



Universidad
Inca Garcilaso de la Vega

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**“EL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA SEGURIDAD JURIDICA EN
EL DISTRITO DE ANDRÉS AVELINO CÁCERES DORREGARAY,
AYACUCHO 2022”**

TESIS

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO**

AUTOR:

Bach. Ireneo Torres Sandoval

ASESOR:

Dra. Cinthya Cerna Pajares

LIMA - PERÚ

2022

Ireneo Torres Sandoval

INFORME DE ORIGINALIDAD

22%

INDICE DE SIMILITUD

21%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

9%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	pirhua.udep.edu.pe Fuente de Internet	7%
2	repositorio.ulasamericas.edu.pe Fuente de Internet	3%
3	Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega Trabajo del estudiante	2%
4	www.sunarp.gob.pe Fuente de Internet	2%
5	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	repositorio.uigv.edu.pe Fuente de Internet	1%
7	ruidera.uclm.es Fuente de Internet	1%
8	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1%
9	repositorio.uladech.edu.pe Fuente de Internet	

Dedicatoria

A mis padres y familiares por su apoyo emocional que es un motivo relevante para salir adelante

Agradecimiento

A mis profesores que contribuyeron en mi profesionalización en la UIGV.

ÍNDICE

Dedicatoria	ii
Agradecimiento.....	iii
ÍNDICE DE TABLAS.....	v
ÍNDICE DE FIGURAS	vi
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
Capítulo I Fundamentos Teóricos de la Investigación.....	1
1.1 Marco Teórico	1
1.2 Investigaciones Internacionales.....	42
1.3 Marco Conceptual Buena fe:.....	46
Capítulo II: El problema, objetivo, hipótesis y variables	48
2.1 Planteamiento del problema.....	48
2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	49
2.3 Hipótesis y Variables	50
Capítulo III. Método, técnica e instrumentos.....	52
3.1 Población y muestra Población	52
3.2 Diseño.....	52
3.3 Técnica e instrumento de Recolección de datos Técnica	52
3.4 Procesamiento de Datos	53
Capítulo IV: Presentación y análisis de resultados	54
4.1 Presentación de resultados	54
4.2 Contrastación de hipótesis	66
4.3 Discusión de resultados	70
Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones.....	73
5.1 Conclusiones	73
5.2 Recomendaciones	74
REFERENCIAS	75
ANEXOS	78

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Estadísticas de fiabilidad de la variable fraude inmobiliario.....	53
Tabla 2. Estadísticas de fiabilidad de la variable seguridad jurídica.....	53
Tabla 3. Fraude inmobiliario.....	54
Tabla 4. Organización del sistema registral	55
Tabla 5. Medidas para evitar el fraude.....	56
Tabla 6. Problemática en el sector inmobiliario	57
Tabla 7. Seguridad jurídica	58
Tabla 8. Derecho de propiedad.....	59
Tabla 9. Principio de buena fe	60
Tabla 10. Sistema registral	61
Tabla 11. Fraude inmobiliario y Seguridad jurídica	62
Tabla 12. Fraude inmobiliario y Derecho de propiedad.....	63
Tabla 13. Fraude inmobiliario y Principio de buena fe.....	64
Tabla 14. Fraude inmobiliario y Sistema registral	65
Tabla 15. Prueba de normalidad	66
Tabla 16. Correlación de variables de fraude inmobiliario y seguridad jurídica	67
Tabla 17. Correlación de variables de fraude inmobiliario y derecho de propiedad	68
Tabla 18. Correlación de variables de fraude inmobiliario y principio de buena fe	68
Tabla 19. Correlación de variables de fraude inmobiliario y sistema registral ...	69

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema del diseño	52
Figura 2. Diagrama de frecuencias de Fraude inmobiliario	54
Figura 3. Diagrama de frecuencias de organización del sistema registral.....	55
Figura 4. Diagrama de frecuencias de medidas para evitar el fraude	56
Figura 5. Diagrama de frecuencias de problemática en el sector inmobiliario .	57
Figura 6. Diagrama de frecuencias de seguridad jurídica	58
Figura 7. Diagrama de frecuencias de derecho de propiedad.....	59
Figura 8. Diagrama de frecuencias de principio de buena fe	60
Figura 9. Diagrama de frecuencias de sistema registral	61
Figura 10. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y seguridad jurídica	62
Figura 11. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y derecho de propiedad.....	63
Figura 12. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y principio de buena fe	64
Figura 13. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y sistema registral	65

RESUMEN

La presente investigación tiene como objetivo principal Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray Ayacucho 2022. El método de estudio fue no experimental, transversal y cuyo enfoque fue cuantitativo, tal que se utilizó como técnica la encuesta y el instrumento el cuestionario mediante escala Likert. Las poblaciones conforman 30 propietarios del distrito Andrés Avelino Cáceres Doregaray cuyo departamento es Ayacucho. Como resultado se obtuvo en la hipótesis general un valor de Rho de 0.694 existe correlación alta positiva con las variables En la primera hipótesis específica resultó 0.394 con correlación baja positiva, mientras que en la segunda hipótesis específica se obtuvo 0.617 tal que fue correlación media positiva, en la tercera hipótesis específica resultó 0.596 con correlación media positiva. En conclusión, se comprobó que existe relación entre las variables que son determinantes para lograr la seguridad jurídica en el sector inmobiliario.

Palabras clave: Fraude, sector inmobiliario, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The main objective of this research is to determine the relationship between real estate fraud and legal security in the district of Andrés Avelino Cáceres Dorregaray Ayacucho 2022. The study method was non-experimental, transversal and whose approach was quantitative, such that it was used as a technique the survey and the instrument the questionnaire using a Likert scale. The populations make up 30 owners of the Andrés Avelino Cáceres Doregaray district whose department is Ayacucho. As a result, in the general hypothesis, a Rho value of 0.694 was obtained, there is a high positive correlation with the variables. In the first specific hypothesis, it was 0.394 with a low positive correlation, while in the second specific hypothesis, 0.617 was obtained, which was a medium positive correlation. In the third specific hypothesis it was 0.596 with a positive average correlation. In conclusion, it was proven that there is a relationship between the variables that are determining factors in achieving legal security in the real estate sector.

Keywords: Fraud, real estate sector, legal certainty.

Capítulo I Fundamentos Teóricos de la Investigación

1.1 Marco Teórico

1.1.1 Variable 1: Fraude inmobiliario

Gonzales (2018), manifestó que el fraude del sector inmobiliario se efectúa según el título de posesión y propiedad ilegítima, hecha, mediante documentación simulada que no es original, tal que son los que aparentemente aparecen en lo que declara el titular de derecho, siendo no ser verídico, dado que no hay ninguna declaración al respecto.

Sevillano (2018), consideró una situación fraudulenta en el ámbito inmobiliario, resulta una problemática societal compleja y diversa debido a que aumenta diariamente, tal que amerita pronta resolución que procede de dilucidar según la fe pública registral, determinándose que el respaldo tiene que ver con lo adquirido mediante el suplantar identidad y contar con documentos falsos.

Tello (2020), precisa que el fraude inmobiliario se compone de: La cantidad de procesos judiciales habidos socialmente tal que es una evidencia dado que la problemática se incrementa. La calidad del accionar del Estado resulta inadecuada y en muchos casos es nula respecto al tercero que adquiere de buena fe. No contar con seguridad, protección y acciones legales.

Un fraude en el sector inmobiliario resulta una problemática dada con frecuencia. Existiendo situaciones de defensa realizada tal que se brinde la protección del predio del ciudadano, los criminales buscan maneras de evadir, presentando documentos falsificados, siendo una forma de burlar la adecuada intención de del vendedor y/o el que compra, con fraudulentos contratos y situaciones engañosas (Briseño, 2021)

Un fraude en el sector inmobiliario tiene impacto a varios órganos poniendo desprotegido la normativa patrimonial, generando la apertura a individuos de mal vivir avanzar a un mayor nivel respecto al lavado de activos, usurpar, poseer informalmente y tráfico de los terrenos. Al respecto, Pasco (2018) considera que un fraude inmobiliario es un acto con engaño intencional que priva a personas del derecho a propiedad, a nivel país de manera particular

la acción típica aumentando por mafias del crimen organizadas ya que hacen suplantaciones de identidad y falsear documentación, logrando cuantiosas ganancias apoderándose de terrenos y construcciones haciendo que se despoje de ello al auténtico propietario. Según Pozo (2015) para concretar un fraude inmobiliario, hacen uso de títulos falsos con la finalidad de quedarse con bienes inmuebles de otros y como tal obtener ganancias ilícitas al vender la propiedad. No resulta ser fraude al no haber intención, siendo en este caso más bien algo erróneo o no previsto previamente. Por su parte, Mejorada (2015) considera el fraude inmobiliario una acción delictiva considerada estafa, con ello se complementa el riesgo de la compraventa que no tiene valor al ser elevado a los registros públicos y no tiene la seguridad jurídica de una negociación de acuerdo al Estado mediante los organismos que no cuentan con la fuerza normativa, precisando de esta manera la deficiencia del sistema, al darse el fraude no hay resarcimiento alguna por los daños generados, por lo que reduce la cantidad de situaciones de fraude, minimizando el riesgo del despojo de una propiedad debido a estas situaciones ilegales. Se generaliza, considerando que conforman dos partes referentes de un fraude inmobiliario: Se considera demanda mediante proceso judicial en el contexto social el cual se incrementa y condiciones tal que la participación del Estado no se da con el tercero que adquiere dentro de lo legal, falta en proteger y reparar legalmente. En este caso, la forma preventiva dada durante varios años son varios y adhieren a diversos estamentos del sector estatal del Perú: al Congreso de la República, dadas diversas leyes que se aprobaron; al Poder Ejecutivo, por normativas por el marco de la facultad delegada y norma reglamentaria; a Sunarp, por resoluciones y directivas que les competen; y, al término, normas que incorporar a la labor notarial.

Modalidades que se comete el fraude inmobiliario

Quinde (2019), dada su labor investigativa considera diversas modalidades de fraude que se dan que perjudican a los propietarios:

a) Falsificación de documentos

El falsificar documentación resulta un problema que hace posible el apropiarse ilícitamente de muchos inmuebles. Esta problemática fue aumentando, significativamente, dado que surgieron organizaciones delictivas que están abocadas a este asunto. “Lo fundamental en la falsificación es la obtención de una forma documental apócrifa capaz de sustituir a otra verdadera y genuina, beneficiándose el sujeto de las ventajas que al tráfico jurídico ello pueda reportarle”. La forma frecuente que se da mediante acciones que se realizan las defraudaciones inmobiliarias se da al ingresar a los registros públicos de una documentación de manera total o parcialmente ilícitamente, dándoles a estos el aspecto de ser auténtica, o sea, la manera como se da los contenidos dada la forma material de la personal emisora y el nombre, firma, rúbrica u cualquier medio de identificación que fue registrado; y es veraz integralmente, lo que quiere precisar, que lo que contiene la documentación tiene concordancia en el ámbito real y es suficiente y apto reduciendo el engaño a nivel jurídico. El falsear documentos se halla tipificada a nivel del Código Penal:

Artículo 427. Al realizar, integral o parcial, una documentación falsa o hace cambios en uno verdadero implica reprimirle, sien tanto genere algún perjuicio, al que se le privará de la libertad en un rango de dos a diez años y se aplica multa de treinta a noventa días-multa al ser documentación pública, registrarse públicamente, titulación auténtica u cualquier otro sea vía endosado o dado al portador aplicándole la pena de privación de la libertad de dos a cuatro años, en vista que se trata de documentación privada. (...)

Se tiene 2 modalidades: “El hacer en todo o en parte un documento falso” y “adulterar uno verdadero”. Una documentación falsa es preciso no entenderse como algo absoluto, de manera que se trate de manera distinta de una documentación a nivel de tráfico jurídico, se debe interpretar como si fuera una falsa declaración de la forma que tiene debidos signos de autenticidad del autor del hecho; también, formarse parcialmente de una documentación falsa que consiste en incluir en la documentación que existe sea declaración, datos, o situaciones que el autor de la documentación no declara, añadiendo al texto. Respecto a la otra modalidad, se tiene adulterando la documentación, tal que precisa que la documentación existe,

se tiene la adecuada declaración del ideal fijado en el sustento material; la adulteración tiene un documento auténtico previo con en el que al final actúa e incide acción típica. A nivel inmobiliario es vital la titulación autentica, dada las inscripciones realizadas en virtud del título que se da un documento público; según los documentos originales que se den generados por funcionarios que son competentes y cumplan con la formalidad necesario para ejecutar”. El principio es afectado al presentarse documentos públicos falsos, “si un documento público genuino y auténtico es un modo poderoso de prueba y de plasmación de relaciones en el ámbito jurídico, su perversión causará, además de las consecuencias negativas en el caso en concreto, una progresiva desconfianza en la sociedad acerca de la verdadera utilidad de estos soportes documentales. Entre los documentos que tienden a elaborar para lograr su cometido se encuentran las siguientes:

- ✓ Escrituras públicas de compraventas, con la finalidad de realizar las transferencias de la propiedad de los inmuebles, sin que de ello tomen conocimiento los verdaderos propietarios.
- ✓ Falsos poderes, la falsa representación se produce cuando el acto jurídico se celebra por una persona que se atribuye un poder que nunca fue otorgado por el supuesto representado, o cuando el poder se ejerce en exceso de las facultades conferidas por el representado.
- ✓ Actas de Junta General, mediante las cuales se remueven y nombran directorio, gerentes, consejo comunal; con la finalidad de que estos dispongan de las propiedades de la persona jurídica.

b) Ámbito notarial

Suplantación de identidad Esta modalidad implica lograr inducir a error al notario respecto de la identidad de los verdaderos propietarios o personas legitimadas; a consecuencia de ello, se formalizan diversos actos jurídicos, mediante los cuales se consigue la transferencia de inmuebles. Es por ello que, en esta situación juega un rol importante el juicio de identidad, el cual es “una valoración que realiza el Notario a la vista de los medios admitidos, es decir, realiza más que una mera comprobación de documentos identificativos y la realiza siempre bajo su responsabilidad”. Por lo cual, el modo como operan los suplantadores, es por medio de artimañas engañan

al notario haciéndose pasar como los propietarios o personas legitimadas para realizar actos de disposición sobre determinados inmuebles. Así, una vez obtenida la escritura pública, la misma se ingresa a registros públicos, inscribiendo de este modo la transferencia de la propiedad; posteriormente y de manera inmediata se transfiere el inmueble a un tercero, con la finalidad de alcanzar la protección de la fe pública registral. Resulta sumamente importante realizar una correcta identificación de los comparecientes, con ella se pretende una doble finalidad: acreditar que la persona a quien se atribuye la autoría del acto efectivamente le corresponde y además porque la seguridad jurídica exige que, sin necesidad de nueva prueba, si se intenta hacer valer el documento, pueda establecerse la presunción de esta legítima procedencia.

Falsificación de documentos notariales

Con la participación voluntaria del notario: El notario como profesional del derecho y funcionario público expide el documento público certificando y dando fe de la celebración de determinado negocio jurídico ante él. Su actuación puede presentarse en determinadas circunstancias contraria al derecho, es por ello que existen situaciones en las cuales el notario contribuye en la elaboración de los documentos notariales, a fin de concretar las defraudaciones inmobiliarias. Su conducta se encuentra regulada en nuestro Código Penal en el artículo 432, con la siguiente redacción:

Artículo 432. Cuando algunos de los delitos previstos en este Capítulo sea cometido por un funcionario o servidor público o notario –el resaltado es mío–, con abuso de sus funciones, se le impondrá, además, la pena de inhabilitación de uno a tres años conforme al artículo 36, incisos 1 y 2. Por lo cual, de determinarse la participación del notario en la falsificación de los documentos no sólo le impondrá la pena privativa de la libertad y los días-multas; añadido a ello quedará inhabilitado de ejercer el cargo. Asimismo, según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1049, su actuar se encuentra sujeto a procedimiento disciplinario, calificándolo como faltas muy graves y cuya sanción correspondiente es la destitución y una multa mayor de 10 UIT y hasta 20 UIT.

Cometida por particulares: La falsificación de documentos también puede ser cometida por terceras personas, quienes por medio de artimañas logran elaborar documentación, a la cual le otorgan la calidad de auténtica y veraz. El inserto en un parte notarial de una palabra realizada por tercero adulterando el contenido del mismo determina la falsedad de dicho parte. Esta conducta se encuentra regulada en el artículo 427 de nuestro Código Penal, desarrollado líneas arriba. En virtud de lo expuesto, es preciso mencionar que en los supuestos de falsificación de documentos notariales con una mayor diligencia del registrador podría corroborarse que tal documento fue o no expedido por determinado notario, realizando una verificación de los protocolos, se lograría concluir si en ellos se encuentran registrados tales documentos, en virtud de los cuales se solicita la inscripción. De no existir concordancia entre el protocolo y los documentos ingresados, la inscripción de estos títulos apócrifos no debería proceder.

En el ámbito registral

Calificación deficiente de los títulos presentados

La calificación registral se encuentra directamente relacionada con el principio de legalidad, debido a que es el medio por el cual se manifiesta. Se considera dos aspectos o pilares fundamentales del principio de legalidad: Por un lado, la titulación auténtica, por la que, para acceder a registro el contrato o negocio debe ser otorgado o formalizado en documento auténtico; por otro lado, la calificación registral, es decir el control de legalidad imprescindible para el acceso a registros. “Sólo pueden tener acceso al registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos por las leyes” y define a la calificación registral como “un juicio de valor, no para declarar un derecho dudoso o controvertido, sino para incorporar o no al registro una situación jurídica inmobiliaria.” “La actividad calificadora del registrador persigue resolver sobre la accesibilidad del título al registro”, ello atendiendo a que “es esencial que solo accedan a registros títulos válidos y perfectos, tanto en su forma como en su contenido.” El principio de legalidad se encuentra recogido en el Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos y en el artículo 2011 del Código Civil, en los cuales se

indica que el registrador realizará la calificación de la legalidad del título en virtud del cual se solicita la inscripción, “la calificación se extiende a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción”. El artículo 31 del Reglamento General de los Registros públicos precisa que la calificación realizada por el registrador es la “evaluación integral de los títulos presentados al registro”, este previo examen y la debida realización del mismo siguiendo lo dispuesto en el ordenamiento –entiéndase lo dispuesto en el Título IV del Reglamento General de los Registros Públicos y demás disposiciones pertinentes- es un principio que permite la seguridad jurídica de los negocios celebrados, del tráfico inmobiliario; ya que lo que ingresa a registros es una garantía en la contratación de los terceros y lo contenido en él es oponible erga omnes. Así, sin un debido examen o control de la legalidad de los documentos en virtud de los cuales se solicita la inscripción, traería consigo situaciones de favorecimiento indebido. En los supuestos de defraudaciones inmobiliarias, muchas veces es la deficiente calificación que realiza el registrador, lo que permite y abre paso a la comisión de las mismas; dando lugar a la inscripción de transferencias de propiedades no conformes a derecho, generando ello un perjuicio en el patrimonio del propietario. Es preciso mencionar que, tal como se ha desarrollado líneas arriba, la falsificación de los documentos es una constante en la configuración de las defraudaciones inmobiliarias, por ello resulta imperativa una correcta calificación de los títulos que pretenden lograr su inscripción ante registros. “La calificación registral constituye un examen minucioso y riguroso que efectúan las instancias registrales, a fin de determinar si los títulos presentados reúnen o no los requisitos normados (...)”; por lo cual, desde el primer momento se debería detectar la falsedad del documento en virtud del cual actúa el requirente, imposibilitando el ingreso a registros de dicho documento y la incorporación de una situación jurídica nueva. Cabe indicar que en oportunidades esta deficiente calificación realizada por el registrador, es el reflejo de su participación voluntaria en la comisión de estas defraudaciones que afectan a la confianza sobre la que se sustenta el registro; el registrador en provecho del cargo que ostenta permite el ingreso de documentos apócrifos con la finalidad de generar un

perjuicio en el patrimonio de los legítimos propietarios, actuación que sin duda encuentra una motivación económica.

1.1.2 Variable 2: La seguridad jurídica

De la Revista la Defensa (2017), se tiene que la seguridad es la confianza que se sostiene el derecho dado en el caso de controversia. La confianza, es señal de eficacia o ineficacia del principio de legalidad, en la sociedad, lo que se resume en la perspectiva que tiene un ciudadano cuando no logra tener acceso a la justicia, ni tutela que lo proteja, es en ese momento en el que manifiesta no confiar en la ley, puesto que considera que solo un pequeño grupo privilegiado se beneficia de eso y que la equidad es solo entre los grupos de poder. Por lo que el registro al ser de índole público, se espera un mayor respaldo ante la sociedad.

Llave (2017), considera que la seguridad jurídica es una condición primordial que se da en el desarrollo de la vida y las personas que integran, representando la garantía de ley, tal que las personas de derecho saben y precisan mediante los derechos u obligaciones. En tanto la mala fe es el perjuicio o mala voluntad habido en la sociedad, dada la deshonestidad de la persona. De la seguridad jurídica se precisa por las facultades de los deberes y poderes públicos.

