

UNIVERSIDAD INCA GARCILASO DE LA VEGA
Escuela de Posgrado



MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL

**LA VULNERACIÓN DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL EN LA COMISIÓN
DEL FRAUDE INMOBILIARIO**

Presentada por: GUILLERMO ZUNIGA YABAR

**Para optar el Grado Académico de: Maestra en Derecho Notarial y
Registral**

Asesor: Giovanna Vásquez Caicedo - Pérez

Lima - Perú - 2022

Turnitin Informe de Originalidad

Procesado el: 03-ago.-2023 12:45 p. m. -05
Identificador: 2140907529
Número de palabras: 22702
Entregado: 1

LA VULNERACIÓN DE LA FE PÚBLICA
REGISTRAL EN LA COMISIÓN DEL FRAUDE
INMOBILIARIO Por Guillermo Zuniga Yabar

Índice de similitud
29%

Similitud según fuente

Internet Sources: 25%
Publicaciones: 6%
Trabajos del estudiante: 19%

7% match (trabajos de los estudiantes desde 09-dic.-2021)

[Submitted to Academia de la Magistratura on 2021-12-09](#)

2% match (Internet desde 25-mar.-2023)

http://lareferencia.info/vufind/Record/EC_927169c5250f169ef8964968a33c9dce?lng=cs

2% match ()

[Landeo Laura, Federico. "La Gestión por Resultados del Gobierno Regional de Ica y la Calidad de Educación en la Provincia de Chincha, desde la Percepción de los Docentes", 'Universidad Nacional de Educación Enrique Guzman y Valle', 2019](#)

2% match (trabajos de los estudiantes desde 12-sept.-2022)

[Submitted to Pontificia Universidad Católica del Perú on 2022-09-12](#)

2% match (Internet desde 21-ago.-2022)

<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>

1% match (trabajos de los estudiantes desde 03-feb.-2020)

[Submitted to Universidad Continental on 2020-02-03](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 14-ene.-2022)

[Submitted to Universidad Continental on 2022-01-14](#)

1% match ()

[Blas Castillo, Nathaly Fiorella. "Fe publica registral y debida diligencia en actos de transferencia inmueble en Huaura-2016.", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2020](#)

1% match ()

[Taboada Morales, Miguel Alberto. "Prescripción adquisitiva de propiedad", 'Baishideng Publishing Group Inc.', 2018](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 17-ene.-2021)

[Submitted to Universidad Cesar Vallejo on 2021-01-17](#)

1% match (trabajos de los estudiantes desde 29-ago.-2020)

[Submitted to Universidad Cesar Vallejo on 2020-08-29](#)

1% match ()

[Meléndez Lipa, Angela Roxana. "Vulnerabilidad de la Seguridad Jurídica en el Tráfico Comercial de Bienes Sociales por Falta De Actualización del Estado Civil de los Contratantes, en las Sentencias de los Juzgados Civiles de Arequipa, 2012-2016", Universidad Católica de Santa María, 2018](#)

1% match ()

[Fernández Romero Tania Sandra. "La Afectación de los Derechos de Propiedad del Titular Extraregistrado en Sentencias Judiciales a Causa de la Prevalencia del Derecho del Tercero de Buena Fe Registral en Materia Hipotecaria, en Arequipa 2002 - 2004", 2007](#)

1% match (Internet desde 14-nov.-2020)

http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/17503/VARGAS_SEQUEIROS_LUIS_DIEGO.pdf?isAllowed=y&sequence=1

1% match (Internet desde 13-nov.-2020)

http://www.derechohuelva.com/images/TFG_SILVA_BORRERO_ANA_ISABEL-comprimido.pdf

1% match (Internet desde 26-abr.-2014)

<http://www.iaveriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere7/DEFINITIVA/TESIS%2039.pdf>

1% match (Internet desde 15-ago.-2021)

<https://vbook.pub/documents/summa-registral-2020pdf-noz3zq8v47wy>

1% match (Internet desde 18-dic.-2022)

https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/6182/J.Turpo_Programa_Especial_Titulacion_Titulo_Profesional_2022.ppt?isAllowed=y&sequence=1

1% match (Internet desde 30-nov.-2020)

<https://www.enfoquederecho.com/2020/09/18/analisis-del-concepto-de-buena-fe-en-relacion-a-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-caso-del-tercero-de-buena-fe/>

1% match (Internet desde 08-nov.-2020)

<http://www.lexsoluciones.com/wp-content/uploads/2019/03/Compendio-Civil-y-Procesal-Civil-Peruano-04.02.2019.pdf>

1% match (Internet desde 04-abr.-2020)

Dedicatoria

Con gran amor a toda mi familia por el apoyo incondicional, por siempre impulsar mis motivos de ser mejor y lograr con éxito mis cometidos para alcanzar este sueño tan anhelado.

Agradecimiento

Al concluir una etapa maravillosa de mi vida, quiero hacer extensivo mis más profundos sentimientos, a todos los que hicieron posible este sueño tan anhelado; mi familia que camino conmigo en todo momento y fueron la mayor parte de mi inspiración, fortaleza y apoyo. Esta mención dirigida para DIOS, mi esposa y mis hijos. Muchas gracias por demostrarte que “El verdadero amor no es otra cosa que el deseo inevitable de ayudar al otro para que este se supere”.

Sin antes terminar, agradecer a mi Escuela de Posgrado de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega en la especialidad de Maestría en Derecho Notarial y Registral, mi sincera gratitud a mi asesora de tesis, la Dra. Giovanna Vásquez Caicedo - Pérez, gracias a cada docente que fueron el apoyo necesario y de enseñanzas que constituyen mi vida profesional.

Muchas gracias.

Índice

Dedicatoria	i
Agradecimiento	ii
Índice	iii
Índice de tablas	vi
Índice de gráficos	viii
Resumen	x
Abstract.....	xi
Introducción.....	xii
Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación.....	14
1.1 Marco Teórico.....	14
1.1.1 Buena Fe Pública.....	14
1.1.2 Fe Pública Registral.....	17
1.1.2.1 Principio de Fe Pública Registral.....	19
1.1.3 Adquisiciones a non domino.....	21
1.1.4 El Non Domino en Virtud de la Fe Pública Registral.....	24
1.1.5 El Tercero Registral.....	26
1.1.6 Derecho a la propiedad	28
1.1.7 Derechos Reales	32
1.1.8 Fraude inmobiliario	34
1.1.9 Seguridad Jurídica.....	37
1.2 Marco Legal.....	40
1.2.1 Constitución Política.....	40
1.2.2 Código Civil.....	41
1.2.3 Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral.....	43
1.2.4 LEY N ^º 28677: Ley de la Garantía Mobiliaria.....	44
1.3 Investigaciones	45
1.4 Marco Conceptual.....	50
Capítulo II: El problema, objetivos, hipótesis y variables	53

2.1	Planteamiento del Problema	53
2.1.1	Descripción de la Realidad Problemática.....	53
2.1.2	Antecedentes Teóricos.....	56
2.1.3	Definición del Problema	57
2.1.3.1	Problema General	57
2.1.3.2	Problemas Secundarios.....	58
2.1	Finalidad y Objetivos de la Investigación.....	58
2.1.1	Finalidad.....	58
2.1.2	Objetivo General y Específicos	58
2.1.2.1	Objetivo General	58
2.1.2.2	Objetivos Específicos.....	59
2.1.3	Delimitación de la Investigación	59
2.1.4	Justificación e Importancia	59
2.3	Hipótesis y Variables.....	60
2.3.1	Supuestos Teóricos.....	60
2.3.2	Hipótesis General y Específicas	62
2.3.2.1	Hipótesis General	62
2.3.2.2	Hipótesis Específicas	62
2.3.3	Variables e Indicadores	62
2.3.3.1	Identificación de las Variables.....	62
2.3.3.2	Definición Operacional de las Variables.....	63
Capítulo III: Método, Técnicas e Instrumentos.....		64
3.1	Población y Muestra	64
3.1.1	Población.....	64
3.1.2	Muestra.....	64
3.2	Método y Diseño de la Investigación	65
3.2.1	Método de Investigación.....	65
3.2.2	Diseño de Investigación	65
3.3	Tipo y Nivel de Investigación.....	66
3.3.1	Tipo de Investigación.....	66
3.3.2	Nivel de Investigación	66
3.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	66

3.4.1	Técnicas de Recolección de Datos.....	66
3.4.2	Instrumentos.....	67
3.5	Procesamiento de Datos	67
3.6	Prueba de la Hipótesis	67
	Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados	68
4.1	Presentación de los Resultados	68
4.1.1	Resultados de la encuesta aplicada	69
4.2	Contrastación de Hipótesis.....	99
4.3	Discusión de los Resultados	105
	Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	110
5.1	Conclusiones.....	110
5.2	Recomendaciones.....	111
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	113
	ANEXOS.....	121

Índice de tablas

Tabla N° 01: Vulneración de la buena fe pública registral	69
Tabla N° 02: El tercero de buena fe.....	70
Tabla N° 03: No es parte en la celebración de un acto jurídico.....	71
Tabla N° 04: No es parte de un contrato.....	72
Tabla N° 05: No le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado.....	73
Tabla N° 06: Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido	74
Tabla N° 07: La excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe.	75
Tabla N° 08: El tercero registral de buena fe.....	76
Tabla N° 09: Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe	77
Tabla N° 10: Quien aparece en el registro con derecho inscrito	78
Tabla N° 11: Quien ha procedido a inscribir su adquisición.....	79
Tabla N° 12: Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido	80
Tabla N° 13: Será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido	81
Tabla N° 14: Será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido.....	82
Tabla N° 15: Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad	83
Tabla N° 16: Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad	84
Tabla N° 17: Comisión del fraude inmobiliario	85
Tabla N° 18: Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble	86
Tabla N° 19: Venta duplicada vivienda vendida por el dueño dos veces o más	87
Tabla N° 20: Conoce personalmente al arrendador.....	88
Tabla N° 21: No realices ningún depósito sin antes visitar la propiedad.	89
Tabla N° 22: Investiga que la información del inmueble sea legítima.	90
Tabla N° 23: Revisa el contrato de arrendamiento.....	91

Tabla N° 24: Verifica autenticidad de Escrituras.....	92
Tabla N° 25: Consulta el Registro Público de la Propiedad.....	93
Tabla N° 26: Comprobantes de pago de Predial.....	94
Tabla N° 27: Identificación oficial del propietario.....	95
Tabla N° 28: Verifica el uso de suelo.....	96
Tabla N° 29: Solicita constancias de no adeudo.....	97
Tabla N° 30: Quien pide los planos garantiza los derechos registrales.....	98

Índice de gráficos

Gráfico N° 01: Vulneración de la buena fe pública registral.....	69
Gráfico N° 02: El tercero de buena fe.....	70
Gráfico N° 03: No es parte en la celebración de un acto jurídico.....	71
Gráfico N° 04: No es parte de un contrato.....	72
Gráfico N° 05: No le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado.....	73
Gráfico N° 06: Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido	74
Gráfico N° 07: La excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe.	75
Gráfico N° 08: El tercero registral de buena fe	76
Gráfico N° 09: Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe....	77
Gráfico N° 10: Quien aparece en el registro con derecho inscrito	78
Gráfico N° 11: Quien ha procedido a inscribir su adquisición	79
Gráfico N° 12: Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido	80
Gráfico N° 13: Será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido	81
Gráfico N° 14: Será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido.....	82
Gráfico N° 15: Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad	83
Gráfico N° 16: Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad	84
Gráfico N° 17: Comisión del fraude inmobiliario	85
Gráfico N° 18: Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble	86
Gráfico N° 19: Venta duplicada vivienda vendida por el dueño dos veces o más.	87
Gráfico N° 20: Conoce personalmente al arrendador	88
Gráfico N° 21: No realices ningún depósito sin antes visitar la propiedad.	89
Gráfico N° 22: Investiga que la información del inmueble sea legítima.	90

Gráfico N° 23: Revisa el contrato de arrendamiento	91
Gráfico N° 24: Verifica autenticidad de Escrituras.....	92
Gráfico N° 25: Consulta el Registro Público de la Propiedad	93
Gráfico N° 26: Comprobantes de pago de Predial	94
Gráfico N° 27: Identificación oficial del propietario	95
Gráfico N° 28: Verifica el uso de suelo	96
Gráfico N° 29: Solicita constancias de no adeudo	97
Gráfico N° 30: Quien pide los planos garantiza los derechos registrales.....	98

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo determinar la incidencia de la vulneración de la buena fe pública registral en la comisión del fraude inmobiliario, El tipo de investigación fue aplicada de nivel descriptivo, diseño Explicativo Expo- Facto y el método descriptivo, asimismo la población objeto estuvo constituida por 280 registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y registral, la muestra fue de 162 personas con un muestreo probabilístico.

El instrumento utilizado fue el cuestionario, la misma que constó de 30 ítems de tipo cerrado, los cuales se vaciaron en tablas en donde se calcularon las frecuencias y porcentajes, complementándose con la interpretación de los resultados, lo cual nos ha permitido contrastar las hipótesis. La prueba estadística utilizada fue chi cuadrado y el margen de error utilizado fue 0.05.

Finalmente, se concluyó que La vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

Palabras Clave: Vulneración de la buena fe pública registra, vulneración del tercero de la buena fe, vulneración del tercero registral de la buena fe Comisión del fraude inmobiliario.

Abstract

The objective of this investigation was to determine the incidence of the violation of good public faith in the commission of real estate fraud. The type of investigation was applied at a descriptive level, Expo-Fact Explanatory design and the descriptive method, likewise the target population was made up of 280 registrars and expert lawyers in notarial and registry law, the sample was 162 people with a probabilistic sampling.

The instrument used was the questionnaire, which consisted of 30 closed-type items, which were emptied into tables where the frequencies and percentages were calculated, complemented by the interpretation of the results, which has allowed us to contrast the hypotheses. The statistical test used was chi square and the margin of error used was 0.05.

Finally, it was concluded that the violation of the registry public good faith directly affects the commission of real estate fraud.

Keywords: Violation of good public faith register, violation of the third party of good faith, violation of the third party registry of good faith Commission of real estate fraud.

Introducción

A lo largo de la historia nuestra legislación ha tenido diversos matices y se ha tratado de subsanar errores que han causado lamentables daños a la propiedad; y sin lugar a dudas uno de los que más está expuesto a este tipo de problemas es el fraude inmobiliario, que en la mayoría de casos parte por la buena fe de las personas aunado a la corrupción del ente que tendría que verificar la documentación ingresada.

El fraude inmobiliario va de la mano con las mafias enquistadas que operan en la mayoría de casos al lado de la impunidad, estos aprovechan la necesidad de las personas y los vacíos legales o falta de control para vulnerar la buena fe registral que es un principio ajeno a lo que están acostumbrados este tipo de hampones.

Entendemos entonces la necesidad de fortalecer en primer término los órganos de control y sobre todo que las personas tengan la inteligencia de detectar empresas fantasmas, doble titulaciones, la doble venta de inmuebles, no creer todo lo que dice las redes sociales, los hackers que son especialistas en este tipo de fraudes.

En este contexto la presente investigación la hemos desarrollado en cinco capítulos:

En el primer capítulo se describen los fundamentos teóricos que constan del marco histórico, legal, teórico y conceptual.

En el segundo capítulo se esboza el problema de investigación, la descripción de la realidad problemática, con definición del problema, objetivos e hipótesis; en el tercer capítulo se contempló el tipo, nivel, método, diseño y las técnicas utilizadas en la investigación.

En el cuarto capítulo ofrecemos la presentación, análisis e interpretación de los resultados, y quinto capítulo se aprecia las conclusiones y recomendaciones, las que se formularon en relación a las hipótesis y a los objetivos de la investigación acompañada con su respectiva bibliografía y anexos correspondientes.

Lo que ponemos a su consideración como un aporte profesional, que pueda ser aplicado por otros interesados en la materia.

Capítulo I: Fundamentos Teóricos de la Investigación

1.1 Marco Teórico

1.1.1 Buena Fe Pública.

Es un principio constitucional, cuyo objetivo se proclama en tener existentes y validos recursos de valores; los principios son como mandatos impuestos de optimización, la buena fe como norma principio, que se encuentra ligado en toda actividad humana con trasfondo jurídico, por consiguiente su concepto indefinido se emplea a cada uno de los casos en forma particular, no como una norma o regla, sino como una noción abstracta, que regulariza a que el procedimiento de las partes se nutra y revista del conglomerado de valores admitidos por la sociedad como apropiados para el desarrollo de las relaciones jurídicas.

Para Quispe (2007) la buena fe es:

Aquel elemento subjetivo, basado en la creencia que el transmitente es el auténtico dueño del bien, por lo cual se altera cuando el tercero conoce la presencia de dueño o titular distinto, o tiene dudas fundadas respecto del transmitente. La base o pilar del amparo del tercero está basado en su buena fe. Lo que quiere decir que buscar la buena fe es conservar un estándar de honradez en las determinadas relaciones sociales y económicas; caso

contrario, esto es, estar convencidos fehacientemente de la convicción, licitud y legitimidad de su conducta.

