), menciona que la inestabilidad que puede tener un documento privado para una transferencia de un inmueble, es débil, debido a que el uso,

requiere de la concurrencia de personas, la cual se vulneran sus derechos, la cual los derechos de los contratantes no tienen la legalidad en el uso de oponibilidad ante terceros.

Ante la negativa que existe, en demostrar la inseguridad no protocolar de transferencia, la legislación actual del código civil, artículo 1135, ayuda a regular la pluralidad de los acreedores de un inmueble, lo cual la evidencia de los documentos se encuentra en la desprotección de propiedad jurídica haciendo valer sus derechos por poseer escrituras públicas (Gonzales, 2016, pág. 33).

La carga procesal, el poder judicial no cumple con los procedimientos legales, donde los funcionarios públicos tienen la obligación de velar por la seguridad jurídica, genera el fraude y estafa, haciendo uso del sistema judicial para su propio beneficio (Gonzales, 2016, pág. 34). En ese sentido, el derecho a la propiedad es susceptible a la apropiación de útiles, lo cual tiene limitaciones, creando un vacío en el uso y disfrute de un bien mueble o inmueble (Gonzales, 2016).

Adicionalmente, la documentación ante notario público se dio a través de la legalidad de la norma, donde la protocolización ante notario público debe ser constitutiva y no declarativa, como se menciona en el marco teórico (Gonzales, 2016, pág. 34). Por este motivo, la adquisición de un inmueble a través de un tercero de buena fe falso, debe ser penalizada para salvaguardar la seguridad jurídica, ya que la publicidad registral debe ser resaltada con una transferencia de conformidad con el código civil 1529.

### **1.3.15 Inseguridad registral**

SUNARP es la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de Perú, encargada de administrar los registros públicos en el país. En cuanto al derecho convencional, comparado y otras legislaciones que se aplican a SUNARP en relación a la inseguridad registral, se pueden mencionar los siguientes aspectos:

Derecho convencional: Perú es miembro del Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961 sobre la abolición de la exigencia de legalización de los documentos públicos extranjeros, que tiene como objetivo simplificar el proceso de autenticación de documentos públicos utilizados en los registros públicos, para reducir la posibilidad de

fraude y aumentar la confianza en los registros. Perú también es parte de la Convención Interamericana sobre Conflictos de Leyes en Materia de Letras de Cambio, Pagarés y Facturas, que establece normas para la determinación de la ley aplicable en casos de conflicto en relación con la propiedad y otros derechos registrados.

Derecho comparado: El derecho comparado puede ser relevante en la medida en que Perú pueda aprender de las mejores prácticas de otros países en cuanto a la administración de registros públicos y la prevención de la inseguridad registral. Por ejemplo, puede ser útil comparar los sistemas de registro de otros países en términos de su eficacia, eficiencia y transparencia.

Otras legislaciones: En Perú, la Ley de los Registros Públicos establece el marco legal para la administración de los registros públicos por parte de SUNARP, incluyendo las normas y requisitos para la inscripción de documentos públicos y la resolución de conflictos relacionados con la propiedad y otros derechos registrados. También existe una legislación específica que regula la seguridad y protección de los registros públicos, como la Ley de Protección de Datos Personales y la Ley de Seguridad y Defensa Nacional. Además, SUNARP tiene su propio reglamento interno que establece las normas y procedimientos para el funcionamiento de los registros públicos y la protección de la seguridad y la integridad de los datos registrales.

Sí, además de las leyes y normas que se aplican a SUNARP, existen también medidas y prácticas específicas que pueden ayudar a reducir la inseguridad registral en Perú. Algunas de estas medidas son:

Fortalecimiento de la tecnología y los sistemas de información: La implementación de tecnología moderna y sistemas de información robustos pueden ayudar a mejorar la eficacia y transparencia de los registros públicos, así como reducir el riesgo de fraude y error. SUNARP ha adoptado una plataforma en línea llamada "SUNARP en Línea", que permite a los usuarios realizar trámites registrales de manera virtual.

Capacitación y formación de los funcionarios registrales: La capacitación y formación de los funcionarios registrales puede ayudar a mejorar la calidad de los registros y reducir el riesgo de errores y fraudes. SUNARP ha implementado programas de capacitación para

sus empleados, incluyendo cursos de formación en temas de derecho registral y tecnologías de la información.

**Fortalecimiento de la supervisión y control interno:** La supervisión y el control interno son fundamentales para garantizar la integridad y seguridad de los registros públicos. SUNARP tiene un sistema de control interno que incluye auditorías y monitoreo continuo de los registros y las actividades de los empleados.

**Promoción de la transparencia y el acceso a la información:** La promoción de la transparencia y el acceso a la información puede ayudar a reducir la inseguridad registral al permitir una mayor vigilancia y control por parte de la sociedad civil y otros actores interesados. SUNARP ha implementado medidas para mejorar la transparencia y el acceso a la información, como la publicación de información en línea sobre los registros públicos y los procedimientos registrales.