Por su parte Hernández (2020), la seguridad jurídica es una garantía de paz social, impone inmediatamente que sea imprescindible que el derecho sea cognoscible, estable, confiable y efectivo mediante la formación y el respeto a los precedentes como medio general para la obtención de la tutela de los derechos. En el ámbito inmobiliario, la seguridad jurídica goza de peculiar relevancia y se hace patente a través de los criterios de certeza y de confianza que le son consustanciales. La certeza posibilita el conocimiento sobre la titularidad de los derechos, de las cargas o gravámenes; en tanto la confianza permite considerar y estimar esos derechos tal y como se manifiestan externamente.

Se entiende por seguridad efectiva, tal que se requiere un compromiso total por parte de la administración y personal. La clave de este compromiso es el desarrollo de un conjunto razonable de lineamientos sobre prácticas de

seguridad bajo las cuales todos los involucrados están dispuestos a operar y asumir responsabilidad. Una planificación cuidadosa significa que todo el trabajo se basará en una comprensión de los peligros involucrados, conocimiento del área de trabajo y trabajo seguro procedimientos (GSCC Safety & Security Handbook, 2017)

La seguridad jurídica se da en términos de orden, certeza, confianza, estabilidad, predictibilidad, legalidad, entre otros; y mediante el derecho se hace posible lograr ello. La seguridad jurídica es la condición básica tal que el alcance de la misma es la positividad del Derecho (Cervantes, 2020)

Según Mitidiero (2014), la seguridad jurídica puede definirse como una garantía de paz social, impone inmediatamente que sea imprescindible que el Derecho sea cognoscible, estable, confiable y efectivo mediante la formación y el respeto a los precedentes como medio general para la obtención de la tutela de los derechos. La seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias que otorgan las dos instituciones antes señaladas, el Notariado y el Registro, se encuentra amenazada por la existencia de dos fenómenos: la suplantación de identidad y la falsificación de documentos. Mediante la suplantación de identidad, una persona ajena se hace pasar por el titular de un derecho, quien luego de sorprender al notario en la formalización del negocio jurídico que celebre en nombre del suplantado, logra disponer de tal derecho y muchas veces registrarlo. Sobre este problema, Pinedo (2009), precisó que el problema ha cobrado tales dimensiones que las Naciones Unidas está interviniendo en la búsqueda de soluciones a la 'plaga' que significa hoy el 'robo de personalidad' que incluye la obtención de datos del individuo y la falsificación de su identidad" Sobre esta problemática, la Resolución N° 314-2013-SUNARP/SN, se pronuncia "la seguridad jurídica que otorgan los Registros Públicos en la actualidad, se ve amenazada por personas o grupos delincuenciales que presentan documentación falsificada, a fin de obtener beneficios indebidos e ilegales, enervando la oponibilidad que otorgan los Registros de carácter jurídico y perjudicando a personas que adquieren derechos confiando en la buena fe del transferente". En la falsificación de documentos, se "elabora" un documento falso, es decir, se confecciona un documento que nunca se

formalizó ante un notario, o nunca fue otorgado por el juez o funcionario administrativo, y sobre la base de dicho documento falso, se logra inscribir el acto jurídico contenido en el mismo, sorprendiendo en este caso al registrador. Se puede apreciar que, en ambos fenómenos delictivos, los delincuentes se aprovechan de las debilidades existentes en el sistema de seguridad de las transferencias inmobiliarias, y como resultado de ello en la suplantación de identidad, engañan al notario, y en la falsificación de documentos, engañan al registrador.

1.1.3 Reglamento de inscripciones del registro de predios

Se considera el No 097-2013-SUNARP – SN

En la sección I, se consideran las disposiciones generales, tal que se detalla los siguientes artículos:

Artículo 1.-

En este caso se tiene regulado los requisitos que permiten inscribir los diversos derechos al registrar el predio, la formalidad de la documentación que hace posible se inscriba, lo que contiene en los asientos registrales y procesos que se dan en otras normas registrales.

Artículo 2.-

Considera el Registro de Propiedad de los inmuebles que son inscritos en derechos recaídos en predios referido en artículo 2019 en Código Civil, norma administrativa y otra norma especial.

Artículo 3.-

Se aplica el principio registral según Código Civil y a nivel del precisado en el RGRP.

Artículo 4.-

Conforma partida registral proveniente del registro originario, integrando asientos a través de él se extienden, que se organizan con un sistema automático del procesado de información. En un predio se abre la partida registral tal que se extienden las inscripciones correspondientes que están en orden según el rubro correspondiente. En un acto se extiende asientos registrales independientemente. Un asiento registral se extiende uno seguido de otro, según el rubro y su numeración de forma correlativa seguida de la letra con la que se identifica el rubro, según la prioridad que se ingresa al Registro, con la salvedad de aquellos

títulos que son compatibles. No es procedente aperturar la partida registral en caso anotar preventivamente de aquel derecho en tanto es imposible inscribir dado que no es subsanable, a no ser que sea de disposición expresa.

Artículo 5.-

Una partida registral consta de 6 rubros que se identifican según las letras y contenido siguiente:

- A) Antecedente dominial, se indica el numeral de la partida originaria o el hecho de que se construya una primaria inscripción;
- B) Describir predio, extienden asientos respectivos en ubicación geográfica, área, linderos y demás datos físico materiales del predio, sus modificaciones, así como otras circunstancias conforme a la normativa vigente;
- C) Título del dominio, hace extensivo el asiento respectivo en traslación de derecho de propiedades y diversos conformados, modificados o extinguido del titular del dominio;
- D) Cargas y gravámenes, tal que se registran, de acuerdo al caso, el bloqueo, la hipoteca, medida cautelar y otras cargas y gravamen; como también otros que son inscritas en el presente rubro;
- E) Cancelación, pues extienden asiento que tienen extinción de inscripción referida al sector D);
- F) Otros, pues se extienden asientos referidos a situaciones que se inscriben, tal que no corresponde a extenderse en otro rubro.

Artículo 6.-

En este caso, se presenta el parte que extiende el Notario, o el traslado que extiende el responsable quien tiene la matriz.

Artículo 7.-

Si al inscribir se hace según el formato de registro que precisa el artículo 7 Ley N° 27755, el legalizado con notario será realizará según lo dispuesto en DS N° 023-2003-JUS.

Artículo 8.-

Si al inscribir se realiza por orden judicial presentarán la copia certificada con resolución declarando el derecho y otros actuados, al que se acompaña un oficio que cursa el Juez respectivo. La inscripción que se genera según lo que manda lo judicial concretándose con resolución con el acto o derecho de la

autoridad que juzgó, con excepción de resolución inmediata ejecutable. Si el mandato judicial considera derecho inscribible en favor de la persona casada, precisa se señale título respecto al bien conyugal. En estos casos, se registra los datos de la pareja conyugal.

Artículo 9.- DEROGADO

Artículo 10.-

En los casos de inscripciones que se efectúen en mérito a un acto administrativo, excepto lo dispuesto contrariamente, se hace presente la copia auténtica según la resolución que el responsable autoriza en vista que tienen matriz. La excepción se da en el supuesto de los actos administrativos, según la Ley respecto a procesos administrativos, no considere el tipo ejecutorio instantáneo.

Artículo 11.-

Los títulos de solicitantes de inscripción del acto asociado con la incorporar el predio al Registro o hacer la modificatoria física, es inscrito de manera de informe en el sector Catastral. Se determinará las modificaciones físicas no requeridas en el dicho informe, atendiendo la capacidad operativa del sector de Catastro.

El Catastro hará la verificación de datos técnicos del plano que se presenta, según la normativa vigente respecto a la materia, tal que emite el informe que se refieren a situaciones técnicas determinando la existencia o no de superposición de partida, también situaciones relevantes, si existiera. El informe se hace respecto a informativo gráfico que cuenta sector catastral, que se actualiza en periodo de emitir el informativo técnico, responsablemente.

Artículo 12.-

En caso que en párrafos del artículo 16, dada la oficina registral involucrada pertenezca a Zona Registral, al actualizar la información del registro al inmatricularse la propiedad, la jefatura de catastro enviará la información gráfica de la propiedad inmatriculada a la jefatura sector catastral de distinta zona.

Artículo 12-A.-

Este caso se efectúa según la inscripción de cambiar la razón social realizada en los registros de personería jurídica, de tal manera que es suficiente indicar con formulario de lo solicitado para inscribir la numeración de partida y oficina registral.

En la sección II, se considera la manera y lo que contiene la inscripción.

Del título de I, se toma en cuenta los aspectos generales:

Artículo 13.-

En este caso, contendrá:

- a) Naturaleza y extensión de lo que es inscrito;
- b) Tener condiciones, plazos, limitaciones, cláusulas de resolución, considerando otros datos importantes con fines de que sepan terceros, que tengan a nivel título y no generen asientos independientes;
- c) El precio, tal que corresponda;
- d) El designar a un individuo tal que se le otorga la inscripción y que tiene el bien, en el momento correspondiente. En el caso que se haga transferencia de cuotas debidas deben mencionar en qué situación se da, del mismo modo hacer la mención del transferente.

Al tratarse de una persona natural se hará mención de los nombres y apellidos, su nacionalidad si es de otro país, su estado civil y su respectivo número de DNI o el caso de ser menor de edad. Si el que adquiere resulta ser casado, tener detalle de ser adquirente del predio considerando ser el propio, si resulta siendo el caso.

Si resulta que el adquirente resulta una sociedad conyugal se hará mención a la situación, también información de conyugues según lo anterior.

Si resultan personas jurídicas, precisará la respectiva razón social y su partida de registro de personalidad jurídica en tanto esté inscrito, si resulta el caso

- e) En este caso se requiere una documentación tal que se tiene el acto a inscribirse;
- f) Un juez, funcionarios públicos o notarios encargado de autorizar el título tal que se realiza la inscripción y, cuando sea necesario, se considera al verificador.

En asientos de inscripción asociado al predio registrado se omite la circunstancia dado que están a nivel partida.

La SUNARP contará con formato predeterminado haciendo posible el ingreso de los datos respecto al asiento que se inscribe de forma automática de procesado de información.

Artículo 14.-

Al inscribir contratos adquiridos, gravamen del determinado bien social es preciso conste a nivel título tal que intervenga la pareja conyugal a través de representación.

Artículo 15.-

Si un cónyuge, según situación civil diferente al requerido se inscribiera para su beneficio la propiedad puesto que la Ley valida lo bueno del bien social, la rectificatoria bien se efectuará debido a tener el título dado según la pareja que no participó como sucesor, presentando una copia con certificación con partida matrimonial respectiva que se expidió posteriormente a documentación periodo cierto según lo adquirido. Con fines de rectificar el estado civil se da de acuerdo al o establecido en artículo 85 del RGRP.

En el Título II, inscripción referida a parte descriptiva de predio, según **Capítulo I, Inmatriculación**

Artículo 16.-

Se denomina así al acto en el que se incorpora una propiedad al Registro. Al efectúa mediante primera inscripción del dominio.

Para lo mencionado es preciso se tenga informe técnico según Catastro detallado en el artículo 11, determinando si el predio esta superpuesto no a otro que se inscribió, según lo previsto en el Catastro.

No es impedimento de inmatriculación un informe técnico tal que precisa lo imposible en tener si la propiedad está registrada o no. Así mismo no es impedimento al inmatricular que haga que la propiedad halle inscrito, pues el título que se presenta sea adecuado para proceder con la cancelación de partida antigua.

En caso que el predio se halle en el sector de territorio con varias Oficinas Registrales, el proceso de inmatriculación se puede efectuar indistintamente en cualquiera según lo que defina el interesado, con excepción de la zona de Comunidad Campesina, tal que la inmatriculación tiene que hacerse en la Oficina Registral donde está el domicilio de la comuna. En el caso, el Registrador necesitará tenga el informe técnico del catastro de oficina registral involucrada.

Artículo 17.-

Se tomará en cuenta aspectos detallados:

- a) No es preciso aspecto plural de título si se tiene la antigüedad requerida. Si es de una sucesión de testamento se podrá inmatricularse un título al individualizarse la propiedad que se transfiere;
- b) El periodo de antigüedad se parte desde la fecha cierta del título que precise sea adquirido. En caso del testamento según literal a), el plazo arranca desde que fallece el testador.

Artículo 18.- Inmatriculado según el título que no sea necesario la antigüedad de cinco años No es preciso título según antigüedad de cinco años al tratarse:

- a) Sentencia o, según Ley N° 27157 y Ley N° 27333, escrituras públicas formación de título supletorio;
- b) Sentencia o, según Ley N° 27157 y Ley N° 27e333, escrituras públicas que prescribe según lo adquirido en el dominio;
- c) Resolución con inscripción única del bien sea público o privado de Estado o, incorporar o revertir la propiedad a dominio estatal lo dispuesto especialmente;
- d) Acta de colindancia, si la inmatriculación proviene de Comunidad Campesina;
- e) Resolución jurídica al adjudicar propiedad según remate o particionado;
- f) Diversos de acuerdo a ley.

Artículo 19.-

La inmatriculación contiene, también requisitos que se tiene en el artículo 13, siendo:

- a) En predio, indicar urbano o rústico
- b) El predio a inmatricular se debe precisar donde está ubicado, debe consignar nombre del distrito respectivo;
- c) En el predio urbano: el área, lindero, medida perimétrica y colindancia (de frente, derecha ingresando, por izquierda y al fondo); la localización georeferencial, al contar con la información; vía y numerado o lote, u otro detalle válido para su identificación precisa. Las mediciones de la propiedad deben expresarse en el Sistema Métrico Decimal;
- d) A nivel predio rural tiene código de catastro, cuya área está en hectárea y según cuatro decimales, sector perimétrico en metros; centro y lugar georeferente con coordenada oficial, al tener el último dato. También, se consigna la denominación de la propiedad y medida perimétrica si se da

como el tercer párrafo de artículo 20 y diversa información que posibilite identificar adecuadamente el predio inscrito.

Artículo 20.- Presentar planos de perímetro y lugar georreferenciada en Red Geodésica Nacional.

Con fines de inmatricular predio urbano ubicado en región catastrada o en proceso de levantar catastralmente que precisa el Decreto Supremo N° 002-89-JUS, también detalles específicos dados según Reglamento, se presenta un plano catastral, añadiendo lo solicitado en el Decreto Supremo. Si son de predios localizados en región no catastrada se presenta el plano de localización de predio hecho y suscrito por el que verifica y es referido para tal, luego visa la Municipalidad Distrital respectiva.

En predios rurales localizados en lugar catastral, presenta el certificado de informe de catastro según artículo 86 de Reglamento según Decreto Legislativo N° 1089 pues otorga la autoridad que tiene competencia para tal.

Artículo 21.- Inmatriculación pedida por entidad formalizadora

Este hecho se realizará según los documentos estableciendo la norma especial pertinente.

Artículo 22.-

Según la inmatriculación de predio rural se deberá presentar lo siguiente:

- a) Títulos que otorga la propiedad al Estado. Según predio eriazo debe presentar copia de resolver o disposición que califica del eriazo para fin agrícola. En predio abandonado o pasado al Estado, presenta copia de resolutive declarada por abandono e incorporación de predio a control estatal;
- b) Copia de certificado de informe catastral o, certificación negativa de lugar catastrado, un plano y la memoria descriptiva referida al segundo y tercer párrafo según artículo 20, de acuerdo a lo correspondiente.

Artículo 23.- Inmatricular predio rural pasado a título gratis en bien del Estado

Al inmatricular de predio rural transferido de manera gratuita según el Estado, luego de planos referido en literal b) artículo 22, se acompaña documentación que tiene transferencia en bien del Estado.

Artículo 24.-

Al inmatricular predio rural de Reforma Agraria adjudica a título gratuito en bien del particular debiendo presentar:

- a) Título de la propiedad según entidad competente, teniendo certificado expedido según órgano competente acreditando lo consentido;
- b) Copia del certificado respecto a informe de catastro o, certificación negativa en lugar catastrado, plano y memoria descriptiva referida a nivel de segundo y tercer párrafo respecto al artículo 20, según corresponda.

Artículo 25.-

Al inmatricular un predio rural de Reforma Agraria adjudicado a título oneroso mediante resolución de cancelar o condonar endeudamiento agrario tal que se presenta:

- a) Título de propiedad según resolución adjudicado entregado según ex - Dirección de Reforma Agraria y Asentamientos Rurales, considerando el certificado otorgada según órgano correspondiente comprobando se halle consentido;
- b) Resolver se acredita el cancelado para condonar endeudamiento agrario;
- c) Copia con certificación de informe catastro o, certificación negativa de lugar catastral, planos y memorias descriptivas referida al segundo y tercer párrafo de artículo 20, de lo correspondiente.

Artículo 26.-

Al inmatricular predio rural según Reforma Agraria adjudicado sin resolver el cancelar o condonado de endeudamiento agrario, debe presentar:

- a) Título de la propiedad o que se dio en dicha reforma, según certificación dada por ente que le competen el acreditado siendo consentido;
- b) Cargo al recepcionar solicitud para condonar deuda a entidad que le compete, o con el respectivo pago;
- c) Prueba acreditando posesión de la propiedad rural, de acuerdo a artículo 40 y 41 de RDL N° 1089, según DS N° 032-2008-VIVIENDA;
- d) Copia de certificado e informe catastral o, certificación negativa en zona catastral, planos y memorias descriptivas referida al segundo y tercer párrafo de artículo 20, de acuerdo a lo correspondiente.

Según mérito de documento señalado en el literal b) y c), el que registra da por cancelado o condonado de deuda del agro de acuerdo a lo que corresponda, elevando reserva de la propiedad en bien del Estado. Es preciso informe el que registra.

Artículo 27.-

Al inmatricular el predio rural adquirido por tercero del que se beneficia según Reforma Agraria debe presentar:

- a) Escritura pública legalizada notarialmente;
- b) Título acreditando la propiedad según fecha seguido de cinco años anterior a presentar la solicitud de la inscripción, tal que puedan tener un instrumento público o privado; o, también, copia de resolución que adjudica el título de propiedad dado por la entidad competente acompañado de título que acredite la propiedad según periodo ininterrumpido hasta la presentación de solicitud de inscripción;
- c) Copia de certificación de informe de catastro o, certificación negativa de lugar catastrado, planos y memorias descriptivas referida al segundo y tercer párrafo de artículo 20, de acuerdo a lo correspondiente.

Artículo 28.-

En este caso se debe adjuntar, luego de requisitos referidos en literal a) y c) del artículo anterior y, si es el hecho, título que acredite la transferencia permanente de propiedad durante cinco años últimos. Los títulos constarán de instrumentos públicos o privados.

Artículo 29.-

Es preciso para ello contar con lo siguiente:

- a) Acta colindante dada al titular y su colindante con derecho inscrito o adecuadamente acreditada, también por el responsable en otorgar.

Siendo acta de colindancia suscrita por representante cuya facultad no se hallaba inscrita, sin haberse regularizado la inscripción, deberá acompañar también acta ratificando según colindancia que aprueba la asamblea general de comunidad colindante, de acuerdo a lo correspondiente.

Según colinde con propiedad inscrita en Registro de Predio debe tomar en cuenta lindero o línea colindante que figure en partida registral, que no exige presentar acta de colindancia con dicha propiedad.

Si lo que colinda es con terreno tal que la titularidad corresponda a un Estado, el acta colinda será suscrita por representante de Superintendencia del Bien Estatal designado para ello. Si la titularidad pertenezca al Gobierno Regional, Local u otro como Ministerio, Dirección Regional en Sector, Instituto, Proyecto

Especial u otra del Estado, corresponde suscribir a representante de dicho organismo;

- b) Plano de Comunidad Campesina adecuadamente visada por funcionario que compete;
- c) Memoria Descriptiva que autoriza la autoridad competente.

Artículo 30.-

Para inmatricular el ámbito de Comunidad Nativa es preciso contar con la siguiente documentación:

- a) Resolución otorgada según Dirección Regional Agraria y titularidad de la propiedad;
- b) Plano según Demarcado de territorio con su memoria descriptiva, que pertenece al Ministerio de Agricultura. Según plano se tiene la distinción de área de propiedad, de cesión usada y área protegida, sin que la distinción tenga que ver con solución continua.

Según territorio la Comunidad Nativa, incluye área cedida en uso, y área protegida, el Registrador procede a dar de manera simultánea en rubro b) descripción de área, lindero y medida perimétrica correspondiente.

Artículo 31.-

Según Juez considerando art. 650 efectúa por mérito a lo judicial respectiva y según plano referida al artículo 20, de acuerdo a lo que corresponde. Al tratarse de predio urbano no es necesario según plano se georeferencie a Red Geodésica Nacional.

Según, el Registrador consigna datos que corresponde a aspectos A, B y D de partida, según lo precisado en art. 5 y 19, con pertinencia.

Del Capítulo II, Habilitación Urbana

Subcapítulo I, Documentos previos

Artículo 32.-

El Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicio se registra de manera preventiva solicitada por el propietario, a nivel B) partida registral domiciliaria, de manera previa a inscribir el habilitado urbano y constantemente se halle vigente. La carencia de anotar de manera preventiva en documento previo no inhibe suscribir su habilitado urbano.

Artículo 33.-

En asiento de anotar preventivamente certificados factibles en servicio se indica si el local cuenta de manera factibilidad al servicio o, respecto al acceso del servicio sea luego, la data referida a literal b), c) y d) Ley N° 29090.