Delgado (2008) señala las clases de Buena Fe:

- a) Buena Fe Objetiva: Involucra el desconocimiento de la inexactitud registral no siendo necesariamente por lo que consta en el registro sino también por lo que resulta de la realidad extra registral; de ser así, se actuara de mala fe si somos conscientes de la inexactitud del registro inclusive por información extra registral.
- b) Buena fe subjetiva: se enmarca en el desconocimiento de la inexactitud por no constar está en el registro.

Guzmán (2009) refiere que la fe pública es la:

Seguridad o certeza agrupada y equitativa en la que se desenrollan determinadas relaciones sociales, tales como las relacionadas a la circulación monetaria, a los medios simbólicos de certificación, documentos y a las relacionadas a las actividades comerciales e industriales.

Etchegaray (2010) precisa que la fe pública es la:

Confianza otorgada a determinadas personas con relación a explícitos actos, o instrumentos que sirvan a determinadas pruebas. De la misma manera, el autor resalta que la fe pública es la confianza que tiene una agrupación con relación a los valores de las personas referente a determinados actos o instrumentos.

Gonzales (2011) este autor hace mención de los fundamentos del principio de fe registral están compuestas por:

- a) Fundamento dogmático jurídico: este fundamento es simple, el cual trata de una peculiaridad de adquisición a *non domino*, (que es la acción o efecto de adquirir un bien o un derecho por transmisión de quien no tenía el poder de disposición para enajenarlo), el cual está prevista por el legislador en aras a la seguridad jurídica de tráfico.
- b) El fundamento moral del principio de la fe pública registral: se basa en la hipótesis tutelar de la apariencia, por consiguiente, esta figura es portentosa y de aplicación *in extremis*, (en los últimos instantes o momentos de una situación peligrosa o comprometida) por lo que la tutela del registro requiere evaluar la conducta del tercero en contraste a la del propietario que se intenta substraer.

Para Gonzales (2012) define a la fe pública como:

La calidad universal o común que la ley acuerda, en forma independiente de su eficacia que es evidenciable, a determinados documentos notariales, en argumento o discurso de su honorabilidad que es propia de notario que lo capacita.

Rojas (2015) refiere que la fe pública es la:

Autoridad merecedora o digna de ser imputada por la ley a determinados funcionarios públicos como los notarios, cónsules, jefes de registros civiles, registradores, entre otros, puesto que ellos con la documentación o actos autorizan para ser tenidos por auténticos y verdaderos

mientras éste no se pruebe lo contrario y así lo declare una resolución judicial firme.

Para Gonzales (2018) precisa que la buena fe es:

Es la suficiencia y competencia de un deber o de una conducta que se concreta especialmente en el deber de conducirse de manera correcta y leal en el que hacer jurídico. Este último principio es “dogmático” o “sistemático”, que es el principio general de buena fe, el cual tiene que transmitir la interpretación del ordenamiento fuente de derecho, como principio general.

Es merito a lo antes expuesto podemos precisar que la buena fe no solamente comprende el conjunto de valores que conciernen a la sociedad en el ámbito jurídico, sino que también forma parte inherente de los deberes de conducta, los que vienen hacer la manifestación de la atención del estado, permitiendo comprender el alcance de las acciones que en el marco de la buena fe deben darse

1.1.2 Fe Pública Registral

La fe pública registral consiste en una presunción *iuris et de iure* (legal y derecho) que está legalmente instituida, en cuya integridad del contenido del Registro es considerado exacto en favor del tercer adquirente, quien, fundamento por el cual, puede asegurar su adquisición en los términos que están anunciados y publicados en los Registro públicos.

Encajadillo (2017) este autor precisa que:

La fe pública registral es la facultad que tienen los registradores, con el objetivo de legalizar la inscripción de un determinado acto el cual este debe constar en un registro público, el cual tiene legitimidad, autenticidad y fuerza probatoria desde el momento que fue inscrito en los registros.

La fe pública del registro, desarrolla dos contextos diferentes (Gordillo, 2008):

- a. Las inscripciones son consideradas exactas: La persona que, han obtenido una hipoteca, confiadas en el Registro, van a obtener la clase proveniente del Registro, aunque éstos fuesen erróneamente inscritos.
- b. Las inscripciones se consideran completas: Los derechos no inscritos se consideran inexistentes respecto de tercero de buena fe.

Tipos de fe Pública

- a. **Fe Pública Originaria:** Nos encontramos ante un acto que se traslada al papel en forma de narración, captado directa y coetáneamente por la vista y el oído del funcionario “*de visu et auditu suis sensibus*” (el notario solo puede dar fe de aquello que ha visto y oído). Se trata de un documento directo e inmediato.
- b. **Fe Pública Derivada:** En este contexto el funcionario no actúa sobre hechos, cosas o personas, este actúa únicamente sobre otros documentos. El hecho sujeto a la “evidencia” del

funcionario viene a ser otro documento preexistente alprevio.

1.1.2.1 Principio de Fe Pública Registral

Este principio tendrá la validez cuando un tercero no conoce la realidad extra-registral susceptible de nulidad, en este sentido ratificará el discernimiento y a su vez pierde la categoría de tercero registral, puesto que se habría burlado el Principio de Fe Pública Registral. De la misma manera, podemos mencionar las cuatro garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos son:

- a) La independencia de sus funcionarios.
- b) El alcance del contenido de los asientos registrales.
- c) La seguridad jurídica
- d) La indemnización por los errores registrales.

Zarate (2007) enfoca a la buena fe como:

Los principios fundamentales de disposición que se ha realizado en la mayor medida posible, dentro de las contingencias jurídicas existentes. Por este fundamento, que los principios son preceptos de optimización. De otra manera, las reglas son aquellas normas que sólo pueden ser cumplidas o no. Tal es así que, si una regla es válida, entonces hay que hacer lo que ella exige. Por consiguiente, las reglas tienen determinaciones en el recinto de lo posible, tanto en lo fáctico como en lo jurídico.

Ferreira (2008) Este autor las define como:

Aquellas anotaciones o ideas-fuerzas con un contenido legal propio, que contienen de manera esquemática las debidas orientaciones primordiales de la realidad especifica de lo jurídico.

González (2009) Este autor precisa que la buena fe es:

Una exigencia ético-social compuesta por el respeto de la personalidad ajena y por la exclusiva colaboración con los demás.

Becerra (2016) Este autor precisa que el principio de buena fe implica:

Como la convalidación de la afirmación de la división del sistema de derecho común, con el sistema registral. Debido que, para fines estrechamente didácticos, aun cuando nuestro sistema jurídico es uno solo, los cuales se hace referencia a dos subsistemas jurídicos: uno de derecho común y el registral. Individualmente de los mencionados ostenta principios jurídicos propios que los caracteriza, los efectos jurídico sustantivos eternizan en su solución ante un mismo problema.

Campo (2016) precisa que los principios de derecho es una herramienta:

De auto integración del derecho, similares a las normas primordiales del sistema jurídico, podemos entender que son normas de carácter general; debiendo precisar que existen discrepancias sobre si los principios de

derecho son normas, el autor acentúa muy enfáticamente lo son, como cualquier otra, por lo consiguiente se basan en dos argumentos: a) Puesto que si los principios de derecho son generadores de norma mediante un procedimiento de generalización sucesiva, no se entiende por qué no pueden ser ellos mismos una norma, b) la función para la cual se adoptan los principios de derecho es la misma que explica la creación de todas las normas, quiere decir, la función de regular un caso.

1.1.3 Adquisiciones a non domino

La adquisición *a non domino* (que es la acción o efecto de adquirir un bien por transmisión de quien no tenía poder de disposición para enajenarlo), indica que la afirmación de voluntad del *non dominus* (que no es el dueño de los que se transmite) teniendo notoriedad entre tanto y en consideración al acto o al negocio esté encaminado, aunque muchas veces este no lo provoque a transferir la propiedad. En este sentido, la voluntad o la formación y/o composición de la voluntad del *non dominus* no puede padecer de vicios insubsanables, debido que este se hallaría muchas veces comprometido en el causal de nulidad y por ende vendría a menos una manifestación de voluntad así formulada.

Es por ello, lo esencial de la referida representación es la voluntad o reconocimiento de voluntad, ya que no proviene del dueño del derecho, sino por el contrario de una persona ajena, distinta y extraña: un *non dominus*, esto quiere decir, que pretende trasladar y/o transferir en nombre propio un bien ya sea muebles o inmuebles que no le pertenece. De este modo, el reconocimiento

de buena voluntad va a resultar relevante jurídicamente si y sólo si existe lo siguiente: a) es existente; b) es en nombre propio; y c) es válida.

Mendoza (2014) nos precisa que:

La adquisición *a non domino* lo podemos conceptualizar como aquel acto de poder patrimonial de un objeto por parte de un sujeto que no es titular de derecho, cuyo derecho de transferir en realidad no existe. Podemos decir que en nuestro sistema jurídico se han regulado distintos supuestos de la adquisición *a non domino*. Así encontramos el supuesto en bienes inmuebles, el de fe pública registral (...) entre otros.

Para Zapata (2015) precisa que la adquisición *a non domino* se puede:

Comprender como el acto de autoridad patrimonial de un determinado objeto por parte de un individuo que no es titular del derecho, y por ende cuyo derecho de transferir en realidad no existe.

Espejo (2017) precisa que:

El problema de las adquisiciones *a non domino* (*que es la acción o efecto de adquirir un bien por transmisión de quien no tenía poder de disposición para enajenarlo*) es usual que se presenten cuando el que intenta transferir un bien sea mueble o inmueble no es el propietario como tampoco cuenta con un poder que le faculta para disponga de él, quiere decir presencia de una persona distinta y extraña en relación con el titular, un *non dominus* (*que no es el dueño de los que se transmite*) y, esta persona procede y/o contrata en

nombre propio como si fuere el dueño con otra persona llamado el tercero, quien crédulo confiando en la regularidad del acto, logra adquirir, el bien u objeto de transferencia. Es por ello que el problema comprende a tres sujetos: a) el propietario o titular, b) el *non dominus* (no titular) y c) el tercero el que adquiere el bien. Podemos concluir que sólo se decide y resuelve sobre la base una valoración normativa del interés del propietario y del tercero adquirente.

Partes que intervienen en *non domino*

- a) *Verus dominus*: es el verdadero propietario del bien transmitida por una persona distinta que no contaba con legitimidad para realizar la transmisión, y que por ello se encuentra limitado de sus derechos. Posteriormente analizaremos, según la posición con la que estemos más de acuerdo, este sujeto puede perder completamente sus derechos frente al tercero o perderlo solo cuando se dar ciertas situaciones. (Sánchez, 2019)
- b) *Non dominus*: el transmitente que no tiene el derecho de propiedad sobre el bien que transmite ni poder de disposición sobre ella, por consiguiente, es aquel que no es titular ni obra sustituyendo o representando *al dominus* ni en virtud de autorización conferida por éste, el que actúa sin legitimación directa o indirecta (Mengoni, 1994). En este contexto debemos destacar que el hecho de que sus acciones acaben siendo permanentes y el tercero adquiera la propiedad, no suponen una liberación del *non dominus*, sino que este tendrá que rendir cuentas por su actuación ilegítima, tanto frente al *verus*

dominus como frente a la justicia, pues podrían entrar a escena delitos de estafa, robo, hurto.

- c) Accipiens: el tercero que adquiere de quien no es el dueño del bien ni tiene legitimación para disponer de él. (Sánchez, 2019)

1.1.4 El Non Domino en Virtud de la Fe Pública Registral

La fe pública registral pronostica una eventualidad de adquisición *a non domino* con eficacia adquisitiva inmediata. Por estas consideraciones, se deben entrelazar todos los elementos que comprenden en ella (Espinoza, 2008):

- a) Adquisición a título oneroso,
- b) Capacidad de disponer del alienante esté inscrita
- c) Inscripción de la adquisición del derecho. El efecto jurídico radica que el tercero de buena fe no verá afectado su derecho inscrito, pese a ello, quien le haya trasferido u obtenido su derecho por medio de una relación jurídica los cuales presenta causales de invalidez o ineficacia.

Podemos concluir que el ordenamiento jurídico nacional otorga un amparo radical a los terceros, los cuales, actuando en base a la seguridad fehaciente depositada en los indicadores de la publicidad contenida en los registros públicos, e inclusive a cualquier causal de anulabilidad.

Palacios (2002) señala que:

Una parte de la doctrina de nuestra legislación restringe la protección del aspecto registral a los casos de anulabilidad y resolución del negocio jurídico, esto se da ya que la nulidad destinada a sancionar un actuar que lastima un determinado interés general, por consiguiente, no se podría siquiera cimentar una próxima adquisición del tercero apoyándose en la apariencia, no obstante, el tercero se deleite de un estado subjetivo de buena fe.

Mengoni (2008) precisa que:

Todas las hipótesis de adquisición *a non domino* es una obligación de *sine qua non* coexistencia de un título de adquisición; por consiguiente simultáneamente de labuena fe, otro elemento sustancial de hecho es requerido constantemente como una condición de la tutela del tercero adquirente, siendo necesario que, en cada caso, que permanezca a su favor un título (formado por el *non dominus*) indeterminado pero idóneo para transferir el derecho que se trata; esto es, un título exento de cualquier otro vicio que no sea el que proceda de la falta de autenticación.

Para Gálvez (2017) establece que:

La confianza establecida en la compraventa vendría a ser el pilar de la tutela de la seguridad jurídica del traspaso de los bienes y, por consiguiente, el límite máximo de la defensa a la conservación de las situaciones jurídicas adquiridas.

1.1.5 El Tercero Registral

El tercero está considerado como aquel sujeto que no es parte en los contratos. Por esta consideración, la doctrina reconoce a diferentes “terceros” denominándolos de distintas maneras. El llamado tercero latino que se verifica en las dobles ventas, o el tercero germano, el cual se da en las transferencias lineales y sucesivas, el cual es materia del presente comentario.

El tercero registral es el titular registral que resulta beneficiado o perjudicado, por adaptación de los principios que incorpora el sistema registral, como consecuencia de una relación jurídica ajena, pero conexa con su derecho inscrito y que confronta con el mismo (Delgado, 2009).

Para Tarazona (2010) establece que el tercero registral es el:

Se encuentra blindado por el ordenamiento jurídico y mantiene su derecho inscrito en el Registro cuando el de su transferente se ha anulado, rescindido o resuelto en merito a causas que no constan en el Registro. Existe discrepancia entre el tercero registral del tercero civil, porque, este último se refiere a aquella persona que no es parte en una relación jurídica determinada, por consiguiente, no debe ser afectada por las consecuencias que se puedan generar en dicha relación. Se trata de cualquier persona ajena a una relación jurídica. Sin embargo, el tercero registral, es aquella persona que reúne determinadas condiciones, señaladas en la legislación, para que se constituya como tal.

Huerta (2013) menciona que:

“(…) En consideración a nuestra legislación, el tercero registral resulta protegido con el fin de que se mantenga su derecho inscrito en el Registro, aunque sea anulado el de su transferente”.

De la misma manera el autor nos precisa que en un primer significado es tercero registral aquel que, de buena fe, adquiere un derecho a título oneroso de quien aparece en el registro con derecho inscrito y a su vez, ha inscrito su adquisición.

Podemos entender entonces, que un terminante adquirente registral ha alcanzado la situación jurídica en que es protegido por el Principio de Fe Pública Registral. Respecto al tercero registral, señala la autora que, como otro segundo concepto, el tercero registral es también, quien es ayudado por la Fe Pública, tendrá la posibilidad de objetar con éxito a esta situación jurídica.

Cárdenas (2010), nos dice que:

Se denomina tercero registral a aquel “adquirente a título oneroso y buena fe, que obtiene un derecho real de un titular registral y que a su vez inscribe en el Registro su título de adquisición”. De la misma manera, lo distingue como el beneficiario original de la fe pública y la protección del Registro.

1.1.6 Derecho a la propiedad

La propiedad es un derecho legítimo que puede tenerse sobre una cosa. De otro punto de vista, el derecho de propiedad es el poder unitario más amplio sobre la cosa, como un enfoque global, donde las llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumandos cuya adición constituya la propiedad, sino que son solo aspectos parciales del señorío total que esa es (Vásquez, 2010).

Romero (2007) establece que:

El derecho de Propiedad es el derecho real por Excelencia, el más extenso, el que comprende todos los derechos posibles sobre un bien. El resto de derechos reales son derivados del mismo. Es una de las instituciones jurídicas más importantes de la humanidad la propiedad y la familia son las instituciones fundamentales de la sociedad actual.

Gonzales (2010) precisa que la propiedad es:

Un Derecho Subjetivo, que se entiende como el reconocimiento normativo del interés de un sujeto sobre un bien, ya que en otro contexto los terceros quedan colocados en situación de extrañeza total, puesto que éstos no tienen un deber concreto frente al titular del derecho. No hay, pues, relación de cooperación, sino una relación de atribución o pertenencia.

➤ **Características del derecho a la propiedad**

- a. **Derecho Real:** es un derecho de esta naturaleza debido a que se ejerce en forma directa e inmediata un ámbito de poder sobre un bien, generando la permanencia de este aun sujeto. (Gonzales, 2008)
- b. **Derecho Absoluto:** la propiedad es un derecho absoluto puesto que otorga todos los atributos sobre el bien, precisa además que si bien este carácter no es irrestricto o ilimitado porque tiene distintas limitaciones que derivan del interés social, de la necesidad y la utilidad pública. (Avendaño, 2008)
- c. **Derecho Exclusivo:** Esta condición se acentúa debido a que el derecho puede reincidir sobre una persona o un conjunto de personas. El propietario tiene la posibilidad de servirse y sacar provecho del bien que le pertenece, tiene un monopolio sobre el mismo (Gálvez, 2017).
- d. **Derecho Perpetuo:** Tiene un fin indefinido a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales. Es portal motivo que la propiedad puede ser considerada como tentativamente perpetua (Gonzales, 2008).

