



UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

El Fraude Registral Inmobiliario y los Principios de la Fe Pública Registral y la
Seguridad Jurídica en el Perú

TRABAJO DE SUFICIENCIA PROFESIONAL

Para optar el título profesional de Abogado

AUTOR

Contreras Copara, Anibal Helbis

<https://orcid.org/0009-0002-1666-1244>

ASESOR

Dra. Granda Yovera, Pamela

<https://orcid.org/0000-0002-0903-7729>

Lima-Perú, 2025

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 02-mar.-2025 10:45 a. m. -05
Identificador: 2602762173
Número de palabras: 14905
Entregado: 1

El Fraude Registral Inmobiliario y los Principios de la Fe Pública Registral y la Seguridad Jurídica en el Perú Por Anibal Helbis Contreras Copara

Índice de similitud	Similitud según fuente
20%	Internet Sources: 16% Publicaciones: 4% Trabajos del estudiante: 12%

3% match (trabajos de los estudiantes desde 01-mar.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2602223093](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2602740229](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2602741164](#)

1% match ()
[Cerron Sisley, Humberto Santiago. "Buena fe y seguridad jurídica como efecto de las traducciones simples en Registros Públicos, Lima, 2022", "Universidad Cesar Vallejo", 2023](#)

1% match (Internet desde 09-dic.-2020)
<https://idoc.pub/documents/fuero-registral-032017-vlr99726gwiz>

1% match (publicaciones)
LexisNexis

1% match (Internet desde 14-feb.-2025)
https://tesis.usat.edu.pe/xmlui/bitstream/handle/20.500.12423/2300/TL_BancesYesquenCarlos.pdf?isAllowed=y&sequence=1

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 05-jul.-2018)
[Submitted to Universidad Inca Garcilaso de la Vega on 2018-07-05](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 04-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2559654446](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2602738302](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 02-mar.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2602748259](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 08-nov.-2023)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2222102056](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 04-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2559639396](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2565971239](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 11-ene.-2025)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2562359933](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 13-jul.-2024)
Clase: Quick Submit
Ejercicio: Quick Submit
Nº del trabajo: [2416247698](#)

< 1% match (trabajos de los estudiantes desde 05-feb.-2025)
Clase: Quick Submit

DEDICATORIA

Una especial dedicatoria a mi madre Fernanda, mi padre Hugo y mi hermana Mery por todo el apoyo y ánimos que me dan siempre en este proceso de mi vida.

AGRADECIMIENTO

Mis más genuinos sentimientos a las autoridades universitarias, por motivarme a seguir esta hermosa carrera y proporcionarme todos los instrumentos para continuar en mi desarrollo profesional. Así también agradecer a mi asesora, por el gran compromiso y paciencia en esta investigación.

RESUMEN Y PALABRAS CLAVE

La presente investigación se desarrolla con el objetivo de estudiar de qué manera el fraude registral inmobiliario afecta el principio de la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano. Para ello, se realizó una investigación de tipo básica con un diseño descriptivo simple. Asimismo, se consideró pertinente abordar este estudio con un método documental y un enfoque de investigación no experimental de corte transversal. Toda esta información se recopiló a través de técnicas como el análisis documental, el análisis de contenido y la observación; para ello, se emplearon la revisión documental a través de plataformas en línea con acceso a bibliotecas académicas, como también, se empleó los instrumentos como la ficha de análisis de contenido y la guía de observación. Sobre esta base, se concluyó que el fraude registral inmobiliario representa una amenaza significativa para la fe pública registral y la seguridad jurídica en Perú, al generar desconfianza en los registros públicos e inseguridad en las transacciones inmobiliarias. Este fraude distorsiona la titularidad de los bienes inmuebles, afectando a personas de buena fe y provocando disputas legales que pueden llevar a la pérdida de propiedad. La falta de fiabilidad en el sistema registral no solo perjudica a los afectados directamente, sino que también impacta negativamente en la estabilidad del mercado inmobiliario y el desarrollo económico del país.

Palabras clave: Fraude registral inmobiliario, Fe pública registral, SUNARP Seguridad jurídica y Registro público

ABSTRACT AND KEYWORDS

The present investigation is developed with the objective of studying how real estate registration fraud affects the principle of public faith in registration and legal certainty in the Peruvian legal system. For this, a basic research was carried out with a simple descriptive cross-sectional design. likewise, it was considered pertinent to approach this study with a documentary method and a non-experimental cross-sectional research approach. all this information was collected through techniques such as documentary analysis, content analysis and observation; for this purpose, documentary review was used through online platforms with access to academic libraries, as well as instruments such as the content analysis sheet and the observation guide. on this basis, it was concluded that real estate registry fraud represents a significant threat to public registry faith and legal security in Peru, by generating distrust in public registries and insecurity in real estate transactions. This fraud distorts the ownership of real estate, affecting people in good faith and causing legal disputes that can lead to the loss of property. the lack of reliability in the registration system not only harms those directly affected, but also negatively impacts the stability of the real estate market and the economic development of the country.

keywords: Real estate registry fraud, Public registry faith, Sunarp legal security and public registry.

ÍNDICE GENERAL

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO.....	iii
RESUMEN Y PALABRAS CLAVE.....	iv
ABSTRACT AND KEYWORDS	v
INTRODUCCIÓN	1
CAPÍTULO I:	4
MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION.....	4
1.1 Marco histórico	4
1.2 Bases Teóricas	6
1.2.1 Teorías sobre sistemas de transferencias de propiedad inmueble	6
1.2.2 Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble	9
1.2.3 Principios Registrales.....	11
1.2.4 El Principio de Seguridad Jurídica.....	17
1.2.5 El Sistema registral facultativo y la seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria.....	21
1.2.6 Mecanismos Registrales para Evitar el Fraude Inmobiliario en el Perú	26
1.3 Marco legal.....	30
1.3.1 Ley N°26366, Creación de los registros y Superintendencia Nacional	30
1.3.2 Ley N°30313, Oposición y cancelación del asiento registral.....	31
1.3.3 Ley N°31309, modernización de los registros públicos	32
1.3.4 Código Civil	32
1.4 Antecedentes del estudio	32
1.4.1 Antecedentes nacionales	32
1.4.2 Antecedentes internacionales	34
1.5 Marco conceptual.....	35

1.5.1	Fraude inmobiliario.....	35
1.5.2	Fe pública registral.....	35
1.5.3	Principios registrales	36
1.5.4	Propiedad.....	36
1.5.5	Seguridad jurídica	36
1.5.6	Derecho registral inmobiliario.....	37
CAPITULO II:.....		38
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....		38
2.1	Descripción de la realidad problemática	38
2.2.	Formulación del problema general y específicos	43
2.2.1	Formulación del problema general	43
2.2.2.	Formulación de problemas específicos	43
2.3.	Objetivo general y específicos.....	43
2.3.1.	Objetivo General.....	43
2.3.2.	Objetivos Específicos.....	44
CAPITULO III:.....		45
JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION.....		45
3.1.	Justificación e importancia del estudio	45
3.1.1.	Justificación teórica	45
3.1.2.	Justificación practica.....	46
3.2.	Delimitación del estudio.....	47
CAPITULO IV:		48
FORMULACION DEL DISEÑO.....		48
4.1.	Diseño esquemático	48
4.2.	Descripción de los aspectos básicos del diseño	49
CAPITULO V:.....		50

PRUEBA DE DISEÑO	50
5.1. Aplicación de la propuesta de solución.....	50
CONCLUSIONES	53
RECOMENDACIONES	55
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	56

INTRODUCCIÓN

En el Perú, el derecho de propiedad de las personas tiene un fin constitucional que el Estado respalda y que a través de las diversas instituciones públicas resguardamos nuestra titularidad y nuestro poder jurídico con respecto a nuestro bien inmueble.

El código civil peruano nos dice que es un bien jurídico que podemos utilizar en nuestro goce total.

Lamentablemente, se registran diversos casos de fraude inmobiliario en donde nuestro bien es captado por mafias que, mediante documentos fraudulentos, adquieren el registro, y provoca un sin fin de problemas que puede llevar a procesos judiciales de muchos años.

A lo largo del tiempo se han creado acciones de prevención que puedan combatir con esta mafia estructurada, sin embargo, son insuficientes ya que existen instituciones que de buena o mala fe caen en las redes de la corrupción.

Debido a esto el presente trabajo de investigación se centra en la falta de principio de la fe pública registral y la poca seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano por parte del estado y sus instituciones con respecto a nuestros predios y que acciones rápidas están realizando para combatir dicho fin ilegal

En el presente contexto, el objetivo general de esta investigación, se centra en estudiar de qué manera el fraude registral inmobiliario afecta el principio de la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano. Para lo cual se bosquejaron tres objetivos específicos. En primer lugar, explicar que es el fraude

registral inmobiliario y cuáles son las modalidades de fraude registral más frecuentes en nuestro país. En segundo lugar, determinar cuál es el fundamento de la incorporación del principio de la fe pública registral y el principio de la seguridad jurídica en el derecho peruano. Y por último estudiar la finalidad del procedimiento registral y qué servicios y procedimientos administrativos ha implementado SUNARP para evitar el fraude registral.

La presente investigación tiene una justificación teórica y práctica desde el lado teórico es basa en que forma la fe pública registral y la seguridad jurídica es afectada por el fraude inmobiliario. En la justificación practica analizamos que tan relevante es la fe pública registral y la seguridad jurídica para lograr derrotar al fraude inmobiliario y la actualización de forma urgente de los mecanismos de acciones rápidas para evitar los fines ilícitos.

En este trabajo se utilizó la metodología documental es decir el estudio de fuentes normativas, doctrinales y jurisprudencias, que tienen relación con la fe pública de registro y la seguridad jurídica en el contexto peruano. Las técnicas utilizadas fueron tres, análisis documental, el análisis de contenido y la observación, en la cual se empleó el acopio y revisión de fuentes relevantes relacionadas con el sistema de registros públicos en Perú, informes sobre el sistema de justicia registral, publicaciones relacionadas con la fe pública registral, la plataforma digital en donde se pudo encontrar mucha información académica. Para ello, se empleó como instrumento la ficha de análisis de contenido, permitiendo una revisión estructurada y detallada de la información recopilada.

La presente investigación se organiza en cinco capítulos. En el capítulo I comenzando con el marco histórico, luego las bases teóricas asociadas con el fraude registral inmobiliario y los Principios de la Fe Pública Registral y la Seguridad Jurídica el marco legal, los antecedentes del estudio y el marco conceptual cuya data se apoya y se describe en mi investigación.

En el capítulo II encontramos el planteamiento del problema, empezando con la descripción de la realidad problemática en el Perú, así también la formulación del problema general y específico en donde parte nuestra investigación, así también el objetivo general y los objetivos específicos que vamos a obtener.

En el capítulo III veremos la justificación y delimitación del trabajo, poniendo en énfasis la justificación práctica y teórica, y la delimitación del estudio en que le se hará la investigación.

En el capítulo IV describe el diseño de investigación adoptado, explicando el enfoque metodológico, las técnicas e instrumentos utilizados para la recolección de datos y el diseño descriptivo simple aplicado para analizar el impacto de los problemas vinculados con la fe pública registral y la seguridad jurídica en el contexto del fraude registral inmobiliario en el Perú.