Subcapítulo II, Habilitaciones urbanas

Artículo 34.-

De conformidad con el artículo 10 Ley N° 29090, sólo es inscribible el recibir las obras de habilitado urbano, excepto supuesto de aprobar habilitación urbana nueva según autorización de construir simultáneamente y/o ventas garantizadas de lotes, sea cual fuera la modalidad de aprobar la misma, en tal caso pueda anotarse de forma preventiva el proyecto de habilitado urbano.

En casos de habilitado urbano aprobado que no tengan autorización prevista según párrafo anterior se puede anotar de forma preventiva al proyecto de habilitado urbano según solicitado y de acuerdo a responsabilidad de promotor, tal que en ningún caso se realice la preindependización de lote conformante de habilitado urbano.

Artículo 35.-

El anotar de forma preventiva del proyecto de habilitado urbano se hace en razón de documentación:

- a) Cargo de Formulario Único de Habilitado Urbano - FUHU presente en la comuna sea de distrito o provincia, cerrando la recepción y un número de expedientes asignados. Es requerido se presente documento complementario sin el Formulario no tenga información según art. 37;
- b) Plano de lugar y localizado del territorio, y trazo y lotizado presentes en Municipalidad prevista;
- c) Memoria Descriptiva.

Artículo 36.-

El anotar de forma preventiva de proyecto de habilitado urbano que se aprueba según silencio administrativo positivo, según Modalidad C evaluando la Comisión Técnica o Modalidad D, con la documentación:

- a) Cargo de Formulario Único sobre Habilitado Urbano - FUHU dado por comuna de distrito o provincia respecto al Cercado, mediante sello de recibido y un numeral según expediente asignado. Requiere presentar de

documento complementario de Formulario no tenga la información dado en artículo 37;

b) Documentos técnicos referido en literal b) y c) de art. 35;

c) Cargo de haber recepcionado la declaración jurada del dueño según silencio administrativo favorable, presente según municipalidad que corresponda.

Según discrepancia con datos consignados a la memoria descriptiva y plano, prevalece lo que aparece en el final. Para agilizar la inscripción, se presenta de forma adicional documentos previstos según literal b) según soporte digital. La jefatura de Zona Registral, de forma progresiva, establece se cumpla lo dispuesto según párrafo.

Artículo 37.-

El anotar de forma preventiva el proyecto de habilitado urbano tendrá, luego el requisito establecido según artículo 13, por lo que corresponda, lo que sigue:

a) Numeral dado a expediente del habilitado urbano, también fecha con recepción de comuna competente;

b) La distribución de área, que precisen un área integral de local habilitado, sector útil, total de lote conformando la habilitación, área de aporte, sector de compensación si hubiera, según total de vía pública y otro dato;

c) El autorizar la venta garantizada, según caso alineado al Art. N° 34.

Artículo 38.-

El preindependizar de acuerdo al lote conforma el habilitado urbano se efectuó según documentación dado en literal b) y c) del art. 35. No realiza ello, tratándose del proyecto habilitado urbano en el lote único.

Artículo 39.-

La compraventa que se garantiza, y según la cesión de la posición contractual, anotándose preventiva según partida única del terreno. Se inscribe simultáneamente según inscripción de recepción de obra.

Artículo 40.-

La inscripción con recepción de obra se hace en mérito a la documentación:

a) Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, que corresponde a las obras;

b) Resolución de obras de habilitado urbano;

- c) Plano replantea trazado y lotizado y memoria descriptiva según el proyecto que se apruebe se sufriría modificación y no se anotaría de forma preventiva el proyecto de habilitado urbano, para ello se da el plano de trazo y lotizado y memoria descriptiva con fines de la licencia de habilitado urbano;
- d) Plano de ubicado y localizado presente para obtener licencia de habilitado urbano, excepto el proyecto de habilitado urbano se anotará de forma preventiva;
- e) Documentación privada que se suscribe según el profesional a cargo certificando firma que tenga el valorizado de obra de habilitado urbano, excepto que el valorizado se halle contenido en una memoria descriptiva.

Artículo 41.-

El asiento que inscribe la recepción de obra de habilitado urbano contiene, además según requisito establecido en artículo 13, según datos siguientes:

- a) Numeral y periodo de resolución de comuna aprobando recibir la obra. Al haberse dado silencio administrativo favorable se indica periodo de presentación a la comuna del expediente
- b) Según cuadro general al distribuir áreas, precisando un área total de predio habilitado, área útil, numero de lotes conformando lo habilitado, área de aporte, área de compensado si la hubiera, también sector de la vía pública y otro dato técnico relevante.

Al ser inscrito la recepción de obra, el que Registra, hace el independizado los lotes conformando el habilitado urbano, si no fuera independizado anteriormente, tal que la aplicación la regla prevista en párrafo segundo y tercero del art. 38.

Artículo 42.-

Dada la resolución al recepcionar obra cambie el sector, lindero y medida perimétrica de lotes preindependizado cuyo dominio se halla anotado según tercero, el que Registra procede a inscribir recepción de obra, variando los datos según la partida del lote, empero el replantear lotizado se redujera los lotes de área útil del habilitado, en tanto se requiera el consentimiento de titular con derecho anotado respecto a lote excluido como consecuencia de reducir. Inscrita el recepcionar la obra, se procede al cierre de partida abierta para lotes.

Artículo 43.-

Si se inscribe recepción de obra según silencio administrativo favorable se presenta la documentación siguiente:

- a) Cargo de Formulario Único de Habilitado Urbano - FUHU, corresponde recepcionar obra, presente en la Municipalidad que corresponde;
- b) El documento técnico referida a lo literal c) y d) según art. 40;

Artículo 44.-

Al inscribirse la recepción de la fracción de obra según art. 37 de RL N° 29090, se independiza sector respecto a zona recepcionada, tal que queda en matriz del área previa a ejecutarse.

Artículo 45.-

Si la habilitación urbana comprende área para compensación, no representa acto previo al inscribir el aprobado de proyecto o recepción de obra. El que Registra suspende inscripción del lote comprendido en el área destinado a próxima compensación sea total o parcial en el local inscrito, haciendo constar el suspender el asiento correspondiente.

Artículo 46.-

Al independizar lotes que conforma la habilitación en uso de vivienda según bien común, de manera previa se inscribe la recepción de obra del habilitado urbano o aprobar el proyecto en el supuesto art. 34, y reglamento interno.

Artículo 47.-

Al inscribir el regularizado de habilitación urbana ejecutada que refiere el art. 23 Ley N° 29090 se realiza según documentación siguiente:

- a) Resolución municipal que al regularizar aprueba un proyecto, en tanto se extiende el anotado que se previene, aplicando un artículo 37, tal que fue pertinente o recepción de obra de habilitado urbano ejecutado, tal que se extiende el asiento de inscribir el habilitado y el independizado de lote;
- b) Plano de ubicado y localizado de terreno, y trazo y lotizado o el replanteado en el caso, presentado en la Municipalidad correspondiente;
- c) Memorias descriptivas;

d) Documentos privados suscritos por el profesional encargado mediante certificado de firma que tenga valorizado de obra de habilitado urbano, en tanto el valorizado se halle en la memoria descriptiva.

e) Artículo 48.-

Comprende el total del predio que se registra, el inscribir se extiende de acuerdo a lo que indica en la comuna.

Suponiendo que el lote habilitado conforma la máxima extensión debe presentar, también, un plano de ubicar y localizar, un plano del perímetro de área habilitado y un área habida, también la memoria descriptiva en tanto la información referida al área, lindero y medida perimétrica que no consta en resolución. Al respecto, el que Registra independiza el área objeto del habilitado en razón de documento mencionado en el artículo.

Artículo 49.-

Se inscribe transferencia de la propiedad y otros respecto a disponer lotes integrando el habilitado urbano, previamente se inscribe la recepción de obra, excepto la resolución aprobada la habilitación se establece la libre disposición sin requerir lo que recibe la obra según norma vigente.

Del Capítulo III, Inscripción referida a posesión informal

Artículo 50.-

En este caso es preciso presentar:

- a) Resolución administrativa aprobando plano perimétrico, expedido por organismo que compete;
- b) Plano de perímetro y ubicación, que aprueba por organismo que compete, en coordenada oficial.

Tratando de posesión informal ubicada en terreno siendo privado tal que el que el sector que corresponde busca conciliar, no se le obliga el presentar la copia certificada de acta de conciliar que tenga autorización del propietario a aludido el número 40.3 art. 40, Ley N° 28687, que aprueba el DS N° 006-2006-VIVIENDA, pues resolución aprobatoria del perímetro que cumplió el suscribir el acta, que autoriza al organismo de formalizar al efectuar acto modificadorio del predio asociado.

Artículo 51.-

Debe hallarse inscrito en plano perimétrico respectivo y tener:

- a) Resolución administrativa aprobando planos o del trazo y lotizado expedido por ente compete;

b) Plano del trazo y lotizado georeferenciado en Red Geodésica Nacional referido a datum y proyectar coordenada oficial, que aprueba el organismo que compete, incluyendo la relación de manzana y lote que conforma lo poseído informalmente. En tanto los planos consideran la relación se presenta según memoria descriptiva comprendida. Lo que corresponde al plano trazado y lotizado se incluye, de manera superpuesta, lindero del plano perimétrico que se inscribe en Registro.

Al tratarse de posesión informal ubicada en terreno de propiedad privada el organismo que el compete busca conciliar, no siendo obligatorio presentar copia con certificación de acta conciliado teniendo autorización del propietario.

Artículo 52.-

Inscripción de modificar el plano de trazado y lotizado en predio integrantes de posesión informal, antes aprueba el organismo que formaliza, se rectifica, subdivide, acumula o cambia uso o destino del terreno. Sea el rectificado de área, lindero y medida perimétrica de aplicar lo que se detalla en art. 39 del TUO.

Artículo 53.-

Al inscribir el plano del trazado y lotizado del asentamiento humano, pueblo joven, centro poblado, urbanización popular u otra posesión informal, se puede transferir el predio según organismo de formalización de su competencia en beneficio de un particular, tal que tienen la facultad de tener diverso acto de gravamen. Si se trata de transferencia efectuada por el ente de formalizado según art. 5 Ley N° 31056, el que registra extiende el asiento de transferir el predio favoreciendo al que se adjudica.

Artículo 54.-

Al solicitar la inscripción de aprobar planos de trazados y lotizado o modificar, al referirse al quinto párrafo del art. 22 del Reglamento de Formalización de Propiedad, procede a registrar el suspender el saneamiento físico legal, tal que lo titular se registre de forma favorable al organismo que formaliza.

Artículo 55.-

Respecto al territorio de posesión informal está en lugar arqueológico es patrimonio de la nación, procede a inscribir el plano y se delimita el sector afectado, sea propiedad pública o privada.

Si es un predio ubicado en zona de riesgo que se mitiga se procede a suspender de la partida, según resuelva el sector formalizado y, el decreto de vivienda.

Del Capítulo IV, Parcelación de predios rurales

Artículo 56.-

En este caso para la inscripción se debe contar con los requisitos siguientes:

- a) La propiedad debe hallarse registrada en los Predios;
- b) La entidad tenga como acuerdo sobre el parcelado en Asamblea General según votación adecuada que no sea menor de los dos tercios de los asociados que están hábiles y según lo designado del representante y la entrega de poder para suscribir la parcela se halla inscrito en el Registro de Personería Jurídica.
- c) Que la documentación privada cuente con el detalle descriptivo del parcelado dado por el que representa legalmente la entidad Campesina Asociativa, interviniendo el que verifica que es inscrito como Verificador, y con las firmas que son certificadas Notarialmente;
- d) Copia del certificado sobre informe catastral o, planos y memoria descriptiva según art. 20.

Artículo 57.-

Al independizar lo inscrito de derecho de la propiedad de sector que se transfiere sea socio o personal fijo en entidad Campesina Asociativa es preciso se cumpla con:

- a) Este inscrito la parcela del local rural en dicha entidad;
- b) Cuente con escritura pública registrada de transferir la propiedad área entregada de manera favorable al socio o al personal fijo de la entidad.

Del Capítulo V, Independización

Artículo 58.-

Este proceso consiste en aperturar la partida registral que resulta de la partición del terreno, sea edificada o no; o, por la inscripción del predio que está en el régimen de unidad inmobiliaria de propiedad y la propiedad común para independizado y copropiedad. El independizado va mediante la disposición que se tiene en este capítulo o, en tal caso, por disposición especial establecido para inscribir del acto que da lugar al mismo

El que registra, al independizar, señala que el predio que se independiza corresponde a otro inscrito mucho más antes. También, deja constancia en partida matriz del independizado hecho. Respecto al terreno al independizarse tiene la declaratoria de fábrica y se describe la fábrica del lote a independizar.

Artículo 59.-

Es preciso contenga el área del predio a ser dividido y, en el caso, el sector remanente, precisando el lindero y medida perimétrica, adjuntando documentación para el tipo de predio.

Al independizad se pide generar un sector remanente dado que hay partes que no guardan continuidad, se entiende que la rogación tiene también el independizado de las porciones, en tanto el dominio de área remanente corresponda al mismo propietario y no se restringe para el independizado.

Si el sector Catastro, por carencia de datos técnicos necesarios en antecedente registral, señala que se halla imposibilitado de precisar, de manera indubitable, si el sector que pide ser independizado se halle en alguna de los independizados anteriormente efectuada, en tanto el título tenga aquellos requisitos que se indica en el primer párrafo. Al respecto, el que Registra independizará el sector pedido, obviando el plano de sector remanente, en tanto el independizado efectuado no supere el sector de partida matriz que se independiza.

Artículo 60.-

En este caso el independizado de la edificación o sin ella, se realiza considerando la documentación:

- a) Formulario Único de Habilitado Urbana FUHU, según anexo F y plano municipal de división y plano sellado y visado, precisando el área, lindero y medida perimétrica del predio que resulta;
- b) Plano y código referido por el catastro de sector que resulta según DS 002-89-JUS, según sea;
- c) Documentos privados mediante firma certificada por notario tal que conste sea consentido por copropietario que no intervenga en trámite subdividido, dada la copropiedad.

Si resolución de comuna considera la subdivisión de predio configurado en quinta, independizando la unidad inmobiliaria conformada, se inscribe según

reglamento interno de predio exclusivo y predio común o reglamentación interna de independizado y la copropiedad.

Artículo 61.-

Siendo de subdivisión hecha en el procedimiento de regulado de edificación según Ley N° 27157 y Ley 27333, efectuando independización no se aplica según art. 60. En este caso, se presenta formulario de la escritura pública añadiendo lo siguiente:

- a) Plano de independizado con área, lindero y medida perimétrica del sector a independizar y sector remanente;
- b) Declaración Jurada del que Verifica dicho en el literal b) según art. 25

Artículo 62.-

En este caso se realiza mediante FUHU, y el anexo E, tal que la propiedad a independizarse está localizada en sector de expansión de la urbe, según la Resolución que autoriza y plano de la comuna independizado o parcela bien sellado y visado, pudiendo precisar en los últimos del área, lindero y medida perimétrica del sector a independizar considerando el remanente.

Artículo 63.-

Al independizar la unidad inmobiliaria sujeta a propiedad exclusiva y la común, o independizado y copropiedad, consideran la documentación siguiente:

- a) Reglamento interno según lo previsto en el artículo 86;
- b) Memoria descriptiva del propietario, siendo certificada, detallando área, lindero y medida perimétrica de sección de dominio propio y bienes comunes que se regula por el Reglamento Interno;
- c) Plano de independizado graficando unidades del dominio exclusivo y zona común, con autorización del profesional que le compete y su firma certificada por notario.

La unidad inmobiliaria se inscribe en partida especial señalando el régimen a que se sujeta, relacionando mediante partida matriz.

Artículo 64.-

El independizado de predio rural se hace según documentación privada del propietario, certificando notarialmente, según ello:

- a) Si el predio que se independiza está ubicado en lugar catastral, se presenta certificado de informe de catastro referido al art. 88 de RDL N° 1089 - Decreto Legislativo en el que Establece un Régimen Temporal

Extraordinario de Formalizado y Título de Predio Rural, que se aprobó según DS N° 032-2008-VIVIENDA, según al que le compete, se de área que se independiza el sector remanente;

- b) Si el predio que se independiza se halla localizado en lugar no catastral, tal que presenta certificación negativa de ámbito catastral emitida por el sector competente y, plano del perímetro con coordenada oficial, según el cuadro de dato técnico y memoria descriptiva en el que el área, lindero y medida perimétrica, elaborada y firmada por experto inscrito en Índice Verificador, de sector independizado.

Artículo 65.-

Tratando un bien del Estado o la entidad con situación de saneamiento, y según disposición diversa, el independizado se realizará según documento según el responsable que autoriza mediante el plano de independizado hecho por profesional que compete se precise el área, lindero y medida perimétrica en el predio resultante y en área remanente.

Del Capítulo VI, Acumulación

Artículo 66.-

El acumular es un acto registral que es por objeto hacer nueva unidad inmobiliario que comprende una sola, más de dos partidas independientes relativa a otro tanto predio. Se efectúa con nueva partida registral y con cierre de partida del predio acumulado, con anotado que considere la partida tal que queda acumulado.

Se requiere para ello:

- a) El inmueble que se acumula constituye el total sin resolver continuidad, excepto sección del dominio de exclusividad en la propiedad sea exclusiva o común, si conforma unidad funcional y carencia de continuidad en las secciones dada por existencia del régimen;
- b) Sea del propietario;
- c) Solicite al dueño del predio según documentación privada que cuente con la firma certificada notarialmente que tiene el área, lindero y medida perimétrica del predio, mediante la partida registral tal que está inscrito el área, lindero y medida perimétrica del predio que resulta, dando a conocer nueva denominación;

- d) Hay un plano de acumulado que autoriza el experto, excepto predio materia de acumulación conforme una unidad inmobiliaria y tenga nuevamente su descripción inicial. Considerando fábrica inscrita en una partida que acumularse se pide no cuente con informe gráfico registrado, se grafica en plano área o áreas que ocupa la fábrica;
- e) Se tiene el plano y código de catastro de la propiedad que resulta del catastro detallado en el Decreto Supremo 002-89JUS, de acuerdo al caso, excepto el acumulado de unidad inmobiliaria sujeta al régimen que regula la Ley No. 27157.

En bienes estatales o entidad que hace saneamiento, respecto al literal c) se otorga por un experto con autorización, no siendo necesario certificado de notario. En la solicitud formulada por entidad con facultad de saneamiento, el acumulado se hace en mérito a documento que establece la norma especial pertinente.

Artículo 67.-

Se efectúa según los documentos privados que asigna al dueño, mediante firma acreditada notarialmente con detalle de parcela que acumula y la parcela que resulta, en tanto este según requisito señalado en el literal a) y b) según artículo 66, que sea adecuado, y se adhiera el certificado o plano considerando:

- a) Si el predio acumulado esta en lugar catastrado, otorgan certificación catastral según art. 88 de RDL N° 1089, que entrega la autoridad que le compete, sea del predio resultante del que se acumulan;
- b) Según el predio objeto localizado en zona no catastrada, presenta certificado negativo de lugar catastrado con emisión de ente competente y, plano del perímetro acumulado, según coordenada oficial, según datos técnicos hechos y firmado por experto considerado en Índice de Verificador, según área, lindero y medida perimétrica sea del predio que es de acumulación y predio que resulta.

Artículo 68.-

Sean varios predios de acumulación está gravada mediante hipotecas u derechos reales de garantías, es preciso dar, también la solicitud de acumulado, escritura pública dada por titulares del derecho real de garantía habida, expresa lo conforme de acumulación, también con rango de garantía.

Del Capítulo VII, Declaratoria de Fábrica

Subcapítulo I. Documentos previos

Artículo 69.-

El Certificado de Parámetro Urbanístico y Edificatorio y Certificado Factible de Servicio se anota de manera preventiva a pedido del propietario, según rubro B) partida registral del predio, de manera previa al inscribir la declaratoria de fábrica y estén vigentes. La carencia de anotado preventivo de documentación previa no es impedimento de inscripción al declarado de fábrica.

Artículo 70.-

El asiento de anotado preventiva caduca según el derecho a vencer plazo que rige el certificado. Se anota preventivamente el certificado de factibilidad de servicio se indicando si el predio tiene factibilidad de servicio o, si el habilitado al servicio es posterior, la data se refiere a literal b), c) y d) de numeral 3 de art. 14 de la Ley Nº 29090.

Sub Subcapítulo II, Declaratoria de fábrica

Artículo 71.-

Al respecto las modalidades A y B, se efectúa considerando la siguiente documentación:

- a) Cargo de Formulario Único de Edificaciones - FUE se presente a la comuna respectiva, tal que tenga el sello de ser recibida, así como la numeración de expediente consignado;
- b) Plano de lugar y localizado y plano de arquitectura (sea planta o distribución) presentado a la comuna correspondiente;
- c) Memoria descriptiva de la distribución que presenta.

Según modalidad C y D, el anotar preventivo, se efectúa considerando la documentación:

- a) Copia con autenticación de FUE;
- b) Planos ubicado y localizado y plano de la arquitectura (planta o distribución) que aprueba la comuna correspondiente;
- c) FUE- Anexo C – predeclaración de fábrica, que contenga la memoria descriptiva.