Para Wolff (2011) precisa que la propiedad es:

El derecho más extenso que puede tener la persona ya sea de un bien mueble o inmueble. Por consiguiente, el derecho de propiedad es el poder unitario de mayor amplitud sobre los bienes muebles e inmuebles, donde las muchas veces

llamadas facultades o derechos del propietario no son una serie de sumas cuya adición constituya la propiedad, muy por el contrario, son solo aspectos parciales del señorío total que esa es.

➤ **Protección e inmunidad de la propiedad.**

La posesión jurídica se salvaguarda por el artículo 70 de nuestra carta magna, en dicho artículo el sistema jurídico provee el reconocimiento del derecho y mecanismos que lo protegen, es por ello la propiedad permite contar con un “escudo” de inmunidad que logra revertir las afecciones del derecho.

Gonzales (2015) menciona que:

Los propietarios se pueden ver afectados legalmente por la acción de los acreedores, sin la voluntad del titular, es, pero ello que es basado en la responsabilidad patrimonial del deudor.

Gonzales (2017) nos dice que:

Las acciones de defensa de la propiedad se enmarcan en dos contextos de condena o de una acción declaración. De condena es cuando el dueño obtiene restaurar el ejercicio de su derecho a través del restablecimiento material de la cosa, y encambio por una simple declaración, el titular procura un veredicto que tan solo reconoce su derecho frente a un tercero el que cuenta con otro título que lo coacciona, tal como sucede con la acción declarativa de dominio. La acción de

condena será eficiente cuando el dueño no tiene la posesión, y la acción declarativa proviene cuando el propietario además es poseedor, por lo cual solo basta la sentencia de reconocimiento.

➤ **La Transferencia de Propiedad**

El propietario tiene una variedad de derechos sobre el bien como son el uso, el disfrute y la libre disposición. Iniciando el contrato de compraventa, se sobreentiende que el vendedor está transfiriendo la propiedad del bien al adquiriente; por este fundamento, pierde automáticamente todos los atributos respecto del bien y estos se trasladan al adquiriente. La transmisión de la propiedad de bien inmueble sólo se extiende por el acuerdo de voluntades, sin necesidad de la entrega del bien (tradición); basada en la teoría francesa que con el sólo consentimiento se faculta la transmisión de propiedad al adquiriente, o el solo intercambio de voluntades, perfecciona la transferencia de propiedad inmueble, siendo esta declarativa más no constitutiva de derecho; puesto que ésta nace fuera del registro de predios.

Ortiz (2010) Este autor detalla que el sistema peruano está influenciado por el francés, el cual asume su método espititualista y/o declarativo; existen varias formas de adquirir una propiedad, las cuales se detallan a continuación:

- Compra
- Venta
- Donación
- Permuta
- Adjudicación

- Sucesión Intestada
- Testamento
- Prescripción Adquisitiva de Dominio
- Título Supletorio
- Otros.

Mendoza (2014) señala que:

La transferencia de la propiedad, ya sea por las formas enajenación, permuta, donación, ejecución forzada; son modelos de los diversos supuestos de traspaso de su propietario, dueño o titular; el traspaso de bienes inmuebles, son supuestos de traspaso de títulos, los cuales son fenómenos jurídicos, económicos, sociológico, político ente otros.

1.1.7 Derechos Reales

Derecho real, es la facultad de otorgar a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

Vásquez (2005) señala que:

El Derecho Real sin lugar a dudas es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real.

Características de los derechos reales:

- Es un derecho absoluto: no reconoce límites.
- De contenido patrimonial: Importa solo aquel que es susceptible de valoración económica. Los derechos reales colectivamente con los derechos de créditos como los intelectuales estos establecen los principales derechos de la legislación.
- Es un vínculo, que se establece entre una persona y una cosa, y sólo a nivel subsidiario.
- Es una correspondencia inmediata, puesto que el uso y goce de las cosas se realiza de forma directa sin necesidad de intermediarios, quiere decir de ningún acto de terceros.
- Son *erga omnes*: se ejerce contra todos.
- Se rigen por el principio de legalidad, puesto que solo existen los derechos reales creados por la ley.

Para Ferrero (2004) los derechos reales son aquellos que:

Se oponen a todos (respeto a todos) y estos derechos de obligación se identifican legítimamente, por lo contradictorio, ya que son discutibles uno por uno a un determinado sujeto; de allí que a los iniciales tienen por nombre absolutos, y a los segundos relativos.

De La Puente y Lavalle (2007) precisan que:

Al ser un contrato un acuerdo o aceptación de dos o más partes, resulta imperativo establecer qué se entiende por parte; la apariencia de dos o más partes no corresponde a la presencia de dos o más sujetos. Con la expresión parte se

suele indicar un centro de intereses y no un sujeto. En consecuencia, dos o más personas, si son portadores de intereses equivalentes, tal es así que viene a constituir una sola parte, como suele suceder en la venta de un bien sujeto a copropiedad; mientras una sola persona puede ser punto de referencia de dos distintos intereses, como sucede en el contrato consigo mismo.

1.1.8 Fraude inmobiliario

Fraude inmobiliario refiere que nos encontramos ante un fraude inmobiliario cuando una persona obtiene derechos de otra que en el registro aparece con derecho para otorgarlo e inscribe su adquisición, encontrándose en trámite, pero solo en trámite, de convertirse en tercero registral y en consecuencia de acogerse al principio de fe pública registral, lograra hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos. Entendemos entonces que este principio se minimiza a ser un mecanismo de Preferencia entre las inscripciones compatibles una con otras mientras enfoquemos en su magnitud que este principio alude a la eficacia temporal de la inscripción, es decir a partir de qué momento la situación jurídica de objeto de publicidad cuenta con la fecha de oponibilidad absoluta (Achón, 2017).

Para Gonzales, (2015) el fraude mobiliario y el fraude inmobiliario se encuadran de forma diferente:

a) En un inicio puede darse primordialmente mediante engaños referente a la calidad y/o condición del bien mismo; b) luego de ello mediante fraude documental, esto quiere decir, por adulteración de instrumentos públicos o privados. La diferencia entre estos es: en los muebles, el

que vende no presenta títulos anteriores, por lo que tan solo es suficiente entregar el bien mismo; en cambio en los inmuebles es fundamental mostrar los títulos anteriores, por lo que, el falsificador necesita adulterar el título actual para así hacerlo coincidir con el propietario previo.

Finalmente, Gonzales establece que: El fraude inmobiliario se plasma en títulos de propiedad falsos, que no son más que documentos imitados o no son auténticos, los que imaginariamente estos contienen la manifestación de una persona, que no es cierto. El fraude inmobiliario se encuadra en dos circunstancias: a) La falsedad que se destinada a la regularización cuando una persona se considera el titular de un derecho, pero no lo puede probar explícitamente, ante tal carencia, se produce la falsificación para enmendar lo que no se tiene. b) La falsedad eventual y/o esporádica, esto se da cuando un vecino aprovecha el abandono del lote contiguo, para fraguar documentos. Circunstancia por la cual el fraude inmobiliario se suele realizar por organizaciones delictivas con el único propósito específico, por esta razón ha necesitado de la ayuda de una serie de instituciones que abdicaron, culposa o dolosamente, de sus funciones.

Monar (2018) nos precisa que:

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad, estos pueden ser documentos públicos o privados, en los cuales el contenido ha sido fraguado, por consiguiente, los documentos no son auténticos, pues estos

contienen declaraciones falsas sobre el primer dueño de la propiedad, de este modo convirtiéndose el documento en el algo ficticio, pese a ello, estos documentos suelen resultar ser irrelevantes hasta que estos son ingresados a la esfera jurídica mediante las fallas que se suelen presentar en los sistemas notariales y registrales, produciéndose consiguientemente cambio jurídicos respecto a la naturaleza jurídica del bien inmueble.

Tipos de Fraude Inmobiliario

- a) Anuncios falsos: Usualmente se encuentran en las páginas de internet. Estos son anuncios copiados de los reales de distintas propiedades publicadas en sitios no oficiales. En la mayoría de casos estos estafadores, pretenden pedir pagos adelantados y supuestamente este dinero será devuelto en caso de que no esté a gusto con la propiedad (Avendaño, 2017).

Como podemos evitarlo: no se debe depositar o transferir dinero sin antes no revisar los antecedentes del vendedor.

Se debe buscar inmuebles en agencias confiables o páginas web de confianza, y que cuenten con dirección de sus oficinas y teléfono donde se pueda localizarlos sin ningún inconveniente.

- b) Prestamistas estafadores: estos se aprovechan de la desinformación y de la necesidad de las personas, seduciéndolos a firmar hipotecas con excesivas tasas y altos intereses. Debiendo precisar que es un delito el agio y usura.

Esto se puede evitar no firmando contratos sin haber sido verificados por un profesional en la materia. Se debe fijar un presupuesto máximo para no excederse en el préstamo que posteriormente no a poder cumplir con el pago.

- c) Fraude de título inmobiliario: Este fraude se trata de una suplantación de identidad, en este caso el estafador se hace pasar por el propietario del inmueble y utilizando documentos falsos y así trasfiere la propiedad a su nombre.

Esto se evita no proporcionando datos personales a personas o fuentes desconocidas. De preferencia pedir a tu compañía de seguros una póliza de seguro de título. (www.lamudi.com.pe)

1.1.9 Seguridad Jurídica

La seguridad jurídica mantiene una relación estable con los Estados de Derecho los mismos que se formalizan en la corrección estructural que está enfocado a la formulación de normas del ordenamiento jurídico y la corrección funcional el cual enfoca al cumplimiento del Derecho por sus destinatarios preferentemente por los órganos que se encargan de su aplicación; Enfocada en este contexto la seguridad jurídicas se

visualiza por la certeza del derecho, como una situación personal de garantías tanto funcionales como estructurales de la seguridad objetiva. En pocas palabras, seguridad jurídica es igual a previsibilidad jurídica (Pérez, 2012).

Para Fernández (2007) la seguridad jurídica es:

La conexión de requisitos inherentes para la vida y el buen desenvolvimiento de las naciones y por ende de los seres humanos que lo conforman. De la misma manera, constituye a garantizar la aplicación objetiva de la ley, por esta circunstancia las personas estarán informados y al tanto de sus derechos y sus obligaciones, sin que la pretensión, la ignorancia o la mala voluntad de los gobernantes puedan causarles perjuicios; esta a su vez la seguridad delimita las facultades y los deberes de los poderes públicos.

Bovero, (2010) señala que:

La seguridad jurídica, está vinculada con el requerimiento de instituir la convivencia civil sobre un conglomerado de reglas fijas y duraderas, aptas para proteger a las personas contra el arbitrio de cualquier poder y para poder salvaguardar la igualdad jurídica de los mismos. Siendo este considerando que la seguridad jurídica históricamente ha tratado de afirmar la preponderancia de la ley sobre la tradición y del derecho legislativo sobre los derechos que los jueces poseen.

Para Ruz et, al. (2015) establecen que la seguridad jurídica:

Es entendida comúnmente como la posibilidad de cada uno de prever las consecuencias jurídicas de las acciones realizadas y esto supone indudablemente el conocimiento del derecho que se encuentra en vigencia.

A. Elementos de la Seguridad Jurídica. (Oliver, 2009)

- a) Norma sustantiva: está formada por las disposiciones vigentes en las cuales reconozcan los derechos o instituyan obligaciones;
- b) Norma adjetiva: está formada por ordenamientos, leyes y reglas que hacen posible la instrumentación y la aplicación de la norma sustantiva,
- c) Órganos estatales: tiene la responsabilidad de aplicar el proceso que departe justicia.

B. Sistemas de seguridad jurídica (Flórez, 2012) Este autor establece que:

La seguridad jurídica puede entenderse como un valor puesto que los mecanismos que se emplean son varios y por ello se puede considerar hasta tres sistemas:

- a. Sistema de seguridad jurídica penal y/o represiva. El procedimiento es a posteriori, el cual no se evita, solo se indemniza por el daño sufrido.

- b. Sistema de temor judicial. La pena establece la prevención quiere decir judicial preventivo.

- b) Sistema preventivo de documentación. Este sistema es un conjunto de conocimientos a los que se llega por la razón. Por consiguiente, la escritura pública, es un elemento importante, el cual constituye el instrumento de contenido exacto y claro la voluntad de los que intervienen en el acto y su ajuste al orden jurídico.

1.2 Marco Legal

1.2.1 Constitución Política

Artículo 70: El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Artículo 71: los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, tienen las mismas condiciones de los peruanos.

Artículo 72: La ley puede, sólo por razón de seguridad nacional, establecer temporalmente restricciones y prohibiciones específicas para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes.

1.2.2 Código Civil

Artículo 1135: - Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Artículo 1809: El mandatario que actúa en nombre propio adquiere los derechos y asume las obligaciones derivadas de los actos que celebra en interés y por cuenta del mandante, aun cuando los terceros hayan tenido conocimiento del mandato.

Artículo 1810: El mandatario queda automáticamente obligado en virtud del mandato a transferir al mandante los bienes adquiridos en ejecución del contrato, quedando a salvo los derechos adquiridos por los terceros de buena fe.

Artículo 1812: El mandatario no es responsable frente al mandante por la falta de cumplimiento de las obligaciones asumidas por las personas con quienes haya contratado, a no ser que al momento de la celebración del contrato conociese o debiese serle conocida su insolvencia, salvo pacto distinto.

Artículo 2011 Principio de Legalidad y Rogación:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción,

la capacidad del otorgante y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

De acuerdo al principio dado entendemos que no compete al registrador a cargo de la calificación del acto de apoderamiento, constatar que el poderdante en efecto titular de los derechos invocados en el documento.

Artículo 2013 Principio de legitimación: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez.

De acuerdo a este principio podemos decir que mientras no se demuestre que la inscripción es correcta y/o cierta nos podemos decir que esta carece de veracidad hasta que un juez pueda declarar su invalidez.

Artículo 2014 Principio de buena fe pública registral: El tercero que de buena adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Si bien es cierto nos encontramos frente a este principio que nos da entender claramente que la falta de publicidad del bien como social determina la buena fe del mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Artículo 2016 Principio de Prioridad: La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

De acuerdo a este principio nos queda claro que siempre va ser preferente para todo aquel que inscriba primero el inmueble.

Artículo 2022, Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.

1.2.3 Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral.

Artículo 01. La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado

para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

1.2.4 LEY N^a 28677: Ley de la Garantía Mobiliaria

Artículo 10^o.- Derechos de posesión, retención y venta
El incumplimiento de la obligación garantizada, otorga al acreedor garantizado el derecho a adquirir la posesión y, en su caso, retener el bien mueble afectado en garantía mobiliaria. El acreedor garantizado tendrá el derecho de vender dicho bien mueble para el pago de la obligación garantizada, conforme a la presente Ley.

Artículo 12^o.- Derechos y deberes del acreedor garantizado, El acreedor garantizado, salvo pacto distinto, tiene el derecho de ejecutar la garantía mobiliaria cuando se produzca el incumplimiento de la obligación garantizada.

Excepcionalmente, el acreedor garantizado podrá ejecutar la garantía mobiliaria antes del vencimiento de la obligación garantizada, cuando cuente con fundamentos razonables y objetivos de que el bien mueble dado en garantía mobiliaria no se encuentra debidamente conservado o descubriera otras circunstancias que pudieran dificultar o hacer imposible la ejecución de la garantía mobiliaria.

1.3 Investigaciones

Angeles, (2019) en su investigación titulada “El Tercero de Buena Fe en el Registro de Predios, A Propósito De La LEY N° 30313” concluye:

- a. La presencia de los registros es necesaria y valorada en dos cimientos los cuales son a) cognoscibilidad general, el cual tiene la posibilidad de conocer b) conocimiento efectivo. Mediante el cual se establece accediendo a los registros mediante la lectura de títulos guardados o de certificados literales entre otros.
- b. Las características del sistema registral peruano no es convalidante, es decir, se oponen a terceros, de la misma manera, disfruta del principio de autenticación de lo inscrito, existiendo el principio de buena fe pública registral, el cual se conoce como el sistema causal, siendo generalmente declarativo.
- c. Con la promulgación de la Ley N.º 26366, se formalizo para salvaguardar las garantías del Sunarp, como la independencia de sus funcionarios en la labor de su ejercicio y funciones registrales, la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, la seguridad jurídica de los derechos de quienes se resguardan en la fe del registro.
- d. El principio de buena fe registral en nuestro país, está regulado en el Código Civil y ha sido factor de modificación en el año 2015, en el cual se establecieron obligaciones nuevas para el usuario como la verificación del título archivado, procedimiento que evita el tráfico inmobiliario, entre otros.
- e. De la valoración del principio de la buena fe registral de varios países como México, Costa Rica y Nicaragua, el autor de la tesis se encuentra de acuerdo con la regulación de Costa Rica, puesto

que el sistema es la protección del tercero adquirente, por esta consideración es que se tienen en valoración las causas sobreentendidas que figuran en el registro, los cuales debieron ser avisadas por el servidor público que está a cargo de la inscripción del título. Es consecuencia, este sistema contiene cualidades los cuales favorece a la transferencia de bienes los mismo que da confianza al inversionista o a al adquirente, ya que se puede confiar en la información que brinda el registro.