Finalmente, en el capítulo V encontraremos la prueba de diseño en donde, se aplicará la propuesta de solución de acuerdo al problema de la investigación. Luego de ello, se presentan las conclusiones, las recomendaciones y las referencias bibliográficas.

CAPÍTULO I:

MARCO TEORICO DE LA INVESTIGACION

1.1 Marco histórico

Al principio de la década del siglo XXI en el país, hubo muchos casos de despojo de bienes inmuebles por parte de personas y organizaciones que se dedican a realizar estos actos ilícitos a los propietarios titulares. Es así que, remontándonos, el sistema registral, a través del registro de propiedad inmueble fue creado en 1888, y su fin fue acopiar, toda la información, aprovechando la inscripción de los bienes inmuebles, así como el traslado y la disposición de todos los derechos que el ciudadano ceda.

Ante todo, uno de las tantas dificultades de la seguridad jurídica en el primer decenio del siglo XXI, lo ocasiono el fraude inmobiliario, lo que generó una pérdida de invaluable de muchos bienes inmuebles de los ciudadanos peruanos, lo que significó el inicio de un delito, y que tuvo su auge años más tarde.

Para entender mucho más de este acontecimiento, analizaremos las leyes y los acuerdos que tienen el fin de poder prevenir los actos ilícitos realizados, pero lamentablemente fue aumentando con el paso del tiempo, logrando que el sistema en muchos casos no pueda prevenir.

En el Perú, se publica la ley N°26366, una ley destinada a la fundación tanto del sistema nacional de registros como de la superintendencia nacional de los registros públicos, que fue transmitida en el peruano el 16 de octubre de 1994, con el único fin de salvaguardar nuestra seguridad jurídica. ocurre que en el Perú se promulga la ley N°26366, ley de la creación del sistema nacional de los registros públicos y de la superintendencia nacional de los registros públicos, publicada en el diario oficial el

peruano el 16 de octubre de 1994 y que fomenta la seguridad jurídica para poder custodiar nuestros bienes inmuebles.

Posteriormente la ley N°30313 una ley publica en el diario el peruano con fecha 26 de marzo del 2015, esta cancela el asiento registral por una flagrante suplantación de identidad mediante la falsificación de un instrumento público, fue otro de los procedimientos que se realizó para seguir combatiendo el fraude en el Perú, así como la oposición a los actos de las inscripciones que se encuentran en trámite.

Casi al mismo tiempo mediante resolución N°181 -2015-SUNARP-/SN, se autoriza la disposición, para el uso de verificación biométrica con respecto a la estampa dactilar en las oficinas registrales de la superintendencia nacional, oficiada el diario oficial el peruano el 17 de julio del 2015, en donde se reafirma los protocolos para una seguridad jurídica que esté al servicio de los usuarios.

Sin embargo, en el Perú se da un fenómeno conocido como el boom inmobiliario que se da de la noche a la mañana es así que el costo de los inmuebles de triplico, y es ahí en donde empiezan a suceder suplantaciones notarias confabuladas mayormente de provincias y documentación falsificada, pero con un alto uso de veracidad.

A lo largo del tiempo hemos visto como grandes extensiones de terreno e bienes inmuebles han sido arrebatados a sus propietarios, aprovechando el poco conocimiento de las herramientas que nos da los registros públicos para detectar un fraude, así también falsificando partidas de defunción para lograr futuras sucesiones falsas, propietarios que viven en el extranjero y que están confiados del sistema y últimamente falsificando poderes en donde pueden lograr no solo obtener una propiedad sino muchos más.

Por último mediante la ley N°31309, que se dio para el remozamiento y consolidación de los servicios de la superintendencia nacional, anunciada en el diario el peruano el 24 de julio del 2021, se pone de manifiesta una ley para el remozamiento y consolidación de los servicios de la superintendencia nacional de los registros públicos, publicada en el diario el peruano el 24 de julio del 2021, logrando el objetivo de una consolidación de un cuerpo normativo y pautas de los servicios y métodos con el único fin de lograr contrarrestar el fin ilícito

1.2 Bases Teóricas

1.2.1 Teorías sobre sistemas de transferencias de propiedad inmueble

En la situación jurídico peruano, la transferencia de propiedad inmueble es un proceso fundamental que se encuentra regulado por diversas normas, entre las cuales destacan el Código Civil peruano y las disposiciones relacionadas con el Registro de la Propiedad Inmueble. La correcta transferencia de la propiedad es crucial para la seguridad jurídica en los acuerdos inmobiliarios, ya que garantiza el convencimiento en la titularidad de los bienes inmuebles y protege a los adquirentes frente a posibles conflictos. A lo largo del tiempo, diversas teorías han intentado explicar los mecanismos que permiten esta transferencia, y en Perú se aplican varias de ellas de forma simultánea. Las teorías más relevantes son la teoría del traspaso del derecho real, de la tradición, de la autonomía de la voluntad, de la inscripción como elemento constitutivo y de la causalidad.

1.2.1.1 Teoría del Traspaso del Derecho Real

La teoría del traspaso del derecho real sostiene que la transferencia de la propiedad inmueble no solo implica el cambio de titularidad sobre el bien, sino

también el traspaso de un derecho real. En el sistema peruano, la transferencia de propiedad se da principalmente a través de un contrato de compra-venta, en el cual las partes involucradas manifiestan su intención de transferir el derecho de propiedad sobre un predio. Según el Código Civil peruano, este acto no puede ser invocado por terceros hasta que el contrato es inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble, lo que otorga seguridad jurídica a la transacción (Hernández, 2016).

1.2.1.2 Teoría de la Tradición

La teoría de la tradición tiene su origen en el Derecho Romano y sostiene que el traslado de la propiedad se consolida con la entrega material del predio. Esta teoría, aún relevante en el contexto peruano, destaca que el acto de entregar físicamente el bien inmueble genera los efectos jurídicos necesarios para que la transferencia sea válida (Sánchez, 2019). Sin embargo, en la práctica peruana, la tradición material ha sido sustituida parcialmente por el registro en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La teoría de la tradición también ha sido revisada, pues, aunque en el pasado se requería la entrega física del bien, hoy en día la inscripción en el registro cumple una función equivalente al otorgar certeza respecto al derecho de propiedad. Así, se puede afirmar que la tradición en el sistema peruano ha sido reinterpretada, donde la formalización mediante el registro es lo que marca la transferencia efectiva.

1.2.1.3 Teoría de la Autonomía de la Voluntad

Destaca el principio de libertad de las partes para pactar sobre los términos de la transferencia de la propiedad. Esta teoría sostiene que la transferencia es válida siempre que las partes involucradas estén de acuerdo y respeten los requisitos legales

estipulados en el Código Civil. En Perú, el principio de autonomía de la voluntad se ha integrado en la normativa sobre la compraventa de inmuebles, permitiendo que las partes involucradas pacten libremente las condiciones y cláusulas del contrato, siempre que no infrinja el orden público ni los principios fundamentales del derecho civil (Rodríguez, 2020).

- **El Rol de la Voluntad en la Transferencia de Propiedad**

Rodríguez (2020) sostiene que este principio es crucial para las transacciones inmobiliarias, ya que permite que los contratantes adapten los contratos a sus necesidades específicas, siempre en el ámbito del marco normativo. Nos facilita el proceso de transferencia de propiedad, proporcionando flexibilidad en la negociación y favoreciendo la libertad contractual entre las partes.

1.2.1.4 Teoría de la Inscripción como Elemento Constitutivo

La teoría de la inscripción como elemento constitutivo se refiere a la necesidad de que la transferencia de la propiedad inmueble se anote en el Registro de Propiedad para que sea plenamente efectiva. Esta teoría resalta el papel esencial del registro en el proceso de transferencia, estableciendo que, sin la inscripción, la transferencia no puede ser considerada válida frente a terceros. En el Perú, el registro de la propiedad tiene un carácter constitutivo, lo que denota que la transferencia de la propiedad solo se perfecciona una vez que está inscrito el contrato en el registro correspondiente (López, 2018)

1.2.1.5 Teoría de la Causalidad

La teoría de la causalidad establece que la validez de la transferencia de propiedad depende de la existencia de una causa legítima que justifique el acto de

transferencia. Esta causa puede ser un contrato de compraventa, una donación o un intercambio, entre otras. En Perú, se considera que solo las transferencias basadas en causas legales y válidas pueden producir efectos jurídicos. La causalidad garantiza que las transacciones no sean el resultado de fraude, error o vicios en el consentimiento (Vega, 2021).

1.2.2 Sistema de Transferencia de Propiedad Inmueble

En el Perú se rige por un acervo de pautas legales que buscan asegurar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Este Sistema involucra varios pasos y actores clave, incluyendo la escritura pública, la inscripción registral y el principio de fe pública registral. A continuación, se analizan los aspectos más relevantes de este proceso.

1.2.2.1 El Contrato de Transferencia de Propiedad Inmueble

En el Perú comienza generalmente con la celebración de un contrato de compraventa entre el comprador y el vendedor. Según el Código Civil peruano (2005), el contrato de compraventa de bienes inmuebles debe ser celebrado por escrito y debe ser formalizado mediante una escritura pública ante notario. Esta formalidad es esencial para que el acto tenga validez, dado que la ley exige que todos los actos relacionados con bienes inmuebles sean formalizados por un notario para asegurar su autenticidad (González, 2019).

1.2.2.2 La Escritura Pública Notarial

En el contexto peruano, la escritura pública es un elemento crucial para que la transferencia de propiedad de bienes inmuebles tenga validez. La escritura pública

debe ser realizada por un notario, quien da fe de la autenticidad del acto y garantiza que las partes involucradas están actuando de acuerdo con la ley. Además, el notario se encarga de verificar que los documentos que se presenten sean legales y que las partes tengan capacidad para celebrar el contrato.

1.2.2.3 Inscripción en el Registro Público de la Propiedad

Una vez formalizada la escritura pública, el siguiente paso es la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, administrado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). La inscripción registral es indispensable para que la transferencia de dominio sea oponible a terceros. De acuerdo con el Código Civil peruano, la inscripción tiene efectos declarativos, lo que significa que no se necesita para la existencia de la transferencia, pero sí para que esta tenga eficacia frente a terceros (González, 2019).

1.2.2.4 La Protección de los Derechos de Terceros

El procedimiento de transferencia de propiedad en el Perú también contempla mecanismos para proteger los derechos de terceros que pudieran verse perjudicados por la transacción. Aunque la inscripción en el registro otorga protección delante a los reclamos de terceros, existen acciones legales para impugnar transferencias fraudulentas o inválidas, como la acción reivindicatoria. Esta acción permite a los propietarios legítimos recuperar la posesión del bien si pueden probar que la transferencia no fue legal.

En ese sentido el procedimiento de transferencia de propiedad inmueble es un proceso cuidadosamente estructurado que involucra varios pasos legales, desde la firma de la escritura pública hasta la inscripción en el registro público de la propiedad.

Este sistema asegura la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias mediante principios como la fe pública registral y la prioridad registral. A través de estos mecanismos, el sistema peruano busca proteger tanto a las partes involucradas en la transacción como a los terceros, garantizando la efectividad y transparencia en el traslado de predios.