Si se tiene discrepancias con informe plasmado en la memoria descriptiva y planos, prevalece los del plano. Al declarar inscripción, se entrega la memoria

descriptiva digitalmente. El que se hace responsable establece cumplimiento requerido.

Artículo 72.-

Contiene distribución de ambiente, sector techada en los pisos, área libre en primer piso, parte preventiva del asiento, normativa autorizando extensión y plazo de duración, también denominación del profesional interviniente en proyecto de declaración de la fábrica.

Artículo 73.-

Si la predeclaratoria de fábrica tiene que ver con el sector inmobiliario de área exclusiva y bien común, el prereglamento interno y preindependización es anotado preventivamente según el documento privado que da el propietario a través de la firma certificada según el Notario, con plano de preindependización. El que registra con anotado preventivo del prereglamento interno realiza la preindependización.

Artículo 74.-

Se basa en el art. 85, lo preventivo de asiento y plazo que rige.

A nivel partida preindependizada se considera, así como dato previsto en literal a), b) y c) artículo 19 y régimen según el art. 127 de RL. N° 27157, del párrafo previo.

Artículo 75.-

La vigencia considera 1 año a partir del asiento presentado, se prorroga según vencimiento y con el idéntico plazo, las veces necesarias. La vigencia de dicha anotación no supera el plazo vigente en licencia de edificación.

Artículo 76.-

Se hace de manera simultánea declarando la fábrica y reglamentación interna.

Sobre la anotación preventiva del acto caduca dentro del derecho si se da la caducidad de anotación preventiva en la preindependización.

Artículo 77.-

Si el predio se efectúa de acuerdo a predeclaratoria dada de manera preventiva, para que sea la inscripción se presenta documentas que sirve para tener inscripción de fábrica. El que registra la inscripción el prereglamento interno y preindependización, además con la transferencia y diversos hechos registrados de forma preventiva.

Si no se conforme la predeclaración de fábrica y con la modificación al prereglamento interno, a preindependización u otros actos que se anota preventivamente, se dan documentaciones que aclaran o modifican respectivamente.

Artículo 78.-

Para ellos se consideran lo siguiente:

- a) FUE, según Ley N° 29090.
- b) Escritura Pública agregando FUE o documentación exigida de acuerdo a norma aplicada a la situación específica;
- c) Formulario Registral aceptado por Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, si resulta de regularizar la edificación a según la Ley N° 27157.
- d) Otro que está estipulado en la normativa.

En todos los casos, se da como anexo de acuerdo a la normativa, así mismo el plano del lugar y localizado, y el de la distribución, que autoriza el experto que tiene competencia para ello. Si es demolición total no se requiere la distribución. En remodelamiento, ampliado y modificado de fábrica se ajusta, también, memoria descriptiva de construcción que resulte, planos de distribución viendo elemento eliminado o modificado y plano de distribución de construcción que resulte.

Artículo 79.-

El asiento contiene distribución de ambiente, sector techad según piso, sector libre en primer piso, periodo de culminación de obra, valorización, experto que va en la declaración y datos importantes

Al encontrarse en proceso el emitir informe de verificación ad hoc se extiende, en la carga y gravamen, el anotado dejando evidencia de la circunstancia, tal que se cancela al presentar el informe del Registro. En caso que al declarar la fábrica intervenga la sociedad conyugal en el régimen de sociedad ganancial y la fábrica este en un terreno de propiedad de un propietario, el que registra extiende de forma simultanea el asiento de dominio de dicha sociedad respecto al inmueble tal que se acredite que dicho bien tiene la condición de ser propio.

Artículo 80.-

Al regularizar la declaratoria de fábrica se inscribe de manera simultánea, en rubro de carga y gravamen, la carga constituida por transgresión a parámetro

urbanístico y edificatorio aplicable al predio y otra carga regulada en la normativa actual, según el instrumento que permite la inscripción de dicha declaración de fábrica.

El determinar el cumplir el parámetro urbanístico y edificatorio de la construcción es competencia del que verifica, tal que no corresponde a instancia registral formular observación a situación técnica del informe, o dada la discrepancia de éste en formulario registral y plano, manteniendo el informe dado técnicamente.

Inscriben como carga la observación contenida a nivel Informe Técnico para Verificar. La observación contenida en el que verifica que remite al Registro de conformidad mediante artículo 10 del RL N° 27157, aceptado según DS N° 008-2000-MTC, se inscribe de oficio.

Artículo 81.-

Si se independiza diversos predios mediante partida individual, se lleva cargas técnicas que tienen afectación al total de edificación. Al acreditarse la carga afecta algunas unidades a independizar, pues se traslada a la partida que se independiza.

Artículo 82.-

La carga técnica será cancelada según el nuevo Informe Técnico que da el verificador, acreditando el levante de casos observados que fueron anotados, que acompaña, si precisa, el plano replanteados. No es correspondiente al Registrador hacer observación de la parte técnica del informe.

Del Capítulo VIII, Reglamento Interno

Artículo 83.-

Para la inscripción del Reglamento Interno deberá inscribirse de forma previa la declaración de fábrica, con excepción lo contrario.

Artículo 84.-

Según art. 128 del DS No. 035-2006-VIVIENDA, la propiedad exclusiva y propiedad común es obligatoria en donde hay unidad inmobiliaria. Si es lo contrario se optaría según propiedad exclusiva y propiedad común o independizar la copropiedad.

Artículo 85.-

Es preciso contenga criterio de asignación por el porcentaje que se participa en zona de propiedad común. Al respecto, la publicidad referida artículo

I del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos van hasta los títulos archivados.

Artículo 86.-

El reglamento interno se inscribe según escrito público o documentación privada mediante firma que certifica un Notario, dado a propietario o presidente de junta de propietarios. Al otorgarse finalmente, se inserta o acompaña la copia que es certificada de acta de sesión de la junta de propietarios aprobando la reglamentación interna según voto a favor superando el 50% de los propietarios, cuyo voto se computa por la sección de propiedad exclusiva, en tanto no se defina la participación porcentual de zona común, y la respectiva esquila de convocatoria o constancia que se otorga de acuerdo a lo que se dispone en el párrafo final del artículo que sigue.

Artículo 87.-

Se inscriben en partida matriz de la construcción el acto de constituir la junta de los propietarios, designado de Presidente y, la junta directiva, según el Reglamento Interno. Se designa al Presidente de junta directiva e inscribe según copia certificada de Acta de Junta de Propietarios que tenga acuerdo de la formalidad según Reglamento Interno.

Artículo 88.-

El inscribir el Reglamento Interno permite independizar de manera simultánea la unidad inmobiliaria cuya propiedad es exclusiva. En tal sentido, el interesado cumplirá, además el requisito exigido para inscribir el acto, lo requerido para independizar, tal que el caso del tercer párrafo cuyo artículo es 86, tal que basta acompañe a Resolver en el plano y memoria descriptiva que se aprueba.

Con fines de que sea ágil el inscribir, se presenta también memoria descriptiva de independizar el aspecto digital. La jefatura de Zona Registral, progresivamente, establece el cumplir lo dispuesto en el párrafo. Independizada la unidad inmobiliaria de la propiedad exclusiva, se mantiene en la partida matriz la zona común, inscribiendo en partir el Reglamento Interno y su modificación, la Junta de Propietarios, el designar el Presidente y, la junta directiva, considerando la carga que afecta al edificio.

Artículo 89.-

Se considera lo siguiente:

- a) El acto muestre el mayor número de propietarios del predio, según el art. 135 del DS N° 035-2006-VIVIENDA, considera la desafectación de bien común y autorizan al Presidente de Junta realizar el gravamen respectivo, dando lugar a independizar considerando la Junta de Propietarios, del sector involucrado tal que se debe presentar documentos sustentando la independización, de acuerdo al área destinada a formar parte del predio.
- b) El acto tal que, el propietario del área que se reserva para nuevo edificar e independización mediante porcentaje de participar de los bienes comunes, pudiendo dar de forma unilateral el cambio de reglamento interno para incluir en el Reglamento Interno a nueva unidad conformante del sector, pues el Reglamento Interno se tenga la cláusula que autoriza y suma de porcentaje que asigne a nuevas unidades resultante en el cuadro general de unidad inmobiliaria de las edificaciones similar al porcentaje dado al área que se reserva. Si no se tiene autorización, la Junta de Propietarios hará la modificatoria del Reglamento Interno.

No se precisa de cláusulas autoritativas en edificaciones tal que el Reglamento Interno General considere el desarrollo por sector que se asigna a los porcentajes de participar en bienes que son de manera común.

- c) Al formalizar modificatoria de reglamento interno reordenando las cuotas de participar la unidad afectada y permitir acumulación o independización de la unidad respectiva es preciso acordar en la junta de propietarios la propiedad exclusiva de dominio que tenga cambio físico.

El modificar da el presidente de junta de propietarios al establecer según reglamento interno. Si se considera cláusula que autoriza, el propietario pudiera dar de manera unilateral escritura pública modificando reglamentación interna.

Del Capítulo IX, Jurisdicción, nomenclatura y numeración

Artículo 90.-

La inscripción de la jurisdicción distrital del predio se efectuará, según lo siguiente:

- a) Resolución del municipio;
- b) Certificación de la Jurisdicción que expide la comuna de competencia;
- c) Otros, de acuerdo a disposición especial vigente. Inscrita la resolución o certificación de jurisdicción, una variación siguiente se sujeta a lo que

prevé en un párrafo que sigue, empero se sustente en Ley posterior creará el distrito nuevo.

También, se inscribe el rectificado de la jurisdicción según el municipio siendo favorable el que resuelve el conflicto, que acompaña cualquier documento que otorga mérito inscribiendo la jurisdicción y copia certificada de resolver judicialmente. El rectificar la jurisdicción municipal inscrito en términos, impide inscribir acto otorgado según municipio que no compete y da mérito al cancelar inscripciones anteladas de jurisdicción del distrito en bien del municipio diferente con conflicto de la competencia.

Artículo 91.-

El inscribir se hace según mérito de certificado de nomenclatura otorgado por el municipio correspondiente.

Artículo 92.-

El numerado se inscribe debido a resolución certificada de numerado expedido según municipio distrital correspondiente. El registro de fábrica no es situación previa a inscribir la numeración, en tanto trate de numeral interna.

Del TÍTULO III, Transferencias de propiedad

Artículo 93.-

En el asiento de inscripción de compraventa se consignará el hecho de pagar todo o de manera parcial el valor monetario. Al extenderse de manera simultánea la inscripción de hipoteca legal, excepto haya renuncia, tal que consta en asiento de inscribir la compraventa.

Artículo 94.-

De acuerdo a lo contratado en la compraventa la reserva de la propiedad registrada, inscribiendo el transferir la propiedad en beneficio del que adquiere se presenta mediante el escrito público que da el que vende, dando a conocer la cancelación del importe del precio pactado o, también, haber operado la transferencia. Si no se dio la transferencia se inscribe el pacto reservado en dominio a nivel carga y gravamen.

Artículo 95.-

Cuando se inscribe el transferir la propiedad al que adquiere de acuerdo al arriendo financiero dado en el escrito público con formulado de transferido que dieron las partes.

Artículo 96.-

En este caso en el asiento se precisa, también datos según literal d) art. 13, en relación al total de predio motivo de enajenación, situación que se dio en el título.

Artículo 97.-

Se hace la inscripción según escrito público que legaliza con Notario que da las partes y los sucesos de la causal o, si formaliza luego que fallecen los dos contratantes.

Artículo 98.-

Se inscribe en tanto la partida de registro del predio se inscribe el hecho según el título universal, en tanto el inscribir no cause perjuicio a un tercero.

Artículo 99.-

Según el título que se presenta se da constancia de haber o no la carga y gravamen contrario al que está en la partida registral, no es impedimento de inscripción de transferir no afecta la prioridad del Registro.

Artículo 100.-

Si el predio no está inscrito, no es traba para inscribir que el título se de en el predio se transfiera.

Artículo 101.-

En caso de compraventa se asume pagar y se realiza mediante entregar el título valor, la inscripción realizada con constancias del precio:

- a) Se pactó o este en el título la situación cancelatoria.
- b) Se acreditó pago según declaración jurada de vender con la firma que certifica un notario.
- c) Se otorga la constancia del pago a ente financiero, mediante la firma del funcionario dada por Notario, tal que hubo giro de título valor.

Artículo 102.-

El transferir la propiedad dada la ejecución de cláusula resuelta que se refiere a artículo de 1430 del Código Civil, se inscribió con mérito a escritura pública legalizada con Notario, dada de manera unilateral tal que goza de derecho resolviendo el contrato, indicando la prestación no cumplida, tal que se adjunta una carta notarial.

Artículo 103.-

Al inscribir la transferencia por dar pago o permuta, el que adquiere queda se obligue a pagar la diferencia según dinero, extendiéndose la hipoteca legal, salvo renunciar expresamente, tal que se hizo constancia del asiento. Según el dar un pago se consigna lo obligatorio de cancelar total o parcialmente.

Artículo 104.-

Al inscribir la transferencia según sucesión se verifica que de forma previa se ha registrado la sucesión intestada o ampliar el asiento de testamento en Registro de Personas Naturales del domicilio de testador, a tal que es suficiente la solicitud de inscripción precisando numeral de partida y oficina registral.

Artículo 105.

La inscripción de la propiedad favorable a un cónyuge por final de sociedad ganancial se inscribe a razón de que el expediente de la liquidación del patrimonio de sociedad y adjudicar el bien o, dividirlo. El inscribir en el párrafo antes se verifica que se inscribiera previamente al fenecimiento de sociedad ganancial a nivel de Registro de Persona Natural correspondiente

Artículo 106.-

Al renunciar la herencia es situación previa a inscribir el transferir por sucesión de testamento.

Artículo 107.-

La donación se dará según la escritura pública. Se deja constancia del valor de un bien donado y, en el caso, la carga que satisface el donatario. Al tratarse de un anticipo legítimo se acredita el hecho heredero forzoso según copia certificada de la partida. Se acredita la condición insertando el escrito público o acompañando copia certificada.

Artículo 108.-

El inscribir de reversión y revocatoria de donar o anticipo legítimo hecho en razón de la escritura pública dada de manera unilateral por donante o anticipante, consignando el caso causal. Al inscribir la revocatoria se acompaña la copia de carta notarial dada al donatario, dado a los herederos, con constancia de entregar el diligenciar, excepto se halle inserto en escrito público.

Artículo 109.-

Se efectúa por un Registrador idóneo para inscribir la constitución de sociedad, incremento de capital, de acuerdo al caso, en tanto el predio se registre

en la Oficina Registral y sistema de Diario permita, según el literal c) del art. 35 de Reglamento del Registro de Sociedades.

Artículo 110.-

El inscribir la transferencia del predio favorable a los socios, en consecuencia, de reducir el capital de sociedad, se realiza por Registrador idóneo inscribiendo reducción de capital, en tanto el predio se registre en Oficina Registral del domicilio de la sociedad y el sistema del Diario haga posible.

Artículo 111.-

Para inscribir la transferencia del predio a persona jurídica, debido a integración, escisión o reorganizado simple, se considera formato de la solicitud para inscribir el bien lleno y suscrito, precisando un numeral de partida y oficina registral tal que está inscrito la fusión, escisión o reorganizado simple.

Artículo 112.-

Al transferir la propiedad que efectúa el mandatario representado a favor de la mandante se inscribe según escrito público que se transfiere. Si el mandato sin representante esté inscrito en Registro respectivo y predio se determina será suficiente que participe unilateralmente el mandatario.

Artículo 113.-

En el caso del dominio de expropiado se extiende en razón a escrito público, tal que se consigna ley autoritativa de expropiación, la normativa legal que define y la indemnización con justiprecio, estableciendo el pagó.

Artículo 114.

En transferencia fiduciaria se consigna el fideicomiso que es, lo indicado por el fideicomitente, del fiduciario y, al respecto, del fideicomisario.

Artículo 115.-

Para inscribir la variación de titular dominial de predio inscrito se procede indemnizar, de acuerdo a lo que establece la reglamentación.

Del TÍTULO IV, Cargas y Gravámenes

Artículo 116.-

Se considera:

- a) Monto de gravamen o, al respecto, lo establecido en determinar;
- b) Lo consistente en obligación asegura determinada o determinable; y,
- c) Vencida de plazo de crédito, habido en el título.

Respecto a hipoteca de predio tal que el predio no se halla inscrito, no es obstáculo para inscribir se precisa en la edificación lo que es objeto de la hipoteca.

Artículo 117.-

Para aplicar en periodo que caduca según art. 120, se amplía la hipoteca evidenciando la garantía de la hipoteca o el vencimiento de la obligación.

Artículo 118.-

En caso de extender el asiento del cancelado de la hipoteca basta presentar la escritura pública con la declaración unilateral del acreedor tal que se levanta la hipoteca o indica la obligación que se extingue.

Artículo 119.-

Acto que se declara cancelada la hipoteca inscrita en la partida matriz, permitiendo se cancele los asientos de traslado de hipoteca que se extiende en la partida individual independizada

Artículo 120.-

La inscripción del gravamen caduca a 10 años de periodo de asiento de presentar el título que dio origen. Está comprendida en inscripción de gravamen que asegura obligación que no cuenta con plazo de vencer; tal que la obligación se exige luego de contraída, según art.1240 del Código Civil.

Artículo 121.

En el cancelado de caducidad de inscribir un gravamen se extiende a pedido de la parte, respecto a declaración jurada mediante la firma que certifica fedatario, tal que se precise la fecha de asiento de otorgar la inscripción y periodo que transcurre.

Artículo 122.-

La medida de ejecución, anotado de demanda y otras medidas cautelares, además de la sentencia que no sea cosa juzgada, según el Código Procesal Civil no se sujetan a plazo caduco según art. 625 de dicho código.

Artículo 123.-

No están entre las sentencias y resoluciones según art. 3 de la Ley N° 26639.

Artículo 124.-

El plazo que caduca según artículo 3 de la Ley N° 26639, no se aplica a al gravamen y restricción de la facultad del titular ya que no caduca

Artículo 125.-

Sólo se da cuando la fecha del asiento del título de renovación no opera la caducidad.

Artículo 126.-

El periodo de caducidad del asiento se cuenta de la fecha de asiento presentado el título de renovado.

Artículo 127.

La garantía dada a favor de la persona jurídica extinta se cancela, a pedido del interesado y verificando el inscribirse la extinción en partida del Registro de Personas Jurídicas, excepto la garantía sea adquirida por otra persona.

Artículo 128.-

El anotar el embargo se extiende según mérito lo judicial contenido en resolución concedida a la medida, conteniendo lo individualizado del predio que afecta y monto de lo afectado.

Artículo 129.-

Si el Juez dispone anotar el embargo del inmueble registrado según una persona que no es el deudor, según tercer párrafo de art. 650 del Código Procesal Civil, en lo judicial consta el hecho de notificarse al titular registral.

Artículo 130.-

El asiento de cancelación de medida cautelar dispuesta judicialmente es extendido según mandato judicial adquirido por autoridad de situación juzgada.

1.2 Investigaciones

Internacionales

Gonzales (2018), en su investigación su objetivo es demostrar el principio de fe pública registral es francamente irracional en ciertas hipótesis, especialmente en el caso de falsificaciones y suplantaciones de los títulos de dominio, en tanto despoja al propietario legítimo sin ningún fundamento atendible; por tanto, una norma en tal sentido, generalizadora y sin excepciones, debe considerarse incompatible con una Constitución que proclame la inviolabilidad de la propiedad, o cualquier otra fórmula similar. Por tanto, es preciso haya culpa teórica del titular (imputabilidad) en crear lo

aparente que confunde al tercero de buena fe; y en tal contraposición de intereses (culpa/buena fe) tiene que ver con la apariencia se imponga a la realidad. Lo contrario, no se tiene razón que justifique que el Derecho deje de lado la verdad, ni al despojar un titular. En tal sentido, no se puede estar en oposición al interés colectivo favoreciendo al tercero, contra el propietario individual, en tanto hay un interés colectivo conservando la propiedad en manos de su titular. Por el contrario, la protección absoluta del adquirente, sobre el titular real, constituye uno de los postulados naturales del liberalismo salvaje del siglo XIX, por el cual se afirmaba la necesidad que los bienes circulen a cualquier costo, fomentando la especulación con el valor de cambio de las cosas, antes que el disfrute.

Flores (2016) consideró como objetivo hacer el análisis de bases prioritarias al contratar inmobiliarias y respecto a contratos de compraventa respecto a bienes inmuebles, con el análisis del negocio, auditorías, cláusulas respecto a contratos utilizando contrataciones mediante inmuebles. En la práctica, las partes no tiene límites a celebrar escrituras públicas transmitiendo el dominio del inmueble, el autor hace la propuesta de prever disposiciones permitiendo aplicar la mejora en lo jurídico contractual mexicano, según la legislación una prima derivada del desempeño y cumplir metas según los activos que se adquirió.