Respecto al derecho comparado en relación a la inseguridad registral en SUNARP, se pueden destacar algunas prácticas y experiencias de otros países que podrían ser útiles para Perú, tales como:

**La implementación de sistemas de notificación y alerta temprana:** En algunos países, se utilizan sistemas de notificación y alerta temprana para detectar actividades sospechosas y fraudulentas en los registros públicos. Estos sistemas utilizan herramientas de análisis de datos y técnicas de inteligencia artificial para detectar patrones de fraude o error. Esta práctica podría ser útil para SUNARP, para identificar y prevenir posibles casos de inseguridad registral.

**La creación de tribunales especializados en registros públicos:** En algunos países, se han creado tribunales especializados en registros públicos para la resolución de conflictos relacionados con la propiedad y otros derechos registrados. Estos tribunales cuentan con jueces y expertos en derecho registral, lo que permite una resolución más eficaz y rápida de los casos. Esta experiencia podría ser útil para Perú, para mejorar la eficacia y rapidez de la resolución de conflictos registrales.

La adopción de sistemas de registro electrónico de tierras: En algunos países, se ha adoptado sistemas de registro electrónico de tierras, que permiten una mayor eficacia y transparencia en los procesos de registro. Estos sistemas utilizan tecnología de punta y herramientas de análisis de datos para garantizar la integridad de los registros y reducir el riesgo de fraude y error. Esta experiencia podría ser útil para Perú, para mejorar la eficacia y seguridad de sus registros públicos.

En general, el derecho comparado puede ser una herramienta valiosa para Perú, ya que permite el intercambio de mejores prácticas y experiencias en el ámbito del derecho registral, y la identificación de oportunidades de mejora en la gestión de los registros públicos.

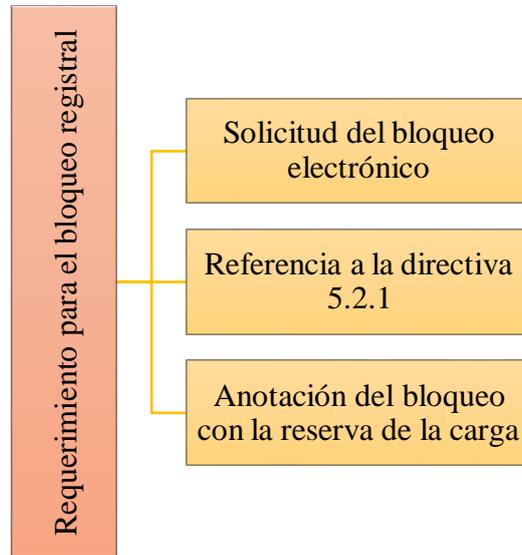
### **1.3.16 Bloqueo registral**

Según Lino (2015), menciona que el planteamiento del bloqueo registral es una forma en que la partida de inscripción registral se asegura la efectividad de un derecho reconocido (pero no consumado), se lleva a inmovilizar el bien o bienes en función a la disposición del notario y de las partes contratantes.

Bajo este enfoque, la resolución de la SUNARP, con fecha 14 de febrero de 2013, publico las directivas que regula el bloqueo electrónico a través de solicitudes en el bloqueo por el Notario, para luego formalizar el acto (Lino, 2015). Las solicitudes de bloqueo, se encuentra desarrolladas de la siguiente forma:

Figura. 11.

Procedimiento para la solicitud del bloqueo



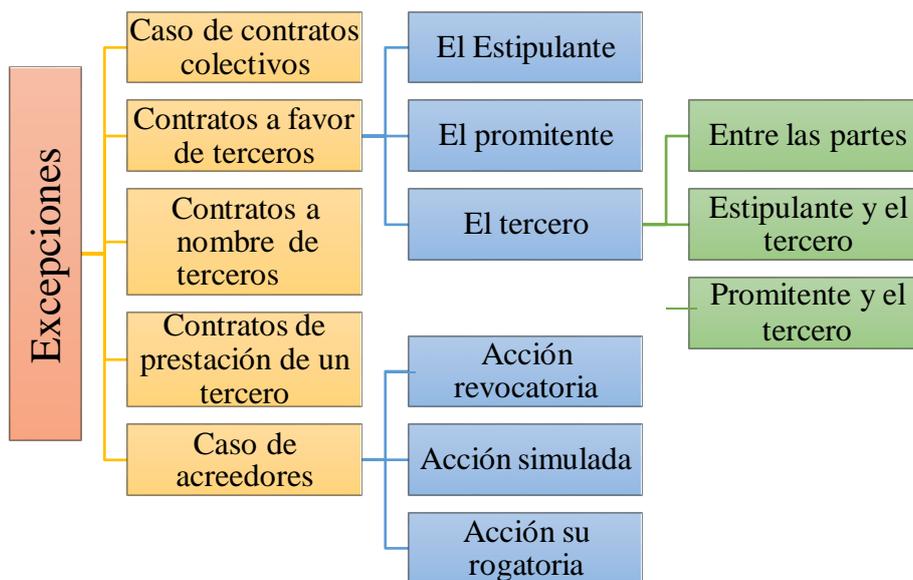
Fuente. Lino (2015).