Galeas, (2018) en su investigación titulada “El Principio de Buena Fe en la etapa Precontractual de la Contratación Pública Ecuatoriana” concluye:

- a) Si enfocamos todos los procedimientos de una contratación pública, la que forman parte de una relación de negociación, y el contratante, deben prestar atención al principio de buena fe y a todos los deberes secundarios de conducta, se lleva a cabo en todo el proceso del desarrollo del iter contractual.
- b) El procedimiento precontractual que se ha establecido para las diversas modalidades de contratación previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, implica que las ofertas presentadas sean irrevocables; y por ende la relación de negociación puede concluir de conformidad con las causales establecidas en la referida Ley.
- c) Las entidades contratantes no pueden dar a conocer la discrepancia institucional o nacional, con el objetivo que estos sean declarados desiertos a las programaciones que se han realizado en los contratos publicados, las incoherencias se tienen que demostrar, por consiguiente, es urgente y vital la emisión de

los informes tanto técnico, económico o jurídico que estén relacionados siempre con las ofertas.

- d) Luego de ello al ser presentada la oferta, ruptura o apartamiento injustificado de una de las partes, durante la relación de negocios, que cause un daño, debe de ser reparada a favor de la parte la cual tenía expectativas ciertas de poder concretar verdadero negocio.
- e) El sistema jurídico no ha podido percatarse de la responsabilidad precontractual, al pronunciarse en la responsabilidad extracontractual del Código Orgánico Administrativo, el mismo que se ha limitado la aplicación de la disposición constitucional.
- f) La sospecha que está contenida en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que establece aquella persona o empresa que brinda normalmente un producto o servicio con el objetivo de tener réditos económicos, pueden participar asumiendo su propio riesgo, no deben ser usadas como medio para transgredir al Estado de derechos y justicia previsto en la Constitución.
- g) La contradicción estipulada en el Código Orgánico Administrativo relacionada con la derogatoria de los diversos actos favorables de oficio, los cuales resulta en una lesión al principio de seguridad jurídica.

Buendía (2019) en su tesis titulada “Problemas Jurídicos en la Adquisición *A Non Domino* de la Propiedad por la Aplicación del Principio de la Buena Fe Pública Registral” concluye:

- a. Los problemas jurídicos que presenta la adquisición *a non domino* de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral, están basadas especialmente en que cada

supuesto de las normas establecidas de la adquisición *a non domino* *los cuales están* previstos en el Código Civil, el cual no cuenta con un procedimiento uniforme debido a la particularidad de cada una de las situaciones que están pronosticadas en cada caso concreto.

- b. Los criterios jurídicos que permiten la adquisición *a non domino* de la propiedad en el ordenamiento jurídico de nuestro país, están fundamentados en base a los elementos objetivos (posesión, apariencia, fe pública registral, onerosidad, etc.) y subjetivos (buena fe); los cuales pueden ser concomitantes o no.
- c. Los alcances que origina la adquisición *a non domino* (acción y efecto de adquirir un bien o un derecho por transmisión de quien no tenía poder de disposición para enajenarlo) de la propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, se forma mediante la celebración de un contrato, constituido por un acto de transmisión de la propiedad de un bien ajeno; pero libre de cualquier vicio (de nulidad) que lo invalide, siendo el título de adquisición el elemento típico y constante de las adquisiciones *a non domino*.
- d. Los criterios jurídicos que fundamentan el principio de la buena fe pública registral en nuestra legislación, se distingue por la creencia, por error o ignorancia, de contratar con el legítimo propietario, al llevar a cabo una relación con una persona distinta y extraña respecto del titular del derecho.
- e. Las consecuencias que origina el principio de la buena fe pública registral en nuestro ordenamiento jurídico, se establece cuando se vuelve jurídicamente eficaz una adquisición irregular de una propiedad en virtud de la confianza depositada en los indicadores

de publicidad, es decir se produce por la relevancia directa de la publicidad registral.

Albarracín (2019) en su investigación titulada “La Inalterabilidad del Derecho de Propiedad del Titular Registral en la Transferencia de La Propiedad Inmueble y el Tráfico Ilegal de Bienes Inmuebles” concluye:

- a) El derecho a la propiedad tiene una valoración constitucional, es un derecho inviolable y el Estado lo garantiza. El Estado no puede intervenir en la propiedad fuera de los supuestos que prevé la Constitución por causas de seguridad nacional o necesidad pública. Por consiguiente, es inconstitucional aplicar el principio de Fé Pública registral para proteger a un tercero adquirente en la transferencia de propiedad que no ha intervenido el verdadero propietario. Teniendo que considerar que en nuestra legislación se ha incorporado la figura jurídica “*Fe Pública Registral*” del sistema alemán, que no es coherente con nuestro ordenamiento jurídico que ha acogido el sistema de transferencia de propiedad consensualista de herencia francesa.
- b) Lamentablemente en nuestro país existe el interés de un grupo político y económico de asegurar el tráfico patrimonial buscando proteger las adquisiciones al amparo del Artículo 2014 Código Civil. Por lo que resulta que la aplicación estricta del principio Fe Publica Registral que ampara las adquisiciones y privilegia la inscripción de la propiedad, vulnera la propiedad del legítimo propietario despojándolo de su propiedad inmueble, pese a que aquel es inviolable, según el texto expreso de la Constitución Política del Estado.

- c) Es necesario considerar que existe una obligación de orden social de conferir seguridad jurídica a las adquisiciones. Siendo así que resulta que la privilegiada aplicación del principio de Fé Pública Registral frente a la regulación del sistema de transferencia de bienes inmuebles vigente en nuestro país (la misma que no es oponible a terceros) y por incoherencia normativa- está generando el tráfico ilegal de bienes inmuebles.

1.4 Marco Conceptual

Bienes inmuebles: aquellos bienes de situación fija y no pueden ser desplazados, estos pueden ser por naturaleza, por incorporación, por accesión, por posesión etc., principalmente estos bienes son inmuebles, es decir casas, garajes u otros. (Torres, 2008)

Bienes Muebles: Elementos de naturaleza, materiales o inmateriales, los cuales se desplazan de forma inmediata y de fácil traslado de un lugar a otro, ya sea por sus propios medios (semoviente) o por una fuerza interna o por fuerza extraña. (Gattari, 2004)

Buena Fe: es la convicción en que una persona realiza o posee algún bien con derecho legítimo. La buena fe tiene una duración hasta que las circunstancias permitan al beneficiario creer posee en forma legítima o, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada.

Derechos Reales: El Derecho Real es un derecho absoluto, de bienes patrimoniales, de normas esencialmente de orden público, en el cual establecen entre una persona que vienen a ser el sujeto activo y un objeto, previo a la publicidad, va obligar a la sociedad llamado

sujeto pasivo a realizar un acto inverso al uso y goce del derecho real (Vásquez, 2005).

Estafa: es aquel acto que lesiona al mismo tiempo, la buena fe normalmente se suele esperar que se cumplan las obligaciones que han contraído y si este no fuere cumplido con el bien u objeto adquirido, se frustra una legítima expectativa que debería ser protegida de alguna manera. (Muñoz, 2010)

Escritura Pública: declaraciones de voluntad, sobre los contratos y negocios jurídicos de cualquier índole. En este caso el notario leerá el documento asegurándose primero que todas las partes adviertan con exactitud lo que están firmando previo de establecer el proceso. (Etchegaray, 2011)

Fraude: es delito que es cometido por el encargado de vigilar la ejecución de contratos, estos pueden ser públicos o privados, para favorecerse o representar intereses opuestos. Por ello el fraude, está penado por la ley.

Non Domino: denominación latina, el cual significado que se ha acepto algo de una persona que no era su propietario.

Propiedad: es el poder directo e inmediato que tiene una persona sobre un objeto el que le permitirá disponer libremente de este siempre y cuando se encuentre dentro del marco legal.

Principio de Fe Publica: supone que el tercero desconoce la realidad extra - registral susceptible de nulidad, puesto que de acreditarse el conocimiento este pierde la categoría de tercero registral, y por ende se habría burlado el Principio de Fe Pública Registral.

Seguridad Jurídica: conjunto de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas que debe sujetarse s actividades del estado para generar afectaciones validas de índole gubernamental. (Burgos, 2005)

Sucesión: Es el efecto de suceder a alguna persona ya sea este un cargo o un derecho, por ende, suceder en trasferir un bien, cargo o cosas a un tercero. (Pérez, 2010)

Tercero registral: es aquella persona que registra un derecho real que es adquirido de buena fe y a título oneroso, de un sujeto que aparece como el titular en el Registro Público de la Propiedad; una vez que esté bien está inscrito, es impugnable y preponderante ante cualquier otro titular con derecho anterior pero no inscrito. (Fernández, 2009)

Capítulo II: El problema, objetivos, hipótesis y variables

2.1 Planteamiento del Problema

2.1.1 Descripción de la Realidad Problemática

En la actualidad el Sistema registral en el Perú es considerado como una garantía para la protección de los bienes muebles e inmuebles que tienen en posesión los ciudadanos. Por este fundamento que la presente investigación cobra especial relevancia ya que el artículo 2014 de nuestro Código Civil peruano, refiere con precisión el principio de fe pública registral, para su aplicación, y que para darse el mismo requiere los siguientes requisitos como: a) que el tercero adquirente sea a título oneroso; b) otro requisito es que el adquirente actúe de buena fe, que se dará al momento de celebrarse el acto jurídico en donde nace su derecho al momento de la inscripción del mismo. La buena fe se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y por último requisito, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los

Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Cuando se obtiene una propiedad se da a través de “causas lícitas” que se encuentran amparadas en nuestra legislación. La variedad de “causas” aconseja su estudio a través de tipos y clasificaciones. De esta manera, una primera clasificación nos permite distinguir entre las causas de adquisición universal esto es aquellas en donde se adquiere como consecuencia de la subrogación universal del titular en el patrimonio de otro.

El fraude inmobiliario, es un problema complejo y coyuntural cuyos casos van en aumento, Actos de disposición y gravamen de predios dentro de la circunscripción notarial fuera de la circunscripción notarial Persona natural no requiere el uso del sistema de identificación biométrica, sí requiere el uso del sistema de identificación biométrica. Persona jurídica no requiere el uso del sistema de identificación biométrica no requiere el uso del sistema de identificación biométrica 31 exige una pronta solución derivada del esclarecimiento del principio de fe pública registral a fin de que se defina si la protección abarca a las adquisiciones originadas por medio de la suplantación de identidad y la falsificación de documentos

El artículo 49 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, dispone que la fase precontractual de los procedimientos allí prescritos, inician con la publicación de la convocatoria hasta la adjudicación y la notificación de los resultados. Así mismo, la ley en referencia precisa las figuras de cancelación del procedimiento o su declaratoria de desierto,

como forma de terminar la fase precontractual, para lo cual se han previsto causales específicas para el efecto.

El principio de buena fe, tiene un espacio especial en el Derecho, puesto que se ha fortalecido como un mecanismo de protección de los derechos e intereses de las partes. Si consideramos la relación con el derecho administrativo, por una parte, se constituye como instrumento de limitación de las actuaciones arbitrarias del Estado en contra de los administrados, y otra, como medio de control del *iter* contractual, en los procedimientos de contratación pública.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es de suma valoración puesto que regula los procedimientos de las compras que realizan las entidades públicas, considerando la necesidad de establecer las distintas modalidades en función del objeto de la compra y su presupuesto referencial. En este contexto, las etapas que comprenden el *iter* contractual de acuerdo con la Ley son: preparatoria, precontractual y contractual.

En la etapa precontractual, es donde se desarrolla la relación de negociación, consecuentemente, las partes deben comportarse de buena fe, y llevar las tratativas preliminares, teniendo la consideración debida en el interés de la otra parte, así como la expectativa cierta de concluir esa relación de negociación con la suscripción del contrato.

Debemos considerar que la Buena Fe no es solo una creencia fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor. La Buena Fe sí es creencia, pero debe responder al modo de actuar honesto de una persona. Por tanto, la Buena Fe

no puede fundarse en un error inexcusable, pues existe un deber social de actuar diligentemente.

Esta investigación tiene como objetivo dar a conocer la magnitud que reviste la observancia del principio de buena fe, en el contexto de acción en la administración pública, como un presupuesto y base de confianza y lealtad en las relaciones precontractuales entre el Estado y los ciudadanos; así como las implicaciones relacionadas con la inobservancia de este principio.

2.1.2 Antecedentes Teóricos

La Fe se enmarca en una prueba testimonial y el documento privado, institutos que el legislador ha rodeado de múltiples seguridades debido a que son objeto de malos manejos, por lo que se los estudia en el Derecho Procesal y de manera especial en el apartado de la prueba. Por ese fundamento nos damos cuenta el por qué no nos ocupamos de tal Fe, sino solo de la Fe humana pública o Fe pública como suele llamársele comúnmente.

La fe pública, para ser considerada como tal, exige los siguientes requisitos: Una fase de evidencia. De este aspecto hay que distinguir entre el autor del documento el destinatario. Si nos referimos a su autor, se requiere: Que sea persona jurídica. Autor Que narre el hecho propio. Que vea el hecho o evidencia (Zumaeta, 2014) Este autor refiere que el principio de la fe pública del registro es recogido por la legislación inmobiliaria que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por

negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del Registro, por eso el autor Roca Sastre, establece que es el núcleo central de nuestro sistema inmobiliario registral, en torno al cual giran todas las restantes materias de Derecho hipotecario.

(Delgado, 2009) Este autor establece que la fe pública del Registro despliega sus efectos en dos puntos de vista:

- a) Las inscripciones se consideran exactas. Verbigracia, la persona que ha obtenido una hipoteca, confiada en el Registro, obtiene el rango resultante del Registro, aunque éste fuese inexactamente inscrito.
- b) Las inscripciones se consideran completas. Los derechos no inscritos o que han dejado de estarlo se reputan inexistentes respecto de tercero de buena fe.

La fe pública se encamina a las indicaciones relativas a derechos reales, a lo jurídico, pero no a las indicaciones de hecho: Cabida, construcciones, accesorios o partes integrantes.

2.1.3 Definición del Problema

2.1.3.1 Problema General

¿De qué manera la vulneración de la buena fe pública registral incide en la comisión del fraude inmobiliario?

2.1.3.2 Problemas Secundarios

- a) ¿De qué manera la vulneración del tercero de la buena fe incide en la comisión del fraude inmobiliario?
- b) ¿De qué manera la vulneración del tercero registral de la buena fe incide en la comisión del fraude inmobiliario?

2.1 Finalidad y Objetivos de la Investigación

2.1.1 Finalidad

La finalidad del presente proyecto es determinar la incidencia de la vulneración de la buena fe pública registral en la comisión del fraude inmobiliario. En ese sentido, el principio de la fe pública del registro es adoptado en toda su extensión por el ordenamiento jurídico inmobiliario, el mismo que protege las adquisiciones las cuales por efecto del negocio jurídico lo efectúan terceros en la condición de adquirentes y que adicionalmente confían en el contenido del Registro, el cual desde el punto de vista institucional es el núcleo central del sistema inmobiliario registral.

2.1.2 Objetivo General y Específicos

2.1.2.1 Objetivo General

Determinar la incidencia de la vulneración de la buena fe pública registral en la comisión del fraude inmobiliario.

2.1.2.2 Objetivos Específicos

- a) Establecer la incidencia de la vulneración del tercero de la buena fe en la comisión del fraude inmobiliario.
- b) Establecer la incidencia de la vulneración del tercero registral de la buena fe incide en la comisión del fraude inmobiliario.

2.1.3 Delimitación de la Investigación

- a) **Delimitación Temporal:** La investigación está delimitada al año noviembre 2019 – noviembre 2020.
- b) **Delimitación Espacial:** La investigación abarcará el espacio geográfico de Lima Metropolitana.
- c) **Delimitación Conceptual:** Buena fe Pública, Buena fe Pública Registral, vulneración del tercero, Fraude Inmobiliario.

2.1.4 Justificación e Importancia

Justificación. El presente proyecto se justifica en que la fe pública del Registro contextualiza sus efectos desde dos perspectivas. La primera es que en el caso de las inscripciones se consideran exactas. En ese sentido, cuando la persona, ha obtenido una hipoteca, confiada en una institución tan grande como el Registro, obtiene el rango resultante, aunque éste fuese inexactamente inscrito. El segundo punto es que las inscripciones solamente se consideran completas si es que los derechos no inscritos o que han dejado de estarlo, no aparecen

y finalmente resultan inexistentes respecto de tercero de buena fe.

Importancia. La importancia del presente proyecto reside en que lo que se trata de investigar precisamente la importancia que reviste desde el punto de vista jurídico, la observancia del principio de buena fe, no solamente en el hecho de la acción que ejerce la administración pública, como los lineamientos básicos que se construyen sobre la base de la confianza y lealtad en las relaciones precontractuales entre el Estado y los ciudadanos; así como las implicaciones relacionadas con la inobservancia de este principio.