Sepulveda y Saquel (2015) manifiestan inicialmente, el nivel de riesgo de falsedad en los cargos de tercero adquirente y no resulta ser el titular propietario, resulta un riesgo de potencia que causa afección a en el rubro del sector inmobiliarios, idéntico a otros casos con riesgo que dañan los negocios de forma integral; al respecto el riesgo de ser una víctima más de delitos vinculados a este tipo de delitos en el sector inmobiliario. Dichos autores mencionan que en Chile existe falsificación de títulos que aún no se generaliza, sin embargo, se tiene evidencias de un incremento significativo en tal sentido se precisa el mejorar las medidas de protección necesarias para que idénticamente a se adopten medidas adecuadas para contrarrestar el fraude inmobiliario, minimizándola en la zona.

Antecedentes nacionales

Briseño (2021), en su tesis objetivo estuvo vinculado con el problema que es causal del fraude inmobiliario respecto a la seguridad jurídica a nivel registral. Se considera un estudio cualitativo, cuyo fundamento es teórico y de tipo básica. Se hizo las entrevistas a (06) personas siendo profesionales de derecho y los usuarios de los Registros Públicos residentes en la ciudad de Piura. Como conclusión se tiene que el problema generador del fraude inmobiliario a nivel de la seguridad jurídica resulta extenso, abarcando a partir de afectar a persona natural o jurídica que obtiene un patrimonio, causando afección primaria en el sistema registral burlando de manera fácil la serie de medidas preventivas y logrando la inscripción documentaria, con las respectivas firmas y datos falsos. En conclusión, se destaca como consecuencia perjudicar económicamente a las personas que pierden sus propiedades con este tipo de fraudes perjudicándoles moralmente ya que ese problema implica serie de trámites para que se esclarezca y se restituya la propiedad a los verdaderos propietarios. En tal sentido se concluye destacando que es precios se implemente medidas rigurosas para terminar este inconveniente.

Tello (2021), en la investigación planteó como objetivo el análisis y determinación de los fraudes inmobiliarios que generan afección seria en los contratos referidos a la compra y venta de propiedades. Al respecto el estudio fue no experimental siendo transversal, cuyo enfoque fue cualitativo. La muestra estuvo integrada por 30 abogados que son los que responden el cuestionario siendo instrumento de medida. Se evidenció una correlación relevante dada en las variables estudiadas, concluyendo que hay más fraude en contrato de compra venta respecto a bienes inmuebles. Finalmente, se sienta las bases para modificar la norma dando seguridad jurídica, para la compraventa, como también otras transacciones comerciales de los bienes inmuebles a nivel Perú.

Cervantes (2020), su objetivo fue saber sobre el fraude inmobiliario que vulneró la fe pública a nivel del sistema jurídico. En el método se hace uso del cuantitativo, explicativo siendo el diseño experimental y transversal,

siendo correlacional, en tanto que el análisis investigativo conformado por tres expedientes siendo: N° 2717-2003, N° 216-2010 y N° 1559-2009, se usó como técnica la ficha con el análisis documental, como procesamiento de datos se hace uso de matriz de categorías y síntesis informativa. El resultado del estudio permite concluir que un acto jurídico resulta nulo al tener vicios ocultos, por la falta de expresa de voluntad de un titular o si el objeto de acto jurídico es imposible, como es el caso de los bienes a nivel del Estado resultando no transferibles. De los expedientes que se analizó se concluye con la debilidad del orden jurídico del Perú por falta de motivar en sentencia emitida por magistrados del Poder Judicial, Corte Suprema, etc., tal que no aplican muchas jurisprudencias del Tribunal Constitucional respecto al derecho de propiedad.

Sevillano (2018), su objetivo fue determinar en qué medida los mecanismos jurídicos permiten se combata el fraude inmobiliario a nivel notarial y registral según orden jurídico nacional. Es estudio es descriptivo. Al proteger los derechos de la propiedad para los ciudadanos se genera, también beneficios favorables, el empleo de los derechos para efectuar transacción económica y aprovechar frutos de los que deriven, también la protección permite resguardo de seguridad jurídica dinamizando el tráfico jurídico a nivel país. En conclusión, el fraude inmobiliario resulta un problema impactando de forma grave en sectores relevantes que tiene que ver con el adelanto social y, cuyo plan es lograr combatir y resolver el problema que se tiene con los fraudes inmobiliarios, resulta importante intervenir de manera sistemática todos los casos con la finalidad de que más ciudadanos no sean estafados ya que actúan de buena fe asumiendo que los compradores son personas de bien.

Llave (2017), en su estudio su objetivo fue realizar el análisis de la influencia respecto a seguridad jurídica y el principio de buena fe respecto al derecho de propiedad de los bienes inmuebles de los propios dueños, del mismo modo se identifica la seguridad que tiene que ver con el principio de buena fe pública registral de manera objetiva en la inscripción de la propiedad inmueble y finalmente precisar de qué manera la seguridad dinámica tiene influencia en el principio de buena fe pública registral en el proceso de

realizar la inscripción de las propiedades inmuebles. El estudio fue aplicado, con un alcance o método investigación inductiva, de diseño teoría fundamentada basada en la: legislación, jurisprudencia, doctrina, además se tuvo en cuenta analizar los casos de lo particular a lo general con respecto a los instrumentos de guía de entrevista y análisis documentario. Se concluye que el presente estudio brinda seguridad jurídica a los propietarios ya que no se resuelve el problema implementando el Sistema Registral Constitutivo, que resulta un perjuicio y al mismo tiempo un gasto, sino incidir en la mejora del procedimiento registral de manera eficaz a nivel de los principios de publicidad registral y su respectiva legitimación, dado que la autenticidad y legalidad a nivel jurídico es precario en el aspecto normativo.

1.3 Marco Conceptual

Buena fe:

Comportarse de manera honesta con otros, intencionalidad de justicia y transparencia en el contrato con fines de dar cumplimiento a un acuerdo alcanzado.

Contrato:

Acuerdo que es legal que vincula y es oral o escrito, donde participan dos partes.

Fraude:

Acto ilegal, incorrecto y engañoso, representando dolo o intencional que a través de engaños perjudica a las personas.

Condiciones:

Representa los términos en un contrato. Resulta la base de los contratos, al haber ausencia de una de las partes se incumple.

Conducta diligente:

Se hace uso para que se garantice la no existencia de algún vicio oculto que afecta la contratación.

Mandato judicial:

Recurso que da el juzgado implicando el dictamen que se acata.

Responsabilidad:

Obligación de manera legal para las personas naturales o jurídicas.

Hipoteca:

Gravamen sobre un bien inmueble que entrega el comprador al que presta siendo la garantía del dinero que se prestó.

Título:

Documentación que implica derecho y posesión de la propiedad.

Indemnización:

Es la promesa que el tercero debe pagar la deuda o pago de pérdida que genera la otra parte.

Transferencia de propiedad:

En este caso otorga el derecho de la propiedad.

Escritura pública:

Mediante el cual una persona transfiere una propiedad de bien inmueble a otra, tal que se ejecuta y entrega de manera efectiva.

Desalojo:

Despojar a los ocupantes de una propiedad que arriendan sea por fuerza o a través del proceso legal.

Seguridad jurídica:

Garantía brindada por el Estado a la persona natural o jurídica, con fines que los bienes y derechos no se violenten, de suceder lo último, se protege con las normas y autoridades, quienes conocen el derecho de lo permitido y prohibido.

Tenencia:

Poseer u ocupar de manera temporal la propiedad que es de otro. Se refiere al período de poseer el ocupante.

Vendedor:

Individuo que realiza la venta de determinada propiedad.

Capítulo II: El problema, objetivo, hipótesis y variables

2.1 Planteamiento del problema

2.1.1 Descripción de la realidad problemática

Según Saari, Vimpari y Junnila (2022), el sector inmobiliario representa aproximadamente el 60% del mercado mundial. Este sector se define aquí como bienes consistentes en terrenos y edificios, bienes inmuebles de esta naturaleza, un interés conferido a ésta, un bien inmueble, y los edificios o vivienda en general.

Por su parte Pérez (2019), consideró que el problema que se presenta en el sector inmobiliarios es tener más de una persona propietaria de un inmueble, tal que se transfiere de transfiere a otra persona de manera paralela, siendo este de tipo delictivo, generando consecuencias de tipo económicas ya que en algunos casos algunos propietarios pierden el bien.

A nivel distrital en Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, situado en Ayacucho, se presentan inconvenientes en la zona debido a que muchos propietarios que desconocen del trámite a seguir para la entrega de su propiedad, en su momento no lo hicieron y por tanto causo inconvenientes ya que de manera paralela existe otro propietario que también se considera propietario, por lo que se tienen varios propietarios del inmueble por la informalidad existente en el sector y urge en este caso mejorar la seguridad jurídica, lo cual permitirá cuidar su propiedad el verdadero dueño.

2.1.2 Antecedentes teóricos

Según Cisneros y Jiménez (2021) en su artículo precisa que un propietario es engañado debido en muchos casos a su ingenuidad admite algún tipo de negociación que finalmente se considera una estafa, tal que lograr afectar el patrimonio de algunos propietarios.

Por su parte Sevillano (2018), consideró indispensable que mediante mecanismos jurídicos se logre combatir el fraude inmobiliario a nivel notarial y registral en contexto nacional.

2.1.3 Definición del problema

Problema general

¿Cómo se relaciona el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022?

Problemas específicos

¿Cómo se relaciona el fraude inmobiliario y el derecho a la propiedad en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022?

¿Cómo se relaciona el fraude inmobiliario el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022?

¿Cómo se relaciona el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022?

2.2 Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.2.1 Finalidad

En el estudio de investigación tiene que ver con el fraude inmobiliario de tal manera que se conozca de manera objetiva cuales son las acciones y medios que hacen personas que actúan negativamente incurriendo en fraude inmobiliario y también conocer desde la perspectiva de la seguridad jurídica en el distrito en estudio, de tal manera que se conozca de manera objetiva ambos conceptos y al mismo tiempo se busque precisar la relación que guardan siendo valioso el aporte del estudio como información relevante para otros estudios y el conocimiento científico referido al aspecto jurídico, esto más adelante permitirá tomar acciones correctivas inmediatas en la zona de estudio.

2.2.2 Objetivo general y específicos

Objetivo general

Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Objetivos específicos

Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y el derecho a la propiedad en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

2.2.3 Delimitación del estudio

Se efectúa el estudio en la Urbanización el progreso del distrito Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho

2.2.4 Justificación e importancia del estudio

La investigación se justifica de forma económica ya que aborda la problemática que tiene consecuencias económicas negativas al patrimonio de víctimas del fraude inmobiliario. Esto genera que las víctimas de fraude pierdan sus inmuebles que impacta en su economía afectando el patrimonio de ciudadanos; por lo que al dar las recomendaciones precisas con fines de evitar las inscripciones fraudulentas se busca la seguridad al tráfico jurídico de bienes inmuebles, reduciendo de esta forma el perjuicio económico que afecta a muchas víctimas de las inscripciones fraudulentas.

También se justifica de manera social dado que al procurar fortalecer la seguridad jurídica del tráfico de bienes se da un impacto favorable en la sociedad dado que causa tranquilidad y la seguridad a los ciudadanos para que no sean víctimas de fraudes que les cause pérdida de sus inmuebles, ya que es un bien que les pertenece y amerita el respaldo evitando el despojo.

2.3 Hipótesis y Variables

2.3.1 Supuestos teóricos

2.3.2 Hipótesis Principal y Especificaciones

Hipótesis principal

Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Hipótesis específicas

Existe relación entre el fraude inmobiliario y el derecho de propiedad en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Existe relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Existe relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

2.3.3 Variables e indicadores

Variable 1: Fraude inmobiliario

Gonzales (2018), precisó que el fraude inmobiliario se concreta mediante el título de posesión y propiedad ilegítima, traducida, como documento simulado o no fidedigno, lo que aparentemente contiene la declaración del titular de derecho, resultando no ser verdad, al no declarar nada.

Dimensiones

Dimensión 1: Organización del sistema registral

Dimensión 2: Medidas para evitar fraude

Dimensión 3: Problemática en el sector inmobiliario

Variable 2: Seguridad jurídica

Hernández (2020), la seguridad jurídica es garantizar la paz social, tal que el importante que resulte cognoscible, estable, confiable y efectivo mediante la formación y respeto a precedente para obtener la tutela del derecho. A nivel inmobiliario, la seguridad jurídica es relevante y se patentada mediante el criterio de verdad y confianza siendo fundamental. La certeza permite conocer respeto a la titularidad del derecho, de la carga o gravamen; mientras que la confianza hace posible se considere y estime los derechos como se presenta de forma externa.

Dimensiones

Dimensión 1: Derecho de propiedad

Dimensión 2: Principios de buena fe

Dimensión 3: Sistema registral

Capítulo III. Método, técnica e instrumentos

3.1 Población y muestra Población

En este caso conforman 30 propietarios del distrito Andrés Avelino Cáceres Doregaray cuyo departamento es Ayacucho. Dichos propietarios presentan situación en proceso de su propiedad

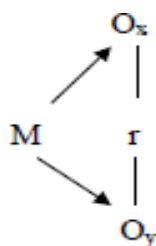
Muestra

Al respecto se asume una muestra tipo censal considerando el total de la población que se tiene en estudio.

3.2 Diseño

En diseño de investigación resulta no experimental dado que no hay manipulación de variables siendo transversal por lo que se aplica las encuestas en momento dado.

Figura 1. Esquema del diseño



Donde:

M = Muestra

Ox = Fraude inmobiliario

Oy = Seguridad jurídica

r = Relación entre las variables

3.3 Técnica e instrumento de Recolección de datos Técnica

Es la encuesta y se aplica a los involucrados en la investigación, siendo relevante para establecer en el estudio la relación de las variables, por lo que se aplicarán cuestionarios de las dos variables

Instrumento de recolección de datos

Se considera como instrumento el cuestionario mediante la escala Likert, tal que las preguntas constan de valores numéricos tal que les da elección a los encuestados para elegir su respuesta.

3.4 Procesamiento de Datos

El procesamiento de los datos se realizará en el programa estadístico SPSS con lo cual se obtendrán resultados descriptivos que tiene que ver con el comportamiento de los datos mediante las tablas y frecuencias. Por otra parte, se hará el procesamiento inferencial para comprobar las hipótesis mediante la comprobación previa de los datos para aplicar un estadígrafo adecuado. Así mismo se comprobará la relación de variables. Inicialmente fue realizar la fiabilidad comprobando su validez en los instrumentos mediante el estadígrafo Alfa de Cronbach

Tabla 1. Estadísticas de fiabilidad de la variable fraude inmobiliario

Alfa de Cronbach	N de elementos
,939	15

Del resultado obtenido se tiene un valor de 0.939, siendo un valor alto que asegura que los ítems son adecuados para la aplicación de la encuesta

Tabla 2. Estadísticas de fiabilidad de la variable seguridad jurídica

Alfa de Cronbach	N de elementos
,948	15

Del resultado obtenido se tiene un valor de 0.948, siendo un valor alto que asegura que los ítems son adecuados para la aplicación de la encuesta

Capítulo IV: Presentación y análisis de resultados

4.1 Presentación de resultados

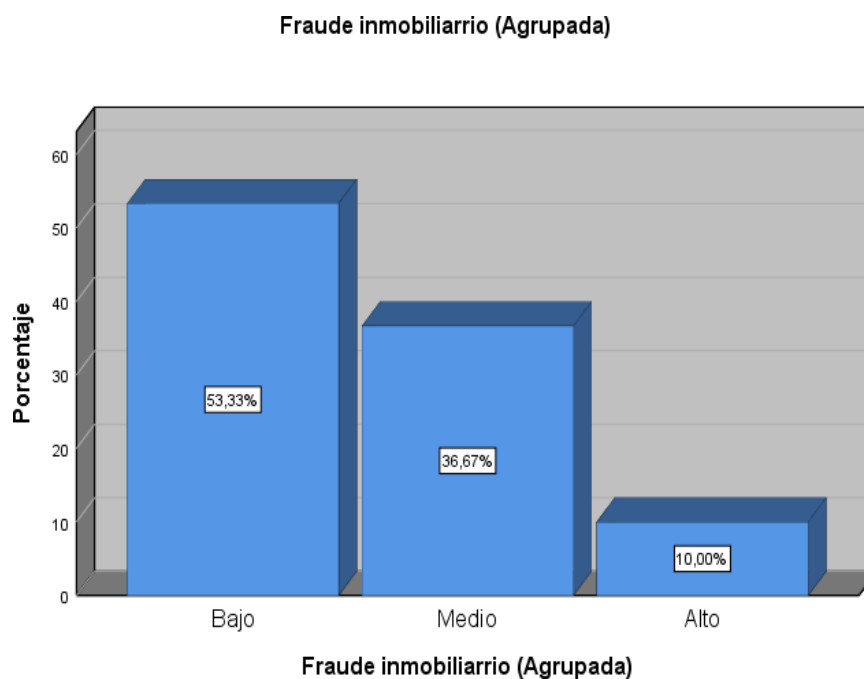
4.1.1 Estadística descriptiva

Variable 1: Fraude inmobiliario

Tabla 3. Fraude inmobiliario

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	16	53,3	53,3	53,3
	Medio	11	36,7	36,7	90,0
	Alto	3	10,0	10,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 2. Diagrama de frecuencias de Fraude inmobiliario



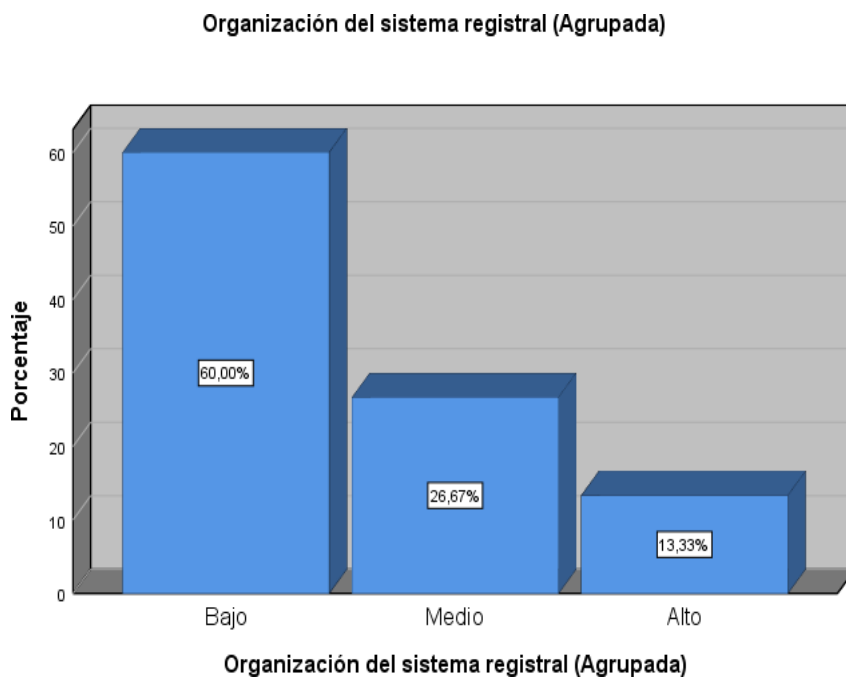
De tabla y figura, respecto al fraude inmobiliarios, se llegó a tener el 53.3% asumen de nivel bajo, en tanto el 36.7% asumen es de nivel medio y sólo 10% considera alto. Por lo que mayor cantidad de encuestados consideraron que el fraude inmobiliario tiene resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es bajo, tal que implica acciones resolutivas para los casos en los que se presente al fraude.

Dimensión 1: Organización del sistema registral

Tabla 4. Organización del sistema registral

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	18	60,0	60,0	60,0
	Medio	8	26,7	26,7	86,7
	Alto	4	13,3	13,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 3. Diagrama de frecuencias de organización del sistema registral



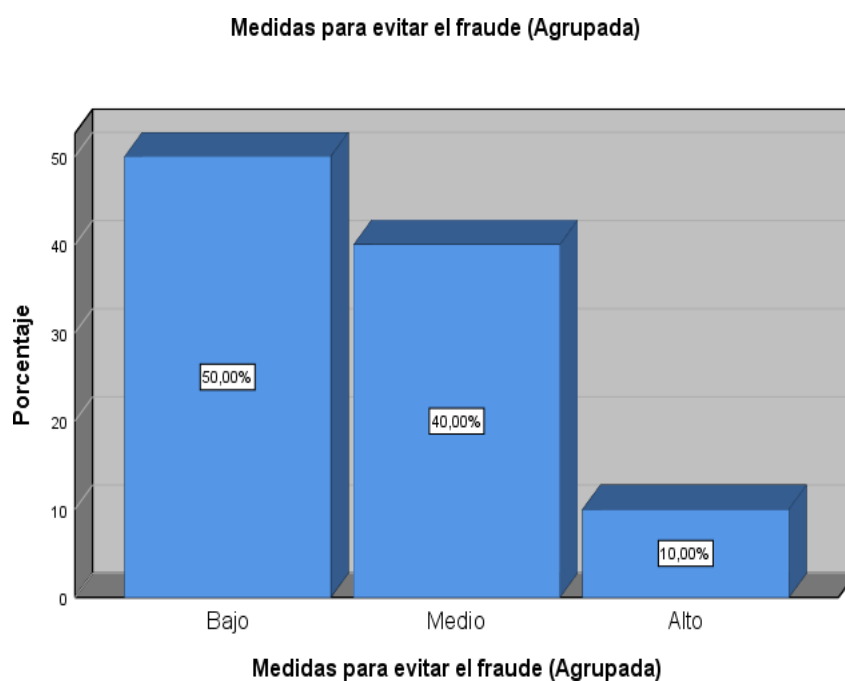
Según tabla y figura, sobre la dimensión organización del sistema registral, se obtuvo que un 60% es nivel bajo, en tanto un 26.7% respondió que es de nivel medio y un 13.3% consideró es alto. Por ello mayor cantidad de encuestados precisaron que la organización del sistema registral tiene resultado mayoritario tal que los encuestados precisan que es bajo, pues se evidencia que el sistema registral amerita mejoras.