### 1.3.17 En relación a terceros

Los terceros, son definidos por Gonzales (2016), por aquellas personas que son ajenas a un contrato, pero que no pueden perjudicar a terceros ni invocarse, sin embargo, existe algunas excepciones, los cuales, se encuentran en:

Figura. 12.

Excepciones de terceros



Fuente. Tomado de (Gonzales, 2016). La protocolización obligatoria de los documentos privados de transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica, p 21.

## CAPÍTULO II

### CASO PRÁCTICO

En la Sentencia realizada el 2020, del Tribunal Constitucional, según el expediente 0018-2015-PI/TC, se revelo una demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la primera disposición complementaria y modificatoria de la Ley 30313, los antecedentes revelan:

#### **2.1. Antecedentes**

Con fecha 15 de julio del 2015, se declara la inconstitucionalidad al artículo 5 de la Ley “Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral, por suplantación de identidad”. Según el código civil, de los artículos 4 y 55, de la quinta y sexta disposición complementaria transitoria, del decreto legislativo 1049, regula los efectos de cancelación de las inscripciones que se encuentran con títulos falsos; la suplantación se establece en la posición jurídica del tercero de buena fe.

Si bien, el debate alega que el artículo 5 de la Ley 30313 y el artículo 2014 del código civil, modificada por la primera disposición, resulta que la norma es impugnada por resultar inconstitucional, ante el propietario legítimo.

Esta motivación, nace desde los demandantes, la cual en los últimos años se ha repercutido debido al *boom* inmobiliario, por los altos ingresos en el mercado, ha establecido el incentivo para despojar a propietarios de sus terrenos con diferentes vacíos legales, que falsifican títulos o suplantando identidades a los legítimos herederos o propietarios.

Este argumento, se estila a través de mafias que buscan aprovecharse de las debilidades en el sistema notarial, judicial y fiscal, para establecer el fraude, apropiándose de forma ilícita a favor de un tercero, siendo protegidos por el principio de la fe pública.

Esta forma de adquirir la propiedad ha sido desarrollada desde la adquisición derivada, es decir se subyace la premisa del derecho de propiedad trasladando a otro individuo como propietario legítimo, celebrando un contrato en que no se habría transferido nada. Esta situación, crea dos esquemas de fraude inmobiliario:

- 1) Falsificación de identidad o documentación
- 2) El aparente propietario o comprador aparenta como propietario del bien, celebrando un contrato de compra y venta.

En relación al primer escenario, el supuesto contrato es nulo, debido a que no existe, sin embargo, no se celebra la transferencia de la propiedad, pero los efectos de la demanda empiezan en el segundo escenario, donde a través del artículo modificado N° 2014 del código civil que ejerce una norma impugnatoria, frente al tercero, situación que antecede a la inmunidad del vicio hacía la nulidad de la parte jurídica, por la falsificación de documentos.

Pero, el resultado de la modificación se encuentra en legalizar el efecto del delito como lavado de activos, implicado a organizaciones criminales, donde se aprovechan de debilidades en el sistema registral, para despojar a los propietarios legítimos. Si bien, se reconoce la explotación económica del bien, respecto a la consecuencia otorgada al titular, la prerrogativa de libertad de uso y disfrute hace modificar el derecho y protección a la interferencia de un tercero.

Basado en este, el propietario no puede ser perjudicado ante la voluntad que nunca inicio, pero sin dejar de lado la buena fe del tercero. El derecho a la propiedad no debe perderse, ante la voluntad del titular, sin embargo, la ilícita posición en la falsificación de documentos vulnera la dignidad humana, la libertad individual y la libertad contractual, creando personas estafadas ante el tercero de buena fe.

Por su parte, la existencia respecto a la economía social y contractual, el derecho a la propiedad no puede ejercer ningún derecho frente al legítimo propietario, la cual, el principio de inocencia y como de fraude crean una posición valorativa que resultaría contradictorio, a la par que se perjudica al propietario legítimo.

En primera instancia, la primacía que se ejerce a favor del propietario respecto al sujeto que perjudica ante la regularidad del artículo 70, de la constitución, el efecto que se tiene al momento de perjudicar la falsificación de documentos, perdería el derecho ante la obra posterior, de ser el tercero de buena fe, sin embargo, la aplicación de fe pública registral es racional, desplazando la posición jurídica que corresponde a una conducta honesta.

Bajo estos términos, el propietario original, menciona que los otros supuestos de ordenamiento jurídico no son suficiente para despojar a un propietario de buena fe sin causa justificada, la cual ponderan los derechos del conflicto ante la seguridad jurídica que le establece el propietario legítimo.

Ante la norma impugnada, el Comité de derechos económicos, sociales y culturales, han recomendado la interpretación en el derecho a la vivienda, como un sentido restrictivo, sino como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad.