1.2.3 Principios Registrales

El procedimiento o sistema registral está basado en varios principios que garantizan la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias y otras operaciones legales vinculadas a bienes inmuebles. Los principios que rigen estos registros son fundamentales para asegurar la transparencia y certeza en los derechos sobre bienes y derechos, tanto para las partes involucradas como para los terceros. A continuación, se presentan los principios más importantes de los Registros Públicos en el Perú.

1.2.3.1 Principio de Publicidad Registral

Nos narra a la idea de que los actos registrados son accesibles al público, lo que permite que cualquier persona pueda conocer los derechos anotados en el registro, asegurando la transparencia en las transacciones inmobiliarias. Según el Código Civil peruano, esta publicidad tiene como objetivo garantizar que la información relevante sobre los bienes inmuebles y los derechos sobre ellos esté disponible para todas las personas interesadas (González, 2019). Este principio no solo proporciona certeza a las partes involucradas, sino que también protege a terceros que desean adquirir derechos sobre bienes registrados.

1.2.3.2 Principio de Prioridad Registral

Establece que en caso de que haya conflictos sobre el derecho de propiedad sobre un bien inmueble, el derecho inscrito primero tiene prioridad. Este principio asegura que las transacciones inmobiliarias sean claras y que las personas que registren sus derechos primero tendrán una ventaja jurídica frente a otras personas que pudieran registrar derechos sobre el mismo bien posteriormente (Villanueva, 2017). Así, el sistema registral ofrece certeza sobre quién es el legítimo propietario, evitando disputas innecesarias.

1.2.3.3 Principio de Tracto Sucesivo

Implica que para realizar una nueva inscripción en el registro, debe existir una cadena continua de registros, vinculando al propietario actual con el anterior. Esto asegura que los derechos sobre un bien inmueble estén siempre relacionados con los actos previos de transferencia o disposición del mismo. Según el Código Civil peruano, este principio es fundamental para evitar que se inscriban derechos sin la existencia de un vínculo claro con los anteriores propietarios (González, 2019). Además, garantiza que se mantenga la continuidad en la titularidad del bien.

1.2.3.4 Principio de Especialidad

Este principio exige que cada acto registrado debe ser abiertamente identificado y detallado, especificando con precisión el bien sobre el cual recae el derecho. De acuerdo con Ramos (2018), este principio se aplica para evitar ambigüedades y confusión sobre la naturaleza del bien inmueble y el tipo de derecho registrado. La especificidad en la descripción de los bienes permite que los registros sean más fiables y claros, protegiendo así tanto a las partes como a los terceros que consultan el registro.

1.2.3.5 Principio de Autenticidad

El principio de autenticidad establece que solo los actos que cumplen con los requisitos legales establecidos pueden ser inscritos. Este principio se refiere a que los documentos y actos presentados para su inscripción deben ser legales y conformes con la normativa vigente, lo que evita que se registren actos fraudulentos o ilegales. Según Salazar (2020), la autenticidad de los actos registrados es clave para asegurar que el sistema registral funcione correctamente, protegiendo los derechos de los propietarios legítimos y ofreciendo certeza jurídica a las transacciones.

1.2.3.6 Principio de Oponibilidad a Terceros

El principio significa que las acciones inscritas en los Registros Públicos tienen resultados frente a cualquier persona, incluso si no participó en la transacción original. Esto implica que, una vez registrado un derecho sobre un bien, cualquier tercero que adquiera ese bien o derecho debe respetar lo que está registrado, independientemente de si estaba al tanto de la transacción inicial. Este principio es vital para garantizar que los derechos registrados sean respetados y protegidos frente a reclamaciones de terceros (Villanueva, 2017).

1.2.3.7 Principio de Inmutabilidad

El principio de inmutabilidad sostiene que una vez que un acto es inscrito, no puede ser modificado o alterado sin cumplir con las formalidades legales establecidos. La inscripción de derechos sobre un bien es firme y no puede ser modificada arbitrariamente. Salazar (2020) explica que este principio proporciona seguridad jurídica a las partes, asegurando que una vez que se registra un derecho, este no pueda ser alterado sin seguir el debido proceso.

1.2.3.8 Principio de Continuidad

El principio de continuidad establece que las inscripciones deben mantenerse actualizadas y reflejar de manera continua el estado actual de los derechos sobre un bien inmueble. Este principio asegura que no haya interrupciones en el registro y que las inscripciones siempre estén al día, reflejando la situación jurídica real de los bienes y derechos inscritos (Ramos, 2018).

Los principios registrales en el Perú son esenciales para garantizar que las transacciones inmobiliarias y otros actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles se realicen de manera transparente y legal. Principios como la fe pública registral, la prioridad registral y el tracto sucesivo contribuyen a la seguridad jurídica de las personas involucradas en las transacciones, protegiendo a las partes y a terceros que confían en la validez de la información contenida en los registros públicos. Estos principios aseguran que el sistema de registros públicos sea confiable y que las propiedades y derechos estén protegidos frente a posibles fraudes o reclamaciones incorrectas.

1.2.3.9 El Principio de la Fe Pública Registral

Es uno de las columnas del sistema registral, regulado principalmente por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Este principio tiene como fin brindar seguridad jurídica en las transacciones y actos legales que perjudican a los bienes inmuebles y otros derechos que deben ser inscritos en los registros públicos. A continuación, se presenta un análisis detallado del principio de fe pública registral en el Perú.

Establece que los actos y documentos inscritos en el Registro Público se presumen verídicos, auténticos y legales, y oponibles a terceros. Esto equivale que una

vez que una potestad ha sido inscrita en el registro público, se considera válido y efectivo frente a cualquier persona (Ramos, 2018). La inscripción en el registro confiere a los actos un carácter público y confiable, garantizando que aquellos que confían en la veracidad de la información registrada no serán perjudicados por errores, fraudes o actitudes dolosas.

a) Importancia del Principio de Fe Pública Registral

La fe pública registral tiene una gran relevancia dentro del sistema jurídico del Perú, ya que protege tanto a las partes involucradas en una transacción inmobiliaria como a los terceros que consultan el registro. Según González (2019), la certeza sobre los derechos registrados es crucial para prevenir disputas sobre la titularidad de los bienes inmuebles, garantizando que la información que aparece en los registros sea confiable. Así también, protege la buena fe de quienes actúan de acuerdo con lo registrado, impidiendo que se les pueda despojar de sus derechos a partir de reclamos no documentados o no registrados.

b) Oponibilidad a Terceros

Una de las características esenciales del principio de fe pública registral es la oponibilidad a terceros. Esto significa que una vez que un derecho o acto es inscrito en el registro, todas las personas deben aceptar la veracidad de esa información. El registro otorga presunción de veracidad, lo que implica que los terceros que actúan con base en la información registrada están protegidos, incluso si no participaron directamente en la transacción original. En el contexto peruano, cualquier persona que desee adquirir derechos sobre un bien inmueble debe hacerlo con base en lo que está

inscrita en el registro público. En caso contrario, el acto realizado podría ser inoponible frente a los propietarios registrados (Villanueva, 2017).

c) Presunción de Legitimidad y Veracidad

Una de las características más relevantes del principio de la fe pública registral es la presunción de legitimidad y veracidad que se otorga a los actos registrados. Según el Código Civil peruano, una vez que un acto es inscrito en el Registro de la Propiedad, este se supone legal y verdadero, lo que ofrece una protección a quienes confían en los registros públicos (Salazar, 2020). Esto tiene un impacto directo en la seguridad jurídica del sistema inmobiliario peruano, ya que otorga una convicción sobre la titularidad del patrimonio y los derechos asociados a ellos.

d) Efectos del Principio de Fe Pública Registral

Tiene importantes efectos jurídicos, tanto para las partes que participan directamente en la transacción como para los terceros. Estos efectos incluyen:

- i. **Eficacia frente a terceros:** Los derechos registrados son oponibles frente a cualquier persona, lo que significa que la inscripción en el registro tiene resultados legales, incluso frente a quienes no participaron en la transacción (González, 2019).
- ii. **Garantía de la titularidad:** Los propietarios registrados pueden estar tranquilos de que su propiedad está protegida frente a disputas o reclamos de otros que no han registrado su derecho sobre el bien.

- iii. **Protección de la buena fe:** Si una persona adquiere un derecho sobre un predio basándose en lo registrado en los registros, se le protege incluso si dicho derecho fue adquirido de forma equivocada por la parte original. Este principio resalta la protección a los actos de buena fe (Ramos, 2018).

1.2.3.10 Limitaciones del Principio de Fe Pública Registral

Aunque la fe pública registral nos concede una gran seguridad jurídica, existen limitaciones. En situaciones donde se pruebe que la inscripción fue realizada de manera fraudulenta o en contravención de la ley, se podrá impugnar dicha inscripción a través de acciones legales como la acción reivindicatoria. Este tipo de situaciones puede ocurrir si, por ejemplo, una persona que no es la legítima propietaria del bien logra realizar una inscripción de manera indebida, engañando al registro.

Este principio es fundamental para el correcto desempeño del procedimiento registral en el Perú, ya que otorga una suposición de veracidad y legitimidad a las acciones registradas, garantizando así la seguridad jurídica de los acuerdos. Este principio asegura que tanto las partes involucradas en una transacción como los terceros puedan confiar en la validez de la información contenida en los registros públicos, ofreciendo protección legal y certeza sobre los derechos relacionados con los bienes inmuebles. Aun así, la fe pública registral no es absoluta, ya que existen mecanismos legales para impugnar las inscripciones fraudulentas o ilegales.

1.2.4 El Principio de Seguridad Jurídica

Es uno de los cimientos fundamentales del derecho peruano y juega un papel esencial en el ámbito de los Registros Públicos. En el contexto peruano, la seguridad

jurídica tiene como propósito garantizar la estabilidad y certeza de los actos jurídicos relacionados con bienes inmuebles, derechos reales y otras transacciones legales. Este principio se sustenta en la confianza de que las relaciones jurídicas se desarrollarán conforme a las normas y que las decisiones tomadas en función del ordenamiento legal serán respetadas por todas las partes involucradas, tanto en el ámbito judicial como en el registral.

Por tanto, la seguridad jurídica se refiere a la garantía de estabilidad y previsibilidad que tiene cada persona sobre sus derechos y obligaciones en un determinado sistema legal. En el contexto de los Registros Públicos, la seguridad jurídica implica que los derechos sobre los bienes inmuebles, los actos y contratos vinculados a estos bienes, así como las inscripciones y modificaciones realizadas en el registro, deben ser claros, reconocidos y protegidos por la ley. Esto se logra cuando los actos registrales se presumen legítimos y cuando cualquier persona que actúe conforme a la información registrada no será afectada por actos posteriores que desvirtúen esa información (González, 2019).

1.2.4.1 Importancia de la Seguridad Jurídica en los Registros Públicos

El sistema registral peruano, administrado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, desempeña una función clave en la garantía de la seguridad jurídica. La matriculación de actos jurídicos como la compraventa, la constitución de hipotecas o la transferencia de derechos sobre un inmueble, da una certeza pública sobre la situación legal de los bienes, y esta certeza se transmite a los terceros que obran de buena fe (Ramos, 2018). Este sistema permite que las partes involucradas en las transacciones inmobiliarias puedan tener confianza en que los derechos inscritos serán respetados y protegidos legalmente.

