



Universidad Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

TESIS

EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON LA DOBLE INSCRIPCIÓN
REGISTRAL DE BIEN INMUEBLE EN SUNARP, EN LIMA DURANTE EL AÑO
2021

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR

PATRICIA SALAZAR JIMENEZ

ASESOR

ALBERTO VELARDE RAMIREZ

LIMA, PERÚ, JULIO DE 2022

DEDICATORIA

Agradezco a Dios y a los docentes de la universidad Inca Garcilaso de la Vega por sus enseñanzas durante esta etapa universitaria y a toda mi familia por su amor, cariño, paciencia y apoyo incondicional siempre.

A la memoria de mi padre Mariano Sergio por su ejemplo de esfuerzo, valentía y permitir que logre mis objetivos.

AGRADECIMIENTO

A dios, a mi madre Asunción Jiménez por ser el pilar más importante de mi vida, por sus consejos, principios que me ha inculcado a ser cada día mejor.

A mi Padre, a pesar de nuestra distancia física, siento que estas conmigo siempre y aunque nos faltaron muchas cosas por vivir juntos, sé que este momento hubiese sido tan especial para ti como lo es para mí.

A mi querido hijo Patrick Arturo y a todos mis sobrinos que son la fuente que me inspiran a seguir cumpliendo todas mis metas.

A mi hermana Francisca que quiero como a una madre, por apoyarme en cada etapa de mi vida.

A Diego Espinoza por su apoyo y paciencia en este proceso.

INDICE

<i>DEDICATORIA</i>	2
RESUMEN	6
ABSTRACT.....	7
INTRODUCCIÓN	8
CAPÍTULO I: FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN	10
1.1 Marco Teórico	10
1.2 Investigaciones.....	42
1.3 Marco Conceptual.....	44
CAPÍTULO II: EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES	46
2.1 Planteamiento del problema.....	46
2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática.....	46
2.1.2 Antecedentes Teóricos.....	48
2.1.3 Definición del Problema	54
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación	55
2.2.1 Finalidad	55
2.2.2 Objetivo general y específicos	55
2.2.3 Delimitación del estudio	56
2.2.4 Justificación e importancia del estudio	56
2.3 Hipótesis y Variables	57
2.3.1 Supuestos teóricos.....	57
2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas	64
2.3.3 Variables e Indicadores.....	64

CAPITULO III: MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO	65
3.1 Población y Muestra	65
3.1.1 Población	65
3.1.2 Muestra	65
3.2 Tipo, nivel y diseño de la investigación.....	66
3.3 Técnicas e instrumentos de la Investigación	67
3.4 Procesamiento de datos.....	67
CAPÍTULO IV: PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	68
4.1 Presentación de Resultados.....	68
4.2 Contrastación de la Hipótesis.....	87
4.3 Discusion de Resultados.....	94
CONCLUSIONES	99
RECOMENDACIONES	100
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	101
ANEXOS.....	106
ANEXO 1	107
ANEXOS 2: MATRIZ DE CONSISTENCIA.....	109

RESUMEN

Nuestra investigación tiene por objetivo determinar de qué manera se relaciona el fraude inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Metodológicamente, hemos optado por el enfoque cuantitativo, de diseño y tipo descriptivo de nivel aplicado, enfocándonos en una muestra total de 76 abogados especialistas en derecho civil y registral.

Llegándose a la conclusión de que, el fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Palabras clave: fraude, fraude inmobiliario, inscripción registral, SUNARP, bien inmueble.

ABSTRACT

Our research aims to determine how real estate fraud is related to the double registration of real estate in SUNARP, in the city of Lima, in the year 2021.

Methodologically, we have opted for the quantitative, design and descriptive approach of the applied level, focusing on a total sample of 76 lawyers specializing in civil and registry law.

Concluding that real estate fraud is significantly related to the double registration of real estate in SUNARP, in the city of Lima, in the year 2021.

Keywords: fraud, real estate fraud, registration, SUNARP, real estate.

INTRODUCCIÓN

El fraude inmobiliario se define como un acto doloso de estafa, cuyo fin es privar a otros de ciertos derechos de propiedad, esta problemática es cuasi normal (por su constancia) en nuestro país, actividad propia de la cual se ve reforzada por mafias criminales con buena organización que cometen suplantación de identidad y falsificación de documentos, obteniendo grandes ganancias a través de la apropiación de terrenos y edificios, y apropiándose de la propiedad del dueño real.

El fraude inmobiliario, no es más que una burla al sistema registral nacional, así como a aquellas personas que adquieren propiedades respetando la normativa, así como a la sociedad, por lo que es necesario de que el Estado actúe de una manera adecuada.

En base a estos motivos, hemos visto por necesario realizar una investigación sobre el fraude inmobiliario y como esta se relaciona con la doble inscripción de bienes inmuebles a nivel registral, planteándonos para ello, una serie de interrogantes, como: ¿De qué manera se relaciona el fraude inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021? Teniendo en consideración, todos aquellos temas que puedan calzar en las variables que puedan desglosarse, a fin de que pueda ser entendido para toda la sociedad, y no solo para los letrados, ya que la problemática planteada, tiene una afectación que no reconoce extractos sociales, sino que se utilizan los más bajos instrumentos para causar daños a la propiedad.

CAPÍTULO I:

FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Marco Teórico

FRAUDE INMOBILIARIO

FRAUDE

El fraude inmobiliario se define como un acto doloso de estafa, cuyo fin es privar a otros de ciertos derechos de propiedad, especialmente en nuestro país, actividad propia de la cual se ve reforzada por mafias criminales con buena organización que cometen suplantación de identidad. y documentos falsificados, obteniendo grandes ganancias a través de la apropiación de terrenos y edificios, y apropiándose de la propiedad del dueño real.

El fraude inmobiliario surge de un tipo de actividad ilícita, esta definición de fraude se complementa con el riesgo de que el contrato de compraventa no sea válido cuando se presente en el registro público y no exista certeza de lado legal para las transacciones del estado a través de su agencia, tal combinación indica las deficiencias del sistema, cuando el fraude ha ocurrido sin medidas de reparación por el daño causado, sin duda reducirá el número de casos de fraude, reducirá el riesgo de apropiación indebida de activos para actividades fraudulentas.

Según Gonzales (2017):

El fraude inmobiliario en forma de título falso es material ficticio o engañoso; es decir, que contiene la declaración de uno, lo cual no es cierto porque no se ha hecho público. En la actualidad, las estafas inmobiliarias las llevan a cabo organizaciones criminales apoyadas por varias organizaciones que han renunciado de manera accidental o intencional. (págs. 24-25)

Se utilizan títulos falsos o engañosos para llevar a cabo estafas inmobiliarias con el objetivo de apropiarse de un inmueble para el posterior beneficio ilícito de la venta de dicho inmueble. No sería una estafa cuando no fue intencionada, aquí podría llamarse un error o algo imprevisto.

Asimismo, Gonzales (2017):

Las falencias del sistema notarial y registral han contribuido con el fraude inmobiliario pese a que ambos tienen la condición de columnas vertebrales de la seguridad del tráfico inmobiliario. Si bien el problema es antiguo, este se ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, empleando diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o negligencia de los operadores jurídicos cuya función es autenticar contratos e impedir la inscripción de actos irregulares. (pág. 361)

Gadea y Docavo (2012) nos dicen que:

El fraude es una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones respecto a la economía pública. El fraude inmobiliario tiene por objeto evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición o transmisión de los bienes inmuebles. (págs. 2-3)

El concepto de fraude inmobiliario es el acto o mecanismo de usurpación de identidad y apropiación indebida de bienes que, en muchos casos, estas actividades ilícitas se realizan en conjunto con funcionarios del gobierno sin escrúpulos o burlados por estas mafias por el mal registro sistema. En general, hay dos componentes principales del fraude inmobiliario: la creciente demanda a través de disputas sociales y las condiciones en las que la participación del Estado en

compradores honestos de terceros es insignificante, carente de protección y remedios.

La profesión notarial tiene un papel que desempeñar en la lucha contra el fraude inmobiliario. Los clientes a menudo buscan notarios cuando participan en transacciones públicas, pasan por obstáculos legales o compran bienes raíces con la intención de obtener más tarde acceso al registro de la propiedad bajo la apariencia de un tercero que busca evadir las protecciones de registros públicos vigentes.

CONTRATO INMOBILIARIO

El contrato, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 1351° del Código civil de 1984, es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular modificar, o extinguir una relación jurídica patrimonial. Es indispensable mencionar la influencia directa del Código Civil italiano de 1942, sobre la concepción de los contratos perteneciente al libro de las fuentes de las obligaciones.

En este sentido, vale la pena señalar que la definición del artículo 1351 se toma de manera bastante creíble del artículo 1321 del Código Civil italiano, principio que establece lo siguiente:

Artículo 1321°.- “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre sí una relación jurídica patrimonial”.

Comenta Simental Franco (2012) que, Desde una perspectiva antropológica, la contratación es una manifestación de prácticas culturales fundamentales para la existencia social humana. (pág. 353)

Así pues, el contrato según Díez-Picazo y Ponce de León (2004) contienen lo siguiente:

Cada contrato puede producir un beneficio y el conjunto de contratos un beneficio promediado. Es obvio que el beneficio se obtiene cuando el precio

o contraprestación que se obtiene por una cosa o por un servicio excede del costo de esa cosa o de ese servicio, incluyendo en el costo los elementos adicionales o auxiliares que es preciso poner en pie para hacer posible la ejecución de la prestación. (pág. 8)

Por consiguiente, añade López Santa María (1985):

En efecto, una de las principales funciones que le asignamos al contrato hoy, es la de ser una herramienta para la organización y previsión de nuestro futuro. Pero en las sociedades incapaces de abstracción conceptual, los individuos no podían disociar el presente y el futuro, por lo que el contrato, más que un vínculo de interés principalmente económico era una alianza total y mística; un cambio de estado, análogo al parentesco. (pág. 123)

Como el artículo 1351° de CC de 1984 establece que el contrato es el acuerdo de dos o más partes de crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, por lo que Max Arias Schreiber ha observado:

El contenido de este artículo es prácticamente el mismo que plantea la primera parte del artículo 140° del CC, por lo que siendo el contrato una especie del acto jurídico, excepto en lo que atañe al carácter patrimonial, existe una repetición que pudo obviarse mediante la correspondiente remisión, pero conservando el carácter patrimonial del primero. (pág. 347)

La esencia misma de la idea de contrato lo convierte en un mecanismo para la creación de obligaciones. Por lo tanto, comenzaremos nuestro análisis con el supuesto de que el contrato es una fuente de obligaciones y que es importante responder a la pregunta de por qué existen tales obligaciones. Estas respuestas han ido cambiando a lo largo del tiempo y dependían de determinados momentos históricos. Creemos que este análisis nos permitirá acercarnos a las múltiples perspectivas que ha asumido la creación de contratos.

La necesidad de la ejecución de un contrato, u obligatoriedad, se deriva del hecho de que fue ideado por humanos con el propósito expreso de crear obligaciones. El beneficio mutuo de las partes y la eficiencia económica son sólo dos ejemplos de cómo el contrato es visto como un medio para un fin.

La visión crítica de esta institución recae en la realización de una obligación entre las partes, Jorge López Santa María (2005) sostiene que, La creencia común es que un contrato es un acuerdo entre dos partes por el cual el deudor está obligado a pagar al acreedor de acuerdo con los términos del acuerdo. (pág. 25)

Morales Moreno (2014), añade la existencia de un efecto de un cumplimiento obligatorio:

El efecto obligacional implica que el contrato exige del deudor ciertos deberes de conducta (la prestación), que pueden consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa (la prestación). Esta construcción, aunque pueda parecer bastante clara, se critica por ser limitada, pues sólo contempla los deberes de conducta específicos del deudor, sin considerar la vinculación contractual desde la perspectiva del acreedor (desde la satisfacción de su interés). (pág. 78)

Messineo (2007), en esa misma línea:

Sobre la base de la idea de acuerdo de voluntades, se subraya por una parte el carácter voluntario del contrato, y por otra, la posición recíproca en que se encuentran las voluntades de las partes, en el sentido de que el contrato, en cuanto acuerdo, revela una lograda composición de intereses y la preparación de efectos de conjunto, sobre los cuales coinciden las voluntades de las partes. (pág. 69)

Dentro de la evolución conceptual del contrato, se funda en que este es un negocio jurídico, así lo estructura Morales Moreno (1983), La abogacía debe entenderse como algo más complejo y de mayor alcance que un simple mecanismo de creación,

modificación o terminación de relaciones jurídicas, aunque esa también es una de sus funciones. Es decir, debe verse como una forma para que los individuos organicen sus propios intereses. (pág. 1530)

Alcalde Silva (2013) propone:

El contrato debe ser entendido como una ordenación de cooperación, mediante la cual las partes disciplinan una determinada situación con miras a satisfacer sus intereses, siendo su principal objetivo reglar un conjunto de expectativas, riesgos y circunstancias de acuerdo con las previsiones que han tenido en cuenta o que la ley ha establecido dispositivamente, para que con ellas se obtenga el propósito que desean. (pág. 30)

El acto de contratar implica dos consentimientos o, más exactamente, el consentimiento entendido en dos sentidos: primero, el consentimiento derivado de voluntades internas que determinan si se acepta o no la oferta, y segundo, el consentimiento entendido como la exteriorización de esas dos coincidentes voluntades. Esto es importante notarlo porque no es suficiente que exista un contrato simplemente porque la aceptación y la oferta coincidan; más bien, debe haber acuerdo entre las partes.

Según Gálvez (2014):

La contratación inmobiliaria ha adquirido gran importancia en nuestro país, debido principalmente al auge de empresas constructoras que han visto un buen negocio en este rubro, y también a las personas naturales que tienen mayor interés en vender sus propiedades, por el incremento de precios, como consecuencia de la masiva construcción de edificios. Surge, entonces, la necesidad de contratar de manera segura, para que no seamos víctimas de estafas por la compra de inmuebles de un no propietario o de las dobles ventas, que son muy comunes en estos tiempos, por parte de personas inescrupulosas que han visto en el boom inmobiliario, una manera de lucrar al margen de la Ley. (pág. 167)

ADQUISICIÓN DE UN BIEN

La prescripción adquisitiva, también conocida como usucapión, es un método de adquisición de derechos de propiedad mediante la posesión sostenida, pacífica, abierta e iniciada por el propietario de un bien durante un período prolongado de tiempo. Además de impedir la adquisición de derechos de propiedad, el código civil también prohíbe por prescripción el ejercicio de los derechos de servidumbre.

Nuestro código civil, distingue dos clases de prescripción adquisitiva de dominio: “la ordinaria y la extraordinaria. La diferencia entre una y otra radica en los requisitos de la posesión. La prescripción ordinaria exige requisitos más exigentes que la prescripción extraordinaria”.

En la prescripción adquisitiva se protege intereses tanto personales como colectivos ya que operan en el ámbito de la seguridad. Esto se comprende fácilmente por la forma en que cumple con la prescripción adquisitiva. Sin embargo, por ella, el poseedor ilegítimo se convierte en propietario legítimo, y por la prescripción se valida o reconoce la propiedad.

Gonzales (2013) comenta que:

La Prescripción Adquisitiva de Dominio no solo sirve como modo para adquirir Propiedad, sino que tiene también como función la de servir como medio de prueba de la Propiedad, siendo esta la que más se utiliza. Avendaño dice al respecto: “En efecto, la doctrina clásica concibió la prescripción como un modo de adquirir la Propiedad, es decir, de convertir al poseedor ilegítimo en propietario. No obstante, en la actualidad se le considera un medio de prueba de la Propiedad. Su verdadera naturaleza jurídica es esta última porque así se utiliza en prácticamente todos los casos. Muy excepcionalmente la prescripción convierte al poseedor en propietario. Lo usual y frecuente es que ella sirva para que el propietario pruebe o acredite su Derecho de Propiedad. Si no hubiese la Prescripción Adquisitiva,

la prueba del Derecho de Propiedad de los inmuebles sería imposible. (pág. 512)

El autor Ratondi (1953), define a la usucapión o prescripción adquisitiva como:

La adquisición de un derecho mediante la posesión continuada durante el periodo determinado por el legislador y que varía según los casos. El mismo autor, menciona que la usucapión es un método de adquisición a título originario porque la adquisición se produce independientemente de cualquier relación de hecho y de derecho con el titular anterior. (pág. 275)

Para Díez-Picazo y Gullón, la usucapión, Se trata de un caso especial de prescripción cuyo objeto es proteger a aquellos adquirentes cuya adquisición fue ilícita u obedeció a un non-dominus y que están protegidos porque las consideraciones de seguridad pública transforman la apariencia de jurisprudencia en legalidad efectiva y convierten objetivamente la inadmisibles acción del verdadero dominus. (Díez Picazo & Gullon Ballesteros, 1979)

Para Carbonnier (1965) por su parte considera:

La prescripción adquisitiva puede definirse como un modo de adquirir la propiedad (o cualquier derecho real, como un usufructo o una servidumbre) mediante la posesión prolongada. La eficacia consolidante del tiempo determinará el nacimiento del derecho (propiedad) a partir del hecho (posesión). (pág. 354)

Para el autor Gonzales (2010):

Indica que el plazo de prescripción, o derecho de uso, es el medio de convertirse en propietario al poseer de manera autónoma e independiente de los demás, durante un largo período de tiempo, y siempre que el anterior propietario no haya expresado el deseo de contradecir formalmente. (pág. 17)

Gonzales (2015), conforme con los Artículos 950° y 951° del Código Civil conceptúa que:

Es la manera original de transformar posición de propiedad, importar la presencia ausencia de un título de la buena fe, en mi primer caso sea confuso título y buena fe al término de un plazo de cinco años y un segundo caso, sin buena fe ni tampoco justo título lo consigo en un plazo de 10 años. En ambos casos el plazo legal necesitado es del ejercicio de una posición efectiva, pública, pacífica, continua para así mismo como propietario (pág. 1)

Con palabras de Gonzales (2010), postula que, la prescripción adquisitiva o usucapión se basa en la acción probatoria y en la total posesión del propietario como un demonio y su plenitud de legitimación constitucional, ya que de esa manera sostendrá la “función social de la propiedad” o el “bien común” descrita en el texto fundamental. (pág. 54)

En ese sentido el jurista Gonzales (2014), afirma que:

La usucapión no deja de ser considerado un hecho, aun cuando se le reconozca jurídicamente, debido a que, para probar su existencia es importante tener presente este dato. Dicho con otras palabras, la prueba no puede ser considerada de carácter formal o ritualista, claro está que se renuncie a poder conocer la verdad material. (pág. 32)

Por su parte Papaño (2004), define a la Prescripción Adquisitiva o usucapión como:

El instituto por donde el poseedor tiene el derecho real el que corresponde al bien, por la continuación de la propiedad por el tiempo que ha establecido la ley. En otras palabras, si el acto de posesión se realiza, durante todo el período de vigencia de la ley, con la intención de hacer que la cosa ejerza un derecho de propiedad, entonces la propiedad puede ser utilizada, pero si el acto de posesión no tiene la intención de dar derecho a la propiedad

sujeto al derecho de uso, uso, residencia o servicio, solo se adquirirán estos derechos, no el dominio. (pág. 309)

Con palabras del Doctor Gonzales (2014), señala que;

La usucapión es considerada como aquella prueba del derecho de propiedad, por tal motivo que no puede existir prueba más competente para probar aquel derecho de propiedad que presume un sujeto sobre un bien que la usucapión, debido a que, existiendo otros medios de prueba, en ese sentido ninguno puede ser comparado a lo idóneo y a la publicidad de la usucapión. (pág. 136)

Levitan (1979) afirma que, el objetivo principal de la prescripción es el poder reconocer al propietario del bien inmueble o del bien mueble, el cual lo ha utilizado como si este fuese su dueño verdadero, en base a un plazo de tiempo que ha establecido la ley. (pág. 43)

DOBLE INSCRIPCIÓN

De acuerdo con el principio de "especialidad" recogido en el " Texto Único Ordenado de las Reglas Generales de los Registros Públicos ", cada inmueble o persona física tendrá su propio asiento en el registro donde se realice la inscripción inicial, así como las acciones o derechos posteriores que correspondan a ellos.