Bajo estos argumentos, la vivienda incluye elementos de tenencia, la cual incluye un grado de seguridad frente a un desalojo forzoso u amenazas. Ante esta situación, el artículo 73 de la constitución, establece que los bienes públicos son inalienables. En consiguiente, a criterio de la controversia, la aplicación de la buena fe registral ante los registros públicos, posee un carácter de inalienabilidad, la cual se prohíbe la celebración de bienes estatales.

## **2.2. Análisis del argumento.**

La supuesta vulneración en el derecho a la propiedad, es evidente, desde el despoje en el fraude al daño a terceros, la cual crea una desconfianza en la adquisición ante la sociedad. Basado en estos argumentos, la legislación actual, protege al tercero de buena fe, por cumplir con las normas establecidas, además de obligar bajo la honestidad y la adquisición de contar con la propiedad. Pero, en la supuesta vulneración en el principio de dignidad, donde las autoridades competentes, pueden solicitar una reparación civil por el daño ocasionado.

### 2.3. Fundamentos.

La controversia constitucional, se encuentra bajo el artículo 5 de la Ley 30313, la cual regula el principio de buena fe registral, ante estos casos la falsificación documentaria y suplantación de identidad. Bajo esta premisa, el código civil, establece los siguiente:

“Artículo 1. Objeto de Ley. Establece una vinculación al procedimiento de inscripción registral en trámite, además de la cancelación del asiento registral por falsificación documentaria, como también la presentación ante SUNARP y la modificación acerca de las disposiciones que se encuentra con la prevención y anulación por fraude que afecta la seguridad jurídica”.

En este sentido, el tribunal constitucional, advierte que la Ley n° 30313, menciona que el legislador debe evitar la argucia legal respecto al tercero de buena fe, donde perjudica las inscripciones como también las anotaciones preventivas que, se encuentre, al momento de la falsificación de documentos.

Ante la modalidad delictiva, la circulación de bienes inmuebles, se configura como un problema grave, donde el origen se encuentra en proyectos de Ley, que se muestran a continuación:

Tabla 1.

*Proyecto de Ley y el título del proyecto*

Proyecto de Ley	Título del proyecto
03849	DL. 1049, con prohibiciones al notario
03848	DL. 1049, con disposición complementaria
03365	Artículo 2014 del código civil
03350	Artículo 54 y 55, respecto al fraude en compras y ventas
03257	DL. 1049, Ley del notariado, Código civil del DL. 295
03029	Código civil en relación al principio de Buenas fe registral
02996	DL 1049

Fuente. Tomado de Chanduvi (2017, pág. 12)

#### **2.4. Caso de fraude, R O y otros.**

Un caso específico, según el Congreso de la República (2022), con respecto a la comisión en el Caso Orellana, se debate el informe final, la cual hace referencia a ROR y a su hermana LOR, y otros, la cual dirigían una organización criminal, desde el 2002, dedicada a la apropiación ilícita, saneamiento irregular de inmuebles, con la intención de defraudar al estado peruano, además de obtener ventaja a través del lavado de activos.

Según Zevallos, V. (SN), expone en el documento concluyente, 98 conclusiones y 74 recomendaciones que se encuentran en la carpeta del fiscal de la nación (Congreso de la República, 2022). Esta modalidad delictiva fue a través de la adquisición de diferentes empresas con el fin de adquirir inmuebles para que se abonen en la cuenta, los pagos respecto a las transferencias inmobiliarias, la cual utilizaban testaferros para encubrir dicha organización criminal.

Adicionalmente, esta organización poseía actos de hostigamiento y amedrentamiento a través del Policía en actividad BJB, así como el reglaje e intimidación contra los propietarios y autoridades que no se alineaban a las condiciones pre establecidas (Ver anexo 6).

Si bien, el informe señala un movimiento económico que generaron las actividades ilícitas, el monto recaudado se encuentra por encima de los 490 millones 497 mil 762.62 soles. Por su parte las cooperativas vinculadas a la organización emitieron entre el 2009 al 2014, 312 cartas fianzas de 87 obras a nivel nacional, la Controlaría General de la República, con 141 se encuentra con un total de 159 cartas emitidas entre 38 obras de 16 gobiernos regionales.

En uno de los inmuebles intervenidos, fue un local, donde funciona la venta de muebles, la cual, el propietario lo compro de forma fraudulento, teniendo como forma a través de la organización Orellana (El Comercio, 2019), en ese caso se ubicaron otros inmuebles con similares niveles de operaciones. Si bien la organización, opero por más de 12 años con una red criminal.

Adicionalmente, los delitos de lavados de activos y otros relacionados con el de tercero de buena fe, lo que remonta a junio del 2005, donde en el Colegio de Abogados (CAL), se encuentra por los presupuestos unilaterales, por inconductas que hacían sospechas respecto a la forma de desarrollar sus operaciones.

Entre las recomendaciones de la fiscalía, se tiene que la organización criminal se encuentra involucrados en estafa, falsificación de documentos, asociación ilícita, falsedad genérica, patrocinio ilegal, cohecho pasivo, aprovechamiento indebido del cargo, tráfico de influencias, lavado de activos y enriquecimiento ilícito (Ver anexo 7).