La seguridad jurídica también ayuda a prevenir disputas sobre la titularidad de los bienes, ya que las personas pueden consultar los registros públicos y obtener información precisa y verificable acerca de los derechos relacionados con un inmueble. De esta forma, se otorga un marco legal seguro y claro para quienes compran, venden, hipotecan o realizan cualquier otra transacción vinculada a bienes inmuebles.

1.2.4.2 Principios que Garantizan la Seguridad Jurídica

Existen varios principios que complementan y refuerzan la seguridad jurídica en el sistema registral:

1.2.4.2.1 Principio de Publicidad Registral

Establece que los actos registrados son accesibles al público, lo que equivale que cualquier persona puede consultar los registros públicos para comprobar la situación legal de un bien inmueble. Esta transparencia es fundamental para la seguridad jurídica, porque permite que cualquier tercero conozca los derechos y cargas que recaen sobre un bien antes de realizar una transacción (Salazar, 2020). La publicidad no solo garantiza la transparencia, sino también la convicción en la titularidad de los bienes y derechos.

1.2.4.2.2 Principio de Fe Pública Registral

Establece que los actos inscritos en los registros públicos se presumen verídicos y legales. Esto significa que los terceros que se comportan de buena fe, sustentándose en la información registrada, estarán protegidos ante cualquier acto que intente desconocer esos derechos. Esta presunción de veracidad asegura que

las personas que confían en los registros puedan estar tranquilas de que las inscripciones reflejan la realidad jurídica de los bienes (Villanueva, 2017).

1.2.4.2.3 Principio de Prioridad Registral

Asegura que el derecho registrado en primer lugar tiene prioridad sobre otros derechos registrados con posterioridad. Esto ofrece una certeza sobre la validez de las transacciones, ya que permite establecer claramente quién tiene el derecho preferente sobre un bien inmueble, resolviendo potenciales disputas entre titulares de derechos sobre el mismo bien (González, 2019). Este principio es vital para mantener la seguridad jurídica en un sistema donde los derechos sobre los bienes pueden ser objeto de múltiples transacciones.

1.2.4.2.4 Principio de Tracto Sucesivo

Establece que la inscripción de un derecho sobre un bien inmueble debe tener una cadena continua que enlace a los propietarios actuales con los anteriores. Este principio tiene una doble función: por un lado, garantiza la continuidad en el registro de la titularidad de los bienes, y por otro, evita que se registren derechos sin la debida relación con los actos previos de transferencia. Esto facilita el conocimiento de la historia jurídica del bien y, por tanto, refuerza la seguridad jurídica de las transacciones (Ramos, 2018).

1.2.4.3 Efectos de la Seguridad Jurídica en las Transacciones

Es esencial, ya que permite que las partes involucradas tengan confianza en que los actos y documentos registrados tienen valor legal y serán respetados. Cuando

una persona adquiere un bien inmueble, puede consultar el registro público para asegurarse de que no existen cargas, gravámenes o disputas sobre el mismo. Esto también implica que los compradores no estén expuestos a riesgos derivados de fraudes registrales o disputas sobre la titularidad del bien.

Además, la seguridad jurídica protege a los terceros que actúan de buena fe, ya que los derechos registrados son oponibles a aquellos que adquieran el bien en el futuro. Este principio previene que personas que no son parte en la transacción puedan reclamar derechos sobre un bien ya inscrito en el registro, ofreciendo a los compradores una protección adicional.

1.2.4.4 Limitaciones de la Seguridad Jurídica

A pesar de la protección que ofrece la seguridad jurídica, existen algunas limitaciones. Por ejemplo, la inscripción en el registro público no es infalible, ya que se pueden presentar fraudes registrales o inscripciones erróneas. Sin embargo, existen mecanismos legales en el ordenamiento jurídico peruano para impugnar las inscripciones incorrectas y proteger a las personas afectadas. Además, la seguridad jurídica también depende de que la información proporcionada para la inscripción sea verdadera y que se cumplan con los requisitos legales establecidos para cada tipo de acto (Salazar, 2020).

1.2.5 El Sistema registral facultativo y la seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria

Es un tema crucial dentro del marco normativo del país. El registro de la propiedad en el Perú tiene una estructura diseñada para garantizar la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias, aunque la opción de realizar o no el registro (facultativo) plantea una serie de consideraciones sobre cómo proteger los derechos

de los propietarios y las partes involucradas. En este contexto, es necesario examinar cómo el sistema facultativo impacta en la certeza legal y en la tutela de los derechos de propiedad.

1.2.5.1 Definición

En el sistema registral facultativo, la inscripción de los actos o contratos concernientes a la propiedad inmobiliaria no es obligatoria, sino que depende de la voluntad de las partes involucradas. Esto significa que los actos de disposición de bienes inmuebles como compraventas, donaciones, hipotecas, y otros derechos reales, pueden llevarse a cabo sin necesidad de ser registrados en el Registro de la Propiedad Inmueble (Salazar, 2020). Si bien la ley no coacciona a inscribir estos actos, la inscripción proporciona efectos de publicidad, prioridad y oponibilidad frente a terceros.

En este tipo de sistema, el registro no es condición de existencia del derecho (a diferencia de un sistema registral obligatorio), sino una condición de oponibilidad frente a terceros. En otras palabras, un derecho sobre un bien inmueble puede existir sin estar registrado, pero su oponibilidad frente a terceros estará limitada si no es inscrito (González, 2019).

1.2.5.2 Importancia de la Seguridad Jurídica en la Propiedad

Se refiere a la protección de los derechos de los propietarios y la certeza de que sus derechos serán respetados por el ordenamiento jurídico, así como por otras personas que puedan tener intereses sobre el mismo bien. En este contexto, el sistema registral juega un papel central al proporcionar un medio fiable para que los derechos

sobre los bienes inmuebles sean conocidos, verificables y oponibles a terceros (Ramos, 2018).

En el caso del sistema facultativo, la seguridad jurídica depende en gran medida de la decisión voluntaria de las partes de registrar sus actos y derechos en el Registro de la Propiedad Inmueble. La falta de obligatoriedad puede generar una incertidumbre jurídica en las transacciones inmobiliarias, ya que los terceros podrían no estar al tanto de los derechos de una persona sobre un inmueble si estos no han sido registrados.

1.2.5.3 Riesgos del Sistema Facultativo en la Seguridad Jurídica

Uno de los principales riesgos asociados con el sistema registral facultativo es que puede fomentar la incertidumbre sobre los derechos de propiedad. En la ausencia de un registro, no se garantiza que las transacciones sean conocidas y protegidas frente a terceros. Por ejemplo, si una persona vende un inmueble y no lo registra, un tercero podría desconocer la existencia de esa transacción y adquirir el bien basándose en la información registrada que podría ser completamente diferente.

Este tipo de situaciones puede dar lugar a disputas sobre la titularidad de la propiedad o fraudes registrales, ya que no hay una garantía absoluta de que los derechos de los propietarios anteriores no serán vulnerados. Así, la difusión que ofrece el registro de actos y derechos es clave para proteger el bien inmobiliario y la seguridad jurídica de las partes involucradas en la transacción (Villanueva, 2017).

1.2.5.4 Efectos del Sistema Facultativo en la Propiedad Inmobiliaria

El sistema facultativo tiene tanto ventajas como desventajas en términos de seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria.

1. Ventajas

- **Flexibilidad:** El sistema facultativo permite a las partes decidir cuándo y si registrar su acto jurídico, lo que puede ser útil en situaciones donde no se requiere hacer pública la transacción.
- **Rapidez en la transacción:** La no obligatoriedad del registro puede permitir a las partes llevar a cabo una transacción más rápida sin necesidad de esperar la matriculación en el registro.

2. Desventajas

- **Riesgo por desconocimiento por parte de terceros:** Si un acto no es registrado, terceros interesados en el inmueble pueden desconocer los derechos existentes sobre el bien. Por ejemplo, en caso de un litigio de titularidad, el registro proporciona la prueba formal de la propiedad (Salazar, 2020).
- **Vulnerabilidad ante fraudes:** En un sistema facultativo, el riesgo de que una persona transfiera derechos de propiedad sin ser el legítimo propietario es más alto, ya que no existe una garantía plena de que los derechos sobre el bien sean registrados de manera correcta y oportuna.

1.2.5.5 El Registro y la Oponibilidad frente a Terceros

El principio de oponibilidad es clave en la seguridad jurídica de los derechos inmobiliarios, y se refiere a la capacidad de los derechos inscritos de ser opuestos o respetados por terceros. En un sistema facultativo, un derecho sobre un bien inmueble puede ser válido sin estar inscrito, pero su oponibilidad frente a terceros solo se logra si se registra. Sin la inscripción, la transacción solo será válida entre las partes involucradas y no será vinculante para aquellos que no tengan conocimiento del

acuerdo. En este sentido, el registro otorga a los actos jurídicos la publicidad necesaria para que puedan ser oponibles a terceros (Ramos, 2018).

1.2.5.6 Soluciones y Propuestas para Mejorar la Seguridad Jurídica en el Sistema Facultativo

Aunque el sistema facultativo puede ser adecuado en ciertas circunstancias, se han propuesto varias soluciones para mejorar la seguridad jurídica en este tipo de sistema. Una de las propuestas es fomentar la obligatoriedad parcial de los registros, como en ciertos tipos de transacciones o actos, para garantizar que los derechos más significativos sobre bienes inmuebles siempre sean inscritos y, por tanto, oponibles a terceros. Además, se han sugerido reformas para fortalecer los mecanismos de control y verificación en el sistema facultativo, con el fin de prevenir fraudes y asegurar que los derechos de propiedad estén siempre protegidos.

De acuerdo a lo mencionado el sistema registral facultativo en nuestro país presenta ventajas y desventajas en relación con la seguridad jurídica en la propiedad inmobiliaria. Si bien permite cierta flexibilidad, también genera incertidumbre sobre la titularidad y los derechos sobre los predios. La inscripción de derechos en los registros públicos es fundamental para garantizar la certeza y protección legal en las transacciones inmobiliarias. Por lo tanto, el sistema facultativo debe ser cuidadosamente equilibrado con medidas que fortalezcan la publicidad y la oponibilidad de los actos registrados, asegurando que la seguridad jurídica no se vea comprometida.

1.2.6 Mecanismos Registrales para Evitar el Fraude Inmobiliario en el Perú

Es una de las principales preocupaciones en el mercado inmobiliario en el Perú es el fraude inmobiliario, ya que puede generar consecuencias graves tanto para los propietarios legítimos como para los compradores. En el Perú, el sistema registral desempeña un papel crucial en la prevención del fraude inmobiliario, ya que proporciona un marco de seguridad jurídica que garantiza la titularidad de los bienes y evita disputas sobre la propiedad. A través del Registro de la Propiedad Inmueble, el Estado peruano busca brindar transparencia y certeza a las transacciones inmobiliarias. Este sistema está orientado a asegurar que las propiedades solo sean transferidas de forma legal, con base en la identidad de los titulares y mediante mecanismos diseñados para prevenir fraudes.