El artículo 56° de la norma legal mencionada "define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios".

Urdaneta (2006) manifestó que:

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. (pág. 18)

Raymundo Salvat (1932) nos dice:

En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. (pág. 431)

Como se puede apreciar, existe duplicidad cuando se hace más de una inscripción para la misma cosa, persona o persona jurídica, en el entendido de que estas inscripciones son idénticas por contener las mismas anotaciones y anotaciones. Sin embargo, también hay duplicidad cuando hay una coincidencia total o parcial de las áreas registradas según los puntos correspondientes a diferentes propiedades, lo que debe tenerse en cuenta al comprar bienes inmuebles u otros bienes corporales.

En efecto, en el momento de la compra de un inmueble, el interesado no sólo debe limitarse a consultar la inscripción en el registro de la propiedad y su documentación, sino que también debe realizar un diagnóstico técnico; es decir, comprobar que el territorio adquirido no se cruza con otro territorio también inscrito en el registro estatal; especialmente si va a comprar una propiedad, el registro de esa propiedad se remonta a varias décadas y no hay un plan en sus documentos o esas propiedades no le permiten identificar de manera confiable la posición del predio.

Como vemos, el tema de la doble inscripción por superposición parcial de áreas puede tener consecuencias desagradables, por lo que es vital prevenirlo antes de arrepentirse en la compra de un inmueble.

REGISTROS PÚBLICOS

Las oficinas regionales de registro se conocen como "Registros Públicos" y se consideran entidades públicas, descentralizadas de la SUNARP, con propiedad y

registros propios, autonomía administrativa y económica, y restricciones legales. Financian sus presupuestos con dinero de derechos registrales, donaciones, legados, herencias, transferencias y otros recursos de instituciones públicas y privadas, así como con dinero de la cooperación financiera internacional legalmente permitida y con ingresos financieros. Actualmente existen cuarenta zonas de registro, sesenta y tres oficinas de registro y ciento dieciocho oficinas receptoras.

“La SUNARP fue creada como un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del SINARP con autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Tiene como objeto dictar las políticas y normas técnico - registrales de Registros Públicos que integran el Sistema Nacional y está encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros públicos que conforman el SINARP”.

Gonzales (2016) nos dice que:

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 a efectos de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, a efectos de evitar el riesgo de transferencia o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (pág. 33)

Asimismo, el Dr. González (2016) establece que:

La transcendencia del Derecho Registral se encuentra en otorgar publicidad de determinados actos o negocios que son relevantes para la vida y el tráfico económico de una sociedad, y por eso debe catalogársele como materia del Derecho Privado, pues se trata de situaciones de la vida civil, propias de

cualquier ciudadano, tales como la adquisición de un inmueble, la constitución de una sociedad mercantil, el otorgamiento de un acto de apoderamiento, entre otros.

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del Derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. Por tanto, se entiende por Derecho Registral al conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada en forma institucional, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de Derecho Privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), con los fines de certeza y protección. (págs. 33-34)

El sistema registral nacional nos permite la seguridad de nuestros bienes inscritos, debido a que existe una presunción de cognoscibilidad otorgada por la publicidad registral.

Según Sanz (1947) indica que:

Es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro. (pág. 6)

Atilio (1994) afirma que:

Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros. (pág. 17)

Sanz (1955) manifiesta que:

Son el conjunto de normas reguladoras de la institución del registro de la propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del registro. (pág. 37)

Álvarez (2010) afirma que:

La organización del registro es un medio, un instrumento, una búsqueda de soluciones en el camino de la publicidad. La historia y el derecho comparado nos presentan diversas soluciones para resolver el problema de la seguridad de la propiedad y del crédito mediante la incorporación de los derechos a los libros registrales. Es lo que se conoce como sistemas registrales. (pág. 21)

Es importante señalar que no existen sistemas "puros" porque muchos sistemas legales diferentes se han influenciado entre sí a lo largo del tiempo. Un "sistema registral" es el conjunto de normas y principios de derecho registral que conforman un "estado orgánico" con fines y autoridad dentro del espacio nacional de un "estado individual".

Clasificación de los Sistemas Registrales

“Los sistemas registrales han sido clasificados de distintas maneras por los distintos autores del tema de investigación; clasificándose en una clasificación bipartita por excelencia la cual los divide desde un enfoque inmobiliario, por la materia

registrable y por un enfoque administrativo, por la manera de su funcionamiento y organización en el territorio del Estado”.

➤ **Sistemas Registrales Inmobiliarios**

Roca (1954) manifiesta que, “clasifica los sistemas desde el punto de vista del régimen inmobiliario. En primer término, hace referencia a los sistemas inmobiliarios no registrales, dentro de los cuales contempla al sistema del Derecho romano a partir del periodo clásico y al sistema inmobiliario del Derecho germánico en su primera etapa”. (pág. 97)

“Manifestando que, aunque uno y otro se apoyan en la *traditio* de la cosa enajenada, ya sea a través de la entrega real o la entrega simbólica de la propia, en el primero, la entrega establece un acto privado y carente de solemnidad, mientras que, en el segundo, es un acto público que debe consumar con fórmulas y solemnidades explícitas para que la cesión se perfeccione”.

➤ **Según la forma**

En este aspecto, se forja los sistemas registrales de acuerdo la forma en que el registro se hace y según la eficacia concedida a la inscripción.

Carral (1983) establece que:

- 1) Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; 2) Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y 3) Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc. Relacionados con dicha finca. (pág. 230)

➤ **Según la eficacia**

En esta clasificación se toma en cuenta la eficacia otorgada a la inscripción, enfocada en los efectos que la inscripción en el registro de un documento o acto provoca y sus efectos erga omnes.

Carral (1983) señala que sus efectos son:

Efectos de hecho: dichos efectos son universales en todos los registros, ya que en estos el asiento existe, “tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos; 2) Efectos probatorios: afirma que el registro es un medio privilegiado de prueba de lo que consta en el asiento, y ejemplifica dicho sistema trayendo a colación las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo”. (pág. 230)

PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA

Un entorno libre de riesgos es a lo que nos referimos cuando hablamos de seguridad, y es algo que el hombre siempre se esforzará por lograr. A la luz de esto, podemos decir que el hombre está más a gusto cuando está seguro; así, podemos establecer que la necesidad de seguridad está profundamente arraigada en el alma humana (el miedo a la "inseguridad humana"), se siente poderoso a pesar de la exposición a la incertidumbre y lo desconocido.

El principio de seguridad, a diferencia de otras Normas Fundamentales comparadas, no se encuentra de forma expresa en nuestra Constitución Política de 1993. Es el Tribunal constitucional, como máximo intérprete de la constitución, quien reconoce el principio de seguridad jurídica como un principio constitucional, en la sentencia del Exp. N°0016-2002-AI/TC:

El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

Así pues, como se ha dicho, la seguridad jurídica es un principio que transita todo el ordenamiento, incluyendo, desde luego, a la Norma Fundamental que lo preside. Su reconocimiento es implícito en nuestra Constitución, aunque se concretiza con meridiana claridad a través de distintas disposiciones constitucionales, algunas de orden general, como la contenida en el artículo 2º, inciso 24, párrafo a) ("Nadie está obligado a hacer lo que la ley no manda, ni impedido se hacer lo que ella no prohíbe"), y otras de alcances más específicos, como las contenidas en los artículos 2º, inciso 24, párrafo d) ("Nadie será procesado ni condenado por acto u omisión que al tiempo de cometerse no esté previamente calificado en la ley, de manera expresa e inequívoca, como infracción punible, ni sancionado con pena no prevista en la ley") y 139º, inciso 3, ("Ninguna persona puede ser desviada de la jurisdicción predeterminada por la ley, ni sometida a procedimiento distinto de los previamente establecidos, ni juzgada por órganos jurisdiccionales de

excepción, ni por comisiones especiales creadas al efecto, cualquiera que sea su denominación"). (Exp. N°0016-2002-AI/TC, 2003)

En el sistema registral el principio de seguridad jurídica recae en el principio de publicidad, tal como señala nuestro Código Civil de 1984 en su artículo 2012.

Uno de los objetivos de la ley es garantizar la seguridad jurídica, razón por la cual es tan importante salvaguardar el estado de derecho. Sin embargo, estos fines sólo pueden lograrse mientras el hombre mantenga vínculos sociales con otras personas; El alcance expansivo de la Ley está dirigido a establecer un orden social claramente definido, con el objetivo de amortiguar ciertos tipos de comportamiento dentro de ese orden que tienden a compensar, necesariamente, los fines alcanzados por la Ley.

Según Moisset (2000) indica que:

La búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral, [es un] valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. (pág. 1)

Dado que el derecho es un fenómeno social, sólo puede existir en el contexto de la sociedad y las relaciones interpersonales, y la seguridad es un producto de estas dos cosas. Por lo tanto, la seguridad que debe brindar la ley es la seguridad de la comunidad, porque es donde más se necesita la protección de la ley.

Según Villega (2000) manifiesta que:

Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la

violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido sólo podrían acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales. (pág. 19)

Herrera (2017) comenta que:

La seguridad jurídica es la mejor garantía de un ordenamiento jurídico para la cohabitación humana. La idea de seguridad jurídica se genera en la ley y en su positividad. El estado tiene el deber constitucional y legal primordial de asegurar cuánta actividad legal llevan a cabo las personas jurídicas individuales y colectivas. (pág. 27)

Ascarza (2018) menciona que, la seguridad jurídica, presenta un aspecto estructural, es inherente al ordenamiento jurídico, las normas jurídicas y sus instituciones y, por tanto, deriva del sujeto vinculado al ordenamiento jurídico que obtiene certeza de las consecuencias de sus actos. (pág. 18)

Muñoz (2019) manifiesta que:

La seguridad jurídica es un principio de derecho, el cual debe insertarse no solo en el texto de la regla, sino también en la actuación diaria de la autoridad en la emisión de actos que incidan en el ámbito jurídico del usuario. (pág. 6)

Ripollés (2020), conceptúa que:

La seguridad jurídica es certeza, saber qué esperar; no sólo como teoría, o de lo que dice la norma que debe suceder, sino una certeza efectiva, real, una certeza que se da en la práctica, certeza de que la expectativa ocurrirá con total certeza; la certeza debe ser la determinación del contenido de la norma y, por otro lado, la certeza de su ejecución. (pág. 394)

Para que la seguridad jurídica peruana opere, es ineludible que aquéllos que procuran verse favorecidos con ella, compensen ciertas exigencias comprendidas en las normas.

El autor Villegas (2000) indica que:

La seguridad jurídica protege a quien exterioriza su adquisición, a comparación de quien la mantiene oculta entre las partes. Si el Derecho optará por preferir al primer adquirente, independientemente del hecho de la inscripción, carecería de sentido todo el sistema registral, ya que éste basa su procedimiento en el Principio de Publicidad de los Registros Públicos, que faculta al titular registral para contratar respecto del bien que aparece inscrito a su nombre. (pág. 25)

Dado que la seguridad jurídica es uno de los principios rectores del derecho, y que el propio derecho exige que los sujetos la exijan para asegurarse de que pueden confiar en las acciones de los demás, los factores transversales que determinan la seguridad jurídica, y más específicamente la propiedad inmobiliaria certeza de derecho, son los siguientes:

- “La certeza o certidumbre o ausencia de duda, que permite una predictibilidad del interesado en cuanto a las reglas de juego existentes”.
- “Certeza sobre las fuentes, publicidad normativa, tipicidad penal; para ello es preciso que quienes obtengan derechos lo forjen sobre bases de certidumbre y esto se ostenta en los distintos principios primordialmente los que señalan requisitos de la inscripción”.

El Sistema de Registro del Perú sirve al interés público al garantizar la estabilidad jurídica y financiera. El Sistema se define como "aquel conjunto armonioso de principios que tiene por objeto producir, mediante el establecimiento del Registro, la seguridad necesaria en la circulación comercial de bienes inmuebles y la formación de relaciones reales relacionadas con los bienes inmuebles", siendo el "discernimiento apropiado" un componente clave. El Registro beneficia a ambas partes de una relación ya cualquier otra parte que pueda verse afectada por la seguridad de la relación.

Cárdenas (2010) señala que:

El Sistema Registral Peruano cumple los requisitos necesarios para proporcionar una seguridad jurídica que reduzca las incertidumbres y colabore con garantizar los derechos de quienes se amparen en el Registro. Debe recordarse que una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro. (pág. 156)

TIPOS

➤ **SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA**

Amado (2011), nos dice que, “la seguridad estática está destinada a proteger al derecho-habiente o titular del derecho inscrito frente a las perturbaciones o ataques de terceros, que se inmiscuyan o traten de desconocer su titularidad”. (pág. 40)

➤ **SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA**

Del mismo modo, Amado (2011) añade que:

La seguridad dinámica o de tráfico tiende a otorgar amparo a los terceros que se ven implicados en la circulación del dineral, el cual se haya en dos vertientes: una es la Protección de los acreedores del enajenante, que pueden ver burlados la garantía de este crédito con enajenaciones fraudulentas; -y la segunda es la Protección a los adquirentes, que no deben estar expuestos a la sorpresa de que el bien que se le transmite se encuentre gravado, embargado o simplemente no pertenezca al transferente.

La seguridad dinámica exige que ningún beneficio adquirido en el patrimonio de un sujeto deba frustrarse por hechos o situaciones ajenas que no haya podido conocer, de tal suerte que un tercero de buena fe mantiene la adquisición de un derecho, aunque el transmitente no sea el propietario, si es que desconocía razonablemente las circunstancias que denotaban la ausencia de titularidad del transmitente. (pág. 79)

SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVOS Y DECLARATIVO

El derecho registral comprende los principios y reglas fundamentales que poseen los organismos estatales encargados de llevar registros de personas, hechos, acciones, documentos y derechos, así como el procedimiento para llevar a cabo dichos registros y las ramificaciones jurídicas que de ellos se derivan.

También conocido como derecho hipotecario, derecho registral de la propiedad y derecho inmobiliario. Como tal, es reconocida en nuestro país como Ley de Registro, ya que nuestro sistema comprende no solo el registro de propiedades sino también el registro de sociedades, personas naturales y bienes muebles.

Molinario (1971) lo define de la siguiente forma, “como el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”. (pág. 15)

➤ SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO

Según el autor Ardiles (2018) manifiesta que, “Este tipo de sistema se da cuando el acto o derecho real se constituyen fuera del registro y su inscripción otorga publicidad registral, protege su derecho y otorga seguridad jurídica; es decir, se puede inscribir si se desea, no existe obligación alguna”. (pág. sp)

La veracidad del sistema descansa en la declaración de la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho que haya ocurrido en lugar ajeno al Registro y esté referenciado en el título o documento que se presente al Registro. Así, la inscripción tiene efectos declarativos y no constitutivos; los derechos se derivan del acto judicial, no del registro en sí, que sólo sirve para dar publicidad al acto y no para crear ningún derecho.

Castillo (2015) señala que:

En el Perú el ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en cuanto al registro de la propiedad inmueble, creado en Francia en 1855 e implantado en el Perú en 1888, registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo. (pág. 18)

El profesor Mario Castillo Freyre señala que,

En el Perú el ordenamiento legal da lugar a la convivencia de una propiedad de carácter absoluto y de una propiedad de carácter relativo, al haber adoptado siempre el mismo sistema que el Derecho francés, tanto en lo que respecta a la manera de transferir la propiedad mueble e inmueble, como en cuanto al registro de la propiedad inmueble, creado en Francia en 1855 e implantado en el Perú en 1888, registro de carácter meramente declarativo y no constitutivo. (pág. 18)

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se establece extrínsecamente del registro y su inscripción brinda una publicidad registral, protegiendo su derecho y sobre todo seguridad, donde la inscripción es facultativa y la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros.

García (1967) indica que:

Son declarativos los registros que reconocen la preexistencia del derecho, o sea que este nace de sus estratos, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (expost facto) como consecuencia del acto inscriptivo, entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuando crea el título que hasta su admisión era solo un derecho obligacional. (pág. 154)

➤ SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO

En este sistema registral el derecho surge con el acto jurídico, en este caso viene a ser el contrato, y se perfecciona con la inscripción en el Registro Público.