## **CAPÍTULO III**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **Conclusiones**

1. La historia y los conceptos, han demostrado que las leyes se van perfeccionando en el tiempo.
2. La capacidad que tiene los sistemas de información y la interpretación en los procedimientos, han demostrado que pueden existir una serie de argumentos, que pueden ser rectificadas para reducir los vacíos legales, en ese sentido, el caso de estudio ayuda a comprender las diferentes etapas y problemática que se enfrenta las instituciones que imparten justicia.
3. La compra y venta de bienes inmuebles, a través del tercero de la buena fe, es la modalidad de fraude más común en el Perú, debido a la plusvalía que representa una propiedad frente a otro negocio inmobiliario.
4. El vacío legal que representa, acerca de la cancelación del asiento, con la inscripción registral, teniendo la premisa de la condición de la inscripción en trámite (artículo 5 de la Ley n° 30313), menciona que se configura el fraude ante la seguridad jurídica.
5. Actualmente, la Ley del Notariado, no exige que las entidades públicas (como es el caso de las notarías), obliguen el bloqueo registral, sin embargo, los problemas surgen cuando un vendedor pueda tener la capacidad de realizar dos ventas simultaneas (dos notarías diferentes acerca del mismo bien o bienes).

## **Recomendaciones**

1. Actualmente, las notarías han desarrollado mejoras en el proceso de seguridad jurídica, a través de sistemas de información (Sistemas de deudas ante entidades privadas-Infocorp, sistemas de pagos con transacciones electrónicas o cheque de gerencia visado, verificación de identidad a través de RENIEC, fotografías donde demuestra la buena fe entre el comprador y vendedor, pruebas biométricas de autenticación de la persona, firmas electrónicas y diseño de procedimientos de investigación ante la documentación respectiva), la capacidad que puedan tener frente a la demanda de los servicios de compra y venta, se puede crear vacíos legales, como es el caso del artículo 5 de la Ley 30313, la cual establece un direccionamiento hacia la eliminación de la cancelación del asiento, sin verificar que la publicación del vendedor sea genuina y no se cree el vacío legal de declararlo “en trámite”.
2. Los actuales sistemas de alertas registrales (Alerta registral), como también la capacidad de documentación que verifique la autenticidad del propietario legítimo (Servicio de publicidad registral en Línea), ha reducido los fraudes por estos motivos, por ello se recomienda que las notarías, establezcan el principio de buena fe, donde no permiten que se desarrolle contratos en trámite en SUNARP.
3. Se recomienda que las funciones de la SUNARP, cambien de una publicidad del acto jurídico, a ser constitutiva, para que sirva de instrumento legal, creando que exista la legalidad en el acto jurídico y representatividad al momento de materializar el acto formal.
4. Se recomienda que se modifique la Ley del Notariado, a través de una obligación en el bloqueo registral, como parte de los procedimientos, se desarrolle en base a las 24 horas que la norma lo manda.
5. Además, el costo (46 soles) en el bloqueo registral, se encuentre incluido en los costos al comprador, debido al desconocimiento que pueda tener al momento de la compra.
6. Se recomienda que, a futuro, que la funcionalidad del Gobierno electrónico sea efectiva, a la vez que la documentación sea efectiva a través de la digitalización del mismo (firmas electrónicas), documentación online de RRPP, transferencias de los inmuebles puedan desarrollarse de forma más rápida y oportuna, dejando de lado los problemas relacionados al tiempo de entrega para el bloqueo del bien inmueble.

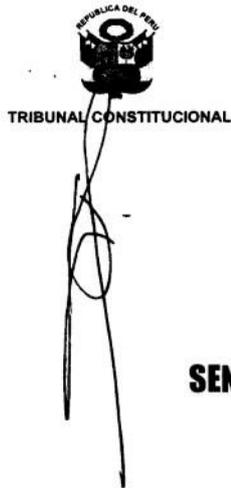
## Referencias

- Aguilar. (2018). La inscripción registral de la compraventa de bienes inmuebles inscritos como acto constitutivo para garantizar la seguridad jurídica en el Perú. *Universidad César Vallejo*, 42.
- Arias. (2020). Sistema registrales constitutivo y declarativo y la seguridad jurídica en procesos de transferencias de bienes. *Universidad Andina del Cusco*, 59.
- Bazán, E., & Silva, A. (2021). Los Bienes Materiales. *Los Pica Pleitos*, 35-40.
- Borcic. (2020). Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, 2020. *Universidad peruana Alas peruanas*, 26. Obtenido de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1196/TELLO%20BARBARAN%20ALEJANDRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=El%20fraude%20inmobiliario%20ocurre%20cuando,act%C3%BAa%20sobre%20la%20informaci%C3%B3n%20falsa.>
- Buendía. (2019). Seguridad jurídica vs Derecho de propiedad . *Pontificia Universidad Católica del Perú*, 50.
- Chanduví. (2017). Consensualismo de los contratos de compra venta de bienes inmuebles vs seguridad jurídica. *Universidad Privada del Norte*, 97.
- Congreso de la República. (1 de 07 de 2022). *Comisión de Caso Orellana* . Obtenido de <https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/Prensa/heraldo.nsf/CNtitulares2/f83081d272b892eb05257fcc00825e20/?OpenDocument>
- Cotrina. (2018). La alerta registral y la seguridad jurídica de los registros públicos, Lima 2017-2018. *Universidad Autónoma*, 106.
- Del Rio, E. (18 de Abril de 2021). Familia. *El Comercio*, págs. 4-5.
- El Comercio. (06 de 06 de 2019). *Rodolfo Orellana: ¿Quién es y porque el caso provoca tantas incautaciones de inmuebles?* Obtenido de <https://elcomercio.pe/lima/judiciales/rodolfo-orellana-caso-incautaciones-inmuebles-noticia-ecpm-642410-noticia/>
- Gonzales. (2016). La protocolización obligatoria de los documentos transferencia de bienes inmuebles proporciona seguridad jurídica . *privada del Norte*, 170.
- Ledesma, Ferrero, Miranda, & Espinosa-Saldaña. (2020). Sentencia constitucional . *Tribunal constitucional*, 207. Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