1.2.6.1 Características

El Registro de la Propiedad Inmueble en Perú es un sistema público cuya finalidad es dar publicidad y constancia de los actos jurídicos relacionados con los bienes. Este registro tiene una función preventiva en cuanto a la custodia de los derechos de los titulares y la seguridad en las transacciones. Según López (2018), nos permite asegurar que los bienes inmuebles sean transferidos solo a través de actos válidos y legales, ya que cualquier acto de disposición sobre un bien inmueble debe ser inscrito en este registro para ser válido frente a terceros.

1.2.6.2 Publicidad Registral como Mecanismo de Prevención

Una de las características fundamentales del sistema registral es la publicidad. Según la ley peruana, la matriculación en el registro tiene efectos de

conocimiento público, lo que significa que cualquier persona interesada en conocer la titularidad de un bien inmueble puede acceder a la información registrada. Esta publicidad permite evitar fraudes, ya que cualquier intento de transferir un bien que no esté inscrito correctamente en el registro o que desacate los requisitos legales será fácilmente detectado (Hernández, 2016). La transparencia proporcionada por el registro de la propiedad es esencial para asegurar que las transacciones sean legítimas y evitar que los bienes sean objeto de fraudes o reclamaciones de terceros.

1.2.6.3 Mecanismos Registrales Específicos para Prevenir el Fraude

El sistema registral peruano cuenta con diversos mecanismos específicos diseñados para prevenir el fraude inmobiliario. Estos mecanismos incluyen la inscripción preventiva, la tutela registral, y la revisión exhaustiva de documentos.

1. Inscripción Preventiva

Uno de los mecanismos más efectivos es la inscripción preventiva, la cual permite que, en ciertos casos, se realicen anotaciones preliminares en el registro que advierten sobre la existencia de alguna disputa o riesgo en la propiedad del inmueble. Esta inscripción no afecta la titularidad del bien, pero sirve para advertir a posibles compradores sobre la situación legal del bien inmueble. La inscripción preventiva se utiliza, por ejemplo, cuando existen litigios pendientes sobre la propiedad o cuando hay sospechas de que un bien ha sido adquirido de manera fraudulenta (Vega, 2021).

Según Vega (2021), la inscripción preventiva ofrece una barrera adicional contra el fraude, ya que permite a los compradores verificar que no existen cargas o problemas legales antes de realizar una transacción. Este mecanismo reduce la posibilidad de que el fraude pase desapercibido y genera un entorno más seguro para todas las partes involucradas.

2. Tutela Registral

La tutela registral se refiere a la responsabilidad que tiene el registro de garantizar la autenticidad y validez de los documentos presentados para la inscripción. Los registradores de la propiedad tienen la obligación de verificar que los documentos presentados cumplan con todos los requisitos legales y formales. Esta verificación exhaustiva tiene como objetivo evitar la inscripción de actos fraudulentos, como la falsificación de documentos, la doble venta de un inmueble o la transferencia sin el consentimiento de uno de los propietarios (Sánchez, 2019).

En la práctica, la tutela registral implica que los registradores de la propiedad deben examinar cuidadosamente la documentación presentada para asegurarse de que no exista ningún tipo de irregularidad o fraude. Esto comprende la comprobación de la identidad de las partes, el estudio de los títulos de propiedad, y la validación de las firmas y documentos relacionados con la transacción. Según Sánchez (2019), este mecanismo es clave para prevenir el ingreso de fraudes al sistema registral, pues cualquier documento que sea falso o no cumpla con las formalidades legales será rechazado.

3. Revisión Exhaustiva de Documentos

La revisión exhaustiva de documentos es otro mecanismo utilizado para prevenir el fraude en el sistema registral. Este proceso implica un análisis minucioso de los contratos y documentos relacionados con la propiedad, como escrituras públicas, certificados de posesión, y otros documentos legales. La revisión busca detectar posibles irregularidades, como falsificaciones, errores en la información o la existencia de restricciones legales no reflejadas en los documentos.

De acuerdo con López (2018), la revisión exhaustiva es esencial para evitar que los actos fraudulentos sean inscritos en el registro. Si un documento presenta alguna anomalía, el registrador tiene la facultad de rechazarlo o solicitar su corrección antes de proceder con la inscripción. Este proceso ayuda a garantizar que solo las transacciones legítimas sean reflejadas en el registro, protegiendo a los compradores y a los propietarios legítimos de posibles fraudes.

4. El Rol de la Certificación Registral en la Prevención del Fraude

Es otro instrumento fundamental que asiste a prevenir el fraude del bien. Este certificado, emitido por los registros públicos, es un documento que acredita la titularidad de un bien inmueble y puede ser solicitado por cualquier persona interesada. Según Hernández (2016), el certificado registral tiene un carácter oficial y proporciona una garantía de que los datos contemplado en el registro es verídica y actualizada.

Es particularmente útil cuando se realizan transacciones inmobiliarias, ya que permite que los compradores verifiquen de manera oficial que el vendedor es el titular legítimo del bien. De acuerdo con la Ley N° 29.757 de Registro de la Propiedad Inmueble, los vendedores deben presentar este certificado para demostrar que tienen derecho sobre el inmueble antes de realizar una venta. Este mecanismo es fundamental para evitar que se realicen ventas fraudulentas de bienes que no pertenecen realmente al vendedor (Rodríguez, 2020).

5. Tecnologías y Herramientas Digitales contra el Fraude Inmobiliario

En la actualidad, el Registro de la Propiedad Inmueble en Perú ha comenzado a integrar tecnologías digitales para mejorar la seguridad y efectividad en

el proceso de registro. El uso de herramientas digitales, como la firma electrónica y los registros digitales, ha permitido aumentar la transparencia y reducir la posibilidad de fraudes relacionados con documentos falsificados.

6. Firma Electrónica y Registros Digitales

La firma electrónica es una herramienta clave para garantizar la autenticidad de los documentos presentados para inscripción. Según Vega (2021), la firma electrónica permite autenticar la identidad de las partes de manera segura, lo que reduce la posibilidad de que se falsifiquen firmas en los documentos. Además, los registros digitales permiten un acceso más rápido y eficiente a la información, reduciendo el riesgo de manipulación o alteración de los datos en el registro.

7. Educación y Sensibilización como Prevención del Fraude

Finalmente, la educación y sensibilización son herramientas complementarias esenciales en la lucha contra el fraude inmobiliario. A través de campañas de información y formación, tanto los ciudadanos como los profesionales del sector inmobiliario, como notarios y abogados, pueden ser capacitados sobre los riesgos del fraude y cómo prevenirlo. La educación jurídica preventiva ayuda a detectar comportamientos fraudulentos antes de que ocurran y fomenta una cultura de legalidad en el ámbito inmobiliario

1.3 Marco legal

1.3.1 Ley N°26366, Creación de los registros y Superintendencia Nacional

Mediante esta ley se procura modernizar y darles seguridad jurídica y fe registral a los actos ya realizados y que están por protocolizar, es uno de los primeros intentos para salvaguardar los actos jurídicos.

Citando el artículo 1 se instauro el sistema nacional de los registros públicos, con la única idea de preservar y mantener la unión y consistencia en el ejercicio de la función registral en todo el Perú, orientado a la especialización, simplificación, unificación y actualización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran.

Asimismo, en el artículo 2 el Sistema Nacional de los Registros vincula en lo jurídico registral a los Registros de todos los Sectores Públicos tanto naturales, jurídicas, de propiedad inmueble, de bienes muebles que le da una seguridad jurídica en el país. Además, en el artículo 10, se crea la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos como organismo descentralizado autónomo. Este dicta las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de organizar, reglamentar, encaminar, armonizar y inspeccionar la inscripción y publicidad de las acciones y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional.

1.3.2 Ley N°30313, Oposición y cancelación del asiento registral

Mediante esta ley el estado trata de combatir los actos fraudulentos que ya ocurren a raíz del boom inmobiliario, se presentaron varias leyes sin embargo esta ley es la que más apoyo tuvo por parte del congreso por sus diversos filtros que conllevan a proteger en parte la propiedad privada

Mediante el Artículo 1 nos menciona que la vigente ley tiene por objetivo constituir disposiciones relacionadas a la oposición en el proceso de la inscripción registral, la derogación del asiento registral, por usurpación de identidad o falsificación de los documentos presentados, a los registros administrados por la

superintendencia nacional de los registros públicos. Asimismo, en el artículo 4 nos dan los lineamientos que corresponde a las autoridades competentes, con respecto puntos dados en el artículo 1.

1.3.3 Ley N°31309, modernización de los registros públicos

Esta ley pone más énfasis en la tecnología que ayude a las personas a poder hacer un seguimiento mucho más directo, fortalece el sistema en la seguridad de los registros, así como filtra los documentos que se presentan, es muy común ver muchas esquelas de observación en cuanto se va a inscribir títulos, es para poder tener más información verídica y así poder tener un registro mucho más fiel a lo que es.

Mediante el artículo 2 se implementará un sistema informático de verificación de autenticidad de documentos lo que permitirá un cruce de información entre las instituciones del estado. Así también en el artículo 5 se dan las disposiciones registrales para evitar el fraude registral, medidas que hasta la fecha podemos ver en desarrollo en las diversas partidas registrales.

1.3.4 Código Civil

Citando el artículo 923 define la propiedad como un poder jurídico y que se practica con armonía y dentro de los límites de la ley, permitiendo su disfrute y disposición del bien, amparado por el estado y las leyes peruanas.

1.4 Antecedentes del estudio

1.4.1 Antecedentes nacionales

Chanduvi (2017) en su tesis precisa que hay una incertidumbre jurídica cuando se va a protocolizar una compra venta de bienes inmuebles, pues esta la duda si se trata del único y verdadero propietario, ya que una mala acción perjudica una pérdida

económica realmente importante, ya que es mucho mejor que este propietario este inscrito a uno que no esté.

Hernández-Ramos (2018) determinaron en su estudio, que todavía no tenemos conciencia que en el Perú existe un sindicato del crimen que día a día está en auge, y este genera que estemos al acecho del fraude inmobiliario, y por lo tanto el descuido de las personas sobre el derecho que tienen sobre su propiedad, realizando ventas ficticias muy por debajo del precio del mercado.

Valverde (2018) en su investigación determina que el fraude inmobiliario es también una forma de estafa que vulnera el derecho de propiedad, la cual tiene como propósito fundamental la falsedad de documentos, que perjudica directamente la condición jurídica del propietario del predio, lo que lleva a una consecuencia, que es beneficiar económicamente al defraudador.

Haro (2018) plantea que debido a que en el Perú hay una inscripción que faculta al usuario al registro de su inmueble, ha habido problemas con respecto a poder saber bien la ubicación de los inmuebles, con respecto a los linderos y coordenadas lo que ha generado, procesos judiciales y conflictos y estas deficiencias no generan la seguridad jurídica que en papel existe.

Vargas (2019) en su tesis indica que actualmente se puede utilizar instrumentos electrónicos, que están en funcionamiento en los registros públicos, así también poder inmovilizar las partidas utilizando la herramienta de los bloqueos registrales, y muchos más importante la plataforma de alerta registral, herramientas que son de mucho valor para proteger nuestros bienes y estar pendiente a cualquier inscripción. previene en demasía y minimiza ser perjudicado por el fraude inmobiliario.