El autor Carriazales (2017) indica que:

Podemos equiparar este sistema a la *traditio* por lo que la inscripción no es potestativa sino obligatoria. Los códigos civiles de Alemania, Suiza y Luxemburgo siguieron este sistema a principios del siglo pasado (siglo XX). La característica de este sistema estriba en que atiende por una parte al título y a la causa de la adquisición que se plasme en el contrato y, por otro lado, atiende a la forma en que se trasmite el dominio, lo cual ocurre a través de la inscripción en el Registro Público. (Carriazales Dávila, 2017)

Según Guevara (1999) indica que:

Son constitutivos aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si este no está inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico. También tenemos la opinión de Sanz F. que menciona lo siguiente, “la inscripción señala dos aspectos: 1. La intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones (inscripción voluntaria y necesaria), y 2. La eficacia que se otorgue en relación con el nacimiento de derechos reales (inscripción convalidante). (pág. 54)

Corrado (2004) manifiesta lo siguiente:

“Se distingue entre la publicidad necesaria y no necesaria. La publicidad necesaria poder ser, a su vez declarativa y constitutiva. La publicidad constitutiva se da cuando el acto formal de la inscripción se cuenta entre los elementos fundamentales que constituyen la causa inmediata de la mutación jurídica. La declarativa se da cuando el acto formal es solo un elemento accesorio que sirve para eliminar un obstáculo que impide la efectividad plena de los elementos principales”. (pág. 153)

LEGISLACIÓN COMPARADA

➤ Argentina

“Sobre el fraude inmobiliario no existe en Argentina una ley que le dé un tratamiento especial. Más bien, el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, promulgado por Ley 26994, prevé en su artículo 392°” (ubicado en la ineficacia de los actos jurídicos) la siguiente norma jurídica:

Artículo 392: Efectos respecto de terceros de cosas registrables:

“Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble o mueble registrable, por una persona que ha resultado adquirente en virtud de un acto nulo, quedan sin ningún valor, y pueden ser reclamados directamente del tercero, excepto contra el subadquirente de derechos reales o personales de buena fe y a título oneroso. Los subadquirentes no pueden ampararse en su buena fe y título oneroso si el acto se ha realizado sin intervención del titular del derecho.”

“En la legislación argentina encontramos la “Ley Orgánica Notarial 404 Reguladora de la Función Notarial”, cuyo texto ordenado (artículo 20° al 25° referidos a las funciones notariales) no prevé normas específicas relacionadas a la prevención del fraude inmobiliario como parte de la función notarial”.

➤ Costa Rica

“En Costa Rica no existe una legislación especial que regule los mecanismos de protección jurídica en relación con el fraude inmobiliario o fraude registral inmobiliario. Más bien, en ese país centroamericano, se ha buscado proteger al propietario originario y al tercero registral (adquirente de buena fe y a título oneroso) en función a las normas jurídicas previstas en el Código Civil (artículo 448° al 463°) las cuales han sido interpretadas por la Corte Suprema de Justicia mediante jurisprudencia contradictoria, pues la Sala Primera Civil de la Corte Suprema de Justicia ha considerado (Voto N° 54-97) que se debe proteger al tercero adquirente de buena fe y a título oneroso en razón a la publicidad registral; en cambio, la Sala

Tercera Penal de la Corte Suprema de Justicia ha establecido (Voto N° 346-98) que la persona agraviada en el despojo fraudulento de sus bienes como consecuencia de documentos falsos inscritos en los Registros Públicos tiene derecho a recuperar la propiedad del inmueble; y frente a este panorama la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia ha señalado (Voto N° 9720-2004) que las interpretaciones antes esgrimidas resultan válidas”.

“A mayor ilustración, en Costa Rica tienen un Código Notarial (Ley N° 7764) en el cual se regula (artículo 1°) el notariado público como: “La función pública ejercida privadamente. Por medio de ella, el funcionario habilitado asesora a las personas sobre la correcta formación legal de su voluntad en los actos o contratos jurídicos y da fe de la existencia de los hechos que ocurran ante él”. Pero en el análisis del contenido normativo del Código Notarial no se observa la función específica del notario público de la prevención de los fraudes inmobiliarios”.

➤ **Venezuela**

“En Venezuela existe una ley especial denominada “Ley contra la Estafa Inmobiliaria”, expedida por la Asamblea Nacional y publicada en la Gaceta Oficial N° 39.912 del 30 de abril de 2012, teniendo como principio rector, según su artículo 2°”, el siguiente:

Artículo 2- Principio:

“Las disposiciones contenidas en la presente Ley, persiguen sancionar el delito de estafa y otros fraudes afines al sector inmobiliario, orientando y garantizando a los ciudadanos el acceso a la vivienda, sin menoscabo de regular la planificación y ejecución de los procedimientos necesarios para el control y acceso que tienen las personas al sector habitacional, con deberes y derechos de corresponsabilidad de acuerdo con el ordenamiento jurídico que rige la materia”.

En la “Ley contra la Estafa Inmobiliaria” de Venezuela se hace mención para la configuración de la estafa inmobiliaria que “es necesario que se tenga disposición

del inmueble, tener vigente para ello el contrato de compraventa y transmisión de la propiedad de forma ilegal”.

JURISPRUDENCIA CON RELACIÓN AL FRAUDE INMOBILIARIO

➤ RES. N° 995-2013-SUNARP-TR-L

“En aplicación del artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos, si en la calificación registral se advierten indicios que pongan en duda la autenticidad de los documentos que forman parte del título, las instancias registrales se encuentran habilitadas para efectuar las consultas e indagaciones necesarias para descartar la falsedad documentaria”.

➤ RES. N° 1126-2014-SUNARP-TR-L

“La jefatura zonal es el órgano competente para conocer la denuncia por presunta falsificación de documentos, en consecuencia, las instancias registrales no son competentes para pronunciarse sobre la denuncia por presunta falsificación de documentos”.

➤ RES. N° 273-2014-SUNARP-TR-L

“La persona legitimada para solicitar las anotaciones a que se refieren la Quinta y Sexta Disposición Transitoria Final y Complementaria del Decreto Legislativo N° 1049 es únicamente el notario; así, en el caso de inscripciones sustentadas en partes o escrituras públicas presumiblemente falsificadas, corresponderá su solicitud al notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento y en el caso de inscripciones sustentadas en escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado al o los otorgantes, al notario ante quien se otorgó dicho instrumento”.

➤ RES. N° 1427-2015-SUNARP-TR-L

“De conformidad con la modificatoria efectuada por la Ley N° 30313, resulta procedente registrar la anotación preventiva por presunta falsedad documentaria, a que se refiere la Quinta Disposición Complementaria,

Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió el derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

MARCO HISTORICO

➤ SISTEMA REGISTRAL DECLARATIVO

Los orígenes del Sistema Consensual se remontan al Código Civil francés de 1804, que introdujo la idea revolucionaria de que la “voluntad” debía prevalecer sobre la formalidad legal. Por lo tanto, a la luz de lo anterior, esto sirvió para proteger significativamente a los compradores inmediatos de los vendedores, mientras que el vendedor solo podía ejercer acciones personales o impugnar el contrato, y el Código Civil francés fue el que finalmente acordó que el consentimiento entre los contratantes era el requisito más crucial para la venta.

El autor Gerónimo (1994) manifiesta lo siguiente, “la inscripción declarativa es aquella que se limita a recoger los elementos jurídicos que dan vida al acto, sin añadirles a un valor especial por sí mismo. El derecho real nace, existe fuera del registro y las inscripciones que en este se practican se refieren a derechos reales ya existentes, careciendo de toda eficacia para el nacimiento, existencia y validez de este”. (Geronimo, 1994)

Un Sistema Registral es Declarativo cuando el acto o el derecho real se establece extrínsecamente del registro y su inscripción brinda una publicidad registral, protegiendo su derecho y sobre todo seguridad, donde la inscripción es facultativa y la registración es un requisito para oponer el acto o derecho a terceros.

García (1967) indica que:

Son declarativos los registros que reconocen la preexistencia del derecho, o sea que este nace de sus estratos, a los que llega en forma de título (consumado como tal). Cuando la mutación del derecho personal en derecho real se produce (expost facto) como consecuencia del acto inscriptivo,

entonces estaremos ante un registro constitutivo, por cuando crea el título que hasta su admisión era solo un derecho obligacional. (pág. 154)

En síntesis , se puede decir que un sistema "consensual" o "voluntario" es el medio por el cual dos o más partes llegan a un acuerdo expresando su deseo de crear, modificar o terminar un determinado acto jurídico, y que el sistema será perfeccionado con la expresión de voluntad que viene a conocerse como "consentimiento" de las partes involucradas.

➤ **SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVO**

El sistema constitutivo registral se refiere a la inscripción de títulos de bienes específicos, como bienes inmuebles en este caso; según este sistema, una transacción legal no está completa hasta que el título del comprador se registra en registros públicos. Este sistema se utiliza en un número de diferentes sistemas legales en todo el mundo, incluidos los de Alemania, Australia y otros.

Según Guevara (1999) indica que:

Son constitutivos aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si este no está inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico. También tenemos la opinión de Sanz F. que menciona lo siguiente, "la inscripción señala dos aspectos: 1. La intensidad con que esta forma registral sea establecida por las legislaciones (inscripción voluntaria y necesaria), y 2. La eficacia que se otorgue en relación con el nacimiento de derechos reales (inscripción convalidante). (pág. 54)

Corrado (2004) manifiesta lo siguiente,

Se distingue entre la publicidad necesaria y no necesaria. La publicidad necesaria poder ser, a su vez declarativa y constitutiva. La publicidad constitutiva se da cuando el acto formal de la inscripción se cuenta entre los elementos fundamentales que constituyen la causa inmediata de la mutación jurídica. La declarativa se da cuando el acto formal es solo un elemento

accesorio que sirve para eliminar un obstáculo que impide la efectividad plena de los elementos principales. (pág. 153)

Es prudente salvar la llamada "publicidad necesaria" en su característica definitoria de una inscripción constitutiva, señalando que este es el punto de partida del camino que lleva a un cambio en el derecho inmobiliario. De acuerdo con las fuentes antes citadas, esto demuestra que existe un principio esencial que subyace a un sistema constitucional que implica el cumplimiento impecable de una transmisión de un bien explícito debidamente sometido a registro ante la autoridad correspondiente; al hacerlo, una prima adicional se está agregando al predio, ya que la presencia de este anuncio eleva el valor del predio.

El Sistema Constitutivo Como Resultado De La Evolución Jurídica

El autor Pau (2001) señala que:

“la instauración de un sistema constitutivo registral referente a los predios sería un gran avance en el ámbito jurídico, ya sea la eficacia y publicidad de los derechos reales inmobiliarios deben coincidir con la absoluta exactitud. Si la eficacia de los derechos reales se produce frente a todos, es un corolario de estricta lógica que todos deban conocerlo al menos puedan conocer”.
(pág. 22)

De acuerdo con lo manifestado por el autor, puedo destacar que, puede haber un anhelo, pero también un rechazo acerca del sistema actual de transferencia es por ello que deduzco que, si se alcanzara a establecer el sistema constitutivo en nuestro país, las transferencias de bienes inmuebles vendrían a ser públicas y, por lo tanto, inteligibles hacia terceros y esto impediría la existencia de estafas como suele pasar actualmente.

MARCO JURIDICO

A fin de poder desarrollar el marco jurídico, es necesario tener un orden, el cual parte conforme a la pirámide normativa de Hans Kelsen, comenzaremos por la normativa constitucional, procediendo con lo establecido por el Código Civil, u otras normas relacionadas.

➤ Constitución Política de 1993

“Nuestro Estado ha adquirido el modelo de Estado Constitucional de derecho, por el ende todas las leyes se basan en lo establecido por la Constitución, Principio de Supremacía Constitucional”.

“Sin embargo, en nuestra Constitución no se encuentra establecida de manera expresa el principio de seguridad jurídica que otorgan los registros públicos, sin embargo, tal y como señala el Tribunal Constitucional en el Exp. N°0016-2002-AI/TC, este principio figura de manera implícita en el artículo 2°, inciso 24, parágrafo a), en el artículo 2°, inciso 24, parágrafo d) y 139°, inciso 3”.

➤ Código Civil de 1984

“El Código encargado de regular el Derecho privado, es decir las relaciones civiles, de manera ordenada o sistematizada hace referencia al sistema registral en el Libro IX, el cual comprende los artículos 2008 al 2045”.

Respecto del artículo que establece que el sistema registral supone uno declarativo y flexible, debido a que se presupuesta a la enajenación y deja un vacío legal:

• Artículo 949.- Transferencia de propiedad de bien inmueble

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

Respecto de los elementos a considerar cuando se efectúa el acto jurídico y la concepción de los contratos privados que suponen el origen del conflicto por la falta de registro, nuestro orden supone establecer:

- **Artículo 140.- Noción de Acto Jurídico: elementos esenciales**

“El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”. Para su validez se requiere:

1. “Plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley”.
2. “Objeto física y jurídicamente posible”.
3. “Fin lícito”.
4. “Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”.

- **Artículo 1351º.- Noción de Contrato**

“El contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”.

- **Artículo 1354º.- Libertad contractual**

“Las partes pueden determinar libremente el contenido del contrato, siempre que no sea contrario a norma legal de carácter imperativo”.

- **Ley del Notariado Decreto Ley N° 26002**

Respecto de la Escritura Pública de Transferencia de una propiedad de inmueble, la ley del notario y de la función notarial define que:

- Artículo 25.- “Son instrumentos públicos protocolares las escrituras públicas y demás actas que el notario incorpora al protocolo notarial; que debe conservar y expedir los traslados que la ley determina”.
- Artículo 51.- “Escritura pública es todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos”.

Reglamento General de los Registros Públicos

“Ley donde se encuentran regulados los procedimientos para el desarrollo de la inscripción en el registro público que corresponda”.

“Es necesario establecer el principio de legalidad que se encuentra contenido en el artículo V del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos, el cual expresa lo siguiente”:

- **Artículo I. Publicidad Material**

“El Registro otorga publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este Reglamento expresamente las diferencie”.

“El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo”.

- **Artículo V. Principio de Legalidad**

“Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción”.

“La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción”.

“La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro”.

1.2 Investigaciones

Investigaciones Nacionales

Gutiérrez (2018), quien presento su tesis titulada “Relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina Los Olivos de la Sunarp, 2017”, ante la Universidad César Vallejo, con la finalidad de optar el grado académico de maestro en Gestión Pública, para lo que se planteó como objetivo general el determinar la relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina Los Olivos de la Sunarp, 2017, el método de investigación, tiene un enfoque cuantitativo, de tipo básico, diseño no experimental, no correlacional, descriptivo y transversal, teniendo como resultado de que existe una relación entre el acceso a la información pública y el fraude inmobiliario en la zona registral N° IX oficina los olivos de la Sunarp, en el año 2017. Siendo la correlación de 0,667 con una significancia bilateral de 0,00 menor al nivel significancia 0,05. Por tanto, existe una relación moderada.

Rojas (2017); quien presento la tesis titulada “El rol que cumple el tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario”; con la finalidad de optar el título de abogado, por la Universidad César Vallejo; planteándose como objetivo el analizar el rol que tiene el tercero de Buena fe registral en el fraude inmobiliario, planteándose para ello una investigación de tipo básico, enfoque cualitativo, diseño de teoría fundamentada, llegándose a la conclusión de que el rol que cumple el tercero de buena fe es el de medio o técnica para crear una apariencia jurídica de legalidad y darle seguridad jurídica a los terceros aparentes de buena fe, y de esta forma despojar de su propiedad al legítimo propietario.

Investigaciones Internacionales

Toranzos (2014); quien presento la tesis titulada “La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso” ante la Universidad Complutense de Madrid, a fin de optar el master en derecho privado; planteándose como objetivo el estudiar el ingreso de documentos públicos falsos a los Registros Públicos para transmitir la titularidad de un bien inmueble, documentos que posteriormente serán publicitados por este organismo estatal mediante las inscripciones en los diversos inmuebles y

que, a su vez, serán de público conocimiento. Realizando una investigación teórica descriptiva, llegando a la conclusión de que la protección de la apariencia del artículo 34 de la Ley Hipotecaria necesariamente exige que el tercer adquirente cumpla con los requisitos contenidos en el referido artículo (buena fe, onerosidad, adquirir de quien figura como titular del derecho e inscripción de su derecho propio) y además nosotros creemos que debe valorarse la negligencia del verus dominus.

Herrera (2021), quien presento la tesis titulada “La Corrupción Administrativa en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio de Michoacán” ante la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo - México, a fin de optar el grado de maestro en Derecho Administrativo; planteándose para ello una investigación teórica descriptiva, llegándose a la conclusión de que el principal objetivo del Registro Público es dar publicidad a los actos jurídicos regulados por el derecho común (constitución, transmisión, modificación, extinción y gravamen de derechos reales) formalizados a través de la función notarial. Esto incide en uno de los principios medulares del derecho: la seguridad jurídica. A su vez se protegen los derechos de adquirentes de buena fe al conocer la situación real del inmueble en cuanto a cargas y gravámenes que pesen sobre éste.

1.3 Marco Conceptual

➤ 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”.

➤ 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”.

➤ **REGISTROS PÚBLICOS**

“Se entiende por Registros Públicos a aquella institución del Estado cuya finalidad es la inscripción de los actos que se celebran en la vida diaria respecto de bienes (muebles o inmuebles), y personas (naturales y jurídicas), a efectos de ser publicitados con carácter erga omnes, contribuyendo con ello a la seguridad del tráfico jurídico”.

➤ **SEGURIDAD JURÍDICA**

“Seguridad jurídica es la estabilidad de las instituciones y la vigencia auténtica de la ley, con el respeto de los derechos proclamados y su amparo eficaz”.

CAPÍTULO II:

EL PROBLEMA, OBJETIVOS, HIPÓTESIS Y VARIABLES

2.1 Planteamiento del problema

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática.