2.3 Hipótesis y Variables

2.3.1 Supuestos Teóricos

El objetivo de la fe pública registral es establecer que el Registro no es sólo exacto, es también una acción íntegra y, por ende, cualquier persona puede confiar en sus declaraciones incontrovertibles e indiscutibles en beneficio de los terceros compradores que estos hayan confiado en ellas.

La fe pública radica en la presunción *iuris et de iure* establecida legalmente, en cuya virtud el contenido del Registro se estima continuamente exacto a favor del tercer comprador, por ende, se puede afianzar su compra en los términos anunciados por el Registro.

La buena fe como parte de los principios generales de derecho, se fundamenta en un sistema jurídico, con la única intención de conservar el equilibrio y la armonía social, primordialmente cuando la ley material y formal no suele alcanzar el

cumplimiento del objetivo, lo que contribuye a la realización de la justicia, y mediante ésta, a encaminar el estado de bienestar. (Avila, 2008)

La fe pública registral predice un supuesto de adquisición *a non domino* con eficacia adquisitiva adyacente. Para lo cual deben cumplirse en su totalidad y cada uno de los elementos que a continuación se indican: (Gordillo, 2010)

- a) Adquisición a título oneroso,
- b) La facultad de proporcionar del enajenante esté inscrito,
- c) Inscripción de la adquisición del derecho.

Es por ello que la consecuencia jurídica es que el tercero de buena fe no verá afectado su derecho inscrito, aunque por el contrario quien transfirió la propiedad haya conseguido su derecho a través de una relación jurídica que exterioriza causas de invalidez o ineficacia.

La adquisición del tercer adquirente no tiene como fundamento la buena fe ni la apariencia jurídica, muy por lo contrario, su fundamento se halla en la confianza nacida en base a la intuición de los indicadores de publicidad, en distinción de los principios de publicidad y de legitimación. Quiere decir que la buena fe no es elemento adicional de la fe pública registral, por el contrario, la mala fe viene a configurar como elemento obstaculizador, de la adquisición del tercero (Mejorada, 2012).

2.3.2 Hipótesis General y Específicas

2.3.2.1 Hipótesis General

La vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

2.3.2.2 Hipótesis Específicas

- a) La vulneración del tercero de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.
- b) La vulneración del tercero registral de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

2.3.3 Variables e Indicadores

2.3.3.1 Identificación de las Variables

Variable Independiente (VI):

Vulneración de la buena fe pública registral

Variable Dependiente (VD):

Comisión del fraude inmobiliario

2.3.3.2 Definición Operacional de las Variables

Variables	Dimensiones	Indicadores
<p>VI:</p> <p>Vulneración de la buena fe pública registral</p>	<p>El tercero de buena fe</p> <p>El tercero registral de buena fe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • No es parte en la celebración de un acto jurídico • No es parte de un contrato • No le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado • Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido • la excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe. <ul style="list-style-type: none"> • Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe • Quien aparece en el registro con derecho inscrito • Quien ha procedido a inscribir su adquisición • Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido • Será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido • Será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido • Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad • Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad
<p>VD:</p> <p>Comisión del fraude inmobiliario</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble • Venta duplicada vivienda vendida por el dueño dos veces o más. • Conoce personalmente al arrendador. • No realices ningún depósito sin antes visitar la propiedad. • Investiga que la información del inmueble sea legítima. • Revisa el contrato de arrendamiento. • Verifica autenticidad de Escrituras. • Consulta el Registro Público de la Propiedad • Comprobantes de pago de Predial • Identificación oficial del propietario. • Verifica el uso de suelo. • Solicita constancias de no adeudo. • Pide los planos

Capítulo III: Método, Técnicas e Instrumentos

3.1 Población y Muestra

3.1.1 Población

La población objeto de estudio estará conformada por 280 registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y registral.

3.1.2 Muestra

La muestra óptima se obtiene de la fórmula del muestreo aleatorio simple para estimar proporciones la misma que se detalla a continuación.

$$n = \frac{Z^2 N pq}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Población (280)

Z = Nivel de confianza (1.96)

p = Tasa de prevalencia de objeto de estudio (0.50)

q = (1-p) = 0.50

E = Error de precisión 0.05

Entonces:

$$n = \frac{(1.96)^2 (280) (0.50) (0.50)}{(0.05)^2 (280-1) + (1.96)^2 (0.50) (0.50)}$$

$$n = \frac{268.912}{0.6975 + 0.9604}$$

$$n = \frac{268.912}{1.6579}$$

$$n = 162$$

3.2 Método y Diseño de la Investigación

3.2.1 Método de Investigación

La investigación aplicará el método descriptivo Expo- Facto.

3.2.2 Diseño de Investigación

Corresponde a una investigación, Explicativo.

Diseño específico es el siguiente:

M1-Oy (f) Ox

Donde:

M	=	Muestra
O	=	Observación
x	=	Vulneración de la buena fe pública registral
y	=	Comisión del fraude inmobiliario
f	=	en función de

3.3 Tipo y Nivel de Investigación**3.3.1 Tipo de Investigación**

El tipo de investigación fue aplicada, el cual nos permitió responder a las interrogantes y objetivos de la investigación, utilizando los conocimientos de la normatividad del objeto de estudio.

3.3.2 Nivel de Investigación

La investigación se ubica en el nivel descriptivo y un enfoque cuantitativo.

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos**3.4.1 Técnicas de Recolección de Datos**

Se utilizaron las siguientes:

- a) De Información Indirecta. - Se hará mediante la recopilación de información existente en fuentes bibliográficas, hemerográficas y estadísticas; recurriendo a las fuentes originales en lo posible, estas pueden ser en libros, revistas, periódicos

escritos, trabajos de investigaciones anteriores y otros.

- b) De Información Directa. - Este tipo de información se obtendrá mediante la aplicación de encuestas en muestras representativas de la población citada, al mismo tiempo también se aplicarán técnicas de entrevistas y de observación directa con ayuda de una guía debidamente diseñada.

3.4.2 Instrumentos

El principal instrumento que se utilizará es la encuesta que se realizará a registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y registral.

3.5 Procesamiento de Datos

Para el procesamiento de datos se seguirá el siguiente procedimiento:

- Cálculo de las frecuencias
- Cálculo de los puntajes obtenidos
- Gráficos respectivos.

3.6 Prueba de la Hipótesis

La prueba de hipótesis que se realizará es chi cuadrado que consiste en determinar la existencia de relación o no entre las variables de investigación.

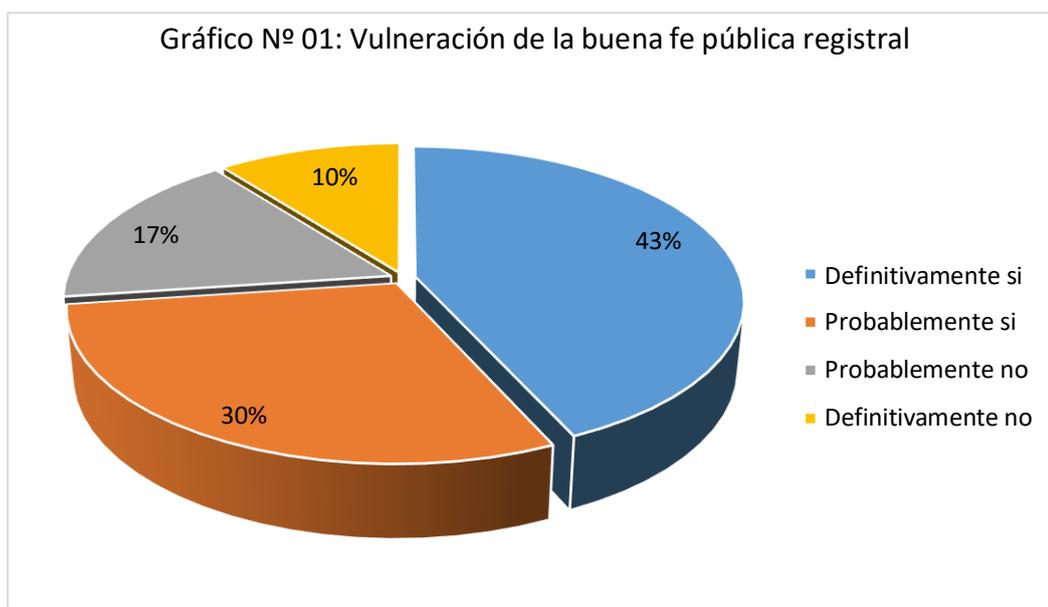
Capítulo IV: Presentación y Análisis de los Resultados

4.1 Presentación de los Resultados

En este capítulo vamos a establecer los resultados e interpretación de las encuestas aplicadas a 162 registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y registral; dichos resultados se han presentado en tablas y gráficos, los mismos que nos han ayudado a contrastar las hipótesis y a realizar la discusión de los resultados.

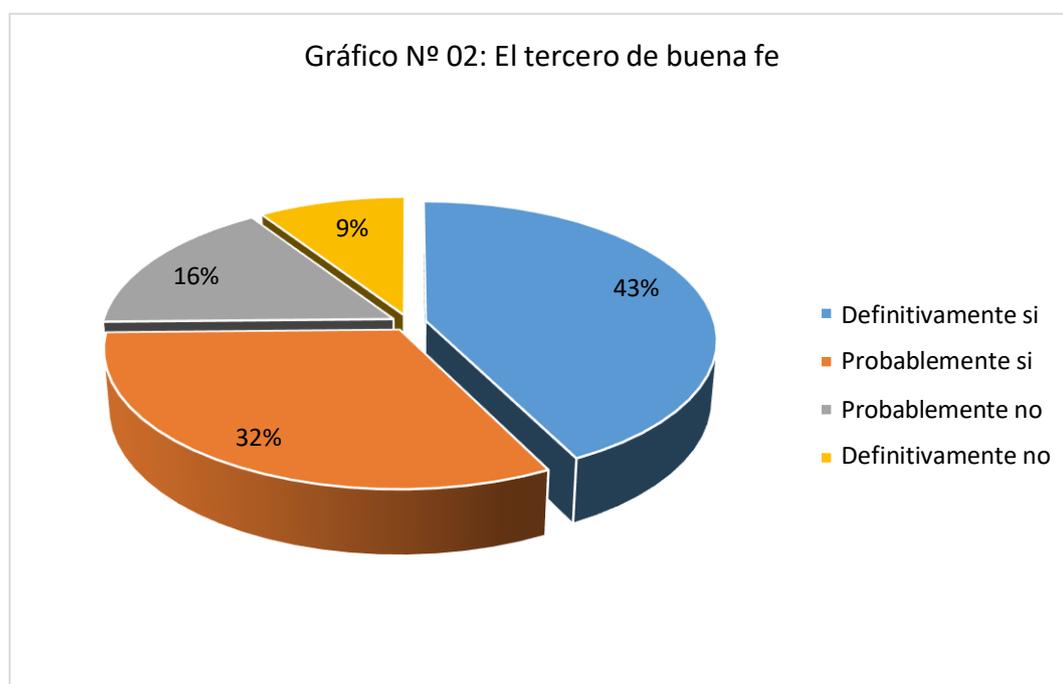
4.1.1 Resultados de la encuesta aplicada

Tabla N° 01					
Vulneración de la buena fe pública registral					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	70	43%	43%	43%
	Probablemente si	48	30%	30%	73%
	Probablemente no	27	17%	17%	90%
	Definitivamente no	17	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



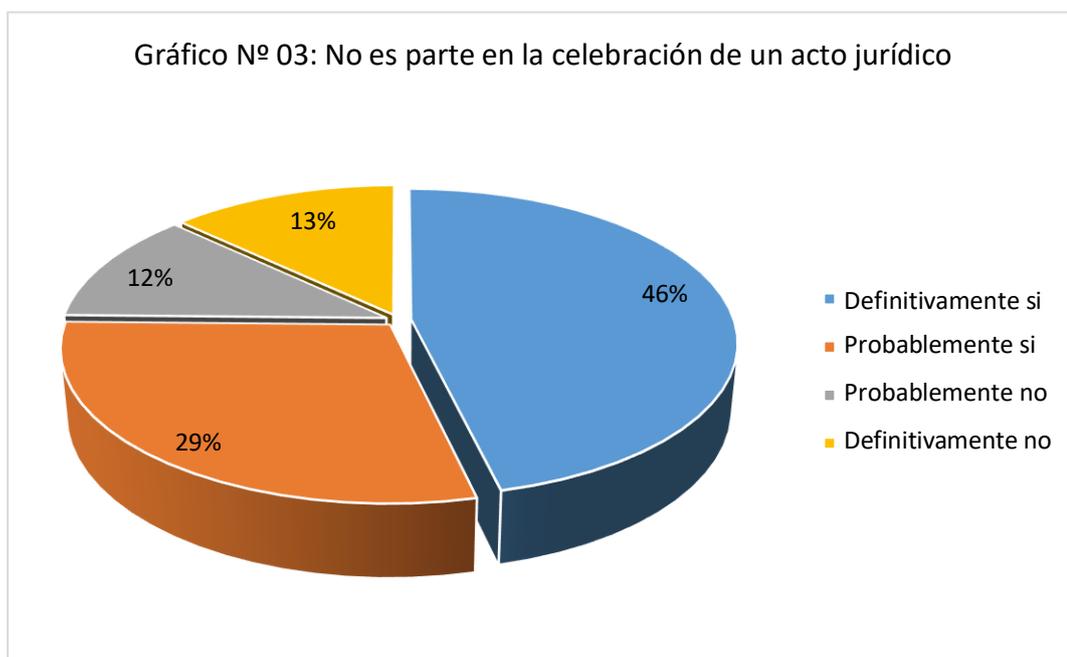
A la pregunta considera que la vulneración de la buena fe pública registral atenta contra la seguridad jurídica, los entrevistados respondieron definitivamente si 43%, probablemente si 30%, probablemente no 17% y, definitivamente no 10%. Como podemos apreciar los entrevistados coinciden y manifiestan que, si atenta contra la seguridad jurídica, puesto que el fundamento de esta regla es la protección de la confianza en la apariencia, es decir en aquella situación de hecho, con carácter de notoriedad, el cual resulta de alguna manera imputable a un sujeto.

Tabla N° 02					
El tercero de buena fe					
	Respuestas	Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	69	43%	43%	43%
	Probablemente si	52	32%	32%	75%
	Probablemente no	26	16%	16%	91%
	Definitivamente no	15	9%	9%	100%
	Total	162	100%	100%	



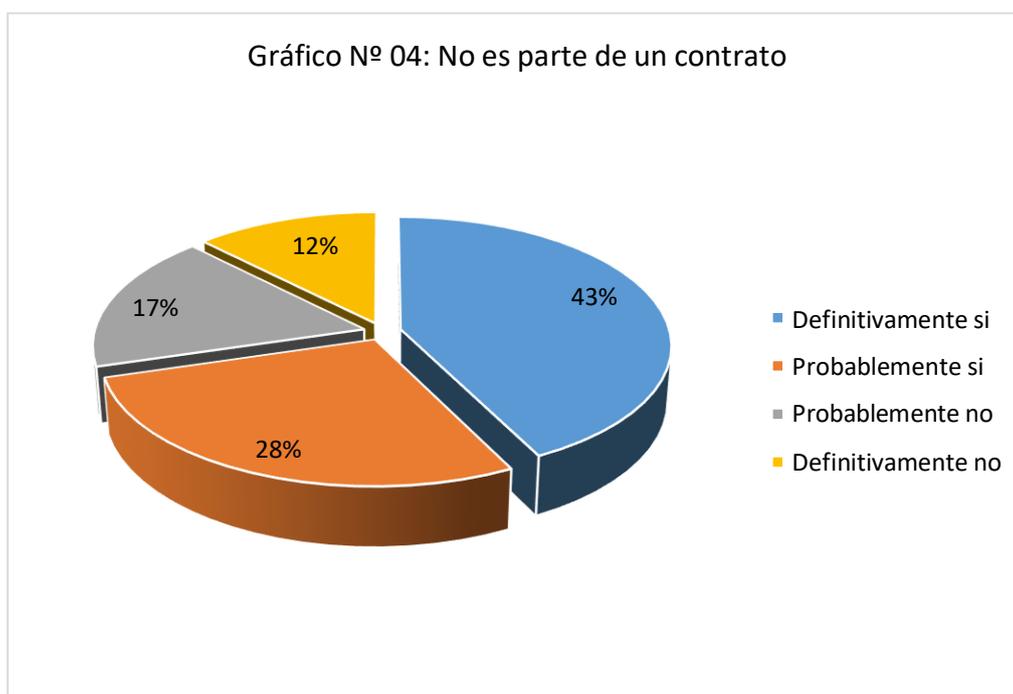
A la pregunta considera usted que el tercero de buena fe garantiza la seguridad jurídica los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 43%, probablemente si 32%, probablemente no 16% y, definitivamente no 9%. Lo que demuestra que existe una protección a los terceros adquirentes siempre y cuando cumplan con desconocimiento de la inexactitud registral; ser un adquirente de derechos de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlos, entre otros aspectos de interés.