1.4.2 Antecedentes internacionales

Cortes (2019) planteó en su análisis que, para evitar futuras nulidades, obligaciones o vicios con respecto a las transferencias de bienes inmueble en el sistema registral del país de Chile, el seguro de títulos asume el riesgo con respecto a ese punto, lo que genera una seguridad tanto jurídica como patrimonial, partiendo que en muchas ocasiones tarda registrarse o ocurre un imprevisto en pleno proceso de transferencia.

Peñañiel (2019) planteo un análisis con respecto que a fin de proteger los derechos que están estimados en la constitución y de conformidad con la ley de registro en el Ecuador, se debe de dar la viabilidad y tolerancia para que las personas puedan registrar su acto jurídico en el asiento correspondiente.

Muñoz (2020) en su investigación señala que el perfeccionamiento de los requisitos para la inscripción de bienes inmuebles debe ser más transparente ya que por motivos catastrales o municipales u otros, se imposibilita la inscripción en los registros públicos, la única solución sería que las autoridades que realizan el acto jurídico tengan más instrumentos claros que pueda conllevar a una inscripción efectiva.

Arruñada (2020) plantea en su estudio lo importante del derecho de propiedad en la constitución que nos da una seguridad jurídica sin embargo también se puede ver la debilidad con respecto a lo mismo, cuando lo llevamos a la práctica, lo que conlleva a una no evolución y a la vez al bloqueo del desarrollo económico y también del respeto a los derechos reales de los habitantes.

Hernández (2022) concluye que, para la salvaguarda del bien inmueble del derecho de propiedad, a través de sus terceros adquirentes, es importante que este claro

la ley con respecto a ese punto, y en donde el registro debe ser determinante para consolidar su titularidad.

1.5 Marco conceptual

1.5.1 Fraude inmobiliario

Es un delito que se da a partir de documentos que supuestamente son reales, la cual, al ser falsificados para una supuesta transferencia del delinciente con el propietario real, el cual nunca logro darse, este inscribe el fin ilícito filtrándolo al sistema a través de las entidades que supuestamente garantizan la seguridad de la propiedad.

Según Orduña (2024) nos refiere que la propiedad está seriamente afectada por el fraude inmobiliario, esto ocurre por la falta de inscripción de la propiedad expone a los propietarios.

1.5.2 Fe pública registral

Es una manifestación que legitima el índice de los asientos que se presume ciertos y producen el registro, mientras no sea declarado nulo o sean rectificadas. Por ende, quien adquiere de buena fe, con un título con medio de pago e inscriba el título por la información registral que se supone válida estará protegido.

Según Tuyu me (2016) es la modalidad de adquisición a non domino, dispuesta por el legislativo con el fin de salvaguardar la seguridad en la apariencia, por lo cual el tercero mantiene la compra, aunque el vendedor no sea el dueño del derecho, por consecuencia de la nulidad rescisión o resolución del propio título.

1.5.3 Principios registrales

Son nuestras guías básicas o generales, que están incluidas en las normas jurídicas, resoluciones de jurisprudencias u criterios doctrinarios que nos guían a la matriculación, el método y configuración del registro en un definido sistema registral.

Según Gonzales (2017) son las pautas fundamentales de solución de diferentes, que aparecen por consecuencia de la custodia o intercambio de derechos patrimoniales y es en base a la inscripción en el registro, en que se utiliza.

1.5.4 Propiedad

Es el poder jurídico que registra atributos, para el titular de dicho poder y que nos permite el uso, el goce, disponer de aquello y la reivindicación. Debe tomarse con armonía al interés social y constantemente dentro de las regulaciones de la ley.

Según Guzmán (2020) el bien la propiedad es una situación subjetiva que tiene toda persona y que protege la constitución, que faculta al titular mismo, a fin de disfrutar todas las cualidades del bien.

1.5.5 Seguridad jurídica

Es la finalidad del derecho, que nos permite lograr la seguridad y garantías que nos da el estado, a la vez que por este medio se expresan y se garantizan el cumplimiento efectivo de lo ya estipulado.

Para Radbruch (1944) la seguridad jurídica es un ordenamiento que regula el orden en el cual se dan las condiciones para aplicar e interpretar las normas.

1.5.6 Derecho registral inmobiliario

Se considera como un acervo de normas con respecto a la inscripción, rectificación o traslado y cese de derechos sobre los bienes inmuebles. Garantizado en las instituciones, nos da certeza a los dueños de casas tanto urbanos como rurales, así como la traslucidez de las transacciones de los bienes inmuebles.

Según Falbo (1966) es una rama jurídica nos habla de los derechos reales en su aspecto activo, facilitando dar toda la seguridad a los compradores de bienes o aquellos que tengan derechos.

CAPITULO II:

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 Descripción de la realidad problemática

El derecho de propiedad es fundamental para el crecimiento económico y desarrollo de la sociedad, por ello es indispensable regular la propiedad de los bienes, así como los mecanismos para una protección eficiente.

En nuestro país el derecho de propiedad goza de amparo constitucional; así el Art. 2° inc. 16 establece que toda persona tiene derecho a la propiedad y el Art. 70° prescribe que el derecho a la propiedad es inviolable y que el Estado lo respalda. En ese sentido, nuestro máximo intérprete de la Constitución, al hablar del derecho de propiedad, ha señalado, que la propiedad no es sólo un derecho subjetivo con amparo constitucional, sino que, el Estado tiene la responsabilidad de avalar su inviolabilidad por lo que se constituye en una garantía institucional (Expediente N° 00011-2010-AI).

Por otro lado, el Art. 923° del código Civil peruano prescribe que la propiedad es el poder jurídico que autoriza al titular usar, gozar, habilitar y también protestar un bien.

Para Hernández - Guzmán (2022) la forma efectiva de proteger a los terceros compradores del bien es a través del Registro, porque quienes fundamentan su adquisición en lo que se encuentra publicado por el registro son merecedores de la tutela del Estado. Por ello, afirma que dicha protección se alcanza por medio de instituciones que contribuyen, a que el bien se encuentra resguardado ante circunstancias que modifiquen su eficacia. A lo largo de la historia se ha concretado determinadas formas

de aseguramiento, siendo las más representativas la posesión y los registros de la propiedad.

En el Perú la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), es el ente encargado de la inscripción de todos los acciones y acuerdos referidos a bienes inmuebles registrables como terrenos, viviendas, departamentos; y otros actos relativos a inmuebles. Sin embargo, en nuestro país, estamos pasando una grave dificultad institucional sobre la real salvaguarda al derecho de propiedad; es por ello, que nuestro precepto jurídico tiene la responsabilidad de tener diferentes mecanismos que garantice al propietario el pleno disfrute del derecho de propiedad.

Para Gonzales (2018), el apogeo de la economía en nuestro país y el boom inmobiliario, hizo que los inmuebles subieran su valor de una manera rápida, generando la ambición de organizaciones criminales en este rubro; por lo que, han surgido mafias que se apropian de bienes inmuebles ajenos para luego transferirlos a terceros, y más de buena fe; todo ello, a fin de burlar el sistema de las instituciones públicas que protege el derecho de propiedad. Así establece, que los notarios y los registros públicos son pilares fundamentales para combatir el fraude inmobiliario.

Sin embargo, en nuestro país, se registran innumerables fraudes inmobiliarios, los mismos que se concretizan del siguiente modo: “X” es un titular con derecho inscrito en Registros públicos, el mismo que tiene posesión del bien. Surge una mafia que con fines fraudulentos que **falsifica un contrato de compra venta** en la que supuestamente “X” le transfiere a “Y”. Nuevamente “Y” lo vende a “Z”, que es reputado como tercero adquirente de buena fe. Lo más insólito es que nuestro ordenamiento jurídico protege no al propietario legítimo “X” sino al tercero de buena fe “Z”. Estos hechos fraudulentos

con falsificación de documentos se registraron en notarias confabuladas en estos eventos, así como entidades del Estado peruano como la Dirección de Archivo Notarial, que tiene a su cargo el acervo documental de los ex notarios de la ciudad de Lima que han cesado en sus funciones, se registraron funcionarios inescrupulosos que expedían testimonios que fueron manipulados para poder lograr inscripciones luego de 30 años, así como parte del aparato judicial que avala hasta la fecha simples contratos a veces sin fecha cierta y con suplantaciones, expidiendo una sentencia firme y formalizándose ante notaria y luego la futura inscripción en la SUNARP.

En Latinoamérica en el país de Argentina, es una modalidad típica de estafa, mediante la inscripción registral con vicios apoyados con documentación fraudulenta de difícil percepción, por su gran pericia de control técnico de documentos que se pueden registrar con falsificación, o contenido ilícito (Ruiz, 2016)

En Costa Rica el fraude procesal inmobiliario, indica la usurpación de identidad del propietario, con el fin de arrebatarse su bien. Esta transferencia ilegal se realiza en algunos casos confabulados con los escribanos públicos, y en otros momentos estos son timados por personas de mal vivir que tiene un aparato muy bien organizado y preparado para estos delitos, pese a la seguridad que existe en los mecanismos de los registros públicos (Jiménez, 2011)

En el Perú, el fraude registral inmobiliario ha ocasionado, que muchas personas tanto naturales como jurídicas, pierdan su derecho a la propiedad, y el Estado no contribuye a otorgarnos la seguridad jurídica que nos proteja ante estos actos ilícitos.

Lo complejo de esta grave crisis se suele relacionar con la utilización del principio de fe pública registral. En nuestro país, el fraude inmobiliario, amparado en la

fe pública registral, ha causado mucho daño, principalmente en personas que desconocen el ordenamiento jurídico y que el único recurso de seguridad lo tenían a través de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), ya que éste ente salvaguarda los derechos de propiedad de todos los peruanos, se han creado filtros de seguridad, sin embargo, no es suficiente, lo que permite que titulares legítimos e ilegítimos puedan acceder a lograr registrar una propiedad. La ley 30313, ha ayudado en parte a impedir las inscripciones fraudulentas, sin embargo, todavía falta complementar el sistema y poder así ponerle un candado mucho más efectivo.

La poca seguridad en los filtros y la informalidad en el país, así como también la casi nula información que tiene el usuario, con respecto a los trámites administrativos, conllevan también a que pierdan su bien a través de terceros amparándose en la fe registral. Y si hablamos de las construcciones que realizan las inmobiliarias y en donde las personas compran el bien inmueble en obra gris, y por lo general la entrega del dinero es con un contrato a futuro que no está inscrito en los Registros Públicos sino es de mutuo entre la empresa y la persona y que no da la garantía de que desde el primer momento que se cancela ya es un bien de uno. La seguridad jurídica ha sido vulnerada y eso lo demuestra los hechos, no hay una firme decisión del estado como también de las autoridades para cambiar las reglas de juego que ocasiona el aprovechamiento de vacíos para sacarle la vuelta a la ley.