Dimensión 2: Medidas para evitar fraudes

Tabla 5. Medidas para evitar el fraude

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	15	50,0	50,0	50,0
	Medio	12	40,0	40,0	90,0
	Alto	3	10,0	10,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 4. Diagrama de frecuencias de medidas para evitar el fraude



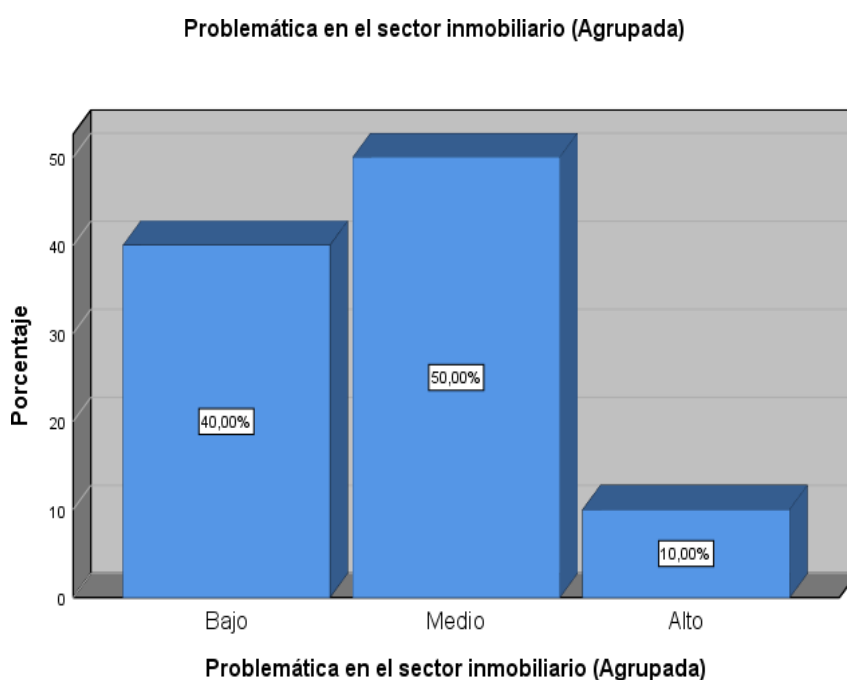
Respecto a tabla y figura, de la dimensión medidas para evitar fraude, se obtuvo que un 50% mencionaron es nivel bajo, en tanto el 40% respondió que es nivel medio y sólo un 10% afirmó ser alto. Por ello muchos encuestados precisaron que la medida para evitar fraude tiene un resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es bajo, pues se evidencia se tiene que mejorar las medidas para controlar esta mala práctica.

Dimensión 3: Problemática en el sector inmobiliario

Tabla 6. Problemática en el sector inmobiliario

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	12	40,0	40,0	40,0
	Medio	15	50,0	50,0	90,0
	Alto	3	10,0	10,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 5. Diagrama de frecuencias de problemática en el sector inmobiliario



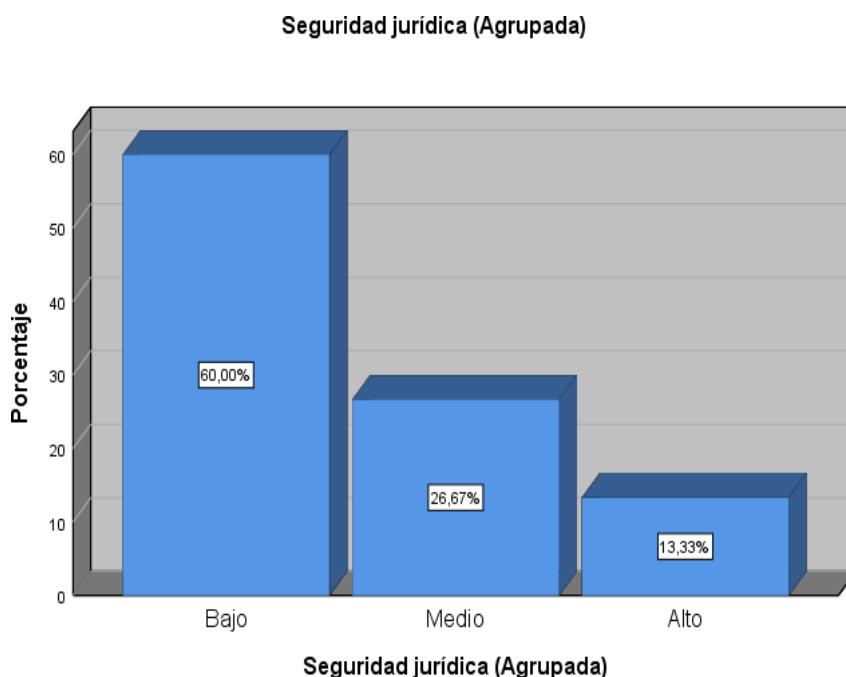
Según tabla y figura, sobre dimensión problemática en sector inmobiliario, se obtuvo que un 40% tal que es nivel bajo, en tanto un 50% precisó se nivel medio y sólo 10% manifestó es alto. Por ello muchos encuestados afirman que la medida para evitar fraude tiene un resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es media, pues se evidencia la presencia de problemas en el sector asociados al fraude.

Variable 2: Seguridad jurídica

Tabla 7. Seguridad jurídica

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	18	60,0	60,0	60,0
	Medio	8	26,7	26,7	86,7
	Alto	4	13,3	13,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 6. Diagrama de frecuencias de seguridad jurídica



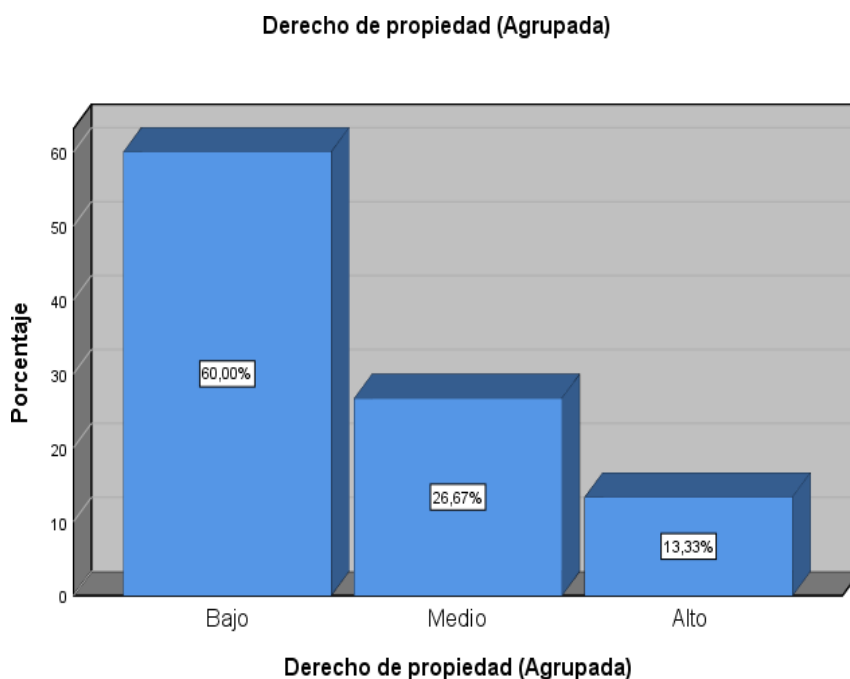
Según tabla y figura, sobre la variable seguridad jurídica, se obtuvo que un 60% mencionaron tiene nivel bajo, en tanto un 26.7% manifestó ser nivel medio y sólo un 13.3% indicó es alto. Por ello muchos encuestados afirman respecto a seguridad jurídica que tiene un resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es bajo, pues se evidencia inseguridad en el sector inmobiliario de acuerdo a los que se encuestó.

Dimensión 1: Derecho de propiedad

Tabla 8. Derecho de propiedad

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	18	60,0	60,0	60,0
	Medio	8	26,7	26,7	86,7
	Alto	4	13,3	13,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 7. Diagrama de frecuencias de derecho de propiedad



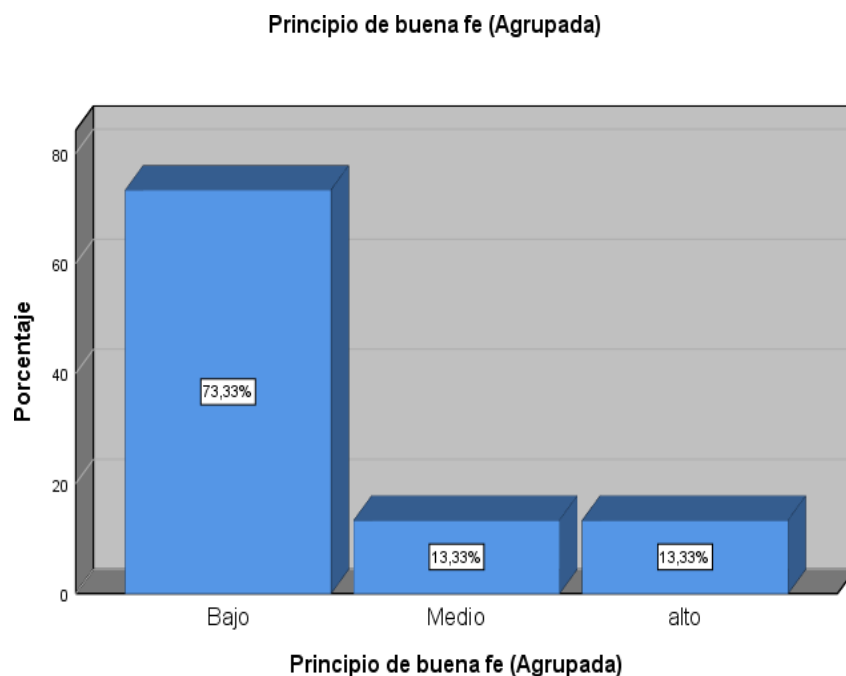
Considerando la tabla y figura, la dimensión derecha de propiedad, se obtuvo que un 60% manifestaron es de nivel bajo, en tanto un 26.7% indicó tiene el nivel medio y sólo 13.3% consideró es alto. Por ello mucho de los encuestados respecto al derecho de propiedad consideraron tiene un resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es bajo, pues se evidencia situaciones que no garantizan el derecho a la propiedad según los encuestados.

Dimensión 2: Principio de buena fe

Tabla 9. Principio de buena fe

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	22	73,3	73,3	73,3
	Medio	4	13,3	13,3	86,7
	alto	4	13,3	13,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 8. Diagrama de frecuencias de principio de buena fe



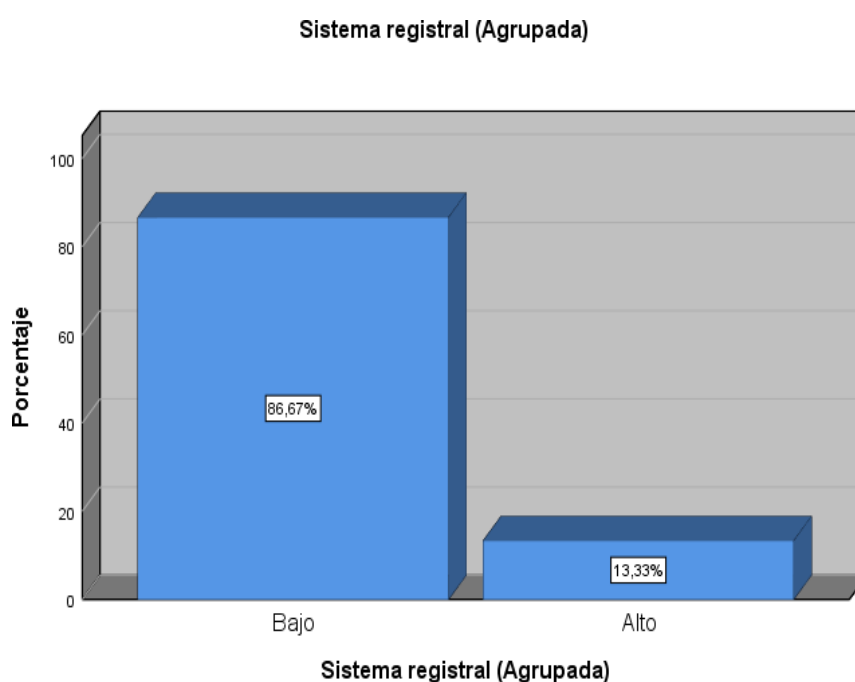
Según tabla y figura, según dimensión principio con buena fe, se obtuvo que un 73.3% mencionaron es nivel bajo, en tanto un 13.3% precisó es de nivel medio y un 13.3% indicó es alto. Por ello muchos encuestados afirmaron respecto al principio con buena fe que tiene un resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es bajo, pues se evidencia casos de personas que incumplen de manera significativa este principio relevante.

Dimensión 3: Sistema registral

Tabla 10. Sistema registral

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	Bajo	26	86,7	86,7	86,7
	Alto	4	13,3	13,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

Figura 9. Diagrama de frecuencias de sistema registral



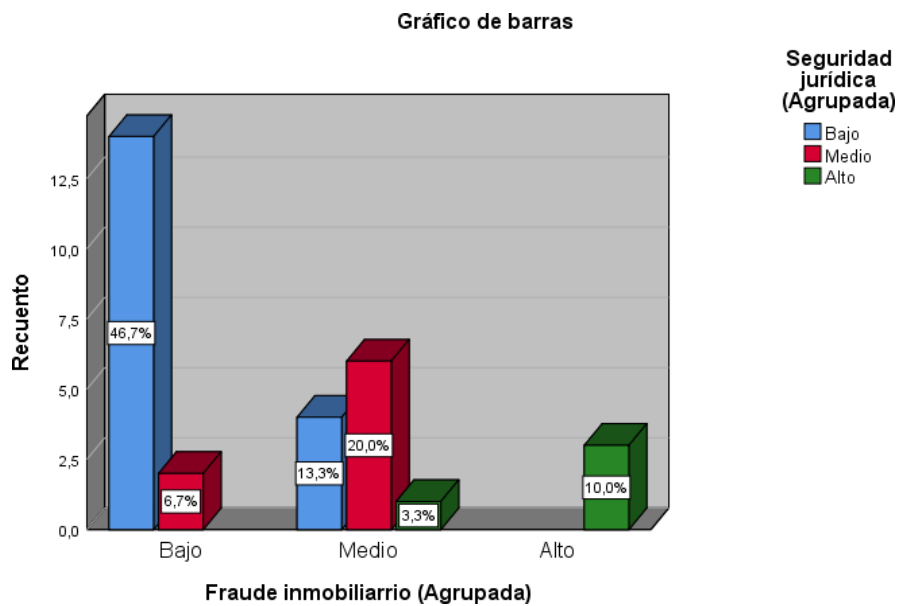
De tabla y figura, sobre dimensión sistema registral, se obtuvo que un 86.7% mencionaron es nivel bajo, en tanto un 13.3% precisó es de nivel alto. Por ello muchos encuestados afirman respecto al sistema registral que tiene un resultado mayoritario en el que los encuestados precisan que es bajo, pues se evidencia un sistema registral que no asegura la protección de la propiedad, con alto indicio de corrupción.

4.1.2 Tablas cruzadas

Tabla 11. Fraude inmobiliario y Seguridad jurídica

		Seguridad jurídica				Total
		Bajo	Medio	Alto		
Fraude inmobiliario	Bajo	Recuento	14	2	0	16
		% del total	46,7%	6,7%	0,0%	53,3%
	Medio	Recuento	4	6	1	11
		% del total	13,3%	20,0%	3,3%	36,7%
	Alto	Recuento	0	0	3	3
		% del total	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Total		Recuento	18	8	4	30
		% del total	60,0%	26,7%	13,3%	100,0%

Figura 10. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y seguridad jurídica

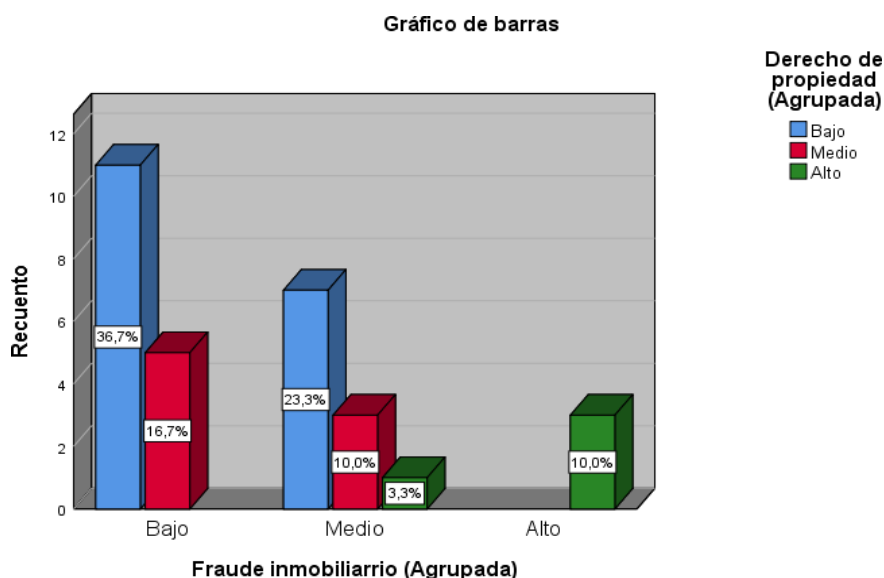


Según tabla y figura se deduce que, si el fraude inmobiliario es bajo, la seguridad jurídica es bajo en 46.7% y media con 6.7%. Con fraude inmobiliario medio, la seguridad jurídica resulta baja con 13.3%, media es 20% y alta resultó 3.3%. Finalmente, si el fraude inmobiliario es alto, la seguridad jurídica resulta alta en 10%.

Tabla 12. Fraude inmobiliario y Derecho de propiedad

			Derecho de propiedad			Total
			Bajo	Medio	Alto	
Fraude inmobiliario	Bajo	Recuento	11	5	0	16
		% del total	36,7%	16,7%	0,0%	53,3%
	Medio	Recuento	7	3	1	11
		% del total	23,3%	10,0%	3,3%	36,7%
	Alto	Recuento	0	0	3	3
		% del total	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Total		Recuento	18	8	4	30
		% del total	60,0%	26,7%	13,3%	100,0%

Figura 11. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y derecho de propiedad

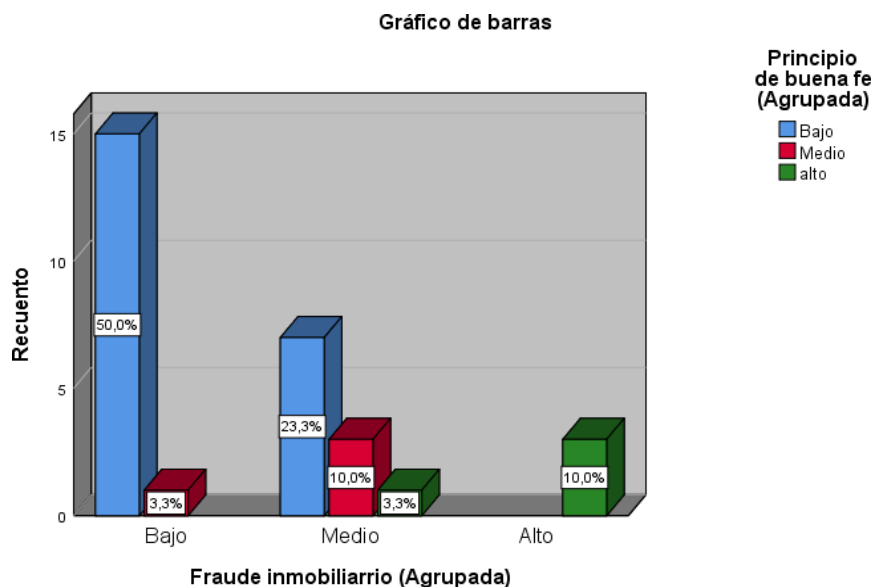


Según la tabla y figura se deduce, si el fraude inmobiliario es bajo, el derecho a la propiedad es bajo en 36.7% y media en 16.7%. Si el fraude inmobiliario resultó medio, el derecho a la propiedad es *bajo en 23.3%, media con 10% y alta fue 3.3%. Finalmente, si el fraude inmobiliario es alto, el derecho a la propiedad es alto en 10%.*

Tabla 13. Fraude inmobiliario y Principio de buena fe

			Principio de buena fe			Total
			Bajo	Medio	alto	
Fraude inmobiliario	Bajo	Recuento	15	1	0	16
		% del total	50,0%	3,3%	0,0%	53,3%
	Medio	Recuento	7	3	1	11
		% del total	23,3%	10,0%	3,3%	36,7%
	Alto	Recuento	0	0	3	3
		% del total	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Total		Recuento	22	4	4	30
		% del total	73,3%	13,3%	13,3%	100,0%

Figura 12. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y principio de buena fe

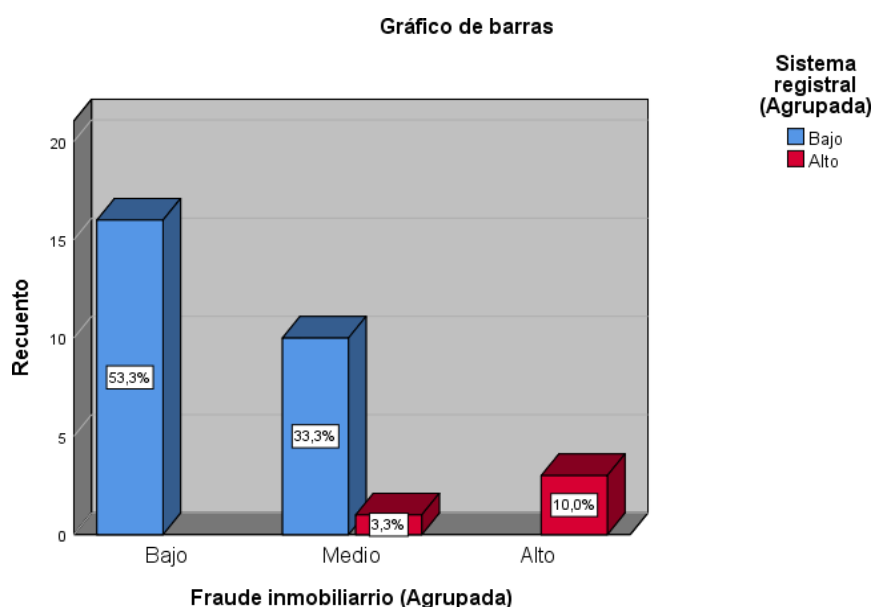


Según la tabla y figura se deduce, si el fraude inmobiliario es de nivel bajo, el principio de buena fe es bajo en 50% y media en 3.3%. Si el fraude inmobiliario es medio, el derecho a la propiedad es *bajo en 23.3%, media en 10% y alta en 3.3%*. Luego siendo el fraude inmobiliario alto, el principio de buena fe resultó alto con 10%.