El fraude inmobiliario se define como un acto doloso de estafa, cuyo fin es privar a otros de ciertos derechos de propiedad, esta problemática es cuasi normal (por su constancia) en nuestro país, actividad propia de la cual se ve reforzada por mafias criminales con buena organización que cometen suplantación de identidad y falsificación de documentos, obteniendo grandes ganancias a través de la apropiación de terrenos y edificios, y apropiándose de la propiedad del dueño real.

El fraude inmobiliario surge de un tipo de actividad ilícita, esta definición de fraude se complementa con el riesgo de que el contrato de compraventa no sea válido cuando se presente en el registro público y no exista certeza de lado legal para las transacciones del estado a través de su agencia, tal combinación indica las deficiencias del sistema, cuando el fraude ha ocurrido sin medidas de reparación por el daño causado, sin duda reducirá el número de casos de fraude, reducirá el riesgo de apropiación indebida de activos para actividades fraudulentas.

Se utilizan títulos falsos o engañosos argumentos para llevar a cabo estafas inmobiliarias con el objetivo de apropiarse de un inmueble para el posterior beneficio ilícito de la venta de dicho inmueble.

El concepto de fraude inmobiliario es el acto o mecanismo de usurpación de identidad y apropiación indebida de bienes que, en muchos casos, estas actividades ilícitas se realizan en conjunto con funcionarios del gobierno sin escrúpulos o burlados por estas mafias por el mal registro sistema. En general, hay dos

componentes principales del fraude inmobiliario: la creciente demanda a través de disputas sociales y las condiciones en las que la participación del Estado en compradores honestos de terceros es insignificante, carente de protección y remedios.

Los notarios deben ser parte de esta lucha para evitar o prevenir el fraude inmobiliario, porque es a través de los servicios notariales que las personas como clientes acuden a realizar transacciones públicas, realizar trámites legales o contratar bienes inmuebles a fin de poder a posteriori acceder a la inscripción registral buscando la protección de los Registros Públicos mediante la figura del tercero registral.

El fraude inmobiliario, no es más que una burla al sistema registral nacional, así como a aquellas personas que adquieren propiedades respetando la normativa, así como a la sociedad, por lo que es necesario de que el Estado actúe de una manera adecuada.

La doble inscripción se encuentra regulada en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, que en su artículo 56° “define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

No solamente existe duplicidad cuando se ha abierto más de una partida para un mismo bien o persona natural o jurídica, entendiendo que dichas partidas son idénticas porque contienen las mismas inscripciones y anotaciones; pero también se considera duplicado cuando hay una coincidencia total o parcial de las áreas registradas según los puntos correspondientes a diferentes propiedades, esto debe tenerse en cuenta al comprar bienes inmuebles.

Lo que, por lo general, la duplicidad es consecuencia de un fraude inmobiliario, que no busca otra cosa que no sea un aprovechamiento económico por terceras personas que utilizan argucias de mala fe, a fin de tener un aprovechamiento.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

FRAUDE INMOBILIARIO

FRAUDE

El fraude inmobiliario se define como un acto doloso de estafa, cuyo fin es privar a otros de ciertos derechos de propiedad, especialmente en nuestro país, actividad propia de la cual se ve reforzada por mafias criminales con buena organización que cometen suplantación de identidad. y documentos falsificados, obteniendo grandes ganancias a través de la apropiación de terrenos y edificios, y apropiándose de la propiedad del dueño real.

Según Gonzales (2017):

El fraude inmobiliario en forma de título falso es material ficticio o engañoso; es decir, que contiene la declaración de uno, lo cual no es cierto porque no se ha hecho público. En la actualidad, las estafas inmobiliarias las llevan a cabo organizaciones criminales apoyadas por varias organizaciones que han renunciado de manera accidental o intencional. (págs. 24-25)

Se utilizan títulos falsos o engañosos para llevar a cabo estafas inmobiliarias con el objetivo de apropiarse de un inmueble para el posterior beneficio ilícito de la venta de dicho inmueble. No sería una estafa cuando no fue intencionada, aquí podría llamarse un error o algo imprevisto.

Asimismo, Gonzales (2017):

Las falencias del sistema notarial y registral han contribuido con el fraude inmobiliario pese a que ambos tienen la condición de columnas vertebrales de la seguridad del tráfico inmobiliario. Si bien el problema es antiguo, este se ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones

criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, empleando diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o negligencia de los operadores jurídicos cuya función es autenticar contratos e impedir la inscripción de actos irregulares. (pág. 361)

CONTRATO INMOBILIARIO

El contrato, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 1351° del Código civil de 1984, es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular modificar, o extinguir una relación jurídica patrimonial. Es indispensable mencionar la influencia directa del Código Civil italiano de 1942, sobre la concepción de los contratos perteneciente al libro de las fuentes de las obligaciones.

En ese sentido debemos también destacar que la definición contenida en el Artículo 1351° está tomada de un modo bastante fidedigno de la definición contenida en el Artículo 1321° del Código Civil Italiano, precepto que establece lo siguiente:

Artículo 1321°.- “El contrato es el acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre sí una relación jurídica patrimonial”.

Comenta Simental Franco (2012) que, desde el punto de vista antropológico, la contratación es una manifestación cultural inherente a la vida del ser humano en sociedad. (pág. 353)

DOBLE INSCRIPCIÓN

De acuerdo con el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, cada inmueble o persona natural o jurídica tendrá su propio asiento en el registro donde se hará la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

El artículo 56° de la norma legal mencionada “define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también

como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

Urdaneta (2006) manifestó que:

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. (pág. 18)

REGISTROS

PÚBLICOS

Registros Públicos son las oficinas registrales ubicadas en el ámbito geográfico de las regiones, son consideradas organismos públicos desconcentrados de la SUNARP, con patrimonio y registro propios, autonomía administrativa y económica con limitaciones legales. Financian sus presupuestos con los ingresos por derechos de registro, donaciones, herencias, transferencias y otros recursos de las instituciones públicas y privadas, así como con la cooperación financiera y técnica internacional de la economía legalmente aceptada, así como con los ingresos financieros. Actualmente, existen catorce zonas registrales, setenta y tres oficinas registrales y ciento nueve oficinas receptoras.

“La SUNARP fue creada como un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del SINARP con autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Tiene como objeto dictar las políticas y normas técnico - registrales de Registros Públicos que integran el Sistema Nacional y está encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros públicos que conforman el SINARP”.

Gonzales (2016) nos dice que:

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 a efectos de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, a efectos de evitar el riesgo de transferencia o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (pág. 33)

Clasificación de los Sistemas Registrales

Los sistemas registrales han sido clasificados de distintas maneras por los distintos autores del tema de investigación; clasificándose en una clasificación bipartita por excelencia la cual los divide desde un enfoque inmobiliario, por la materia registrable y por un enfoque administrativo, por la manera de su funcionamiento y organización en el territorio del Estado.

➤ Sistemas Registrales Inmobiliarios

Roca (1954) manifiesta que, “clasifica los sistemas desde el punto de vista del régimen inmobiliario. En primer término, hace referencia a los sistemas inmobiliarios no registrales, dentro de los cuales contempla al sistema del Derecho romano a partir del periodo clásico y al sistema inmobiliario del Derecho germánico en su primera etapa”. (pág. 97)

Manifestando que, aunque uno y otro se apoyan en la *traditio* de la cosa enajenada, ya sea a través de la entrega real o la entrega simbólica de la propia, en el primero, la entrega establece un acto privado y carente de solemnidad, mientras que, en el segundo, es un acto público que debe consumar con fórmulas y solemnidades explícitas para que la cesión se perfeccione.

➤ **Según la forma**

Carral (1983) establece que:

1) Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; 2) Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y 3) Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc. Relacionados con dicha finca. (pág. 230)

➤ **Según la eficacia**

Carral (1983) señala que sus efectos son:

Efectos de hecho: dichos efectos son universales en todos los registros, ya que en estos el asiento existe, “tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos; 2) Efectos probatorios: afirma que el registro es un medio privilegiado de prueba de lo que consta en el asiento, y ejemplifica dicho sistema trayendo a colación las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo”. (pág. 230)

PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA

El principio de seguridad, a diferencia de otras Normas Fundamentales comparadas, no se encuentra de forma expresa en nuestra Constitución Política de 1993. Es el Tribunal constitucional, como máximo intérprete de la constitución, quien reconoce el principio de seguridad jurídica como un principio constitucional, en la sentencia del Exp. N°0016-2002-AI/TC:

El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

Según Moisset (2000) indica que:

La búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral, [es un] valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. (pág. 1)

Según Villega (2000) manifiesta que:

Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de

situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido sólo podrían acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales. (pág. 19)

SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVOS Y DECLARATIVO

El derecho registral es aquel conjunto de principios y normas que poseen por esencia frecuente los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así también la forma cómo han de ejercerse dichos registros y los efectos o consecuencias jurídicas procedentes de aquellos.

También es denominado como derecho hipotecario, derecho inmobiliario registral o derecho inmobiliario. Así mismo, es considerado en nuestro país como Derecho Registral, puesto que nuestro sistema no solo intuye el registro de predios, sino otros registros como el de personas jurídicas y naturales o el registro de bienes muebles.

Molinario (1971) lo define de la siguiente forma, “como el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”. (pág. 15)

2.1.3 Definición del Problema

Problema General

- ¿De qué manera se relaciona el fraude inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?

Problemas Específicos

- a) ¿De qué manera se relaciona el fraude con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?
- b) ¿De qué manera se relaciona el contrato inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?
- c) ¿De qué manera se relaciona la información falsa de un bien con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?

2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1 Finalidad

Buscamos medir la relación existente el fraude inmobiliario y la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP.

2.2.2 Objetivo general y específicos

Objetivo General

- Determinar de qué manera se relaciona el fraude inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Objetivos Específicos

- a) Determinar de qué manera se relaciona el fraude con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.
- b) Determinar de qué manera se relaciona el contrato inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

- c) Determinar de qué manera se relaciona la información falsa de un bien con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

2.2.3 Delimitación del estudio.

Delimitación Espacial: Nuestra investigación se delimito espacialmente a la ciudad de Lima.

Delimitación Social: Nos delimitamos a los abogados con conocimiento en Derecho Civil y Registral.

Delimitación Temporal: Año 2021.

Delimitación Conceptual: Nos centraremos en los temas señalados en el problema general, así como problemas específicos.

2.2.4 Justificación e importancia del estudio.

En referencia: Consideramos que las variables que componen nuestro problema planteado son dos situaciones que tienen un amplio desarrollo en la doctrina nacional por lo que es necesario ahondar en estas circunstancias.

Conveniencia: La protección de la propiedad, si bien esta normada y regulada por diferentes normativas, hemos podido notar que sus efectos o garantías pueden tardar, por lo que se requiere que las autoridades actúen de manera eficaz ante estos casos, incluso prevenir estos sucesos, por lo que su estudio es necesario.

Relevancia social: A fin de hacer notar la problemática y se tomen las acciones pertinentes, los primeros beneficiados serán los afectados.

Implicaciones practicas: Los constantes casos de fraude inmobiliario, y con ello los innumerables afectados, sea con sus propiedades o de manera pecuniaria, conllevan a que analicemos este problema y plantear alguna solución.

Valor teórico: Aportar definiciones sobre las variables planteadas.

Utilidad metodológica: Se aplicará la encuesta, como método de recolección de datos.

2.3 Hipótesis y Variables

2.3.1 Supuestos teóricos

FRAUDE INMOBILIARIO

FRAUDE

El fraude inmobiliario se define como un acto doloso de estafa, cuyo fin es privar a otros de ciertos derechos de propiedad, especialmente en nuestro país, actividad propia de la cual se ve reforzada por mafias criminales con buena organización que cometen suplantación de identidad. y documentos falsificados, obteniendo grandes ganancias a través de la apropiación de terrenos y edificios, y apropiándose de la propiedad del dueño real.

Según Gonzales (2017):

El fraude inmobiliario en forma de título falso es material ficticio o engañoso; es decir, que contiene la declaración de uno, lo cual no es cierto porque no se ha hecho público. En la actualidad, las estafas inmobiliarias las llevan a cabo organizaciones criminales apoyadas por varias organizaciones que han renunciado de manera accidental o intencional. (págs. 24-25)

Se utilizan títulos falsos o engañosos para llevar a cabo estafas inmobiliarias con el objetivo de apropiarse de un inmueble para el posterior beneficio ilícito de la venta de dicho inmueble. No sería una estafa cuando no fue intencionada, aquí podría llamarse un error o algo imprevisto.

Asimismo, Gonzales (2017):

Las falencias del sistema notarial y registral han contribuido con el fraude inmobiliario pese a que ambos tienen la condición de columnas vertebrales

de la seguridad del tráfico inmobiliario. Si bien el problema es antiguo, este se ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, empleando diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o negligencia de los operadores jurídicos cuya función es autenticar contratos e impedir la inscripción de actos irregulares. (pág. 361)

DOBLE INSCRIPCIÓN

De acuerdo con el principio de especialidad contenido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, cada inmueble o persona natural o jurídica tendrá su propio asiento en el registro donde se hará la primera inscripción, así como los actos o derechos posteriores relativos a cada uno.

El artículo 56° de la norma legal mencionada “define como duplicidad registral a aquella en la que se abre más de una partida registral para el mismo bien mueble o inmueble, y también para la misma persona natural o jurídica, considerando también como duplicidad de partidas la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios”.

Urdaneta (2006) manifestó que:

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. (pág. 18)

REGISTROS PÚBLICOS

Registros Públicos son las oficinas registrales ubicadas en el ámbito geográfico de las regiones, son consideradas organismos públicos desconcentrados de la SUNARP, con patrimonio y registro propios, autonomía administrativa y económica con limitaciones legales. Financian sus presupuestos con los ingresos por derechos

de registro, donaciones, herencias, transferencias y otros recursos de las instituciones públicas y privadas, así como con la cooperación financiera y técnica internacional de la economía legalmente aceptada, así como con los ingresos financieros. Actualmente, existen catorce zonas registrales, setenta y tres oficinas registrales y ciento nueve oficinas receptoras.

“La SUNARP fue creada como un organismo descentralizado autónomo del sector justicia y ente rector del SINARP con autonomía funcional, jurídico-registral, técnica, económica, financiera y administrativa. Tiene como objeto dictar las políticas y normas técnico - registrales de Registros Públicos que integran el Sistema Nacional y está encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros públicos que conforman el SINARP”.

Gonzales (2016) nos dice que:

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 a efectos de protección, conservación y circulación del derecho, en todo ámbito jurídico, sea contractual, judicial o administrativo; razón por la cual, el titular gozará de una situación de inmunidad frente a la interferencia o ataque de terceros, así como de facilitación en la circulación de los bienes, a efectos de evitar el riesgo de transferencia o cargas ocultas que paralizarían el comercio por falta de seguridad de la propiedad y de las cargas. (pág. 33)

➤ **Sistemas Registrales Inmobiliarios**

Roca (1954) manifiesta que, “clasifica los sistemas desde el punto de vista del régimen inmobiliario. En primer término, hace referencia a los sistemas inmobiliarios no registrales, dentro de los cuales contempla al sistema del Derecho romano a partir del periodo clásico y al sistema inmobiliario del Derecho germánico en su primera etapa”. (pág. 97)

Manifestando que, aunque uno y otro se apoyan en la *traditio* de la cosa enajenada, ya sea a través de la entrega real o la entrega simbólica de la propia, en el primero, la entrega establece un acto privado y carente de solemnidad, mientras que, en el segundo, es un acto público que debe consumar con fórmulas y solemnidades explícitas para que la cesión se perfeccione.

➤ **Según la forma**

Carral (1983) establece que:

1) Sistema de transcripción, por el cual el documento se archiva o se copia íntegramente en los libros del Registro; 2) Sistema de folio personal, en que los libros se llevan por índices de personas, o sea de propietarios o de titulares de derechos reales; y 3) Sistema de folio real, en que los libros se llevan por fincas, a cada una de las cuales se le abre un folio, en que se inscriben todos los cambios, gravámenes, transmisiones, etc. Relacionados con dicha finca. (pág. 230)

➤ **Según la eficacia**

Carral (1983) señala que sus efectos son:

Efectos de hecho: dichos efectos son universales en todos los registros, ya que en estos el asiento existe, “tiene un carácter informativo, y puede ser consultado por cualquier persona, y existe sin necesidad de producir determinados efectos; 2) Efectos probatorios: afirma que el registro es un medio privilegiado de prueba de lo que consta en el asiento, y ejemplifica dicho sistema trayendo a colación las certificaciones que a solicitud de parte interesada, extiende el Registro de la Propiedad, las cuales se utilizan para probar la titularidad sobre un bien determinado, y otros derechos reales sobre el mismo”. (pág. 230)

PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA

El principio de seguridad, a diferencia de otras Normas Fundamentales comparadas, no se encuentra de forma expresa en nuestra Constitución Política de 1993. Es el Tribunal constitucional, como máximo intérprete de la constitución, quien reconoce el principio de seguridad jurídica como un principio constitucional, en la sentencia del Exp. N°0016-2002-AI/TC:

El principio de la seguridad jurídica forma parte consubstancial del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas (en especial, las de los poderes públicos) frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho, es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad. Tal como estableciera el Tribunal Constitucional español, la seguridad jurídica supone "la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho" (STCE 36/1991, FJ 5). El principio in comento no sólo supone la absoluta pasividad de los poderes públicos, en tanto no se presenten los supuestos legales que les permitan incidir en la realidad jurídica de los ciudadanos, sino que exige de ellos la inmediata intervención ante las ilegales perturbaciones de las situaciones jurídicas, mediante la "predecible" reacción, sea para garantizar la permanencia del statu quo, porque así el Derecho lo tenía preestablecido, o, en su caso, para dar lugar a las debidas modificaciones, si tal fue el sentido de la previsión legal.