- León. (2021). La propiedad inmueble y la seguridad jurídica en la Superintendencia Nacional de los Registros públicos. *Universidad César Vallejo*, 115.
- Lino. (2015). El establecimiento carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles de seguridad jurídica . *Universidad privada Antenor Orrego* , 138.
- López. (2017). El sistema e transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica. *Universidad Andina del Cusco*, 118.
- Morillo. (2020). Adquisición de bienes inmuebles frente a la seguridad jurídica registral en Lima Metropolitana, 2020. *Universidad César Vallejo*, 59.
- Muñoz. (2020). La escritura pública como instrumento fundamental para la seguridad jurídica de la realidad inmobiliaria de cada Cantón. *Universidad Católica de Santiago de Guayaquil*, 64.
- Reyes. (2021). El sistema constitutivo en la inscripción de bienes inmuebles y la seguridad jurídica en al ciudad de Trujillo. *Universidad privada del Norte*, 155.
- Rivera, E. (2019). *El Derecho*. Lima: El Sol.
- Villacorta, S. (12 de Junio de 2022). *Todos los Abogados: Justicieros*. Obtenido de Justicieros Web: [www.justicieros.com](http://www.justicieros.com)
- Villegas. (2018). La desnaturalización de los registros públicos para sanear la propiedad inmueble vulnera la seguridad jurídica para la transferencia de predios en Cajamarca, 2018. *Universidad Señor de Sipán*, 157.

# ANEXOS

## Anexo 1. Sentencia del Tribunal Constitucional



Pleno. Sentencia 207/2020

PLENO JURISDICCIONAL

Expediente 0018-2015-PI/TC

### **SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL**

5 de marzo de 2020

#### **Caso del Tercero de Buena Fe**

CIUDADANOS C. CONGRESO DE LA REPÚBLICA

#### **Asunto**

Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313.

Magistrados firmantes:

## Anexo 2. Ejemplo de Contratos

### **CONTRATO PRIVADO DE PRIMERA OPCION DE VENTA DE EXCLUSIVIDAD**

Conste por el presente CONTRATO PRIVADO DE PRIMERA OPCION DE VENTA DE EXCLUSIVIDAD de bien inmueble que celebran de una parte **Empresa Grupo Rojas e Inversiones S.A.C.**, con N° de Ruc 20521701847, representado por su Gerente General Sr. **Wilder Rojas Torres**, PERUANO, EMPRESARIO identificado con D.N.I 10244320, señalando como domicilio para estos efectos Asociación de propietarios Urbanización el Lúcumo Mz. "C" Lote 13, Distrito de Ate Vitarte, Provincia y Departamento de Lima; a quien en adelante se le denomina **EL VENDEDOR** y de la otra parte, Don **JUAN BALDEON SURICHAQUI**, peruano, soltero, identificado con DNI N° 07554652, con domicilio en Jr. Los Asbestos N° 501, Urb. La Huayrona, San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, a quien en adelante se le llamará **EL PROMOTOR**, en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERO.- EL VENDEDOR** es propietario del terreno ubicado en calle las Almucenas MZ 125 lote 22 Urbanización las Flores, Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima; con un área de 200 m<sup>2</sup>, inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de la Partida Electrónica N° 42931349, de la Oficina Registral de Lima (SUNARP).

**SEGUNDO.- EL PROMOTOR** es una persona especializada en la COMPRA VENTA de inmuebles, siendo el Sr. **JUAN BALDEON SURICHAQUI** que ejercerá la representación de EL VENDEDOR, para los propósitos de venta de predio citado anteriormente.

**TERCERO.-**Por el presente instrumento **EL VENDEDOR** otorga la primera opción de COMPRA VENTA al **EL PROMOTOR** sobre el área de 200 m<sup>2</sup> del terreno ubicado calle las Almucenas, MZ 125 lote 22 Urbanización las Flores, Distrito de San Juan de Lurigancho, Provincia y Departamento de Lima, por un periodo de 30 días útiles como plazo máximo a partir de la firma del contrato.