Tabla 14. Fraude inmobiliario y Sistema registral

		Sistema registral			
		Bajo	Alto	Total	
Fraude inmobiliario	Bajo	Recuento	16	0	16
		% del total	53,3%	0,0%	53,3%
	Medio	Recuento	10	1	11
		% del total	33,3%	3,3%	36,7%
	Alto	Recuento	0	3	3
		% del total	0,0%	10,0%	10,0%
Total		Recuento	26	4	30
		% del total	86,7%	13,3%	100,0%

Figura 13. Diagrama de frecuencias de fraude inmobiliario y sistema registral



Según la tabla y figura se deduce que, si el fraude inmobiliario es de nivel bajo, el sistema registral es bajo en 53.3%. Si el fraude inmobiliario es medio, el sistema registral es *bajo* en 33.3%, y *alto* es 3.3%. Luego dado que el fraude inmobiliario fue alto, el sistema registral resultó alto con 10%.

4.2 Contrastación de hipótesis

4.2.1 Prueba de normalidad

Es un proceso tal que se define el comportamiento de los datos procesados según la significancia que se tiene en la tabla siguiente, tal que el estadígrafo utilizados se define según los datos que se procesan tomando en consideración lo siguiente:

Valor $p > 0.05$, entonces los datos tienen una distribución normal

Valor $p < 0.05$, entonces los datos no tienen distribución normal

Tabla 15. Prueba de normalidad

	Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.
Fraude inmobiliario	,741	30	,000
Seguridad jurídica	,705	30	,000
Derecho de propiedad	,705	30	,000
Principio de buena fe	,587	30	,000
Sistema registral	,404	30	,000

Según tabla con los 30 datos que se procesó la significancia $p < 0.05$, en tanto se concluye los datos procesados no presentan distribución normal, tal que es preciso considerar el Rho de Spearman para comprobar las hipótesis planteadas.

4.2.2 Contrastación de hipótesis

Se considera el siguiente aspecto condicional para aceptar hipótesis

$p > 0.05$, se acepta la hipótesis nula (H_0)

$p < 0.05$ se rechaza la hipótesis nula (H_0)

Hipótesis general

Ho: No existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Ha: Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Tabla 16. Correlación de variables de fraude inmobiliario y seguridad jurídica

			Fraude inmobiliario	Seguridad jurídica
Rho de Spearman	Fraude inmobiliario	Coeficiente de correlación	1,000	,694**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	30	30
	Seguridad jurídica	Coeficiente de correlación	,694**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	30	30

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

Según el resultado de Spearman se obtuvo 0.694 comprobando la relación habida con la variable fraude inmobiliario y seguridad jurídica siendo alta positiva, cuya significancia bilateral resultó $p = 0.000$, rechazando la hipótesis nula y se dio validez a la hipótesis alterna: Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Hipótesis específica 1

Ho: No existe relación entre el fraude inmobiliario y el derecho de propiedad en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Ha: Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Tabla 17. Correlación de variables de fraude inmobiliario y derecho de propiedad

			Fraude inmobiliario	Derecho de propiedad
Rho de Spearman	Fraude inmobiliario	Coeficiente de correlación	1,000	,394*
		Sig. (bilateral)	.	,031
		N	30	30
	Derecho de propiedad	Coeficiente de correlación	,394*	1,000
		Sig. (bilateral)	,031	.
		N	30	30

*. La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Según lo obtenido con Spearman se obtuvo 0.394 pues existe relación entre el fraude inmobiliario y derecho de propiedad siendo baja positiva, siendo la significancia bilateral $p = 0.031$, por lo que se rechazó la hipótesis nula aceptando la hipótesis alterna: Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Hipótesis específica 2

Ho: No existe relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Ha: Existe relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Tabla 18. Correlación de variables de fraude inmobiliario y principio de buena fe

			Fraude inmobiliaria	Principio de buena fe
Rho de Spearman	Fraude inmobiliario	Coeficiente de correlación	1,000	,617**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	30	30
	Principio de buena fe	Coeficiente de correlación	,617**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	30	30

** La correlación es significativa en el nivel 0.01 (bilateral).

Respecto al valor de Spearman resultó 0.617 comprobando la relación del fraude inmobiliario y principio de buena fe tal que es media positiva, cuya significancia bilateral $p = 0.000$, pues se rechazó la hipótesis nula dando validez a la hipótesis alterna: Existe relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Hipótesis específica 3

Ho: No existe relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Ha: Existe relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Tabla 19. Correlación de variables de fraude inmobiliario y sistema registral

			Fraude inmobiliaria	Sistema registral
Rho de Spearman	Fraude inmobiliaria	Coefficiente de correlación	1,000	,596**
		Sig. (bilateral)	.	,001
		N	30	30
	Sistema registral	Coefficiente de correlación	,596**	1,000
		Sig. (bilateral)	,001	.
		N	30	30
** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).				

Según Spearman resultó 0.596 comprobando la relación del fraude inmobiliario y sistema registral tal que fue media positiva, en tanto la significancia bilateral $p = 0.001$, pues se rechazó la hipótesis nula y validó la hipótesis alterna: Existe relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

4.3 Discusión de resultados

De los resultados obtenidos en la investigación se procede a efectuar discusiones con estudios anteriores en los cuales se tiene similitud con los logros alcanzados lo que nos permite comprobar el aporte que da la presente investigación a la investigación. Al respecto se tiene:

Del objetivo general Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022, se tiene los resultados descriptivos, pues si el fraude inmobiliario es de nivel bajo, la seguridad jurídica resultó bajo con 46.7% y media con 6.7%. Si el fraude inmobiliario fue medio, la seguridad jurídica resultó baja con 13.3%, media con 20% y alta con 3.3%. Luego, si el fraude inmobiliario fue alto, la seguridad jurídica resultó alta con 10%. Según resultados inferenciales mediante Spearman se obtuvo 0.694 tal que hay relación entre las variables fraude inmobiliario y seguridad jurídica siendo alta positiva de variables, cuya significancia bilateral $p = 0.000$, siendo aceptada la hipótesis del investigador. El resultado tiene contraste con lo que obtuvo el investigador Briseño (2021), en su tesis cuya problemática se basó en el fraude inmobiliario en la seguridad jurídica a nivel sistema registral. Se concluyó resaltando que trae como consecuencia el perjuicio económico para los que pierden la propiedad de esta manera y es un perjuicio moral por el conflicto al aclarar y restituir la propiedad al legítimo dueño. Se considera pertinente implementar medidas de rigor para acabar con dicho problema.

Del primer objetivo específico Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y el derecho a la propiedad en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022, según los resultados descriptivos tenemos si el fraude inmobiliario resultó bajo, el derecho a la propiedad fue bajo con 36.7% y media con 16.7%. Si el fraude inmobiliario resultó medio, el derecho a la propiedad *es bajo con 23.3%, media con 10% y alta sólo con 3.3%. al término*, si el fraude inmobiliario resultó alto, el derecho a la propiedad *fue* alto con 10%. Según resultado inferencial la correlación de Spearman fue 0.394 probando relación con variables fraude inmobiliario y derecho de propiedad fue baja positiva con variables, tal que el nivel de significancia bilateral $p = 0.031$, rechazando la hipótesis nula y aceptando la hipótesis alterna comprobando relación de variables. El resultado tiene contraste con lo que se obtuvo por el investigador Tello (2021),

en su estudio planteó el objetivo analizar y determinar la forma de fraudes inmobiliarios afectando contratos de compraventa. se evidenció la correlación significativa proporcional con las variables estudiadas, tal que se afirmó que hay aumento de fraudes a nivel contrato de compra venta de bienes inmuebles. Finalmente, se busca sentar las bases para la modificatoria normativa que, de seguridad jurídica, en el acto de compraventa, sino también en todas las transacciones comerciales de bienes inmuebles dados en el Perú.

Del segundo objetivo específico Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022, el resultado descriptivo fue, si el fraude inmobiliario es bajo, el principio resultó bajo con 50% y media con 3.3%. Si el fraude inmobiliario resultó medio, el derecho a la propiedad *resultó bajo con 23.3%, media con 10% y alta con 3.3%. Al término, si el fraude inmobiliario es alto, el principio de buena fe es alto con 10%*. Según lo inferencial la correlación de Spearman fue 0.617 probando la relación con variables fraude inmobiliario y principio de buena fe siendo media positiva de variables, tal que el nivel de significancia bilateral $p = 0.000$, pues se aceptó la hipótesis alterna. El resultado contrasta con el logro del investigador Cervantes (2020), cuyo objetivo fue conocer como el fraude inmobiliario vulnera el principio de la fe pública registral en el sistema jurídico. De la investigación se concluye que cualquier acto jurídico es nulo si tiene vicios ocultos, sea por falta de manifestación de voluntad del titular o si el objeto del acto jurídico sea imposible, como bienes del Estado pues no son transferibles.

Del tercer objetivo específico Determinar la relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022, según resultado descriptivo, si el fraude inmobiliario es de nivel bajo, el sistema registral es bajo con 53.3%. Si el fraude inmobiliario es medio, el sistema registral es *bajo con 33.3%, y alto con sólo 3.3%. Finalmente, si el fraude inmobiliario es alto, el sistema registral fue alto con 10%*. Del resultado inferencial la correlación de Spearman resultó 0.596 tal que el vínculo de las variables fraude inmobiliario y sistema registral es media positiva, siendo la significancia bilateral $p = 0.001$, pues de rechazó la hipótesis nula y se aceptó la hipótesis alterna comprobando que existe relación con las variables. El resultado

contrasta con el estudio del investigador Sevillano (2018), pues su objetivo tuvo mecanismos jurídicos ayudando a combatir el fraude inmobiliario a nivel notarial y registral dado el ordenamiento jurídico nacional. Se concluyó que el fraude inmobiliario resulta un problema que impacta gravemente a muchos sectores que son valorativos en el sostenimiento y desarrollo de la sociedad; y, combatir y superar el fraude inmobiliario, tal que no sólo intervenga la buena fe sino la diligencia que orienta el comportamiento, dado que si se actúa con diligencia no será estafado por la buena fe.

Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones

5.1 Conclusiones

Según los resultados obtenidos se concluye:

Primero:

Según hipótesis general, según los resultados logrados la correlación alcanzada fue 0.694 deduciendo que existe correlación alta positiva con las variables Fraude inmobiliario y seguridad jurídica; seguidamente la significancia fue menos que 5% tal que se rechazó la hipótesis nula concluyendo que Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022.

Segundo:

De la hipótesis específica 1, según los resultados logrados la correlación resultó 0.394 pue se dedujo existe correlación baja positiva con las variables Fraude inmobiliario y derecho de propiedad; según la significancia esta fue menos que 5% tal que se rechazó la hipótesis nula concluyendo que Existe relación entre el fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Tercero:

De la hipótesis específica 2, de los resultados logrados la correlación fue 0.617 deduciendo que existe correlación media positiva con las variables Fraude inmobiliario y principio de buena fe; luego la significancia resultó menos que 5% tal que se rechazó la hipótesis nula concluyendo que Existe relación entre el fraude inmobiliario y el principio de buena fe en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

Cuarta:

De la hipótesis específica 3, según los resultados logrados la correlación resultó 0.596 pues existe correlación media positiva con las variables Fraude inmobiliario y principio de buena fe; de la significancia lograda fue menos que 5% tal que se rechazó la hipótesis nula concluyendo que Existe

relación entre el fraude inmobiliario y el sistema registral en el distrito de Andrés Avelino Cáceres Dorregaray, Ayacucho 2022

5.2 Recomendaciones

De los resultados logrados se plantea la recomendación de importancia según lo siguiente:

Primero:

Se recomienda tomar en serio el fraude inmobiliario mediante la seguridad jurídica garantizando se presenten personas que no sorprendan al propietario con actos fraudulentos siendo un riesgo para su propiedad siendo en muchos casos el sustento de la familia que requiere más control a nivel de las negociaciones en el sector inmobiliario de la zona en estudio

Segundo

Se recomienda que el derecho a la propiedad de un propietario permita disponer de su propiedad incorporando la subsistencia tal que le permita lograr ingresos favoreciendo a su entorno familiar, tal que se cumpla con procedimientos legales que permitan evitar los fraudes

Tercero:

Se recomienda más indagación de personas que están en la negociación inmobiliaria respetando el principio de buena fe, evitando perjudique negociaciones realizadas entre las partes que intervienen

Cuarto

Se recomienda que a nivel registral se tenga de forma rigurosa la identidad de propietarios regulando el control para evitar el uso fraudulento de información en perjuicio del propietario, talque es la responsabilidad del funcionario, asegurando la información e identidad del propietario.

REFERENCIAS

- Briseño, I. (2021). La Problemática del fraude inmobiliario y la seguridad jurídica en el sistema registral. Tesis pregrado. Universidad César Vallejo, Trujillo, Perú. Disponible en: https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/81242/Brice%C3%B1o_CIL-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Revista Oficial del Poder Judicial, Perú. 11(13): 165-196. Disponible en: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/6ab51a004f03417fad8bbd6976768c74/SEGUNDO+PUESTO+RENE+CERVANTES+SEGURIDAD+JURIDICA++TRAFICO+INMOBILIARIO.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6ab51a004f03417fad8bbd6976768c74>
- Cisneros y Jiménez (2021). El delito de estafa: naturaleza, elementos y consumación. 8(42): 7-18. Disponible en: <https://www.scielo.org.mx/pdf/dilemas/v8nspe4/2007-7890-dilemas-8-spe4-00042.pdf>
- GSCC Safety & Security Handbook (2017). Gadsden state community college concept of operations plan. Disponible en: <https://www.gadsdenstate.edu/skins/userfiles/files/GSCC%20Safety%20Security%20Handbook%20Revised%20Summer%202017%2011%2017.pdf>
- Flores, O. (2016). Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico mexicano. (Tesis para optar el grado académico de 70 Licenciado en Derecho). Repositorio institucional de la Universidad Panamericana de Guadalajara, recuperado de: <https://bit.ly/3sGoDTH>
- Gonzales, G. (2018). Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano. Tesis doctoral. España: Universidad de Castilla La Mancha. Disponible en: <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>
- Hernández, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. Revista de

Derecho Privado, núm. 42, pp. 147-177. Universidad Externado de Colombia.

Disponible en:

<https://www.redalyc.org/journal/4175/417571103007/html/>

Llave, S. (2017). La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario. Tesis de pregrado.

Lima, Perú: Universidad Cesar Vallejo. Disponible en :

<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/23298>

, A. (2018). Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad. Lima: Gaceta Jurídica.

Pérez. K. (2019). Proyecto legislativo para adicionar al artículo 2022, el artículo 2022 a) código civil, en registro público de las escrituras notariales de transferencia de propiedad inmueble. Universidad Señor de Sipán, Pimentel, Perú. Disponible en:

<https://repositorio.uss.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12802/5689/P%C3%A9rez%20P%C3%A9rez%20Kely%20Roxana.pdf?sequence=6&isAllowed=y>

y

Quinde, K. (2019). Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿son estos mecanismos eficientes?.

Universidad de Piura. Disponible en:

https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER_141.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Revista La Defensa. (2017). XXX Encuentro del Comité Latinoamericano de Consulta Registral. La Defensa. Disponible en:

<https://www.ladefensa.com.ar/La%20Defensa%209/derecho-registral.-encuentro-latioamericano.html>

Saari, Vimpari y Junnila (2022). Blockchain in real estate: Recent developments and empirical applications. Journal homepage. Contents lists available at ScienceDirect. Disponible en:

<https://reader.elsevier.com/reader/sd/pii/S0264837722003611?token=88A096E91695AF9A43B354CBE76ED62B1C1D7B2843CB4941F0EAE9D78C1>

[BA91D53F630E695442A8B343F0302B9B12BB4&originRegion=us-east-1&originCreation=20221227040909](https://doi.org/10.1080/00141801.2022.2070409)

Sepulveda, M. y Saquel, M. (2015). El fraude inmobiliario en Chile. Revista Electrónica fojas de la Corporación Chilena de Estudios de Derecho Registral, mayo (38), 1-31, Disponible en:

<https://bit.ly/32Duxur>

Sevillano, C. (2018). Fraude en el Registro de Propiedad inmueble del Perú. Tesis de pregrado. Lima, Perú: Universidad Tecnológica del Perú. Disponible en:

https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/1508/Rossana%20Sevillano_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Soria M. (2014) Registros Públicos. Los Contratos con Publicidad

Tello, A. (2020). Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en 46 Lima Metropolitana, año 2020. Tesis para optar el grado de bachiller en derecho. Lima, Perú: Universidad Peruana de las Américas. Disponible en:

<http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1463/TELLO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.