Según Moisset (2000) indica que:

La búsqueda de la seguridad jurídica es una de las finalidades universalmente admitidas de la publicidad registral, [es un] valor esencial del Derecho, afianza la justicia, asegura la libertad, propende a la paz social y por todo ello, resulta ineludible para realizar el bien común. Dicha seguridad debe alcanzar tanto a la titularidad y al contenido de los derechos como a la protección del tráfico sobre los mismos. (pág. 1)

Según Villega (2000) manifiesta que:

Al hablar de seguridad nos referimos, en un sentido amplio a la garantía de paz social, expresión que desde el punto de vista de los miembros de la comunidad puede entenderse como su conciencia o certeza de que la solución de los conflictos no puede producirse a través del empleo de la violencia y de que el derecho no puede desconocer la existencia de situaciones de hechos revestidos de una tal apariencia de solidez y rectitud, que su destrucción u olvido sólo podrían acarrear efectos nocivos para el desenvolvimiento de las relaciones económicas y sociales. (pág. 19)

SISTEMA REGISTRAL CONSTITUTIVOS Y DECLARATIVO

El derecho registral es aquel conjunto de principios y normas que poseen por esencia frecuente los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así también la forma cómo han de ejercerse dichos registros y los efectos o consecuencias jurídicas procedentes de aquellos.

También es denominado como derecho hipotecario, derecho inmobiliario registral o derecho inmobiliario. Así mismo, es considerado en nuestro país como Derecho Registral, puesto que nuestro sistema no solo intuye el registro de predios, sino otros registros como el de personas jurídicas y naturales o el registro de bienes muebles.

Molinario (1971) lo define de la siguiente forma, “como el conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse tales registraciones, y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas”. (pág. 15)

JURISPRUDENCIA CON RELACIÓN AL FRAUDE INMOBILIARIO

➤ RES. N° 995-2013-SUNARP-TR-L

“En aplicación del artículo 36 del Reglamento General de los Registros Públicos, si en la calificación registral se advierten indicios que pongan en duda la autenticidad de los documentos que forman parte del título, las instancias registrales se encuentran habilitadas para efectuar las consultas e indagaciones necesarias para descartar la falsedad documentaria”.

➤ RES. N° 1126-2014-SUNARP-TR-L

“La jefatura zonal es el órgano competente para conocer la denuncia por presunta falsificación de documentos, en consecuencia, las instancias registrales no son competentes para pronunciarse sobre la denuncia por presunta falsificación de documentos”.

➤ RES. N° 273-2014-SUNARP-TR-L

“La persona legitimada para solicitar las anotaciones a que se refieren la Quinta y Sexta Disposición Transitoria Final y Complementaria del Decreto Legislativo N° 1049 es únicamente el notario; así, en el caso de inscripciones sustentadas en partes o escrituras públicas presumiblemente falsificadas, corresponderá su solicitud al notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento y en el caso de inscripciones sustentadas en escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado al o los otorgantes, al notario ante quien se otorgó dicho instrumento”.

➤ RES. N° 1427-2015-SUNARP-TR-L

“De conformidad con la modificatoria efectuada por la Ley N° 30313, resulta procedente registrar la anotación preventiva por presunta falsedad documentaria, a que se refiere la Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo N° 1049, aunque el actual titular

registral sea un tercero distinto al que adquirió el derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

2.3.2 Hipótesis Principal y Específicas

Hipótesis General

- El fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis Específicas

- a) El fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.
- b) El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.
- c) La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

2.3.3 Variables e Indicadores

VARIABLES	INDICADORES
Fraude Inmobiliario (V.I)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fraude ➤ Contrato inmobiliario ➤ Información falsa de un bien
Doble inscripción de bien inmueble ante SUNARP(V.D)	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Registros públicos ➤ Principio de seguridad jurídica ➤ Sistema registral constitutivos y declarativo

CAPÍTULO III:

MÉTODO, TÉCNICA E INSTRUMENTO

3.1 Población y Muestra

3.1.1 Población

Hemos considerado en este trabajo de investigación a la población universal conformada por 95 Abogados especializados en Derecho Notarial y Registral en la ciudad de Lima.

3.1.2 Muestra

Utilizada la fórmula explicada a continuación se pudo establecer que serán 76 abogados de la ciudad de Lima.

Fórmula para hallar la muestra:

$$n = \frac{N \cdot Z^2 \cdot (p \cdot q)}{N \cdot E^2 + Z^2(p \cdot q)}$$

donde:

- 1) **N = 95**
- 2) **Z = 1.96**
- 3) **p = 0.50**
- 4) **q = 0.50**
- 5) **E = 0.05**

POR LO TANTO:

$$n = \frac{(1.96)^2 (95) (0.50) (0.50)}{(0.06)^2 (95 - 1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{(364.952) (0.25)}{0.2375 + 0.9604}$$

$$n = \frac{91.238}{1.1979}$$

$$n = 76.$$

3.2 Tipo, nivel y diseño de la investigación

Nivel de investigación: El nivel utilizado para la investigación es aplicada ya que mediante el uso de instrumentos que facilitan la recolección de datos se hará una medición de la variable independiente y de la variable dependiente.

Tipo: El tipo será descriptivo ya que iremos explicando las características pertinentes y además se busca relacionar las variables

Método: Descriptivo propiamente dicho porque busca la relación es asociativa.

Diseño: Será descriptivo y su representación se lleva a cabo de la siguiente forma:

$$M1 = O_x - O_y$$

3.3 Técnicas e instrumentos de la Investigación

En la presente tesis se utilizó como técnica la encuesta realizada a los especialistas en el tema y tuvo como finalidad una orientación en cuanto a la valoración de la muestra estudiada, a través de la encuesta se recogió los distintos puntos de vista y las percepciones relacionadas con las variables.

3.4 Procesamiento de datos

- Una vez aplicadas las encuestas estas se procedieron a tabular toda la información mediante la creación de una base de datos.
- Se indicó la forma en que se procesaron los datos que se recogerán con los instrumentos validados.
- Base de datos empleando SPSS Versión 25.
- Con el fin de obtener frecuencias, porcentajes, tablas, figuras (Estadística descriptiva)
- Se dio una exhaustiva interpretación sobre los resultados obtenidos.
- Se comprobó las hipótesis mediante el uso de pruebas paramétricas y no paramétricas (Estadística inferencial)

CAPÍTULO IV

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

4.1 Presentación de Resultados

En el presente capítulo se presentan los resultados de las encuestas realizadas procesados y tabulados en cuadros o tablas explicativas donde se identifican las muestras de las encuestas realizadas. Asimismo, en algunos casos se han fusionado dichas muestras para facilitar el análisis proyectado al conjunto de los abogados encuestados.

En este acápite se presenta la información derivada de las encuestas aplicadas a una muestra de 76 abogados conocedores del tema

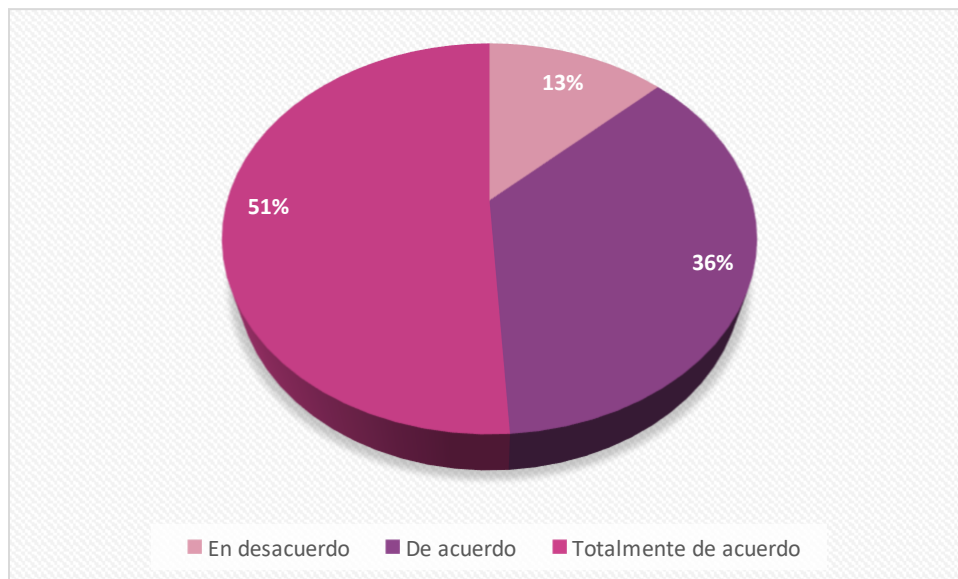
TABLA N°1

Realidad actual en torno al fraude inmobiliario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	13.00%	10.00
	De acuerdo	36.00%	27.00
	Totalmente de acuerdo	51.00%	39.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°1



INTERPRETACIÓN

Como podemos observar ante la siguiente pregunta: ¿Considera usted que nuestra realidad actual afronta un grave problema en torno al fraude inmobiliario?; como podemos percatarnos en nuestro gráfico; el 51% de los profesionales consultados indicaron estar totalmente de acuerdo, en esa misma línea, un 36% de los encuestados respondieron estar de acuerdo; por último, el 13% de los encuestados manifestaron estar en desacuerdo con dicha premisa.

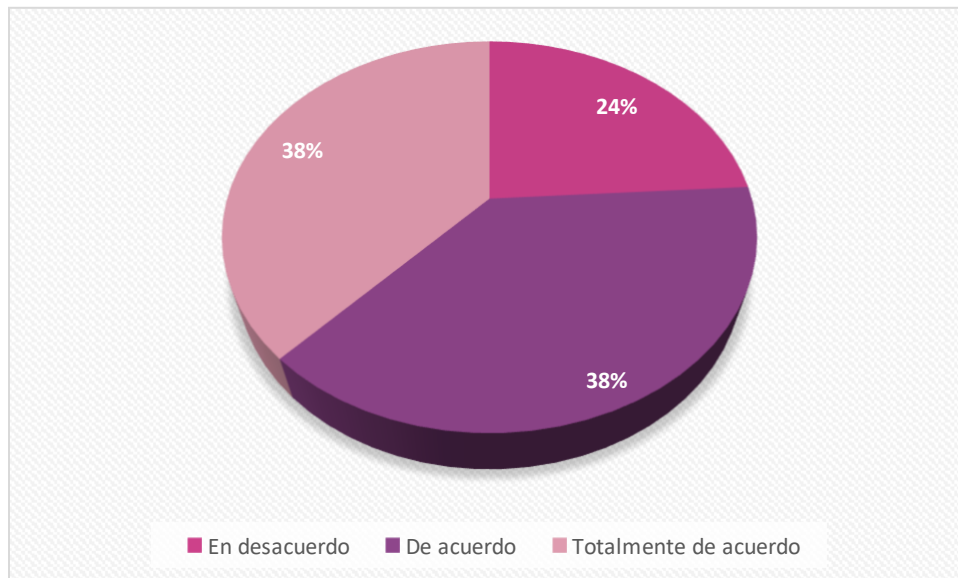
TABLA N°2

Una persona se hace pasar por un vendedor real

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	24.00%	18.00
	De acuerdo	38.00%	29.00
	Totalmente de acuerdo	38.00%	29.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°2



INTERPRETACIÓN

En cuanto a los resultados obtenidos en la Tabla N°2; el 38% de nuestros profesionales encuestados consideran estar totalmente de acuerdo con que el fraude inmobiliario es aquella figura que se presenta cuando una persona se hace pasar por un vendedor real sin tener el derecho sobre un bien del cual no tiene ni propiedad ni derecho, asimismo el otro 38% de los profesionales encuestados indicaron estar de acuerdo y tan solo en 24% manifestaron estar en desacuerdo.

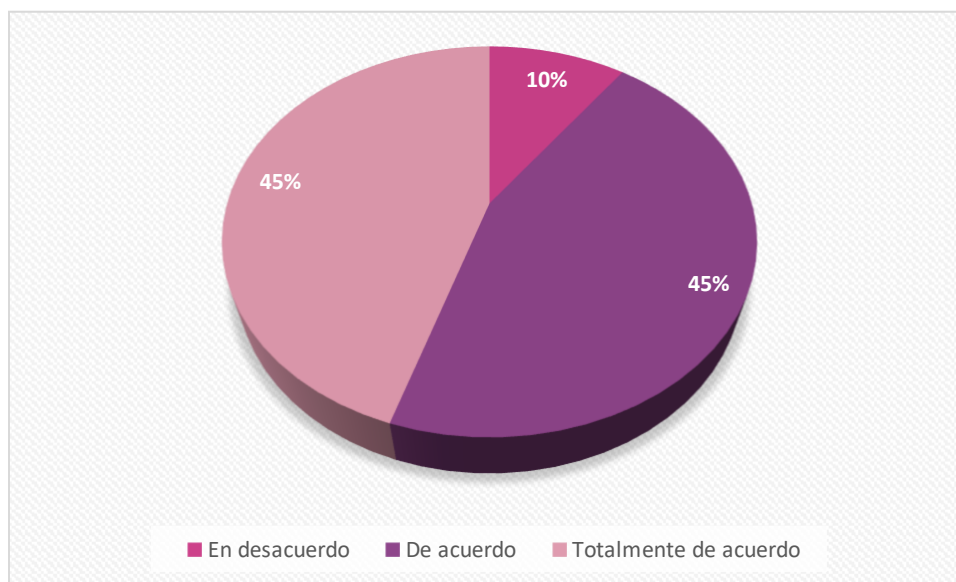
TABLA N°3

Fenómeno muy común del derecho registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	10.00%	8.00
	De acuerdo	45.00%	34.00
	Totalmente de acuerdo	45.00%	34.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°3



INTERPRETACIÓN

A la pregunta formulada: ¿Considera usted que el fraude inmobiliario es un fenómeno muy común dentro del derecho registral inmobiliario?; aquí podemos observar que un 45% de los profesionales encuestados nos indicaron estar totalmente de acuerdo con dicha interrogante, asimismo, el otro 45% manifestaron estar de acuerdo con lo consultado y finalmente el porcentaje correspondiente al 10% nos dijeron estar en desacuerdo.

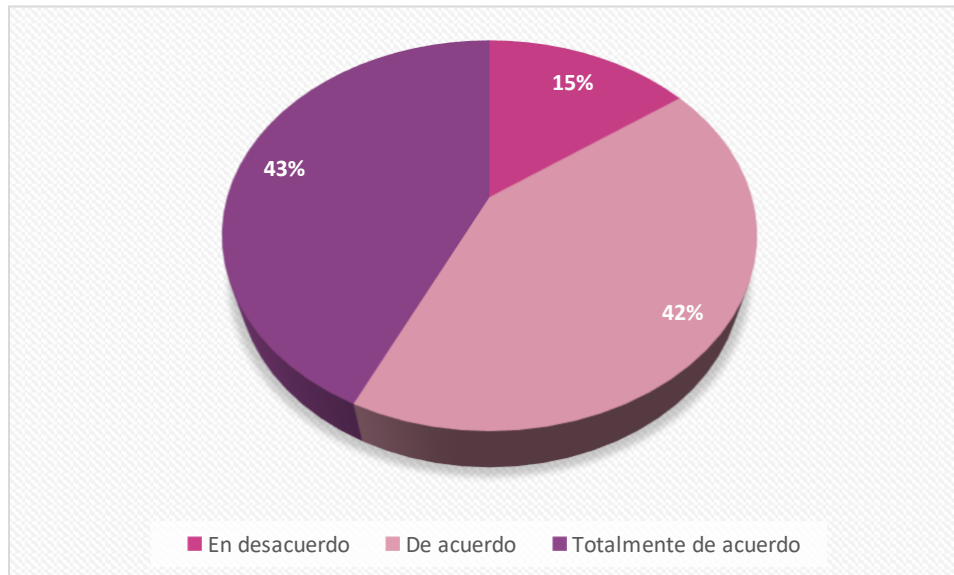
TABLA N°4

Derecho registral inmobiliario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	15.00%	11.00
	De acuerdo	42.00%	32.00
	Totalmente de acuerdo	43.00%	33.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°4



INTERPRETACIÓN

Ante la siguiente pregunta: ¿Cree usted que el derecho registral inmobiliario es aquella rama jurídica que se ocupa del registro, compra – venta de inmuebles y a su vez tiene el conjunto de normas para la transferencia de derechos?; podemos observar en nuestro gráfico que el 43% de los encuestados respondieron estar totalmente de acuerdo con lo consultado, el 42% de nuestros encuestados

respondieron estar de acuerdo, finalmente tan solo un 15% indicaron estar en desacuerdo.

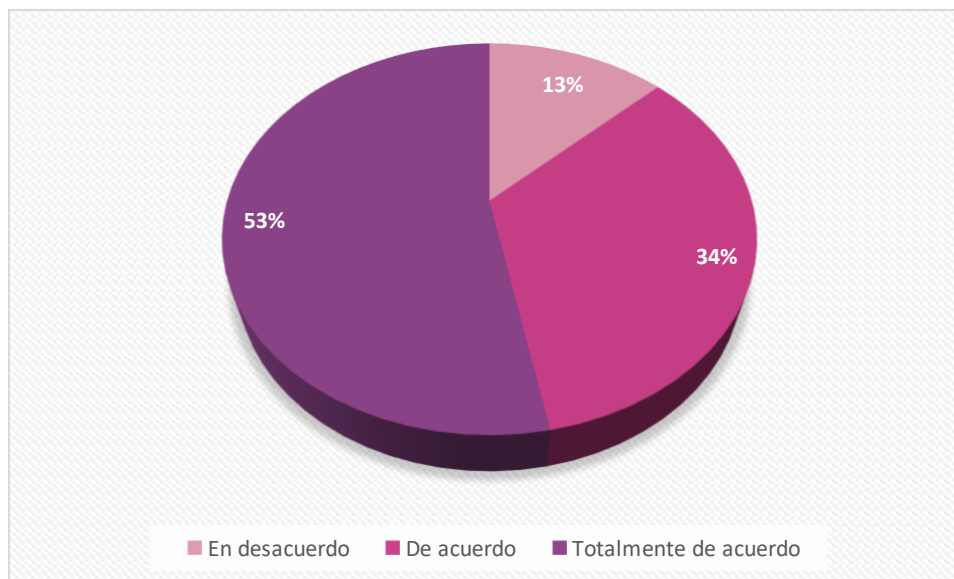
TABLA N°5

Registro inmobiliario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	13.00%	10.00
	De acuerdo	34.00%	26.00
	Totalmente de acuerdo	53.00%	40.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°5



INTERPRETACIÓN

A la pregunta formulada: ¿Considera usted que con el registro de inmuebles se logra dar a conocer quien él es el propietario real del predio y a su vez saber qué derechos recaen sobre el mismo?; podemos darnos cuenta que el 53% de nuestros profesionales encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo, en esa misma línea, un 34% de nuestros encuestados indicaron estar de acuerdo, y tan solo un

13% de los profesionales manifestaron estar en desacuerdo con la premisa propuesta.