Este conlleva a que las personas tanto jurídicas como naturales pierdan la titularidad o no se entregue su bien a futuro, lo que en muchas ocasiones no puedan recuperar automáticamente lo que lo llevaría a procesos judiciales en donde sabemos que el ente es muy lento por toda la carga procesal que maneja, así también los gastos administrativos que tendría que solventar los agraviados, en ocasiones hipotecas o

prestamos de dinero que el usuario tiene que seguir pagando al banco, quedando a merced de las acciones de la entidad bancaria, así como también el daño moral y de salud que ocasiona ya que al saber que uno pierde un inmueble de forma fraudulenta o mediante una estafa, no es fácil recuperarse, aunado en que también las autoridades no reaccionan y si ocurre, entramos en un tema burocrático que puede llevar muchos años.

El fraude inmobiliario, no tiene muchas veces acciones rápidas que ayuden a solucionar el daño causado, sin embargo a lo largo del tiempo se han ido implementando herramientas que ayudan al usuario a poder estar más atentos y no permitir dichas estafas o vulneración de sus derechos de propiedad, es así que una acción rápida sería la obligatoriedad de los contratos tengan fecha cierta y que tanto un juez como un notario den fe de aquello, y luego la anotación preventiva o definitiva ya sea el caso en la partida registral, dejando así a salvo los derechos del nuevo propietario, así también que si una persona natural o jurídica realiza un otorgamiento de escritura pública en los juzgados civiles debe tener una minuta o un contrato con fecha cierta y firmado por una autoridad que de fe, ya que muchas veces se presentan contratos simples de una hoja o dos y aprovechando el fallecimiento del demandado aunado a la no presencia de la sucesión, así también como una mala notificación, el juez no investiga solo formaliza el documento muchas veces en ausencia del agraviado que luego cuando ya está inscrito en la Sunarp, solo le queda irse a los tribunales para pedir la nulidad de dicho fraude procesal.

El aporte tecnológico es fundamental, pero en el Perú recién se está implementando lo ideal es que todas las instituciones puedan estar interconectadas y que no solo nos pueda dar la alerta registral una institución, sino las instituciones del Estado también la den, así como involucrar a los medios tanto televisivos como

digitales y radiales , ya que la ventaja es que por no decir el 100% de personas tenemos un celular y podemos recibir los mensajes automáticamente, ya que por lo general uno no va personalmente a averiguar, solo va cuando ya el fin ilícito se realizó.

Es importante considerar que el papel de la SUNARP en la prevención al fraude inmobiliario, es limitado, sobre todo tomando en cuenta que se preferencia solo en el registro y no en su previsión. El cumplimiento de las acciones administrativas por parte de la SUNARP no posee carácter indemnizatorio ni resarcitorio por el derecho infringido a su titular, situación que considero viable de determinar.

2.2. Formulación del problema general y específicos

2.2.1 Formulación del problema general

¿De qué manera el fraude registral inmobiliario afecta el principio de la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano?

2.2.2. Formulación de problemas específicos

- a. ¿Qué es el fraude registral inmobiliario y cuáles son las modalidades de fraude registral más frecuentes en nuestro país?
- b. ¿Cuál es el fundamento de la incorporación del principio de la fe pública registral y el principio de la seguridad jurídica en el derecho peruano?
- c. ¿Cuál es la finalidad del procedimiento registral y qué servicios y procedimientos administrativos ha implementado SUNARP para evitar el fraude registral?

2.3. Objetivo general y específicos

2.3.1. Objetivo General

Estudiar de qué manera el fraude registral inmobiliario aqueja el principio de la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano.

2.3.2. Objetivos Específicos

- a. Explicar que es el fraude registral inmobiliario y cuáles son las modalidades de fraude registral más frecuentes en nuestro país.
- b. Determinar cuál es el fundamento de la incorporación del principio de la fe pública registral y el principio de la seguridad jurídica en el derecho peruano.
- c. Estudiar la finalidad del procedimiento registral y qué servicios y procedimientos administrativos ha implementado SUNARP para evitar el fraude registral.

CAPITULO III:

JUSTIFICACION Y DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

3.1. Justificación e importancia del estudio

3.1.1. Justificación teórica

La presente investigación, se justifica de manera teórica, por la relevancia de la fe pública registral y la seguridad jurídica en la lucha contra el fraude registral inmobiliario en el Perú. Este estudio pone de manifiesto cómo, en ocasiones, las respuestas rápidas no logran solucionar la pérdida de titularidad de propiedades, especialmente cuando esta es usurpada por terceros que alegan ser de buena fe. Esta problemática genera una contradicción en el sistema, ya que, aunque se protege al tercero de buena fe bajo los principios de la fe pública registral, el propietario originario se ve en una situación de vulnerabilidad, al no poder ejercer efectivamente sus derechos, pues los terceros se amparan en el principio de fe pública.

El objetivo de esta investigación es analizar de qué manera el fraude registral inmobiliario afecta el principio de la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano. Para ello, busca explicar el fraude registral inmobiliario, sus modalidades más frecuentes; así como determinar el fundamento de la incorporación de los principios de la fe pública registral y de la seguridad jurídica; así como, estudiar qué servicios y procedimientos administrativos ha implementado SUNARP para evitar el fraude registral.

En este contexto, se plantea la necesidad urgente de implementar mecanismos registrales más actualizados que fortalezcan la seguridad jurídica, garantizando así que

los derechos de los propietarios originarios sean respetados y puedan ser defendidos eficazmente frente a actos fraudulentos. Esta propuesta se fundamenta en el derecho a la propiedad que le corresponde a cada persona, un derecho que debe ser protegido de manera más eficiente por el sistema registral y por el Estado, quien tiene la obligación de garantizar la seguridad jurídica.

La efectividad de las herramientas de alerta que deberían proteger los bienes jurídicos de los ciudadanos. En este análisis, se considera no solo la necesidad de una actualización de los mecanismos registrales, sino también la implementación de un sistema más riguroso y dinámico que permita enfrentar eficazmente el fraude inmobiliario, preservando el derecho de propiedad y la seguridad jurídica de los titulares legítimos.

3.1.2. Justificación práctica

La presente investigación tiene como propósito analizar la relevancia de la fe pública registral y la seguridad jurídica en la lucha contra el fraude registral inmobiliario en el Perú. En este contexto, se observa que, en muchas ocasiones, las acciones rápidas adoptadas para resolver la pérdida de titularidad de un bien inmueble no resultan efectivas, especialmente cuando terceros de buena fe alegan ser los legítimos propietarios. Este fenómeno pone de manifiesto la vulnerabilidad del propietario originario, quien se ve incapaz de reclamar sus derechos ante la protección que ofrece la fe pública registral a quienes actúan de buena fe.

En este sentido, la investigación propone una actualización de los mecanismos registrales y de seguridad jurídica en el país, buscando mejorar el sistema para que no solo se protejan los derechos de los terceros de buena fe, sino también los de los

propietarios originarios, quienes en muchos casos quedan desprotegidos. Esta propuesta se basa en el derecho fundamental a la propiedad, garantizado por el Estado, y resguardado en parte por los principios de la fe registral. Sin embargo, es necesario revisar y fortalecer la seguridad jurídica para garantizar que los derechos de los propietarios no sean vulnerados por fraude.

El alcance de esta investigación consiste en identificar y analizar los puntos débiles del sistema registral de bienes inmuebles en el Perú, especialmente en lo que respecta a la implementación y funcionamiento de las herramientas de alerta, que deben proteger efectivamente los bienes jurídicos de los ciudadanos. Al hacerlo, se busca proponer soluciones que fortalezcan la confianza en el sistema registral y, en última instancia, en el sistema judicial, garantizando que los derechos de los titulares legítimos sean protegidos frente al fraude registral.

3.2. Delimitación del estudio

La presente investigación establece una delimitación espacial en el que se analiza la relevancia de la fe pública registral y la seguridad jurídica en la lucha contra el fraude registral inmobiliario en el Perú, enfocándose en cómo las acciones rápidas y los mecanismos actuales no siempre resuelven la pérdida de titularidad de propiedades, especialmente cuando terceros de buena fe se amparan en la fe pública registral. Este fenómeno deja al propietario originario vulnerable, pues, aunque su derecho a la propiedad está respaldado por la fe registral, no siempre puede reclamar eficazmente sus derechos frente a los fraudes.

CAPITULO IV:

FORMULACION DEL DISEÑO

4.1. Diseño esquemático

El tipo de diseño de la presente investigación fue es no experimental, ya que se enfoca en la observación y descripción de fenómenos tal como se presentan de manera natural (López & Pérez, 2016). El diseño utilizado fue el descriptivo simple de tipo transversal, que resulta idóneo para analizar de manera sistemática los problemas vinculados con la fe pública registral y la seguridad jurídica en el contexto del fraude registral inmobiliario en el Perú, especialmente en lo que respecta a la vulnerabilidad del propietario originario frente a los terceros de buena fe que se amparan en dicha fe pública.

a. El Fraude Registral Inmobiliario y los Principios de la Fe Pública Registral

M —————> O

Donde:

M: es la muestra.

O: La observación que concierne analizar la relevancia de la fe pública registral y la seguridad jurídica en la lucha contra el fraude registral inmobiliario en el Perú.

Consiste en la selección de la muestra sobre la realidad problemática que se busca investigar, esta muestra nos otorga información sobre lo que estamos averiguando.

4.2. Descripción de los aspectos básicos del diseño

El enfoque metodológico de este estudio será documental, basado en la revisión de fuentes normativas, doctrinales y jurisprudenciales relacionadas con los mecanismos de registro y la seguridad jurídica en el contexto peruano, tal como lo proponen Hernández et al. (2014).

El diseño de la investigación se no experimental y de corte transversal, lo cual permitirá observar y analizar las dinámicas actuales del sistema registral sin intervenir directamente en ellas, tal como lo plantean Álvarez y Castillo (2017). Este enfoque es adecuado para examinar las variables involucradas en la problemática y sus interacciones sin alterar el entorno, permitiendo la recolección de datos en un único período de tiempo.

Asimismo, según el nivel de análisis de esta investigación es de tipo descriptivo simple, con el fin de exponer la realidad del sistema registral inmobiliario en Perú tal como se presenta actualmente, sin emitir juicios valorativos, siguiendo el enfoque de Rojas (2015). Además, se propondrá la implementación de un sistema que permita verificar la idoneidad técnica de los registros y herramientas de alerta para fortalecer la protección de los derechos de propiedad, garantizando una administración de justicia más confiable y equitativa para todos los involucrados.

CAPITULO V:

PRUEBA DE DISEÑO

5.1. Aplicación de la propuesta de solución

Para abordar la pregunta de investigación de qué manera el fraude registral inmobiliario afecta el principio de la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano, se realizó el siguiente procedimiento:

Se recabó información relevante sobre la situación del sistema registral en el Perú a través de una revisión exhaustiva de la legislación nacional, comparándola con la normativa internacional sobre el acceso a la justicia en el registro de propiedad inmobiliaria. También se analizaron investigaciones previas, libros especializados y estudios relacionados con el fraude registral inmobiliario.

La población está constituida por la doctrina, legislación y jurisprudencia relacionada con la fe pública registral y la seguridad jurídica en el Perú.

La muestra está constituida por los libros, tesis, artículos científicos seleccionando de manera selectiva, la muestra utilizada en este estudio fue no probabilística. En el proceso de investigación. La selección se efectuó de manera intencionada, dando preferencia aquellos textos y estudios que proporcionaron información relevante y directa sobre los problemas que enfrenta el sistema de registros públicos en el Perú y el impacto de la fe pública registral sobre la titularidad de los bienes inmuebles.