Tabla N° 03					
No es parte en la celebración de un acto jurídico					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	75	46%	46%	46%
	Probablemente si	47	29%	29%	75%
	Probablemente no	19	12%	12%	87%
	Definitivamente no	21	13%	13%	100%
	Total	162	100%	100%	



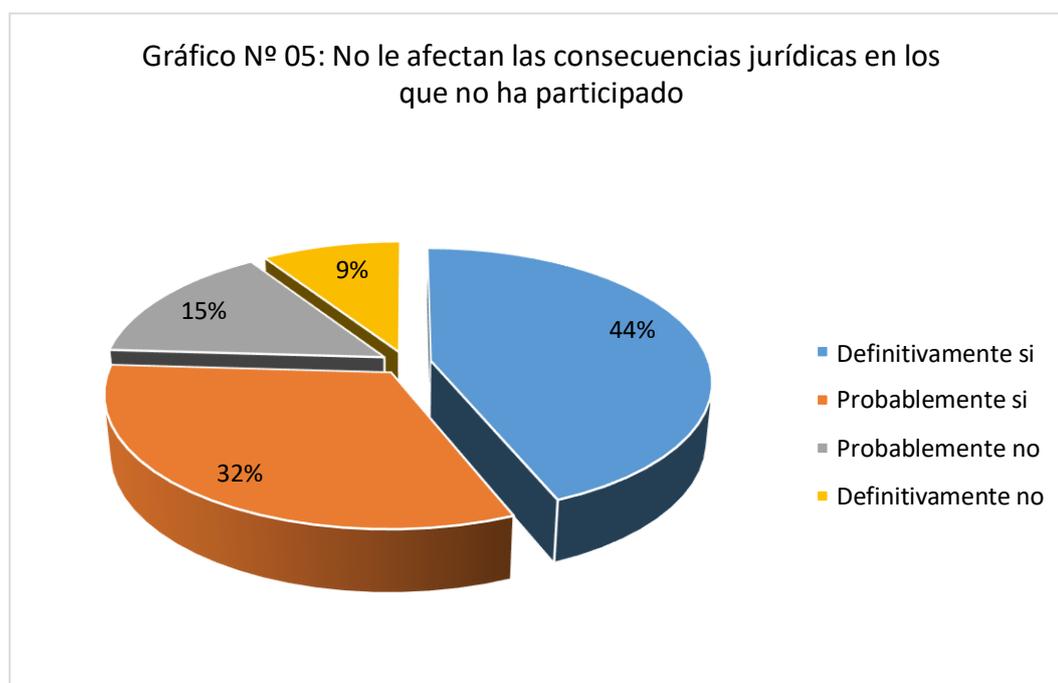
A la interrogante Considera usted que quien no es parte en la celebración de un acto jurídico atenta contra la buena fe pública registral, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 46%, probablemente si 29%, probablemente no 12% y, definitivamente no 13%.

Tabla N° 04					
No es parte de un contrato					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	69	43%	43%	43%
	Probablemente si	45	28%	28%	70%
	Probablemente no	28	17%	17%	88%
	Definitivamente no	20	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



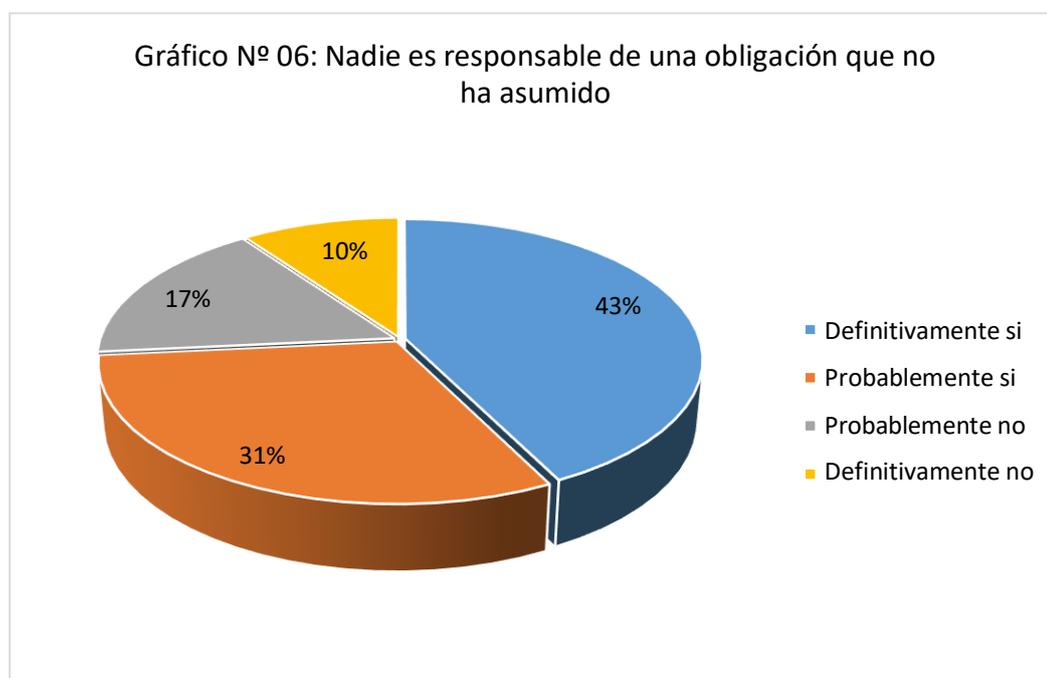
A la pregunta Considera usted que si No es parte de un contrato no se le garantiza la seguridad jurídica, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral contestaron definitivamente si 43%, probablemente si 28%, probablemente no 17% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 05					
No le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	71	44%	44%	44%
	Probablemente si	52	32%	32%	76%
	Probablemente no	24	15%	15%	91%
	Definitivamente no	15	9%	9%	100%
	Total	162	100%	100%	



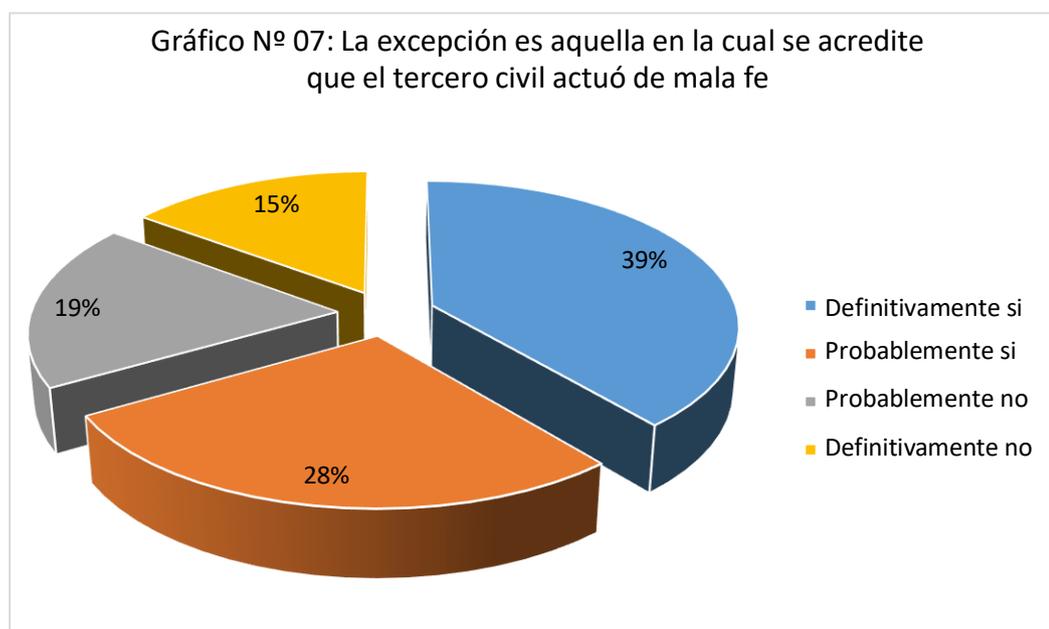
A la interrogante considera usted que no le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron que participaron en la entrevista contestaron definitivamente si 44%, probablemente si 32%, probablemente no 15% y, definitivamente no 9%.

Tabla N° 06					
Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido					
	Respuestas	Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	69	43%	43%	43%
	Probablemente si	50	31%	31%	73%
	Probablemente no	27	17%	17%	90%
	Definitivamente no	16	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



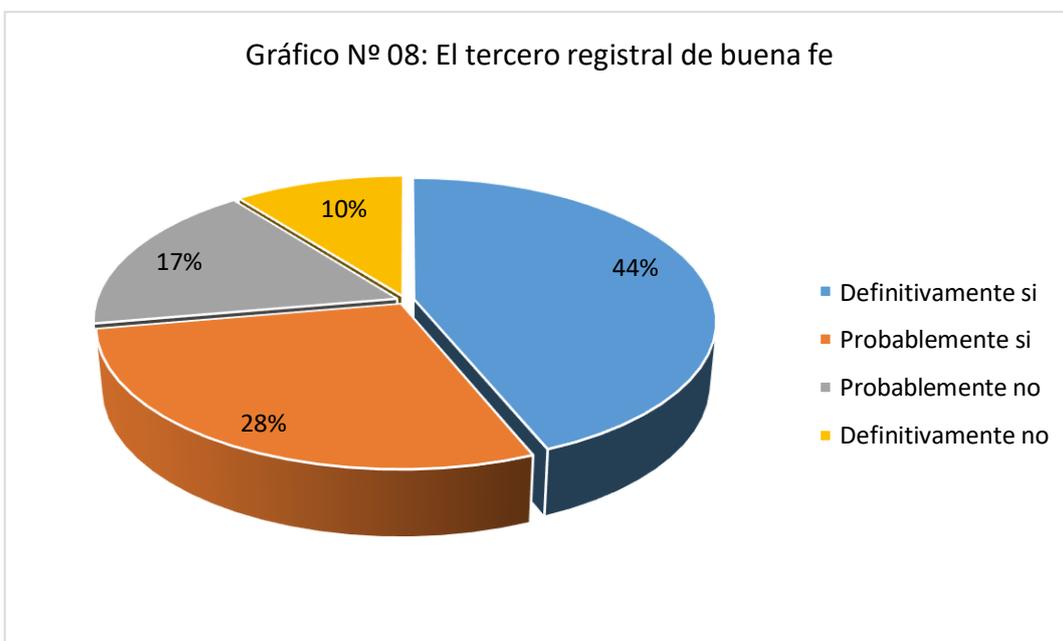
A la interrogante considera usted que Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 43%, probablemente si 31%, probablemente no 17% y, definitivamente no 10%.

Tabla N° 07					
La excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	63	39%	39%	39%
	Probablemente si	45	28%	28%	67%
	Probablemente no	30	19%	19%	85%
	Definitivamente no	24	15%	15%	100%
	Total	162	100%	100%	



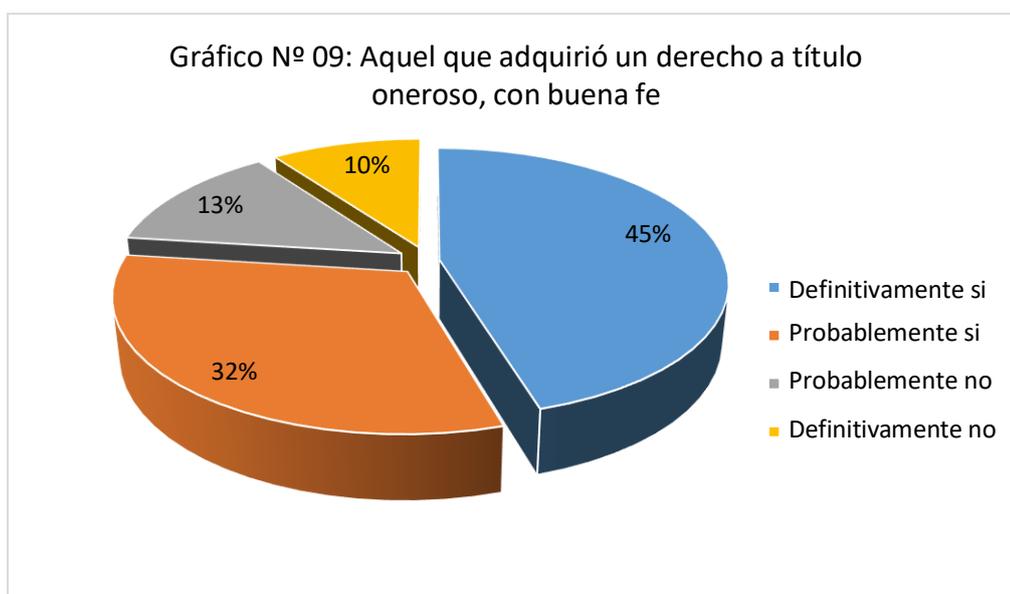
A la interrogante considera usted que la excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral que colaboraron con la investigación respondieron definitivamente si 39%, probablemente si 28%, probablemente no 19% y, definitivamente no 15%.

Tabla N° 08					
El tercero registral de buena fe					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	71	44%	44%	44%
	Probablemente si	46	28%	28%	72%
	Probablemente no	28	17%	17%	90%
	Definitivamente no	17	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



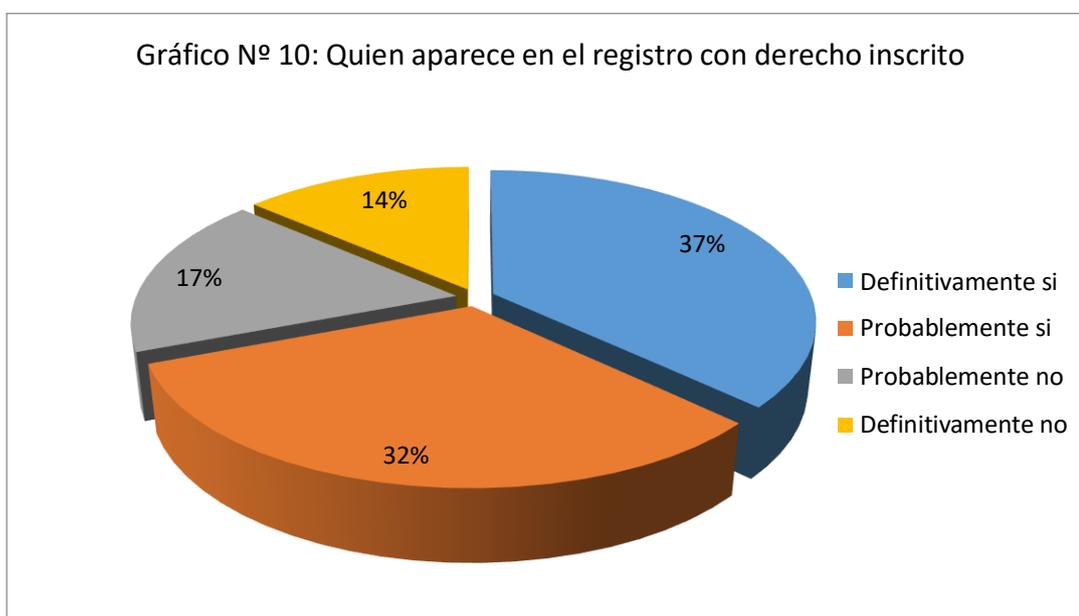
A la pregunta los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron considera usted que el tercero registral que actúa de buena fe garantiza la seguridad jurídica contestaron definitivamente si 44%, probablemente si 28%, probablemente no 17% y, definitivamente no 10%.

Tabla N° 09					
Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	73	45%	45%	45%
	Probablemente si	51	31%	31%	77%
	Probablemente no	21	13%	13%	90%
	Definitivamente no	17	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



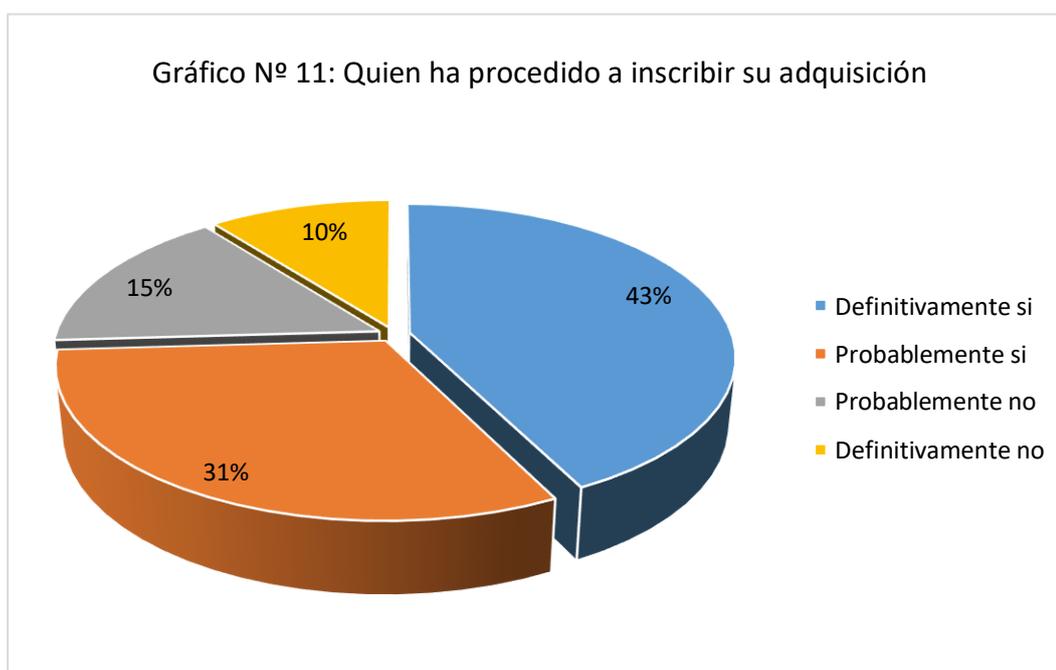
A la pregunta considera usted que Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe garantiza la seguridad jurídica, el 45% de los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si, el 31% probablemente sí, el 13% probablemente no y, el 10% definitivamente no.