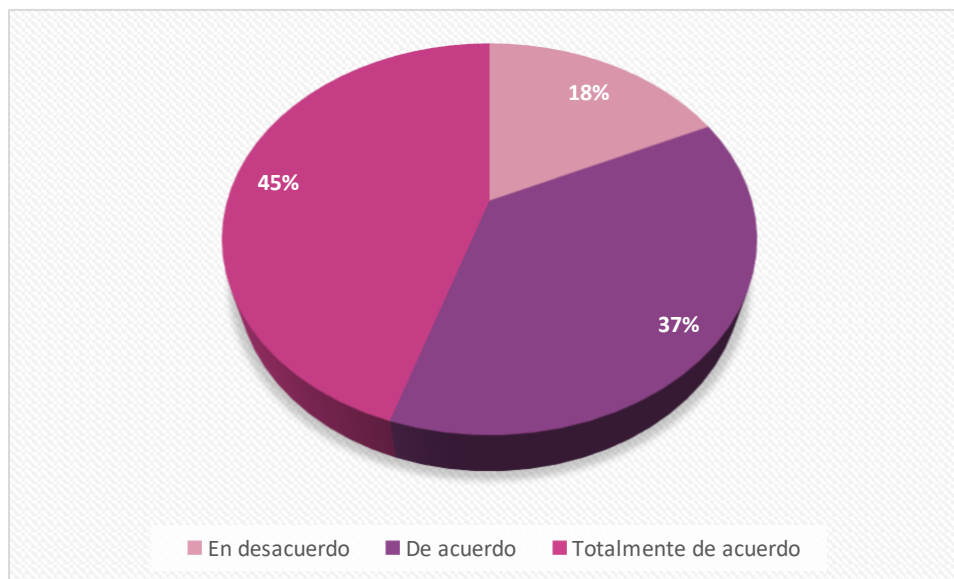
TABLA N°6

Se violan las normas y procedimiento registrales

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	18.00%	14.00
	De acuerdo	37.00%	28.00
	Totalmente de acuerdo	45.00%	34.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°6



INTERPRETACIÓN

En cuanto a la tabla N°6 podemos observar dentro de los resultados que un 45% de nuestros encuestados señalaron estar totalmente de acuerdo con que el fraude inmobiliario se presenta ante la ausencia de la buena fe del supuesto vendedor y donde se violan las normas y procedimientos registrales, seguidamente un 37% de

nuestros encuestados señalaron estar de acuerdo y finalmente el otro porcentaje correspondiente al 18% señalaron estar en desacuerdo.

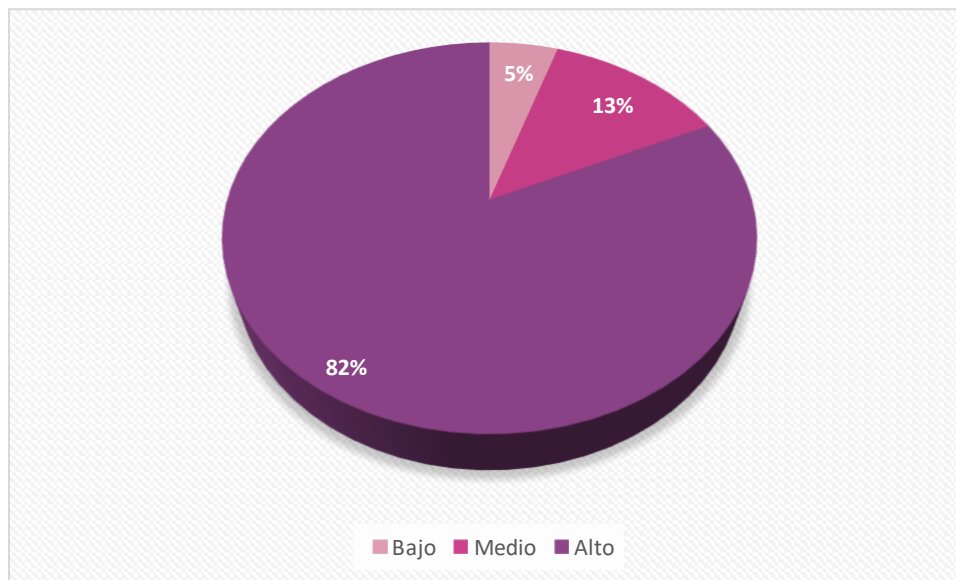
TABLA N°7

Nivel de afectación que conlleva el fraude inmobiliario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	5.00%	4.00
	Medio	13.00%	10.00
	Alto	82.00%	62.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°7



INTERPRETACIÓN

Como podemos observar en la tabla y el gráfico N° 7 se han obtenido los siguientes resultados, el 82% de nuestros profesionales encuestados indicaron que el nivel de afectación que conlleva el fraude inmobiliario en la actualidad es alto, por otro lado,

un 13% señalaron que el nivel es medio y tan solo un 5% de nuestros encuestados respondieron que el nivel es bajo; por ello podemos decir que estos resultados también son favorables para nuestro trabajo de investigación.

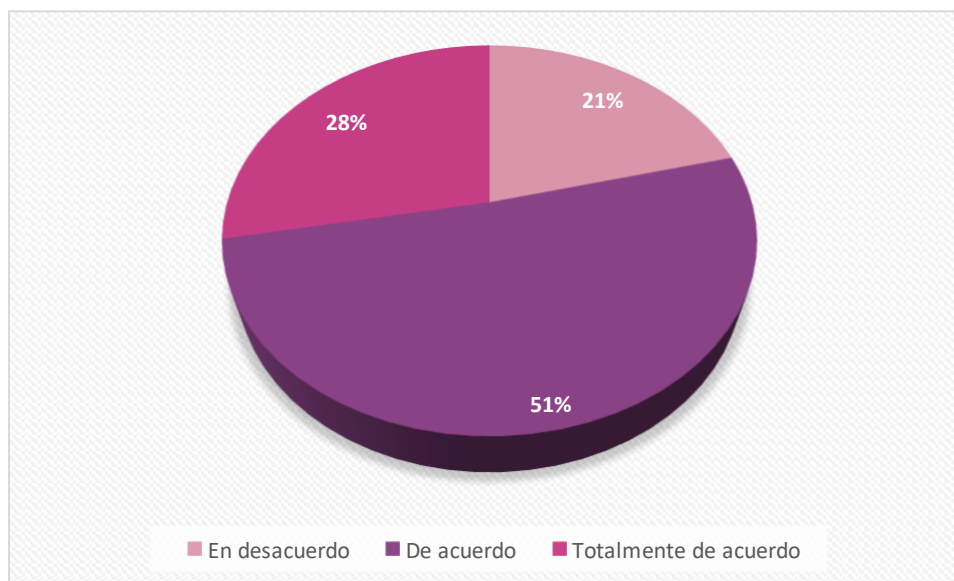
TABLA N°8

Programa de alerta registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	21.00%	16.00
	De acuerdo	51.00%	39.00
	Totalmente de acuerdo	28.00%	21.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°8



INTERPRETACIÓN

A la siguiente preguntada formulada: ¿Considera usted efectivo el programa de alerta registral en donde se informa por mensaje al usuario de toda actividad sobre

un título registrado de su interés?; podemos ver que el 51% de nuestros encuestados manifestaron estar de acuerdo, por otro lado, un 28% de nuestros encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo, por último, un 21% de los profesionales consultados manifestaron estar en desacuerdo.

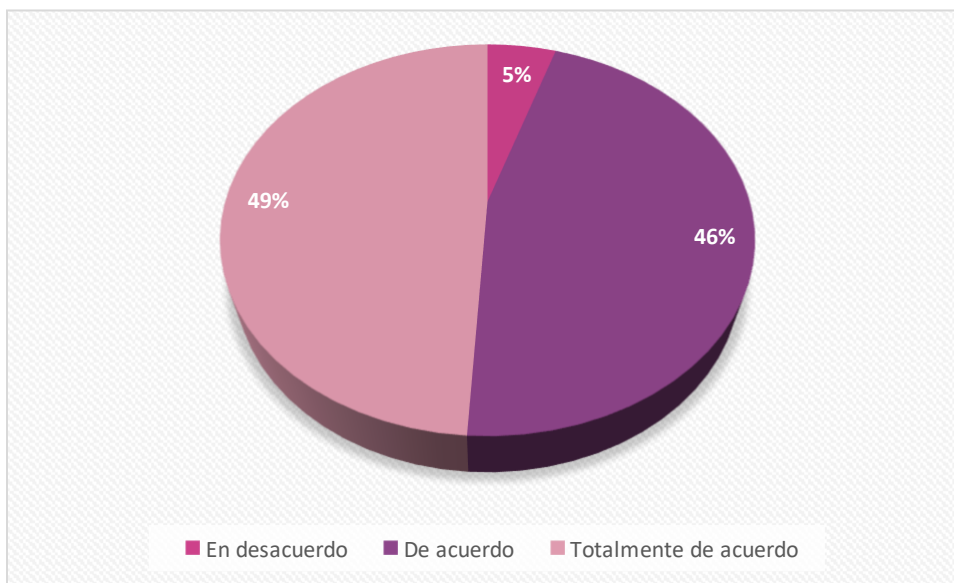
TABLA N°9

Evitar el fraude

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	5.00%	4.00
	De acuerdo	46.00%	35.00
	Totalmente de acuerdo	49.00%	37.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°9



INTERPRETACIÓN

Como podemos ver en esta última tabla correspondiente a nuestra variable independiente: ¿Cree usted que el estado debe crear programas destinados a capacitar a la sociedad sobre el derecho registral inmobiliario a fin de evitar el fraude?; podemos ver en nuestra tabla correspondiente, que el 49% de los profesionales encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo, asimismo, el 46% de los encuestados manifestaron estar de acuerdo, finalmente, tan solo un 5% de los encuestados indicaron estar en desacuerdo.

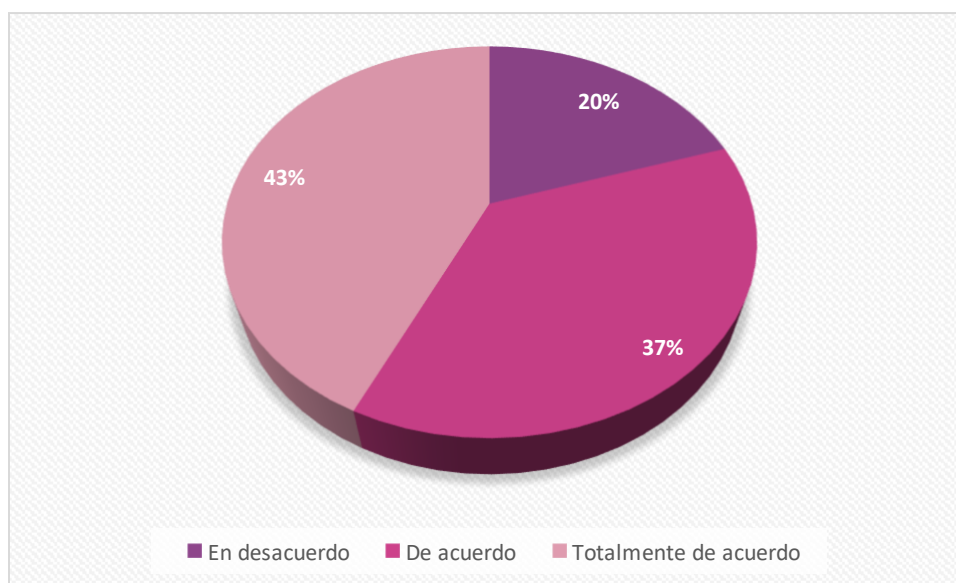
TABLA N°10

Doble inscripción registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	20.00%	15.00
	De acuerdo	37.00%	28.00
	Totalmente de acuerdo	43.00%	33.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°10



INTERPRETACIÓN

A la siguiente pregunta: ¿Considera usted que la doble inscripción registral también conocida como doble inmatriculación es un problema muy común actualmente?; podemos observar que el 43% de nuestros profesionales encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo con lo consultado, un 37% de los encuestados indicaron estar de acuerdo, por último, el porcentaje correspondiente al 20% de los encuestados manifestaron estar en desacuerdo.

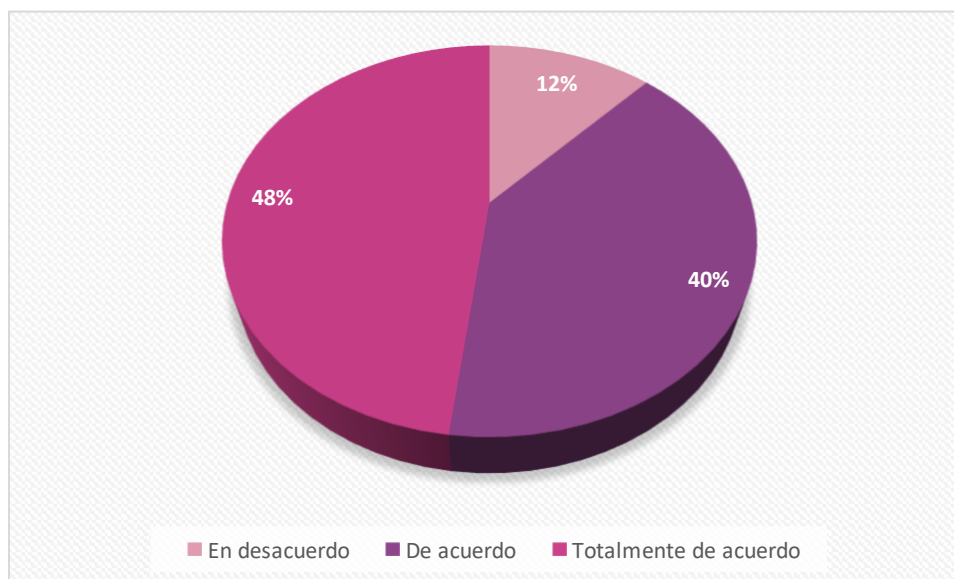
TABLA N°11

Estado de irregularidad

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	12.00%	9.00
	De acuerdo	40.00%	30.00
	Totalmente de acuerdo	48.00%	37.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°11



INTERPRETACIÓN

A la siguiente pregunta formulada: ¿Cree usted que la doble inscripción registral ocasiona un estado de irregularidad en la que un bien aparece inmatriculada dos o más veces?; podemos ver en el grafico correspondiente, el 48% de los encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo, asimismo un 40% de los profesionales encuestados respondieron estar de acuerdo, por último, un 12% de los profesionales manifestaron estar en desacuerdo.

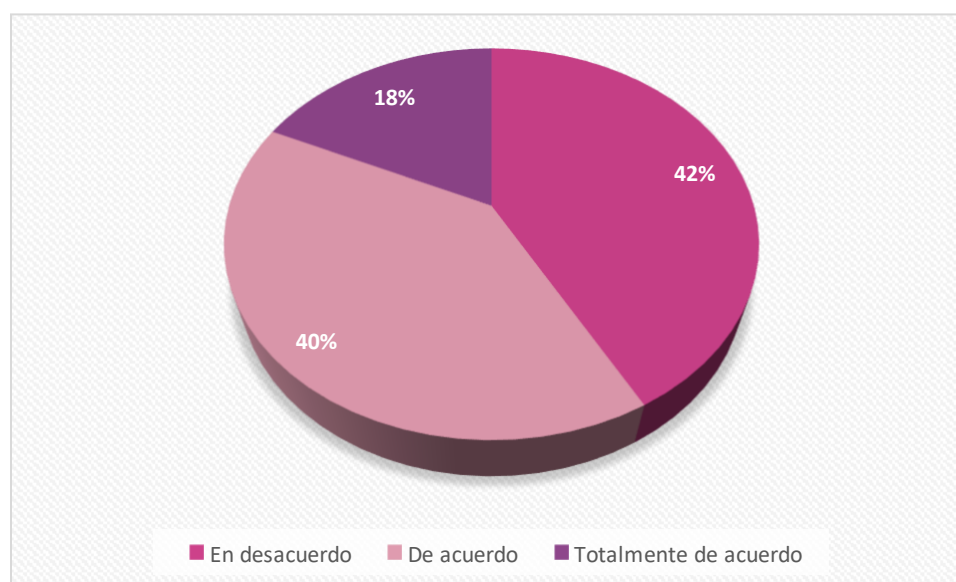
TABLA N°12

Reglamento General de Registros Públicos

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	42.00%	32.00
	De acuerdo	40.00%	30.00
	Totalmente de acuerdo	18.00%	14.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°12



INTERPRETACIÓN

En la Tabla N°12 se han obtenido los siguientes resultados: el 42% de nuestros encuestados señalaron estar en desacuerdo con que es adecuada la regulación establecida en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos, asimismo un 40% de nuestros profesionales encuestados señalaron estar en desacuerdo y tan solo la mínima cantidad del 18% señalaron estar totalmente de acuerdo.