Se utilizaron como **técnicas e instrumentos de recolección de datos:**

- a) **Análisis Documental:** En esta etapa, se llevó a cabo un análisis documental enfocado en la búsqueda, recolección y revisión de fuentes relevantes relacionadas con el sistema de registros públicos en Perú y los principios de la fe pública registral y la seguridad jurídica. Se emplearon documentos oficiales del Registro Público, informes de entidades internacionales, legislación actual, así como investigaciones previas y publicaciones especializadas. El proceso consistió en obtener y seleccionar de manera cuidadosa la información relacionada con el fraude registral inmobiliario y la seguridad jurídica.
- b) **Análisis de Contenido:** En esta etapa, se realizó un análisis de contenido de los textos legales, informes sobre el sistema de justicia registral, estudios académicos y otras publicaciones relacionadas con la fe pública registral y la lucha contra el fraude registral. El análisis se centró en cómo la implementación de mecanismos más actualizados en el sistema registral podría mejorar la protección de los derechos de propiedad, reduciendo el fraude y asegurando una mayor seguridad jurídica. Para ello, se utilizaron fichas de análisis de contenido como herramienta principal, permitiendo la organización y sistematización de la información obtenida.
- c) **La observación:** En la práctica, se observó que la implementación de mecanismos actualizados en el sistema de registros públicos y la mejora en las herramientas de alerta contribuiría significativamente a reducir el fraude registral, garantizando una mayor seguridad jurídica para los propietarios originarios. La observación se llevó a cabo utilizando como herramienta el instrumento de la guía de observación, permitiendo evaluar de manera

objetiva los efectos de las políticas registrales y el impacto de la fe pública en el ámbito inmobiliario.

Finalmente, se determinó que este estudio explora cómo, en muchas ocasiones, las acciones rápidas implementadas para resolver la pérdida de titularidad de propiedades no son suficientes, especialmente cuando terceros de buena fe reclaman derechos sobre estos bienes. Dichos terceros se amparan en la fe pública registral, lo que deja al propietario originario en una situación vulnerable, al no poder reclamar eficazmente sus derechos frente a un sistema que favorece la protección de los terceros de buena fe.

Se estableció, que una solución frente a esta problemática, no debe limitarse a las acciones inmediatas o mecanismos actuales, sino que debe incluir una actualización integral de los procedimientos y mecanismos registrales, con el fin de fortalecer la seguridad jurídica y proteger de manera efectiva los derechos del propietario originario. Esta propuesta está fundamentada en el derecho a la propiedad, el cual debe ser protegido por el Estado, respaldado por los principios de la fe pública registral y, más aún, por la seguridad jurídica garantizada por el sistema legal.

CONCLUSIONES

1. El fraude registral inmobiliario representa una grave amenaza para la fe pública registral y la seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico peruano, al generar desconfianza en la exactitud de los registros públicos y crear inseguridad en las transacciones inmobiliarias. Este tipo de fraude distorsiona la titularidad de los bienes inmuebles, afectando a las personas de buena fe y desencadenando disputas legales que pueden resultar en la pérdida de propiedad. La falta de fiabilidad en el sistema registral no solo perjudica a los afectados directamente, sino que también impacta negativamente en la estabilidad del mercado inmobiliario y en el desarrollo económico del país. Es esencial fortalecer las medidas preventivas y sancionadoras para proteger la integridad del registro y garantizar la seguridad jurídica en el ámbito inmobiliario.
2. El fraude registral inmobiliario es un acto ilícito que implica la alteración o falsificación de documentos relacionados con la propiedad de bienes inmuebles, con el objetivo de apropiarse de un inmueble de manera ilegal o de manipular su titularidad en los registros públicos. Las modalidades de fraude más comunes en Perú incluyen la falsificación de escrituras públicas, la suplantación de identidad de los propietarios, la alteración de documentos notariales, y la inscripción de bienes a nombre de personas inexistentes o fallecidas. Estas prácticas atentan contra la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral, generando perjuicios económicos y legales a los afectados.

3. La incorporación de los principios de fe pública registral y seguridad jurídica en el derecho peruano tiene como fundamento la necesidad de garantizar la confianza y estabilidad en las relaciones jurídicas, especialmente en el ámbito inmobiliario. La fe pública registral asegura que los actos inscritos en los registros públicos son verídicos y creíbles, lo que otorga certeza a quienes participan en transacciones inmobiliarias. Por su parte, la seguridad jurídica busca ofrecer un marco de previsibilidad y protección de los derechos, evitando la vulneración de estos a través de actos fraudulentos o incertidumbre en la titularidad de los bienes. Ambos principios son esenciales para asegurar el orden y la protección legal en las transacciones y la propiedad, promoviendo el desarrollo económico y la confianza en el sistema.
4. La finalidad del procedimiento registral es garantizar la seguridad, transparencia y certeza jurídica en las transacciones inmobiliarias mediante la inscripción adecuada de los actos y derechos relacionados con los bienes inmuebles. Para evitar el fraude registral, SUNARP ha implementado diversos servicios y procedimientos administrativos, como la verificación de la autenticidad de los documentos presentados, la implementación de tecnologías de seguridad para prevenir falsificaciones y el establecimiento de mecanismos de control y fiscalización en los registros. Además, ha fortalecido la capacitación de los registradores y ha promovido la digitalización de los trámites, lo que facilita el acceso a la información y reduce las oportunidades para la comisión de fraudes.

RECOMENDACIONES

1. Fortalecer los mecanismos de control y fiscalización, para ello es crucial que SUNARP implemente y refuerce procesos de revisión exhaustiva de los documentos presentados, a fin de detectar de manera temprana posibles fraudes o irregularidades en las inscripciones. Esto incluiría el uso de tecnologías avanzadas y sistemas de auditoría internos más rigurosos.
2. Es importante que los registradores públicos y demás actores involucrados en el proceso registral reciban formación constante sobre las últimas técnicas y medidas de seguridad para prevenir el fraude. Además, deberían estar capacitados para detectar documentos falsificados y conocer los procedimientos más eficaces para garantizar la integridad del registro.
3. Fomentar la digitalización y el acceso a la información, ya que la implementación de plataformas digitales seguras y accesibles permitirá una mayor transparencia y facilitará el acceso a la información, lo que reducirá las oportunidades de fraude registral. Además, se debe promover el uso de tecnologías para garantizar la inalterabilidad de los registros.
4. Reforzar las sanciones y medidas preventivas, ya que es fundamental que el sistema legal peruano establezca sanciones más estrictas para quienes cometan fraudes registrales, así como medidas preventivas, como la verificación constante de la identidad de los propietarios y el control exhaustivo de las transferencias de propiedades, para garantizar la seguridad y confianza en el sistema registral.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, C., & Castillo, M. (2017). Diseño y métodos de investigación no experimental: Aplicaciones y enfoques (2ª ed.). Editorial Pearson.
- Arruñada, B. (2020). La seguridad Jurídica en España. Estudios sobre la Economía Española, (18), 1-66.
- Chanduví, D. (2017). Consensualismo de los contratos de compraventa de bienes inmuebles vs seguridad jurídica. Universidad Privada del Norte. Obtenido de <https://repositorio.upn.edu.pe/handle/11537/10610>
- Código Civil peruano. (2005). Ley N° 29544, Ley de Modificación del Código Civil. Diario Oficial El Peruano.
- Cortes (2019). Memoria de grado para optar al Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas
- González, J. (2019). Derecho inmobiliario: Normas y principios en el sistema peruano. Editorial Jurídica.
- Haro, L. (2018). Incompatibilidad y consecuencias accesorias del sistema registral declarativo peruano con la inmovilización temporal de partidas en el registro inmueble en el Perú. [Tesis para optar el título profesional de abogada]. Universidad Nacional Santiago Antúnez de Mayolo.
- Hernández S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. Revista de derecho privado, (11), 147-177.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, M. (2014). Metodología de la investigación (6ª ed.). McGraw-Hill.

Hernández, A. (2016). La transferencia de la propiedad inmueble en el derecho peruano. Editorial Jurídica, pp. 45-49.

Hernández, P., & Ramos, M. (2018). El fraude inmobiliario en los registros públicos.

Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de:

<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/461/TESIS%20%20%28HERNANDEZ%20Y%20RAMOS%20%29.pdf?sequence=1&isAllowed=>

<http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2019/01/RVLJ-11-241-292.pdf>

<https://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee2021-18.pdf>

<https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/173239>

https://repositorio.unasam.edu.pe/bitstream/handle/UNASAM/2736/T033_47731287_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

López, M. (2018). El sistema registral peruano y la transferencia de la propiedad inmobiliaria. Revista de Derecho Privado, 12(2), 133-145.

López, R., & Pérez, J. (2016). Metodología de la investigación: Enfoques y técnicas. Editorial Académica.

Melgarje, R. (2022). La alerta registral y seguridad jurídica que brinda los registros públicos en el Registro de Propiedad Inmueble, Huaral - 2021. Universidad

Privada del Norte. Obtenido de:

<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/31327/Melgarje%20Gaslac%20Renzo%20Fabbian.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

Orduña (2024) El fraude inmobiliario y su relación con el derecho de propiedad inmueble.

<https://doi.org/10.51431/bbf.v12i4.959>

Peñañiel (2019) La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio.

Universidad Católica de Santiago de Guayaquil. Obtenido de:

<http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/13816>

Ramos, L. (2018). Fe pública registral y su importancia en el derecho inmobiliario peruano.

Editorial Jurídica.

Rodríguez, J. (2020). El principio de autonomía de la voluntad en la compraventa de inmuebles en el Perú. Editorial Jurídica Peruana, pp. 23-30.

Rojas, M. (2015). Metodología de la investigación en ciencias sociales: Enfoques y técnicas para el análisis descriptivo. Editorial Académica.

Salazar, R. (2020). El notariado y su papel en la transferencia de propiedad inmuebles en el Perú. Ediciones Universitarias.

Sánchez, C. (2019). El registro de la propiedad inmueble en el derecho peruano: Un análisis de su rol en la transferencia de la propiedad. Revista de Derecho Registral, 8(1), 101-118.

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (4 de octubre de 1994) Creación del sistema

Superintendencia Nacional de Registros Públicos (9 de enero 2025). Servicios de Inscripción Registral. SUNARP Servicios en línea. Recuperado el día 9 de enero 2025.

Valverde (2018) El fraude inmobiliario como operación sospechosa que el notario debe reportar a la unidad de inteligencia. Universidad de San Martín de Porres
obtenido de: <https://hdl.handle.net/20.500.12727/4802>

Vargas (2019) Propuestas para establecer medidas adecuadas, y evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado. Universidad andina del Cuzco.
Obtenido de:
[https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4425/Jos%
c3
% a9 Tesis bachiller 2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/4425/Jos%c3%a9_Tesis_bachiller_2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Vega, L. (2021). La teoría de la causalidad en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú. *Derecho y Sociedad*, 15(3), 45-58.

Villanueva, C. (2017). El sistema registral en el derecho inmobiliario peruano. *Revista de Derecho Registral*, 5(2), 30-45