**CUARTO.-**El precio pactado por la COMPRA VENTA del inmueble descrito en la cláusula primera es de \$ 165,000.00 (CIENTO SESENTA Y CINCO MIL DÓLARES AMERICANOS) por el área total, los mismos que serán pagados en efectivo y/o cheque de gerencia a la firma del contrato de la COMPRA VENTA a favor del **VENDEDOR**. El monto que se obtenga por encima del precio de venta fijado en esta cláusula corresponderá a **EL PROMOTOR** y a su equipo de trabajo, que constituye la retribución por su gestión y los diversos gastos que genere esta realización. Para este caso el vendedor **WILDER ROJAS TORRES**, se obliga hacer efectivo la diferencia de precio pactado en el mismo acto de la Compra – Venta, indefectiblemente.

**QUINTO.-** Las partes declaran que entre el inmueble vendido y el precio pactado existe la más absoluta equivalencia, haciéndose en todo caso mutua gracia y reciproca donación por cualquier exceso o diferencia que hubiese en las áreas y medidas del inmueble renunciando a las acciones de dolo, error, lesión, violencia y los plazos que la ley señala para interponerlos.

**SEXTO.- EL VENDEDOR** declara que sobre el inmueble materia del presente contrato no existe gravamen real, medida judicial o extrajudicial, limitaciones o reserva contractual, pacto de preferencia, derecho de retracto, que limite o perturbe el ejercicio pleno de los derechos de libre disposición, sin perjuicio de los expuesto se obligan al saneamiento con arreglo a la ley.

**SETIMO.- EL VENDEDOR** declara que a la fecha no adeudan suma alguna por conceptos de tributos, como prediales, arbitrios, impuestos fiscales, contribución de mejoras, en especial

## Anexo 3. SUNARP en línea



# Publicidad Registral en Línea

Web Sunarp | Privacidad y Seguridad | Ayuda | Términos y Condiciones | Contáctenos | Tarifas

Estimados usuarios,



¡Ahora ya puedes realizar el pago de tus solicitudes en línea de **copia literal**, **Certificado Registral Inmobiliario (CRI)** y **certificado de búsqueda catastral** empleando el monedero virtual o con cualquier tarjeta de crédito o débito!

Para realizar el siguiente trámite con el pago de derechos en línea, tiene que acceder al Servicio de Publicidad Registral en Línea (SPRL). En caso de no contar con un usuario los invitamos a afiliarse al servicio.

**USUARIOS REGISTRADOS**  
Acceso a Publicidad Registral en Línea  
USUARIO  
CONTRASEÑA  
**INGRESAR**  
[¿Olvidó su contraseña?](#)

- ¿QUÉ ES PUBLICIDAD REGISTRAL EN LÍNEA?
- OFICINAS REGISTRALES
- SEGUIMIENTOS DE TÍTULOS Y SOLICITUDES
- ALERTA NORMATIVA REGISTRAL



### Suscripción de Personas

**DESEO SUSCRIBIRME**



### Suscripción de Organizaciones y Entidades Públicas

**DESEO SUSCRIBIRME**

SUNARP SEDE CENTRAL: Av. Primavera Nro. 1878, Santiago de Surco, Lima 33 - Perú

Mesa de Ayuda : (051) 208-3100 anexo 8847  
ALO Sunarp (línea gratuita): 0800-27164  
Correo electrónico: enlinea@sunarp.gob.pe

Copyright | 2015 Todos los Derechos Reservados

**EX REGISTRO PREDIAL URBANO**  
Hasta el 2003

## Anexo 4. Alerta Registral

The image shows a screenshot of the Sunarp website's 'Alerta Registral' service page. The page features a header with the Sunarp logo and navigation links for 'INICIO', 'PREGUNTAS FRECUENTES', and 'INFORMACIÓN DE INTERÉS'. The main content area has a dark background with a cityscape image. On the left, there is a green circle with a white exclamation mark and the text 'Alerta Registral'. To the right, a text box describes the service as a free option to receive updates on the status of registry transactions via email or text message. Two buttons are visible: a green 'REGÍSTRATE' button and an orange 'INICIAR SESIÓN' button. The footer contains contact information for the central office and a toll-free number for more information.

**sunarp**  
Superintendencia Nacional  
de los Registros Públicos

INICIO PREGUNTAS FRECUENTES INFORMACIÓN DE INTERÉS

**Alerta Registral**

Servicio gratuito que le brinda la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y/o mensaje de texto, sobre el estado de las partidas registrales.

REGÍSTRATE

INICIAR SESIÓN

SEDE CENTRAL  
Av. Primavera N° 1678, Santiago de Surco, Lima 33 - Perú.  
Central Telefónica (021) 208 - 3100 (Oficina administrativa en la cual no se realiza ningún trámite de publicidad registral y/o administración de títulos)

Mayor información ALÓ Sunarp (Línea gratuita): 0800 - 27164  
[consulta@sunarp.gob.pe](mailto:consulta@sunarp.gob.pe)

## Anexo 5. Sentinel



experian. | Mi Sentinel



INICIA SESIÓN

REGÍSTRATE

# Toma el control de tu salud financiera

Regístrate gratis en Sentinel, consulta tu Reporte de Crédito y toma siempre el control de tu vida financiera.