ANEXOS

Anexo 1: Matriz de operacionalización

Variables	Dimensiones	Indicadores	N° ítems	RANGOS	Escala	
Fraude inmobiliario	Organización del sistema registral	Registro de propiedad	1-2	Bajo	Ordinal de orden Categorías: Tipo Likert: Siempre (5) Casi siempre (4) A veces (3) Casi nunca (2) Nunca (1)	
		Procedimiento registral	3-5	[22 - 32]		
	Medidas para evitar fraudes	Prevención	6-7	Medio		
		Verificar estado legal de propiedad	8-10	[33 - 42]		
	Problemática en el sector inmobiliario	Eficiencia		11-12		Alto
			Burocracia documentaria	13-15		[43 - 54]
Seguridad jurídica	Derecho de propiedad	Límites	16-17	Bajo	Ordinal de orden Categorías: Tipo Likert: Siempre (5) Casi siempre (4) A veces (3) Casi nunca (2) Nunca (1)	
		Disfrutar de la propiedad	18-20	[26 - 34]		
	Principio de buena fe	Protección	21-22	Medio		
		Certeza	23-25	[35 - 42]		
	Sistema registral	Transcripción		26-27		Alto
			Inscripción	28-30		[43 - 51]

Anexo 2: Base de datos

VARIABLE 1:FRAUDE INMOBILIARIO																			
No	Organización del sistema registral					Medias para evitar fraudes					CONTROL					V1	D1	D2	D3
	p1	p2	p3	p4	p5	p6	p7	p8	p9	p10	p11	p12	p13	p14	p15				
E1	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	64	22	21	21
E2	2	1	2	3	3	4	3	2	4	3	2	2	4	4	2	41	11	16	14
E3	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	43	13	15	15
E4	4	3	4	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	2	4	49	17	17	15
E5	2	1	2	3	2	2	2	2	3	2	2	1	3	3	2	32	10	11	11
E6	2	1	2	3	2	3	3	2	3	2	2	2	3	4	2	36	10	13	13
E7	3	2	3	3	4	2	2	3	2	3	3	3	3	3	3	42	15	12	15
E8	3	3	3	3	3	2	2	3	2	2	2	2	2	2	3	37	15	11	11
E9	2	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	28	9	10	9
E10	3	2	3	2	3	3	4	2	3	3	3	3	3	3	3	43	13	15	15
E11	4	5	4	5	4	3	3	2	3	2	2	2	3	4	2	48	22	13	13
E12	2	1	2	3	3	2	2	3	2	3	3	3	3	3	3	38	11	12	15
E13	3	2	3	2	3	2	2	3	2	2	2	2	2	2	3	35	13	11	11
E14	4	3	4	3	3	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	36	17	10	9
E15	2	1	2	3	2	3	4	2	3	3	3	3	3	3	3	40	10	15	15
E16	3	2	3	3	4	3	3	2	3	2	2	2	3	4	2	41	15	13	13
E17	3	3	3	3	3	2	2	3	2	3	3	3	3	3	3	42	15	12	15
E18	2	1	2	2	2	2	2	3	2	2	2	2	2	2	3	31	9	11	11
E19	3	2	3	2	3	2	2	2	2	2	2	1	2	2	2	32	13	10	9
E20	3	2	3	2	3	3	4	2	3	3	3	3	3	3	3	43	13	15	15
E21	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	64	22	21	21
E22	2	1	2	3	3	4	3	2	4	3	2	2	4	4	2	41	11	16	14
E23	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	43	13	15	15
E24	4	3	4	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	2	4	49	17	17	15
E25	2	1	2	3	2	2	2	2	3	2	2	1	3	3	2	32	10	11	11
E26	4	5	4	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	4	64	22	21	21
E27	2	1	2	3	3	4	3	2	4	3	2	2	4	4	2	41	11	16	14
E28	3	2	3	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	43	13	15	15
E29	4	3	4	3	3	4	4	3	3	3	3	3	3	2	4	49	17	17	15
E30	2	1	2	3	2	2	2	2	3	2	2	1	3	3	2	32	10	11	11

VARIABLE 2: SEGURIDAD JURIDICA																			
No	Derecho de propiedad					Principio de buena fe					Sistema registral					v2	D1	D2	D3
	P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	P13	P14	P15				
E1	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	62	21	20	21
E2	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	2	2	3	2	2	37	14	12	11
E3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	45	15	15	15
E4	4	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3	4	3	3	46	17	14	15
E5	3	3	3	4	3	3	2	2	1	4	3	2	2	2	2	39	16	12	11
E6	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	3	39	15	12	12
E7	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	41	13	13	15
E8	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	43	15	13	15
E9	2	2	2	2	3	2	2	2	1	4	2	2	3	2	2	33	11	11	11
E10	2	2	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	38	11	13	14
E11	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	62	21	20	21
E12	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	2	2	3	2	2	37	14	12	11
E13	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	45	15	15	15
E14	4	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3	4	3	3	46	17	14	15
E15	3	3	3	4	3	3	2	2	1	4	3	2	2	2	2	39	16	12	11
E16	3	3	3	3	3	3	2	2	2	3	3	2	2	2	3	39	15	12	12
E17	3	2	3	3	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	41	13	13	15
E18	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	3	3	3	3	3	43	15	13	15
E19	2	2	2	2	3	2	2	2	1	4	2	2	3	2	2	33	11	11	11
E20	2	2	3	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	2	38	11	13	14
E21	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	62	21	20	21
E22	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	2	2	3	2	2	37	14	12	11
E23	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	45	15	15	15
E24	4	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3	4	3	3	46	17	14	15
E25	3	3	3	4	3	3	2	2	1	4	3	2	2	2	2	39	16	12	11
E26	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	5	4	62	21	20	21
E27	3	3	3	2	3	3	2	2	2	3	2	2	3	2	2	37	14	12	11
E28	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	45	15	15	15
E29	4	3	4	3	3	3	3	3	3	2	2	3	4	3	3	46	17	14	15
E30	3	3	3	4	3	3	2	2	1	4	3	2	2	2	2	39	16	12	11

Anexo 3: Cuestionario

INSTRUCCIONES: El presente cuestionario consta de 30 preguntas y es de carácter confidencial y reservado ya que los resultados serán utilizados sólo para la investigación. Es preciso respondan adecuadamente y deberán marcar con una "X" el valor de la calificación que corresponda, según la categoría y escala.

CATEGORÍA	ESCALA
Siempre	5
Casi siempre	4
A veces	3
Casi nunca	2
Nunca	1

CONTENDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE FRAUDE INMOBILIARIO

N.º	PREGUNTAS	ESCALA				
	DIMENSIONES / ítems	1	2	3	4	5
	ORGANIZACIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL	1	2	3	4	5
1	¿Considera que el sistema registral está bien organizado?					
2	¿Considera que el registro de propiedad se realiza de manera eficiente?					
3	¿Consideras que se presenta falta de respecto entre familiares?					
4	¿Se presenta procedimientos registrales según la necesidad del propietario?					
5	¿Considera que el procedimiento registral asegura el buen manejo de la información de la propiedad?					
	MEDIDAS PARA EVITAR FRAUDES	1	2	3	4	5

6	¿Consideras que se toman las precauciones en el registro de propiedad ?					
7	¿Consideras que las medidas preventivas en el registro de propiedades son relevantes para evitar fraudes?					
8	¿Se realiza las verificaciones de las propiedades del propietario para asegurar la conformidad?					
9	¿Los fraudes no proceden por contar con verificaciones previas de la propiedad y propietario?					
10	¿Considera que previo a cualquier transacción se hacer las verificaciones para evitar fraudes?					
	PROBLEMÁTICA DEL SECTOR INMOBILIARIO	1	2	3	4	5
11	¿Considera que la eficiencia del personal del sector inmobiliario asegura el control de predios?					
12	¿Considera que la problemática del sector es por falta de personal idóneo?					
13	¿Considera que un factor que genera ineficiencia es la burocracia en el sector?					
14	¿Considera que la burocracia es un impedimento para descubrir transacciones fraudulentas?					
15	¿Considera que el mal manejo documentario es un factor para el fraude inmobiliario?					

CONTENDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE SEGURIDAD JURÍDICA

N.º	DIMENSIONES / ítems	ESCALA				
		1	2	3	4	5
	DERECHO DE PROPIEDAD					
16	¿Consideras que el derecho de la propiedad tiene respaldo jurídico?					
17	¿Considera que los límites definidos en el derecho de propiedad, asegura que no se logren fraudes inmobiliarios?					
18	¿Realiza según su conveniencia innovaciones de su propiedad por tener el derecho de ser propietario?					
19	¿Considera que tiene libertad para disponer de su propiedad de manera voluntaria?					
20	¿Considera que se respeta jurídicamente el derecho de su propiedad sin ningún impedimento?					
	PRINCIPIO DE BUENA FE	1	2	3	4	5
21	¿Considera que el principio de buena fe es asegurar negociaciones transparentes?					
22	¿Consideras que su propiedad cuenta con protección según la seguridad jurídica?					
23	¿Considera que la certeza de la información que se obtiene asegura la negociación en proyectos inmobiliarios?					
24	¿La adecuada información que se obtiene de un inmueble brinda confianza en negociaciones de inmuebles?					
25	¿Considera que el principio de buena fe se pone en práctica en la localidad de estudio?					
	SISTEMA REGISTRAL	1	2	3	4	5
26	¿Considera que el sistema registral tiene los medios tecnológicos adecuados para brindar información correcta?					

-

27	¿Consideras que la transcripción de la propiedad se ejecuta correctamente?					
28	¿En muchos casos el sistema registral contribuye brindando información actualizada?					
29	¿Cree que las inscripciones de las propiedades se realizan correctamente?					
30	¿Considera que el registro de las propiedades en la localidad de estudio cuenta con información actualizada y verificada?					

Gracias

Anexo 4: Los efectos materiales que produce el Registro, y que son el sustento de la seguridad jurídica

a) Legitimación: Principio fundamental en el sistema registral en razón a los importantes efectos materiales que produce, ya que establece la presunción de exactitud del contenido del asiento registral, mientras no sea rectificado o invalidado por el Poder Judicial. García García lo define como "aquél principio hipotecario en virtud del cual los asientos del Registro se presumen exactos y veraces, como consecuencia de ello, al titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el tráfico jurídico y en el proceso como tal titular, es decir, tanto en el ámbito extrajudicial como en el judicial, y en la forma que el propio asiento determina". Son dos los efectos que produce este principio: por un lado, establece la exactitud de los asientos registrales extendidos; y por el otro, legitima al titular del derecho publicitado frente a los terceros. La presunción de exactitud del asiento registral es *iuris tantum*, es decir, admite prueba en contrario. Pero mientras no se rectifique, se presume que el derecho publicitado es válido. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que dicha exactitud se presume solo respecto del derecho consignado en el asiento, no incluyendo al título que dio mérito a la extensión de dicho asiento, en razón a que en el Perú se optó por el sistema registral de inscripción y no de transcripción. Conforme al sistema de inscripción, adoptado en Alemania, Suiza, España, Austria, México, Chile, entre otros países, "el registrador, con amplias facultades para la calificación, determina, mediante extracto, las circunstancias esenciales del título que han de conformar el asiento registral, dentro del marco legal (Manzano Solano y Manzano Fernández)⁵, a diferencia del sistema de transcripción, adoptado en Francia, Bélgica, Italia, etc., donde se transcribe todo el contrato o simplemente se archiva teniendo el registrador limitadas facultades calificadoras. En razón de lo expuesto, y de acuerdo al sistema de inscripción, sistema más avanzado que el de transcripción, las circunstancias que consten en el documento (título) que dio mérito a la inscripción del acto o derecho, pero que no hayan sido extendidas en el asiento registral, no gozarán de los efectos legitimadores, salvo que vía rectificación se incorporen al asiento, en cuyo caso dicha rectificación surtirá efectos desde el momento en que esta se realiza, por lo que no resultará oponible a los títulos ingresados antes de la presentación e

inscripción de dicha rectificación, conforme se señala en el artículo 86 del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).¹² Una vez inscrito un derecho, no solo se presume su exactitud, sino que también se legitima al titular de dicho derecho. Tal legitimación no solo le permitirá al titular poder ejercer las facultades que el ordenamiento legal le confiere, tales como el de uso, disfrute o disposición, en el caso del derecho de propiedad, sino también, ejercer las acciones respectivas en defensa de dicha titularidad. Como señala García (2009), "las consecuencias sustantivas se concretan en la idea de que el titular registral, por el mero hecho de serlo, es considerado en el ámbito extrajudicial como titular real, sin necesidad de demostrarlo y está protegido y queda bajo la salvaguardia de los tribunales, de tal manera que todos, tanto los particulares, como la Administración, han de considerarlo como titular mientras no se pruebe lo contrario o dicho titular consienta en ello". Al estar legitimado el acto o derecho extendido en el asiento registral, su invalidez solo puede ser declarada por el Poder Judicial. El principio de legitimación se encuentra recogido en el artículo 2013^º del Código Civil y en el artículo VI del Título Preliminar del RGRP. b) Oponibilidad. Otro efecto de la inscripción es su oponibilidad, lo que determina que, desde el momento del registro de un acto o derecho, este afecte a todos los terceros, determinando el cierre del Registro a los actos incompatibles, aunque sean de fecha anterior, a menos que se cancele previamente dicho acto inscrito. El cierre del Registro a los títulos incompatibles es una característica del sistema de inscripción, recogido en nuestra legislación, frente al sistema de transcripción, ya que en este último el registro de títulos no determina el cierre del Registro a los que le son incompatibles, dado que todos se inscriben, siendo el Poder Judicial el encargado de determinar la preferencia de un título sobre otro. c) Fe pública registral. Se puede definir al principio de fe pública registral, como aquel que propende a la protección de los terceros de buena fe que adquirieron a título oneroso un derecho sobre la base de la información proporcionada por el Registro y lo han inscrito, aunque el título del transferente sea anulado, rescindido o resuelto en mérito de causas que no constan en el Registro. García 13 (2009) señala, refiriéndose a este principio, como "(...) aquel principio hipotecario en virtud del cual el tercero que adquiere con base en la legitimación dispositiva de un titular registral es mantenido en la adquisición a non domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos

exigidos por la ley" (p. 434). Es la existencia de este principio el que permite al Registro cumplir su función primordial, cual es la de dar publicidad de manera segura de los actos y derechos configurados en la realidad extraregistrada, ya que su inexistencia generaría inseguridad jurídica al no haber confianza en la información contenida en el Registro, obligando a los terceros a constatar los datos suministrados por el Registro, lo que elevaría los costos de transacción. Por lo tanto, mediante la fe pública registral el tercero que contrató basado en la información que le proporcionó el Registro, actuará confiado en dicha información porque sabe que una vez inscrito su derecho no le afectará cualquier modificación que sufra el título de su transferente, por causas que desconocía al momento de contratar, al no constar en el Registro. En este sentido, se establece una excepción al principio, de que nadie puede transmitir más derechos del que tiene. Frente al probable conflicto que pudiera existir entre la seguridad estática y la dinámica, el legislador optó claramente por la seguridad dinámica, entendiendo que la función primordial del Registro es la publicidad de los actos y derechos inscritos a los terceros, para que estos puedan contratar bajo reducidos costos de transacción, y de esta manera, fomentar el tráfico jurídico. De haberse optado por privilegiar la seguridad estática a la dinámica, si bien se protegería al propietario, ya que podrá recuperar su propiedad, se perjudicaría gravemente la seguridad del tráfico jurídico, ya que el tercero que contrató basado en la publicidad registral se vería perjudicado en su adquisición, determinando que el Registro pierda su razón de ser, cual es la de publicitar los actos y derechos que recaen sobre bienes y personas con efectos erga omnes, función que solo se cumple cabalmente si se protege al tercero que adquirió un derecho basado en la información registral, y lo inscribe, aunque después se anule, rescinda o resuelva.

Anexo 5: Ley N° 30313,

Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Como se ha manifestado, para la fecha en que se promulgó la Ley N° 30313 (23 de marzo del 2015), habían transcurrido aproximadamente año y medio de las medidas de prevención dictadas por la Sunarp y estuvo precedida por múltiples escándalos de fraudes inmobiliarios generados por mafias dedicadas a la apropiación de inmuebles de terceros, tanto de personas naturales como jurídicas y así como las mafias fueron operando aprovechando las falencias del sistema. Todo ello motivó como respuesta que el Estado dicte la referida Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo N° 1049, con la finalidad de restablecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Los antecedentes de la Ley N° 30313 han sido los Proyectos de Ley N° 2996, N° 3029, N° 3350, N° 3365, N° 3848 y N° 3849, todos los cuales fueron presentados como iniciativas legislativas de diversas fuentes: del Poder Ejecutivo; la bancada de Solidaridad Nacional; la bancada del PPC-APP; la bancada de Perú Posible y la bancada de Fuerza Popular, en un total de seis proyectos de ley, lo cual la Comisión Permanente del Congreso de la República interpretó como un tema de interés y preocupación generalizado, terminando en la expedición de la ley antes mencionada. Los proyectos fueron debatidos motivados por la necesidad de promover y garantizar seguridad jurídica, dado los vacíos que se habían puesto en evidencia ante los diversos casos vinculados a estafas y que por ese entonces se habían hecho de público conocimiento al investigar la mafia Orellana que, sin ser la única, sí era la más evidente además de los graves daños generados a familias y los diversos agraviados, tanto personas naturales como jurídicas. La comisión identificó que la problemática se daba básicamente por dos causas: la suplantación de identidad generada por defectos en la identificación de las personas, contratantes o declarantes en los instrumentos públicos notariales, tanto protocolares como extraprotocolares y en

la falsificación de los instrumentos públicos, es decir, que el documento que ingresaba al registro no era el redactado por el notario o funcionario autorizado o contenía en su redacción 27 insertos falsos que invalidaban la inscripción, esto respecto de los instrumentos notariales, consulares, partes judiciales, resoluciones de sede administrativa y laudos arbitrales. Dicha comisión determinó que la incidencia se evidenciaba en forma más frecuente en ciudades, regiones y distritos distantes de los lugares donde se ubicaban los bienes transferidos o donde domicilian los titulares de los derechos registrados. El Congreso de la República, luego de los informes y propuestas correspondientes, legisló dictando la Ley N° 30313 estableciendo la oposición a la inscripción en el procedimiento de inscripción registral, como una opción preventiva del titular registral, antes de que se inscriba el título y como alternativa de solución rápida la cancelación de los asientos registrales, en los casos en los que los títulos falsos o con suplantación de personas resultaban inscritos en el Registro de Predios, determinando los competentes para realizar dichas funciones. En lo referente a la modificación del artículo 2014° del Código Civil, la discusión no dejó de ser menos intensa, debatiéndose diversas fórmulas: desde la eliminación del principio de buena fe pública registral, argumentando que esta constituye una traba que permite a terceros apropiarse de un inmueble en detrimento de un titular registral con derecho inscrito, pese al origen fraudulento de la adquisición; hasta aceptar que se mantenga la institución pero estableciendo un plazo previo para su vigencia, contado desde la inscripción del título, de tal suerte que la buena fe pública registral quedaría en suspenso hasta cumplido el plazo para que la adquisición pudiera ser considerada de buena fe. Finalmente, el Congreso de la República promulgó la Ley que mantuvo el principio de buena fe pública registral, básicamente como estaba regulado en el Código Civil, con ligera variación, incorporando la cancelación del asiento registral en sede administrativa bajo el siguiente texto: Artículo 2014°. Principio de buena fe pública registral El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. 28 La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del

registro. Ahora bien, la modificación realizada por la Ley N° 30313 y que diera origen a este nuevo texto del artículo 2014 del Código Civil, fue objeto de acción de inconstitucionalidad, norma que fue ratificada por el Tribunal Constitucional para mantener la confianza en el sistema inmobiliario y la seguridad del tráfico, pero estableciéndose nuevos presupuestos para su aplicación. La virtud de los nuevos procedimientos establecidos por la Ley N° 30313, al margen de la crítica doctrinaria de los registralistas por haber quebrado la naturaleza no contenciosa del procedimiento registral, está en el beneficio que brinda al usuario, titular registral perjudicado, de poder acudir directamente a la autoridad o funcionario legitimado como supuesto autor (en caso de falsificación) o responsable de la redacción del título presentado a registro (en caso de suplantación) para que por su propia manifestación opere cualquiera de las oposiciones que brinda la referida ley. En este caso ya no se requiere de anotación preventiva ni iniciar proceso judicial alguno o esperar su resultado, puesto que la autoridad o funcionario legitimado está afirmando y avalando el carácter fraudulento del título y evitando que se generen nuevos títulos que puedan hacer uso o ampararse en el principio de la buena fe pública registral que termine perjudicando a un titular registral con asientos fraudulentos. Cabe tener en cuenta a raíz de estos procedimientos que, en el caso de falsedad del instrumento público, el hecho es muy sencillo de definir y resolver, puesto que basta que el autor del instrumento (autoridad o funcionario legitimado) verifique que el título no ha sido expedido por su persona por inexistente; o por ser falso en su contenido (el instrumento existe pero es alterado en su contenido fuera de su despacho y se presenta a los registros con un texto diferente); o porque siendo redactado por la autoridad o funcionario legitimado, este incorpora en su texto algún inserto falso que invalida su contenido. En tal sentido, la cancelación está legal y plenamente justificada puesto que el instrumento falso no puede generar un asiento registral válido. El segundo supuesto, esto es, la suplantación de identidad, que solo aplica a los instrumentos redactados por el notario o cónsul (partes de instrumentos públicos protocolares y copias certificadas), en un caso más delicado, puesto que el autor del instrumento debe estar seguro y convencido de la suplantación de personalidad, lo cual puede resultar sencillo si la persona 29 suplantada está fallecida, por la facilidad de contrastar dicha información con la partida de defunción. Pero si no lo está, su manifestación debe ser corroborada

-

con otros medios probatorios ante el notario o cónsul a efecto de corroborar la suplantación, como en el caso de haber estado de viaje (récord migratorio) en prisión (sentencia condenatoria e ingreso al penal), etc. Esto, en razón a que la responsabilidad la asume enteramente el autor del instrumento. Mención especial merece el hecho que la Ley N°30313 solo ha contemplado la opción de suplantación de identidad para los instrumentos públicos redactados por el notario o cónsul, mas no para los expedidos por los jueces, funcionarios públicos o árbitros, ante los cuales también podría configurarse una suplantación de identidad; sin embargo, dicha opción no ha sido considerada por el legislador y que en todo caso debiera ser materia de revisión. Hay que tener en cuenta que la suplantación es un tema que está íntimamente ligado a las herramientas tecnológicas que brinda el Estado para que el notario cónsul, entre otros funcionarios, puedan realizar la identificación con plena seguridad y, de esa manera, evitar las suplantaciones de identidad, de tal suerte que no todos los defectos de identificación pueden ser imputados como falta de diligencia en el ejercicio de la función.

-

Anexo 6: Esquema de fraude inmobiliario

Se presenta a Registros Públicos un documento, falso o suplantado en la identidad del otorgante, que contiene un acto traslativo, el mismo que cuenta con el “consentimiento” del *verus dominus*.



Inscripción del documento



Se transfiere a un tercero, cuarto, quinto de buena fe.



Se crea la falsa apariencia.