Tabla N° 10					
Quien aparece en el registro con derecho inscrito					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	60	37%	37%	37%
	Probablemente si	52	32%	32%	69%
	Probablemente no	28	17%	17%	86%
	Definitivamente no	22	14%	14%	100%
	Total	162	100%	100%	



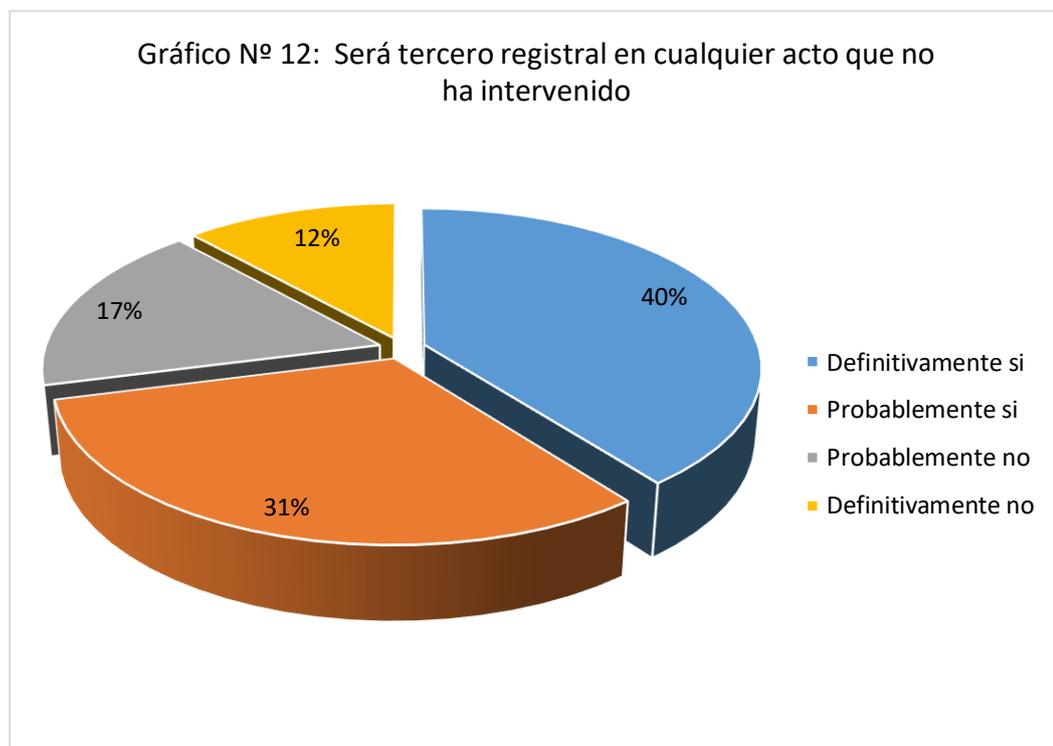
A la interrogante considera usted que quien aparece en el registro con derecho inscrito garantiza la seguridad jurídica, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron de la siguiente manera definitivamente si 37%, probablemente si 32%, probablemente no 17% y, definitivamente no 14%.

Tabla N° 11					
Quien ha procedido a inscribir su adquisición					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	69	43%	43%	43%
	Probablemente si	51	31%	31%	74%
	Probablemente no	25	15%	15%	90%
	Definitivamente no	17	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



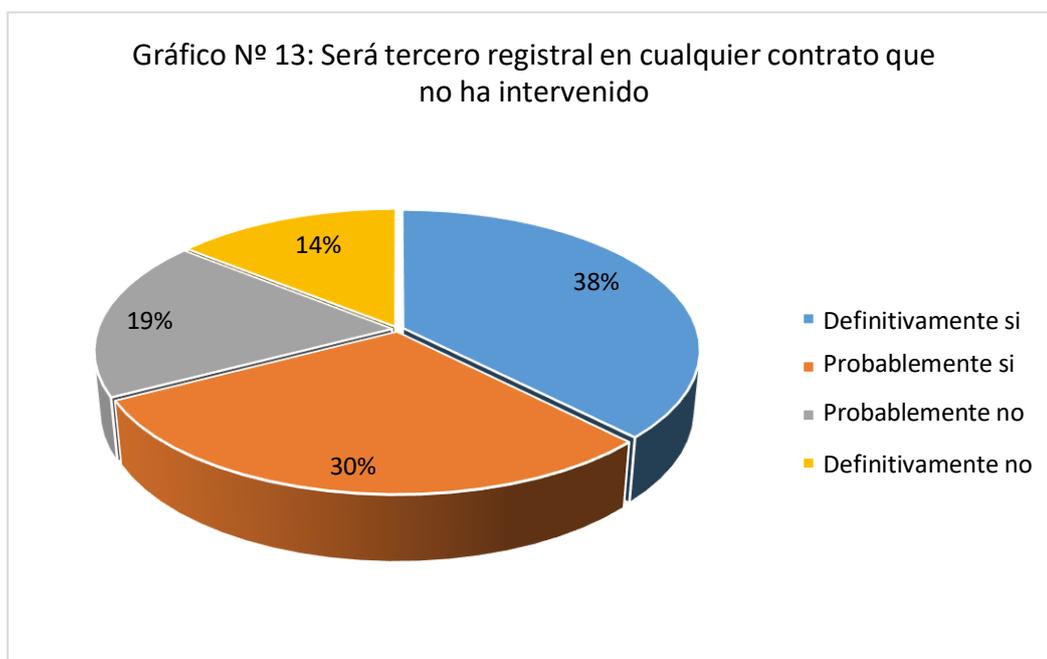
A la pregunta considera usted que Quien ha procedido a inscribir su adquisición garantiza la seguridad jurídica, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron que participaron en nuestra investigación contestaron definitivamente si 43%, probablemente si 31%, probablemente no 15% y, definitivamente no 10%.

Tabla N° 12					
Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	64	40%	40%	40%
	Probablemente si	51	31%	31%	71%
	Probablemente no	28	17%	17%	88%
	Definitivamente no	19	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



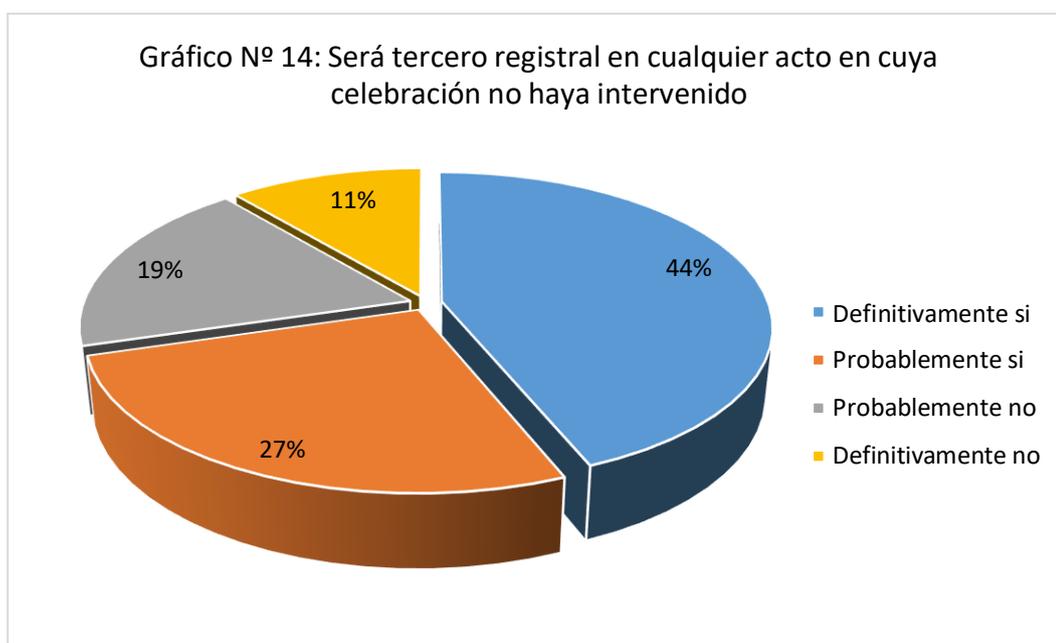
A la pregunta considera usted que Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 40%, probablemente si 31%, probablemente no 17% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 13					
Será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	61	38%	38%	38%
	Probablemente si	48	30%	30%	67%
	Probablemente no	30	19%	19%	86%
	Definitivamente no	23	14%	14%	100%
	Total	162	100%	100%	



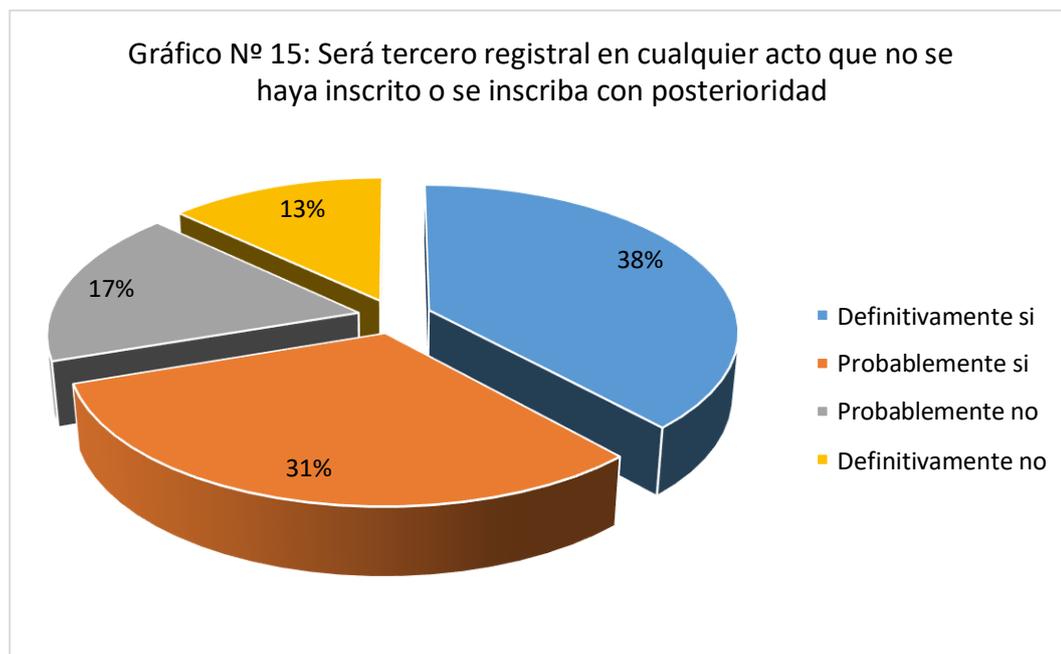
A la pregunta considera usted que será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron de la siguiente manera definitivamente si 38%, probablemente si 30%, probablemente no 19% y, definitivamente no 14%.

Tabla N° 14					
Será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	71	44%	44%	44%
	Probablemente si	43	27%	27%	70%
	Probablemente no	30	19%	19%	89%
	Definitivamente no	18	11%	11%	100%
	Total	162	100%	100%	



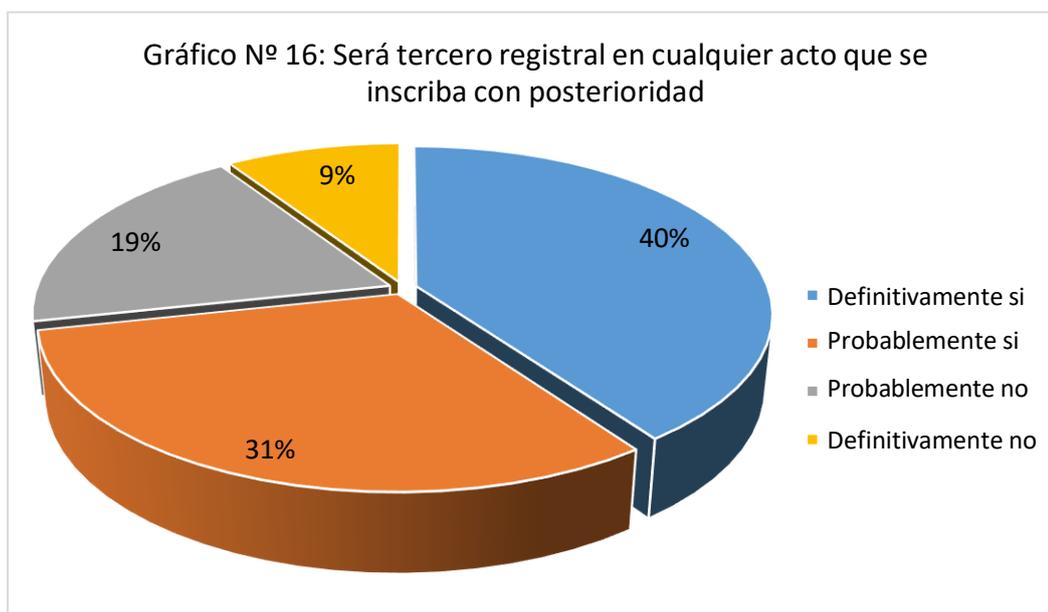
A la interrogante considera usted que será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido, los entrevistados quienes están conformados por los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 44%, probablemente si 27%, probablemente no 19% y, definitivamente no 11%.

Tabla N° 15					
Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	62	38%	38%	38%
	Probablemente si	51	31%	31%	70%
	Probablemente no	28	17%	17%	87%
	Definitivamente no	21	13%	13%	100%
	Total	162	100%	100%	



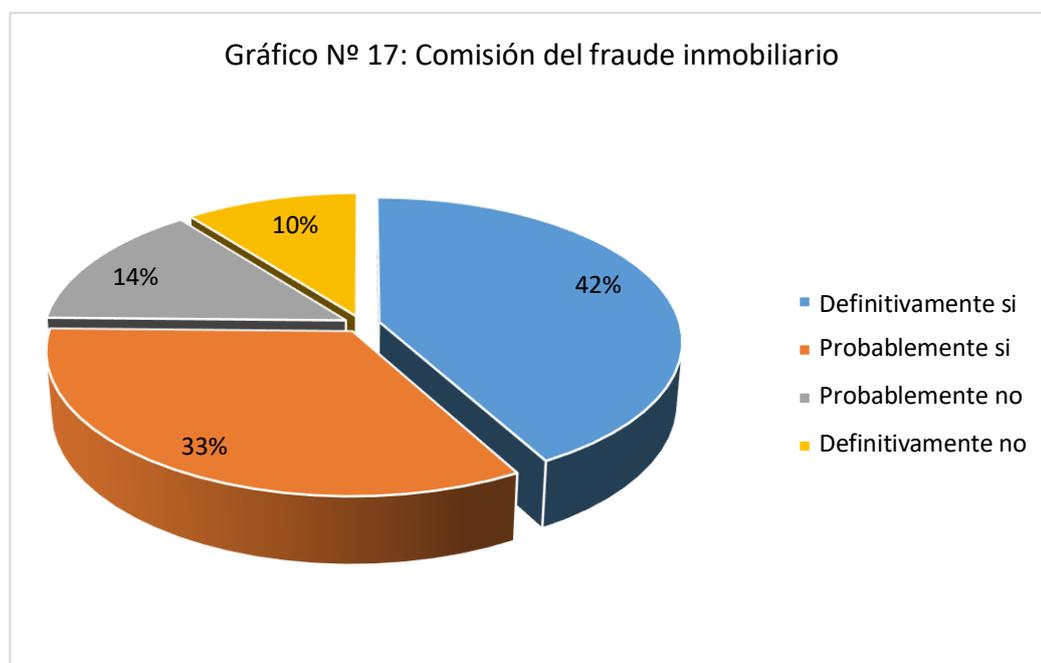
A la pregunta considera usted que Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral tuvieron la respuesta siguiente definitivamente si 38%, probablemente si 31%, probablemente no 17% y, definitivamente no 13%.