[Consulta gratuita ▶](#)



Gracias a las soluciones de Sentinel, podrás:



## Anexo 6. Jefe de la organización criminal

*Figura. 13.*

Jefe de la organización Criminal

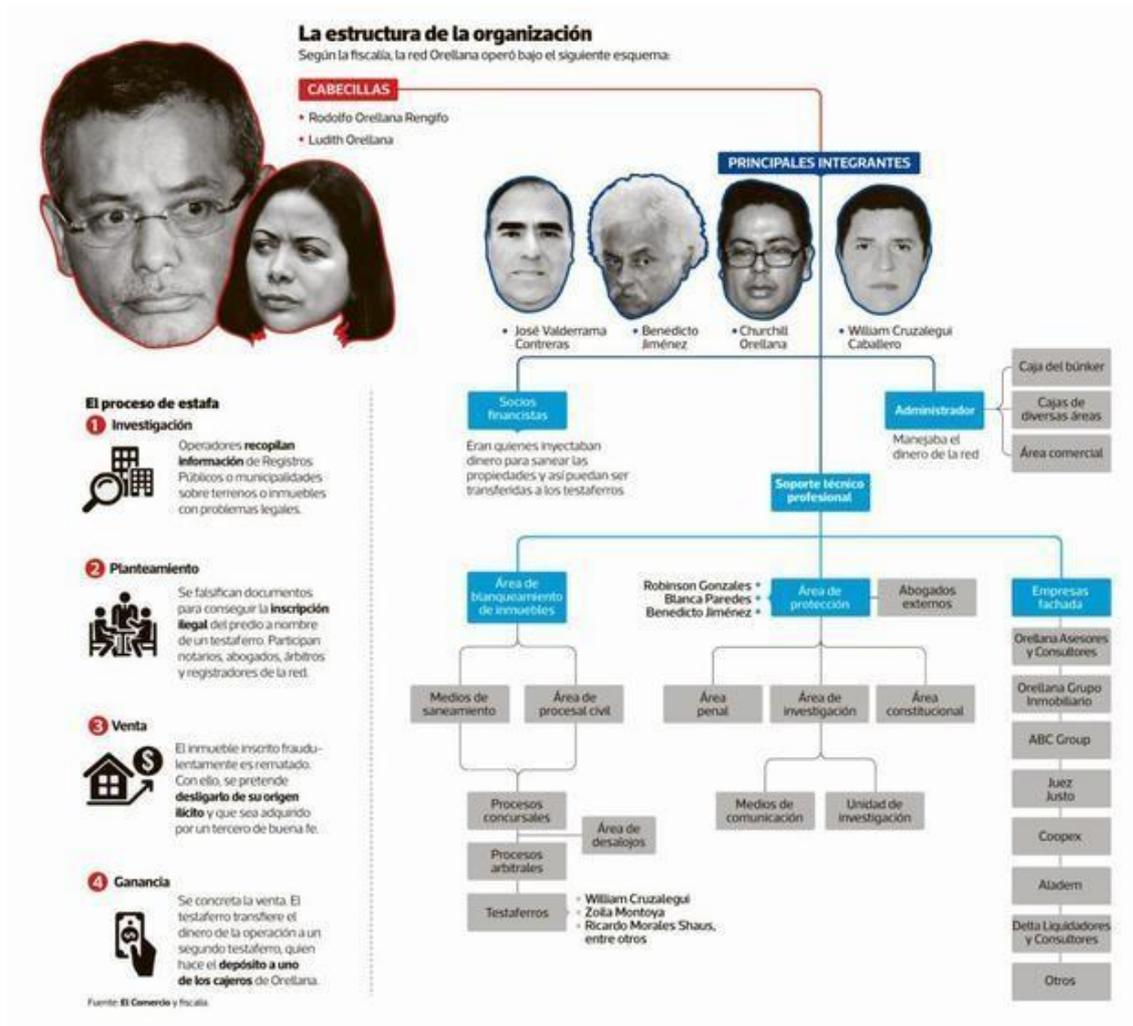


Fuente. Tomado de El Comercio (2019), Rodolfo Orellana: ¿Quién es y porque el caso provoca tantas incautaciones de inmuebles? Recuperado de la web: <https://elcomercio.pe/lima/judiciales/rodolfo-orellana-caso-incautaciones-inmuebles-noticia-ecpm-642410-noticia/>

## Anexo 7. Estructura de la organización criminal

Figura. 14.

Estructura de la organización criminal



Fuente. Tomado de El Comercio (2019), Rodolfo Orellana: ¿Quién es y porque el caso provoca tantas incautaciones de inmuebles? Recuperado de la web: <https://elcomercio.pe/lima/judiciales/rodolfo-orellana-caso-incautaciones-inmuebles-noticia-ecpm-642410-noticia/>