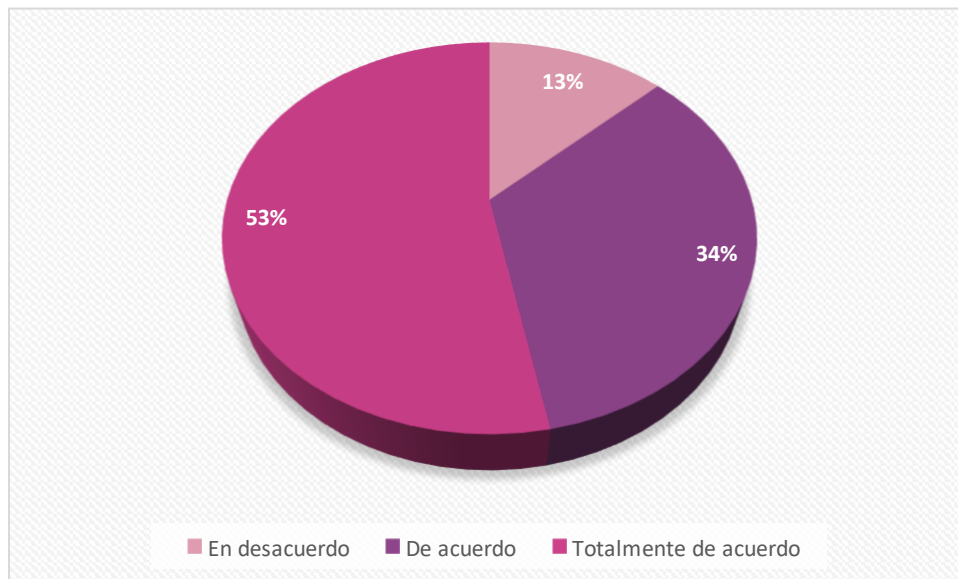
TABLA N°13

Superposicion total o parcial

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	13.00%	10.00
	De acuerdo	34.00%	26.00
	Totalmente de acuerdo	53.00%	40.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°13



INTERPRETACIÓN

A la pregunta: ¿Considera usted que la duplicidad de partidas también se da por la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios?; podemos observar en el grafico permanente, el 53% de nuestros profesionales consultados indicaron estar totalmente de acuerdo, asimismo un 34% de los profesionales indicaron estar de acuerdo, finalmente, tan solo un 13% de los profesionales manifestaron estar en desacuerdo.

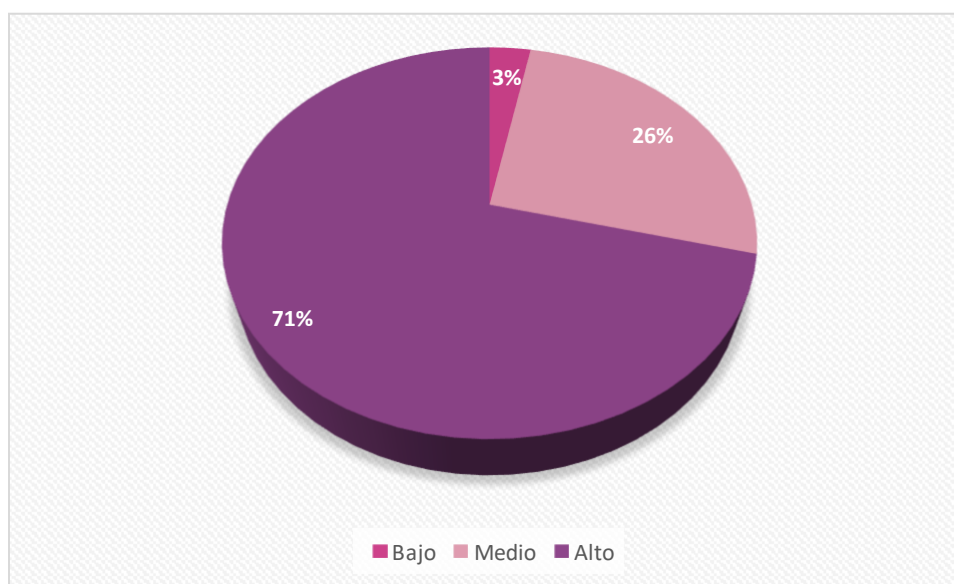
TABLA N°14

Nivel de importancia de regulación sobre el registro inmobiliario

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	Bajo	3.00%	2.00
	Medio	26.00%	20.00
	Alto	71.00%	54.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°14



INTERPRETACIÓN

Como podemos observar tanto en la Tabla N°14 y en el Gráfico N°14 se han obtenido los siguientes resultados: el 71% de nuestros profesionales encuestados señalaron que el nivel de importancia que tiene la regulación sobre el registro inmobiliario, por otro lado, un 25% de los encuestados señalaron que el nivel es medio y finalmente un 3% de los encuestados señalaron que el nivel es bajo.

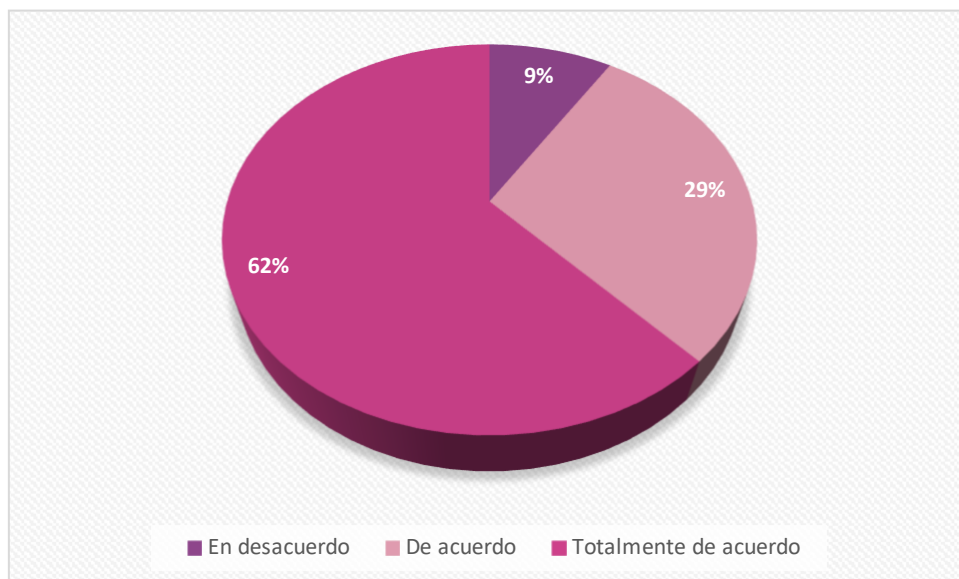
TABLA N°15

Búsqueda catastral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	9.00%	7.00
	De acuerdo	29.00%	22.00
	Totalmente de acuerdo	62.00%	47.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°15



INTERPRETACIÓN

Tal y como podemos darnos cuenta en la tabla y el grafico hemos obtenido los siguientes resultados: un 62% de nuestros encuestados señalaron estar totalmente de acuerdo con que también se debe realizar una búsqueda catastral en Registros Públicos y para ello se debe contar con el asesoramiento de un ingeniero, quien debe elaborar un plano perimétrico y de ubicación, un 29% señalaron estar de acuerdo y tan solo un 9% señalaron estar en desacuerdo.

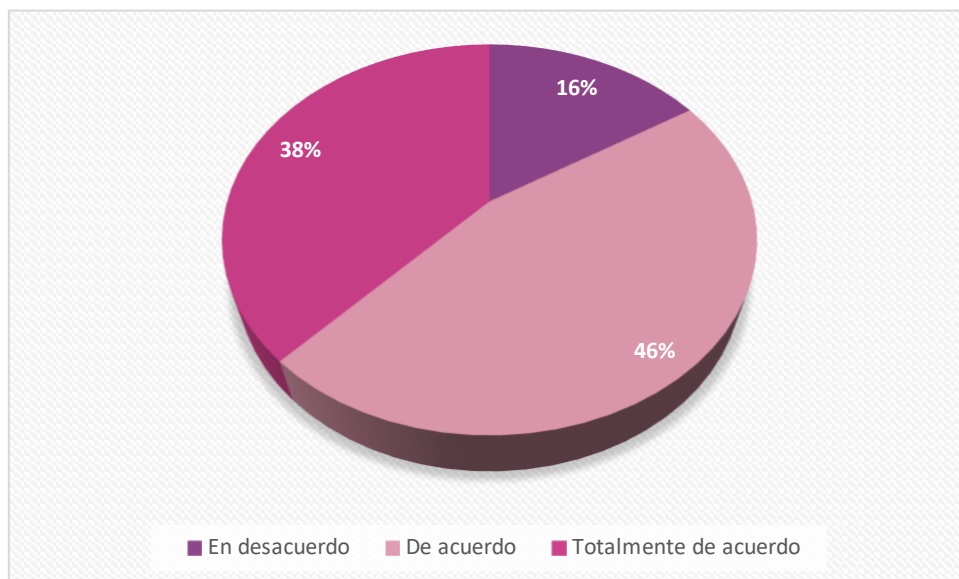
TABLA N°16

Figura de inscripción

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	16.00%	12.00
	De acuerdo	46.00%	35.00
	Totalmente de acuerdo	38.00%	29.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°16



INTERPRETACIÓN

En la Tabla N° 16 y el Gráfico N° 16 se han podido obtener los siguientes resultados: un 46% de nuestros profesionales encuestados señalaron estar de acuerdo con que la figura de inscripción hace referencia al asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, por otro lado, un 38% de nuestros encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo y tan solo un 16% señalaron estar en desacuerdo.

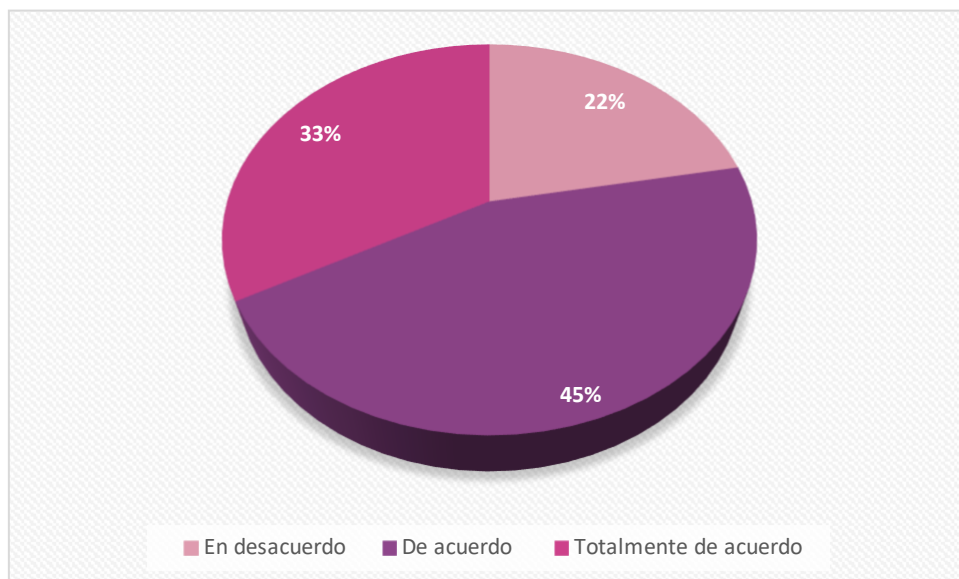
TABLA N°17

Derecho de propiedad

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	22.00%	17.00
	De acuerdo	45.00%	34.00
	Totalmente de acuerdo	33.00%	25.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°17



INTERPRETACIÓN

En nuestra penúltima pregunta: ¿Cree usted que el derecho de la propiedad se ha creado para dar seguridad al que realiza una adquisición inmobiliaria?; como podemos ver en la tabla y grafico correspondiente, el 45% de los profesionales encuestados manifestaron estar de acuerdo, por otro lado, un 33% de los encuestados indicaron estar totalmente de acuerdo, por último, el 22% de los profesionales indicaron estar en desacuerdo.

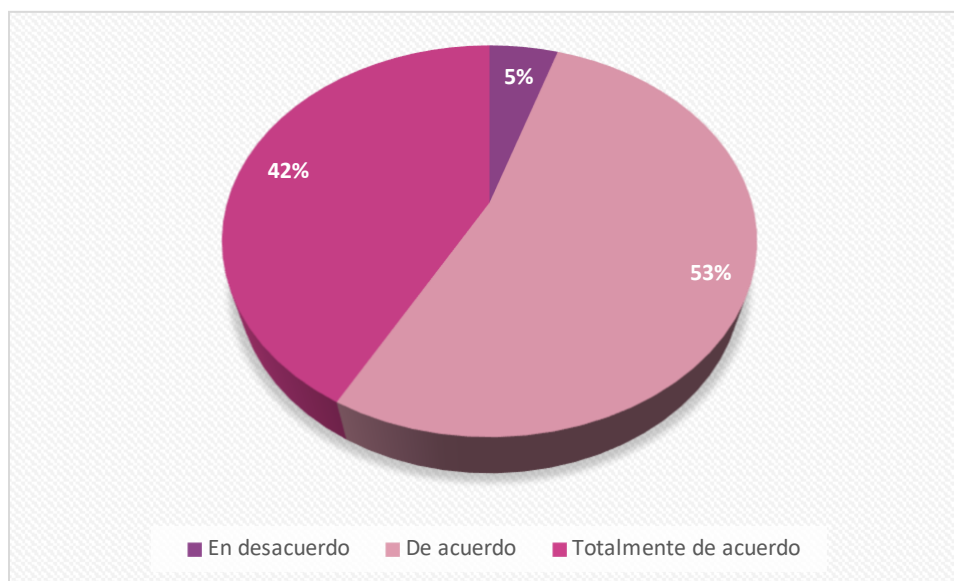
TABLA N°18

La publicidad registral

		PORCENTAJE	FRECUENCIA
Válido	En desacuerdo	5.00%	4.00
	De acuerdo	53.00%	40.00
	Totalmente de acuerdo	42.00%	32.00
	TOTAL	100%	76

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA - ESTADÍSTICO SPSS VERSIÓN 25

GRÁFICO N°18



INTERPRETACIÓN

En la última pregunta correspondiente a nuestra variable dependiente: ¿Usted considera que la publicidad registral se entiende no solo a los asientos registrales sino también a los archivos del registro?; podemos observar en nuestro último gráfico que el 53% de nuestros profesionales encuestados indicaron estar de acuerdo, asimismo, un 42% de los profesionales manifestaron estar totalmente de acuerdo, finalmente, tan solo un 5% indicaron estar en desacuerdo.

4.2 Contrastación de la Hipótesis

Para poder contrastar las hipótesis se utilizó la Prueba chi-cuadrado que contiene la información que fue ingresada a la base de datos del estadístico Spss 25, lo cual nos permitió probar las hipótesis propuestas.

Hipótesis Principal:

El fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis nula:

El fraude inmobiliario no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis alternativa:

El fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	152,000a	4	,000
Razón de verosimilitud	147,688	4	,000
Asociación lineal por lineal	75,000	1	,000
N de casos válidos	76		

3 casillas (33.3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1,32.

H₁ El fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

H₀ El fraude inmobiliario no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

$$X^2 = 152.000 \text{ es mayor que } X^2c = 9.488$$

El resultado de fue: 152.000 es mayor que $X^2c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H₀ hipótesis nula y se acepta la H₁ hipótesis alternativa, El fraude inmobiliario se

relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p=0.05$.

Contrastación de hipótesis específica N° 1:

Hipotesis específica N° 1

El fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis nula:

El fraude no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis alternativa:

El fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	147.356 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	139,134	4	,000
Asociación lineal por lineal	73,068	1	,000
N de casos válidos	76		

a. 3 casillas (33.3%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 1,32.

H_1 El fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

H_0 El fraude no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

$X^2 = 147.356$ es mayor que $X^2_c = 9.488$

El resultado de fue: 147.356 es mayor que $X^2_c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, El fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p=0.05$.

Contrastación de hipótesis específica N° 2

Hipótesis específica 2:

El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis nula:

El contrato inmobiliario no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis alternativa:

El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)
Chi-cuadrado de Pearson	139.627 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	142,006	4	,000
Asociación lineal por lineal	71,670	1	,000
N de casos válidos	76		

a. 1 asillas (11.1%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es 2,76.

H₁ El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

H₀ El contrato inmobiliario no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

$X^2 = 139.627$ es mayor que $X^2_c = 9.488$

El resultado de fue: 139.627 es mayor que $X^2c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Contrastación de hipótesis específica N° 3

Hipótesis específica 3:

La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis nula:

La información falsa de un bien no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Hipótesis alternativa:

La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Pruebas de chi-cuadrado			
	Valor	df	Significación asintótica (bilateral)

Chi-cuadrado de Pearson	133,514 ^a	4	,000
Razón de verosimilitud	100,957	4	,000
Asociación lineal por lineal	62,236	1	,000
N de casos válidos	76		

a. 5 casillas (55.6%) han esperado un recuento menor que 5. El recuento mínimo esperado es ,21.

H_1 La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

H_0 La información falsa de un bien no se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

$$X^2 = 133.514 \text{ es mayor que } X^2c = 9.488$$

El resultado de fue: 133.514 es mayor que $X^2c = 9.488$, de esta manera, se rechaza la H_0 hipótesis nula y se acepta la H_1 hipótesis alternativa, La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Estos resultados son corroborados por la prueba bilateral asintótica cuyo valor es 0.000, menor a la probabilidad de $p = 0.05$

4.3 Discusión de resultados

Seguidamente de haber presentado los resultados que se han obtenido como respuesta a los cuestionamientos y al procesamiento estadístico, pasaremos a analizar los objetivos en relación a las hipótesis que hemos planteado, todo ello se llevara a cabo a través de la discusión de lo obtenido versus los análisis teóricos científicos e incluso tomando como referencia a los antecedentes que ya hemos mencionado párrafos precedentes al respecto.

Hipótesis principal:

Siendo consecuentes con nuestros resultados obtenidos podríamos decir que, en nuestra hipótesis principal y apoyados en nuestra teoría y antecedentes: El fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Nuestra hipótesis se respalda en la teoría:

Según Gonzales (2017):

El fraude inmobiliario en forma de título falso es material ficticio o engañoso; es decir, que contiene la declaración de uno, lo cual no es cierto porque no se ha hecho público. En la actualidad, las estafas inmobiliarias las llevan a cabo organizaciones criminales apoyadas por varias organizaciones que han renunciado de manera accidental o intencional. (págs. 24-25)

Asimismo, Gonzales (2017):

Las falencias del sistema notarial y registral han contribuido con el fraude inmobiliario pese a que ambos tienen la condición de columnas vertebrales de la seguridad del tráfico inmobiliario. Si bien el problema es antiguo, este se ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, empleando diversas modalidades delictivas, en las que siempre

concorre el dolo o negligencia de los operadores jurídicos cuya función es autenticar contratos e impedir la inscripción de actos irregulares. (pág. 361)

En nuestra Hipótesis específica N° 1

Seguidamente nos enfocaremos en nuestra primera hipótesis específica que es la siguiente: El fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Nuestra teoría:

Gadea y Docavo (2012) nos dicen que:

El fraude es una forma de incumplimiento consciente de la norma que supone la obtención de un beneficio, generalmente económico, para el transgresor, en perjuicio de aquellos que cumplen honestamente con sus obligaciones respecto a la economía pública. El fraude inmobiliario tiene por objeto evadir el pago de los tributos que recaen sobre la propiedad, disfrute, adquisición o transmisión de los bienes inmuebles. (págs. 2-3)

Así pues, el contrato según Díez-Picazo y Ponce de León (2004) contienen lo siguiente:

Cada contrato puede producir un beneficio y el conjunto de contratos un beneficio promediado. Es obvio que el beneficio se obtiene cuando el precio o contraprestación que se obtiene por una cosa o por un servicio excede del costo de esa cosa o de ese servicio, incluyendo en el costo los elementos adicionales o auxiliares que es preciso poner en pie para hacer posible la ejecución de la prestación. (pág. 8)

Por consiguiente, añade López Santa María (1985):

En efecto, una de las principales funciones que le asignamos al contrato hoy, es la de ser una herramienta para la organización y previsión de nuestro futuro. Pero en las sociedades incapaces de abstracción conceptual, los individuos no podían dissociar el presente y el futuro, por lo que el contrato, más que un vínculo de interés principalmente económico era una alianza total y mística; un cambio de estado, análogo al parentesco. (pág. 123)

En nuestra hipotesis específica N° 2

Seguidamente nos enfocaremos en nuestra segunda Hipótesis específica, que es la siguiente: El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Todo ello se sostiene en nuestra teoría:

Morales Moreno (2014), añade la existencia de un efecto de un cumplimiento obligatorio:

El efecto obligacional implica que el contrato exige del deudor ciertos deberes de conducta (la prestación), que pueden consistir en dar, hacer o no hacer alguna cosa (la prestación). Esta construcción, aunque pueda parecer bastante clara, se critica por ser limitada, pues sólo contempla los deberes de conducta específicos del deudor, sin considerar la vinculación contractual desde la perspectiva del acreedor (desde la satisfacción de su interés). (pág. 78)

Messineo (2007), en esa misma línea:

Sobre la base de la idea de acuerdo de voluntades, se subraya por una parte el carácter voluntario del contrato, y por otra, la posición recíproca en que se encuentran las voluntades de las partes, en el sentido de que el contrato, en cuanto acuerdo, revela una lograda composición de intereses y la preparación de efectos de conjunto, sobre los cuales coinciden las voluntades de las partes. (pág. 69)

En nuestra hipótesis específica N° 3

Por último, nos encargaremos de nuestra tercera hipótesis específica que es la siguiente: La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.

Dicha hipótesis se sostiene en nuestra teoría:

Urdaneta (2006) manifestó que:

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. (pág. 18)

Raymundo Salvat (1932) nos dice:

En Derecho el concepto de inscripción se refiere al asentamiento o traslado que se hace en los libros del Registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales, con el fin de que mediante el mismo adquiera un carácter de permanencia y la persona a cuyo favor se realiza la inscripción goce de la protección de su derecho frente a eventuales perturbaciones. (pág. 431)

Según Sanz (1947) indica que:

Es el conjunto de normas que en un determinado país regulan las formas de publicidad de los derechos reales sobre los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad, así como el régimen y organización de esta institución. Lo cual dicho en forma sintética sería el conjunto de normas reguladoras de la institución del Registro de la Propiedad, tanto desde un punto de vista sustantivo, es decir, el valor de los asientos como forma de constitución o publicidad de aquellos derechos, como desde un punto de vista formal, es decir, la organización y el régimen del Registro. (pág. 6)

CONCLUSIONES

1. Se demostró que, el fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en Sunarp, en la ciudad de lima, en el año 2021.

2. Se concluyó que, el fraude se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en Sunarp, en la ciudad de lima, en el año 2021.

3. Se llegó a determinar que, el contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en Sunarp, en la ciudad de lima, en el año 2021.

4. Se llegó a concluir que, la información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en Sunarp, en la ciudad de lima, en el año 2021.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a los Colegios Profesionales de Abogados, impartir entre sus agremiados cursos, talleres, conferencias, entre otras, la aplicación ética de la normativa, así como la actuación legal dentro de márgenes ético – morales, a fin de que los letrados conscientes de ello, no burlen la normativa o hagan actos ilegales contra la propiedad.

2. Se recomienda al Poder Judicial, como al Ministerio Público, que al momento de tomar conocimientos sobre fraude inmobiliario, le tomen especial atención, a fin de no afectar el derecho del propietario originario, y de ser el caso, poner al tanto a las autoridades de control, investigar estos casos y sanciones ejemplarmente a los órganos que resuelven o forman parte del proceso como fuese el Ministerio Público.

3. Se recomienda al Ministerio de Justicia, impartir campañas de concientización sobre el fraude inmobiliario, así como que por su dirección de defensa pública, pueda asesorar sobre esta problemática a quienes tengan estos problemas.

4. Se recomienda a todas las anteriores instituciones mencionadas, así como las que sea necesarias, analizar la conveniencia del tipo de sistema registral más conveniente para nuestro país, si fuese el declarativo o el constitutivo.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Alcalde Silva, J. (2013). *Incumplimiento y reemplazo: Bases para una teoría general de la operación de reemplazo en derecho español*. Valencia: Universidad de Valencia.
- Alvarez Caperochipi, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral*. Pamplona: Pamplona.
- Amado Ramírez, E. (2011). Es necesario inscribir la propiedad en el registro Público. *Revista Actualidad Jurídica*.
- Ardiles López, A. (25 de enero de 2018). “*Transición del registro declarativo al registro constitutivo*”. Obtenido de “Transición del registro declarativo al registro constitutivo: <http://www.parthenon.pe/transici%C3%B3n-del-registro-declarativo-al-registro-constitutivo/>
- Ascarza Castillo, L. W. (2018). *La Seguridad Jurídica como Derecho Fundamental y su Consideración en el Texto de la Constitución Política del Perú*. Puno.
- Atilio Comejo, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma.
- Carbonier, J. (1965). *Derecho Civil*. Barcelona: Bosch Casa Editorial.
- Cárdenas Alvarado, B. F. (2010). *El Principio de la Fe Pública Registral*. Lima: Libertus.
- Carral y de Teresa, L. (1983). *Derecho Notarial y Derecho Registral*. México: Porrúa.
- Carriazales Dávila, A. (11 de noviembre de 2017). “*¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos*”. Obtenido de “¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos”.: <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>

- Castillo Freyre, M. (2015). *Comentarios al contrato de compraventa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Corrado, R. (2004). *Tratado de derecho ristra inmobiliario*. Lima: Editorial Jurista editores .
- Diez Picazo , L., & Gullon Ballesteros, A. (1979). *Sistema de Derecho Civil*. Madrid : Tecnos .
- Docavo y Gadea. (2012). *Fraude y corrupción en el sector inmobiliario*. Obtenido de <http://www.prevencionblanqueo.com/wp-content/uploads/2012/04/fraude-y-corrupcion-en-el-sector-inmobiliario.pdf>
- Exp. N°0016-2002-AI/TC, 0016-2002 (Tribunal constitucional 30 de abril de 2003).
- Gálvez, I. (2014). *Manual de Derecho Registral y Notarial. Primera edición*. Lima: Editorial Ediciones Legales.
- García Coni, R. (1967). *El documento inscribible y la seguridad jurídica, sistemas registrales*. Puerto Rico: III congreso internacional de derecho registral.
- Geronimo, G. (1994). *Naturaleza Jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano*. Lima: PUCP.
- Gonzales Barrón, G. (2010). *La Usucapión Fundamentos de la Prescripción Aquistiva de Dominio*. Lima: Jurista Editorial E.I.R.L.
- Gonzales Barrón, G. (2014). *La propiedad, mecanismos de defensa*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales Linares, N. (2015). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Jurista Editores.
- Gonzales, B. G. (2010). *La usucapion fundamneto de la prescripcion adquisitiva de dominio*. Lima: Jurista Editores E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2003). *Curso de Derechos Reales*. . Lima : Jurista Editores .
- Gonzales, G. H. (2017). *El Fraude Inmobiliario. Problemas y Soluciones*. Lima: Jurista Editores.

- Gonzalez Barrón, G. (2016). *Los conflictos judiciales en el conflicto registral* . Lima: Gaceta Juridica.
- Guevara, R. (1999). *Derecho registral. Volumen I*. Lima: Editorial Graf. Horizonte.
- Herrera, N. A. (2017). *La Seguridad Jurídica en la Doctrina y en la Jurisprudencia*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala .
- J. Papaño, R., M. Kiper, G., & A. Dillon, G. &. (2004). *Derecho Civil, Derechos Reales, Tomo 2, 2da edición actualizada y ampliada*. Buenos Aires: Astrea.
- León, L. D.-P. (2004). *Contrato y Libertad Contractual* . Lima: Themis Revista de Derecho .
- Levitan, J. (1979). *Prescripción adquisitiva de dominio*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- López Santa María, J. (1985). *Perspectiva histórico-comparada de la noción de contrato*. Santiago: Revista Chilena de Derecho de La Pontificia Universidad Católica de Chile.
- López Santa María, J. (2005). *Los Contratos: Parte General (4a ed.)*. Santiago : Editorial Jurídica de Chile.
- Messineo, F. (2007). *Doctrina General del Contrato (1a ed.)*. Lima: ARA Editores.
- Moisset de Espanés, L. (2000). *Ponencia sobre calificación registral*. Lima: Congreso Internacional de Derecho Registral.
- Molinario, A. (1971). *Curso de derecho registral inmobiliario*. Buenos Aires: Registro de la Propiedad Inmueble.
- Morales Moreno, A. M. (1983). *El "propósito práctico" y la idea de negocio jurídico en Federico de Castro (Notas en torno a la significación de la utilidad de la cosa en los negocios de tráfico)*. Anuario de Derecho Civil.

- Morales Moreno, A. M. (2014). *Claves de la Modernización del Derecho de contratos*. Estudios de Derecho de Contratos. Formación, Cumplimiento E Incumplimiento.
- Muñoz, M. (2019). *Los principios de legalidad y seguridad jurídica en la aplicación de la evaluación de desempeño docente*. RIDE.
- Pau Pedrón, A. (2001). Eficacia de la inscripción en la constitución de los derechos reales. *Revista crítica de derecho inmobiliario*. Obtenido de <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/publicidad-antonio-pau-pedron-333057>
- Ratondi , M. (1953). *Instituciones de Derecho Privado* . Barcelona : Editorial Labor S.A.
- Ripollés, M. (11 de Enero de 2021). *Las leyes ómnibus no quiebran per se el principio de seguridad jurídica. Inconstitucionalidad indirecta por contravención de normativa estatal básica*. Obtenido de <https://doi.org/10.33426/rcg/2021/108/1497>
- Roca Sastre, R. M. (1954). *Derecho Hipotecario*. Barcelona: Bosch.
- Rodríguez Sanchez, J. S. (2000). *XV Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral*. Lima: Colegio Nacional de Registros del España.
- SALVAT, R. (1932). *Tratado de Derecho civil argentino*. Buenos Aires: Libre Aires, Editorial Heliasta.
- Sanz Fernandez, A. (1947). *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Reus.
- Sanz Fernández, Á. (1955). *Instituciones de derecho hipotecario*. Madrid: Bosch.
- Schreiber, M. A. (1986). *Errores detectados en el area de los contratos en el nuevo Codigo Civil peruano de 1984*. . Lima: Cultural Cuzco.
- Simental Franco, V. A. (2012). *El contrato, elemento constante en el devenir humano, pasado, presente y futuro*. Revista de Derecho Privado Universidad Nacional Autónoma de México.

Urdaneta, E. (2006). *estudios de derecho inmobiliario registral*. editor universidad católica Andrés.

Villegas Poma, E. J. (2001). Folio Real. *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*.

ANEXOS

ANEXO 1

CUESTIONARIO DE EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON LA DOBLE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIEN INMUEBLE EN SUNARP, EN LIMA DURANTE EL AÑO 2021

Edad: _____ Sexo: _____ Facultad: _____ Carrera: _____

INSTRUCCIONES:

A continuación, se ofrecen frases que describen una opinión, sobre el tema el fraude inmobiliario y la doble inscripción registral. No existen respuestas correctas o incorrectas, todas son válidas es importante que seas sincera en sus respuestas: Elige solo una de las opciones de respuesta, la que mejor describe su forma de pensar. Marque con una "X" la alternativa elegida en la casilla correspondiente.

Variable: Fraude inmobiliario		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	En Desacuerdo
1	¿Considera usted que nuestra realidad actual afronta un grave problema en torno al fraude inmobiliario?			
2	¿Cree usted que el fraude inmobiliario es aquella figura que se presenta cuando una persona se hace pasar por un vendedor real sin tener el derecho sobre un bien del cual no tiene ni propiedad ni derecho?			
3	¿Considera usted que el fraude inmobiliario es un fenómeno muy común dentro del derecho registral inmobiliario?			
4	¿Cree usted que el derecho registral inmobiliario es aquella rama jurídica que se ocupa del registro, compra – venta de inmuebles y a su vez tiene el conjunto de normas para la transferencia de derechos?			
5	¿Considera usted que con el registro de inmuebles se logra dar a conocer quien es el propietario real del predio y a su vez saber que derechos recaen sobre el mismo?			
6	¿Cree usted que el fraude inmobiliario se presenta ante la ausencia de la buena fe del supuesto vendedor y donde se violan las normas y procedimientos registrales?			
7	¿Qué nivel de afectación conlleva el fraude inmobiliario en la actualidad?	Alto	Medio	Bajo
8	¿Considera usted efectivo el programa de alerta registral en donde se informa por mensaje al usuario de toda actividad sobre un título registrado de su interés?			
9	¿Cree usted que el estado debe crear programas destinados a capacitar a la sociedad sobre el derecho registral inmobiliario a fin de evitar el fraude?			
Variable: Doble inscripción registral		Totalmente de acuerdo	De acuerdo	En desacuerdo

1	¿Considera usted que la doble inscripción registral también conocida como doble inmatriculación es un problema muy común actualmente?			
2	¿Cree usted que la doble inscripción registral ocasiona un estado de irregularidad en la que un bien aparece inmatriculado dos o más veces?			
3	¿Considera usted adecuada la regulación establecida en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos?			
4	¿Considera usted que la duplicidad de partidas también se da por la existencia de superposición total o parcial de áreas inscritas en partidas registrales correspondientes a distintos predios?			
5	¿Qué nivel de importancia tiene la regulación sobre el registro inmobiliario?	Alto	Medio	Bajo
6	¿Considera usted que también se debe realizar una búsqueda catastral en Registros Públicos y para ello se debe contar con el asesoramiento de un ingeniero, quien debe elaborar un plano perimétrico y de ubicación?			
7	¿Usted considera que la figura de inscripción hace referencia al asentamiento o traslado que se hace en los libros del registro, del contenido de los títulos presentados a las oficinas registrales?			
8	¿Cree usted que el derecho de la propiedad se ha creado para dar seguridad al que realiza una adquisición inmobiliaria?			
9	¿Usted considera que la publicidad registral se entiende no solo a los asientos registrales sino también a los archivos del registro?			

ANEXOS 2: MATRIZ DE CONSISTENCIA
EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON LA DOBLE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIEN INMUEBLE EN SUNARP,
EN LIMA DURANTE EL AÑO 2021

TÍTULO	DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	OBJETIVOS	FORMULACIÓN DE HIPÓTESIS	CLASIFICACIÓN DE VARIABLES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	METODOLOGÍA	POBLACIÓN, MUESTRA Y MUESTREO	TÉCNICA E INSTRUMENTO
<p>EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON LA DOBLE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE BIEN INMUEBLE EN SUNARP, EN LIMA DURANTE EL AÑO 2021</p>	<p>Problema General ¿De qué manera se relaciona el fraude inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?</p> <p>Problemas Específicos ¿De qué manera se relaciona el fraude con la doble inscripción registral de bien inmueble en</p>	<p>Objetivo General Determinar de qué manera se relaciona el fraude inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.</p> <p>Objetivos Específicos Determinar de qué manera se relaciona el fraude con la doble</p>	<p>Hipótesis General El fraude inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.</p> <p>Hipótesis Específicas El fraude se relaciona significativamente con</p>	<p>Variable Independiente Fraude Inmobiliario (V.I)</p>	<p>Fraude Inmobiliario (V.I)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Fraude ➢ Contrato inmobiliario ➢ Información falsa de un bien 	<p>Tipo: Descriptivo.</p> <p>Nivel: Aplicado.</p> <p>Diseño: M1: Ox – Oy</p>	<p>Población. 95 abogados con conocimiento en Derecho Civil y Registral</p> <p>Muestra. En aplicación de la fórmula para hallar la muestra, se considerará a 76 abogados con</p>	<p>Técnica de Recolección de datos.</p> <p>Instrumento: Encuesta.</p>

<p>SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?</p> <p>¿De qué manera se relaciona el contrato inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?</p> <p>¿De qué manera se relaciona la información falsa de un bien con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021?</p>	<p>inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.</p> <p>Determinar de qué manera se relaciona el contrato inmobiliario con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.</p> <p>Determinar de qué manera se relaciona la información falsa de un bien con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad</p>	<p>la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.</p> <p>El contrato inmobiliario se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP, en la ciudad de Lima, en el año 2021.</p> <p>La información falsa de un bien se relaciona significativamente con la doble inscripción registral de bien inmueble en SUNARP,</p>	<p>Variable Dependiente</p> <p>Doble inscripción de bien inmueble ante SUNARP (V.D)</p>	<p>Doble inscripción de bien inmueble ante SUNARP (V.D)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Registros públicos ➤ Principio de seguridad jurídica ➤ Sistema registral constitutivos y declarativo 		<p>conocimiento en Derecho Civil y Registral</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------	--

		de Lima, en el año 2021.	en la ciudad de Lima, en el año 2021.					
--	--	--------------------------	---------------------------------------	--	--	--	--	--