Tabla N° 16					
Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	65	40%	40%	40%
	Probablemente si	51	31%	31%	72%
	Probablemente no	31	19%	19%	91%
	Definitivamente no	15	9%	9%	100%
	Total	162	100%	100%	



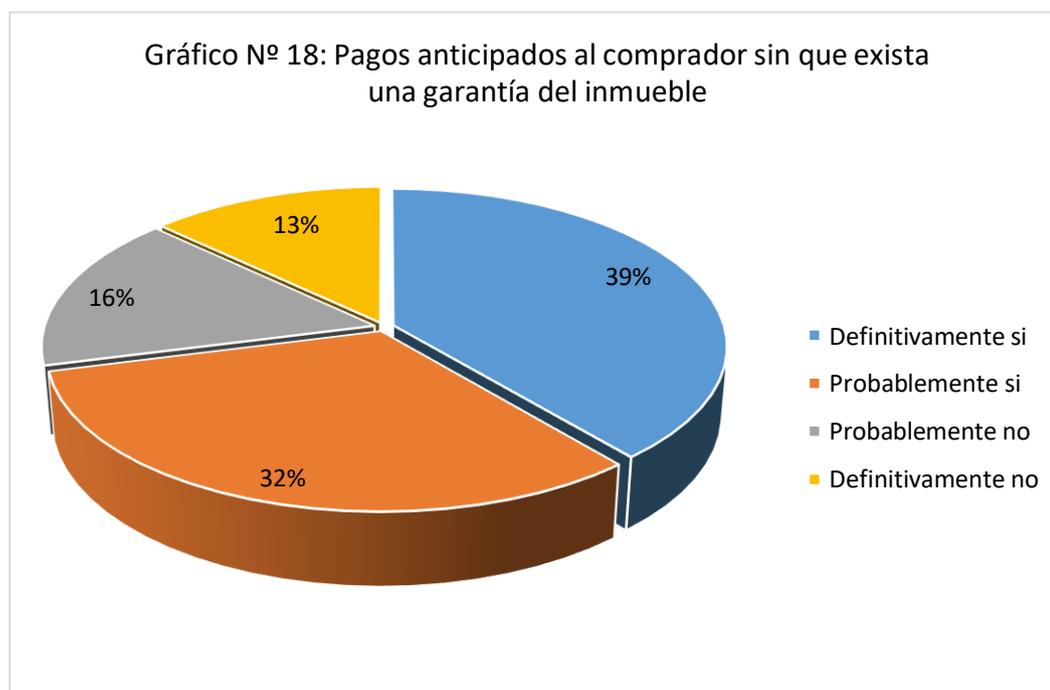
A la interrogante considera usted que Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 40%, probablemente si 31%, probablemente no 19% y, definitivamente no 9%.

Tabla N° 17					
Comisión del fraude inmobiliario					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	68	42%	42%	42%
	Probablemente si	54	33%	33%	75%
	Probablemente no	23	14%	14%	90%
	Definitivamente no	17	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



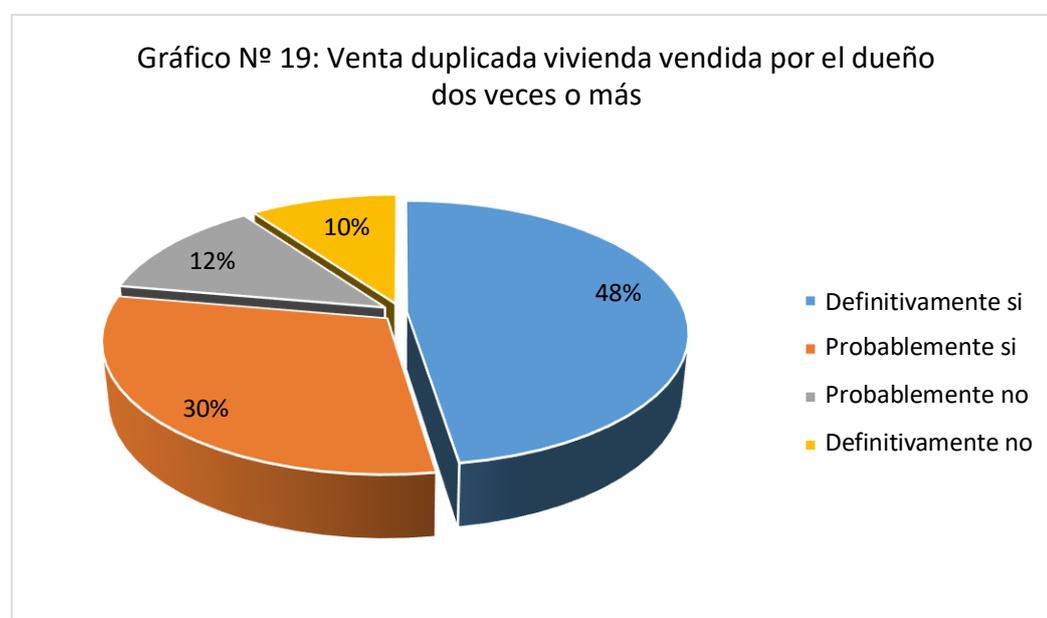
A interrogante considera usted que la comisión del fraude inmobiliario vulnera los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron Definitivamente si 42%, Probablemente si 33%, Probablemente no 14% y, Definitivamente no 10%.

Tabla N° 18					
Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	63	39%	39%	39%
	Probablemente si	52	32%	32%	71%
	Probablemente no	26	16%	16%	87%
	Definitivamente no	21	13%	13%	100%
	Total	162	100%	100%	



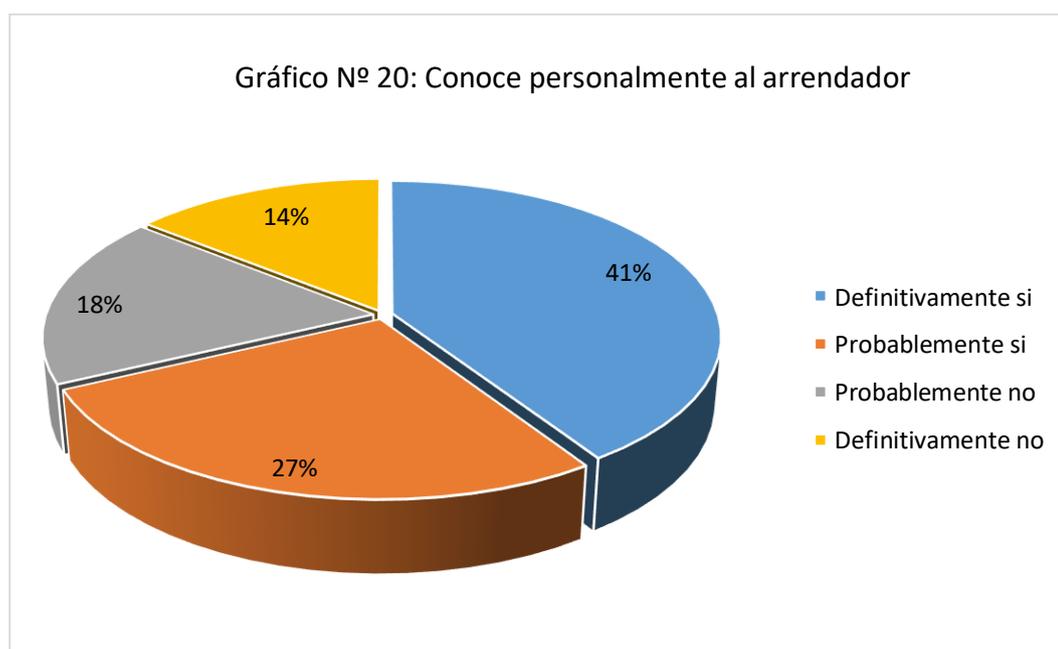
A la pregunta considera usted que Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble son actos fuera de la legalidad, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral a quienes se les realizó la encuesta respondieron definitivamente si 39%, probablemente si 32%, probablemente no 16% y, definitivamente no 13%.

Tabla N° 19					
Venta duplicada vivienda vendida por el dueño dos veces o más					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	77	48%	48%	48%
	Probablemente si	49	30%	30%	78%
	Probablemente no	20	12%	12%	90%
	Definitivamente no	16	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



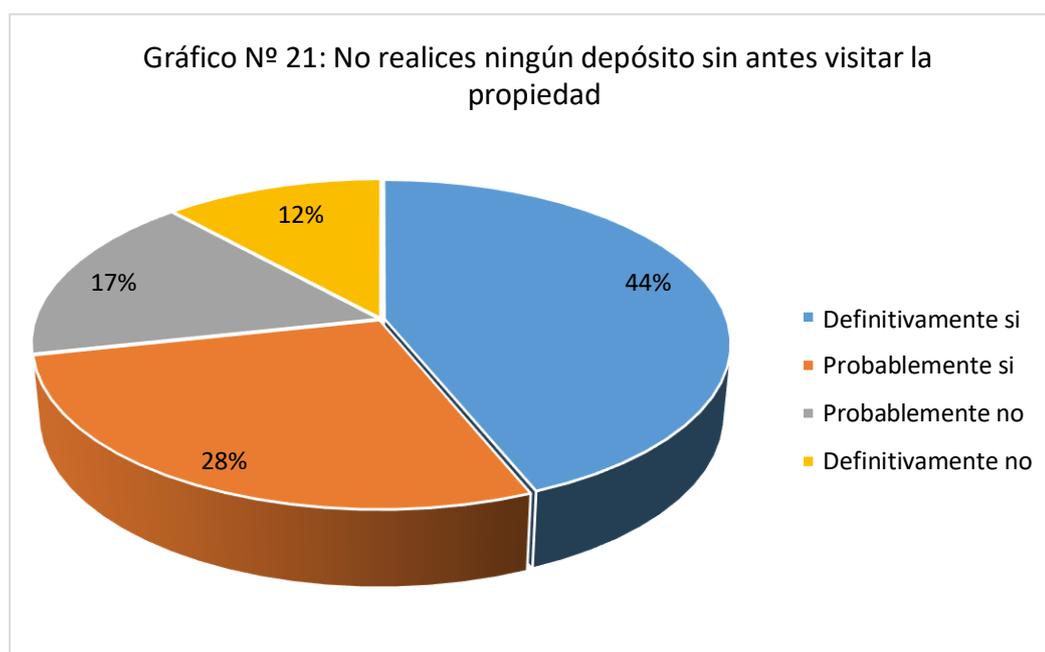
A la pregunta considera usted que la venta duplicada de la vivienda vendida por el dueño dos veces o más vulnera los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 48%, probablemente si 30%, probablemente no 12% y, definitivamente no 10%.

Tabla N° 20					
Conoce personalmente al arrendador					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	66	41%	41%	41%
	Probablemente si	44	27%	27%	68%
	Probablemente no	29	18%	18%	86%
	Definitivamente no	23	14%	14%	100%
	Total	162	100%	100%	



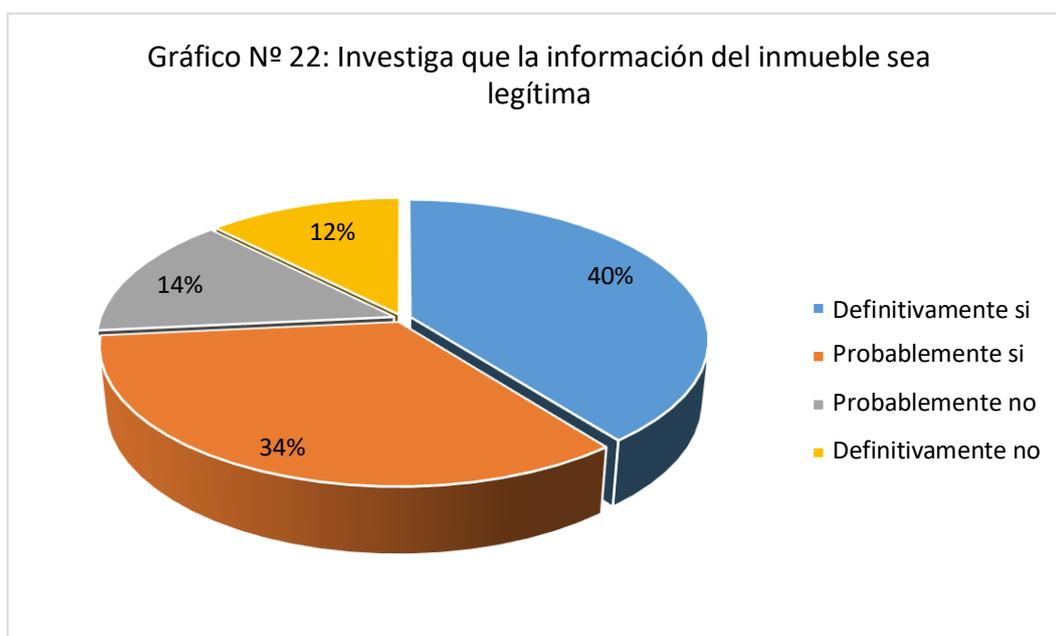
A la pregunta considera usted que al conocer personalmente al arrendador contribuye a garantizar los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 41%, probablemente si 27%, probablemente no 18% y, definitivamente no 14%.

Tabla N° 21					
No realices ningún depósito sin antes visitar la propiedad					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	71	44%	44%	44%
	Probablemente si	45	28%	28%	72%
	Probablemente no	27	17%	17%	88%
	Definitivamente no	19	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



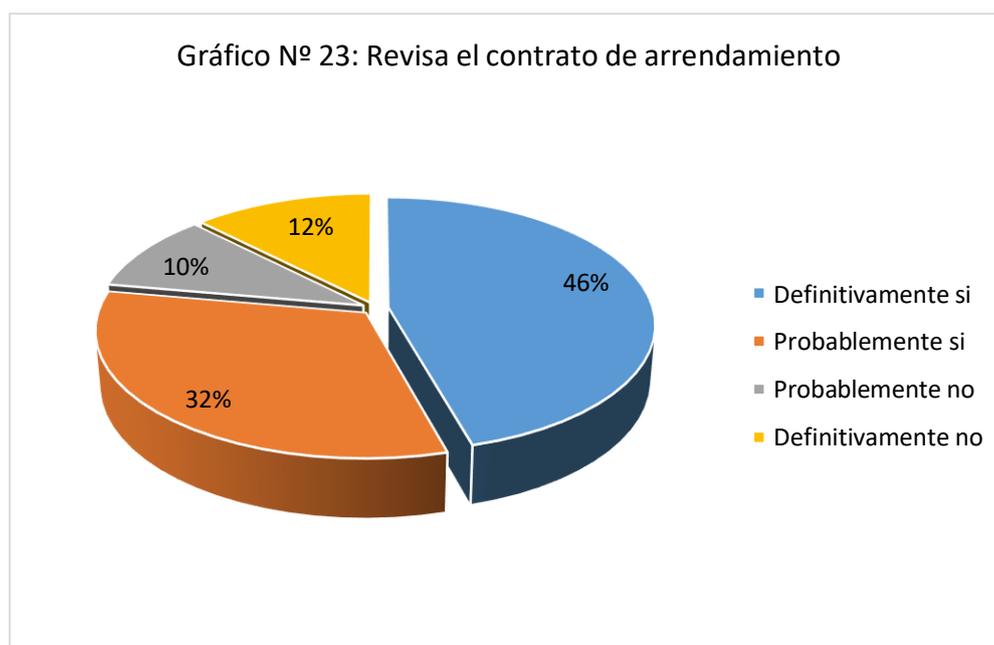
A la pregunta considera usted que el hecho de no realizar ningún depósito sin antes visitar la propiedad es un acto precautorio, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 48%, probablemente si 28%, probablemente no 17% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 22					
Investiga que la información del inmueble sea legítima					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	64	40%	40%	40%
	Probablemente si	55	34%	34%	73%
	Probablemente no	23	14%	14%	88%
	Definitivamente no	20	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



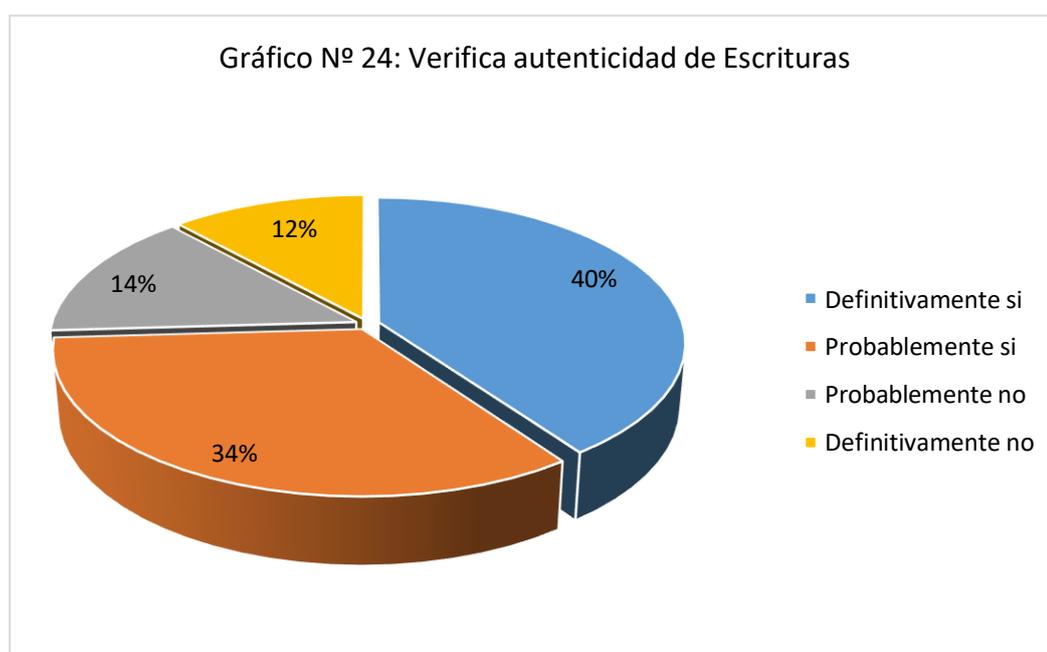
A la pregunta considera usted que quien investiga que la información del inmueble sea legítima garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 40%, probablemente si 34%, probablemente no 14% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 23					
Revisa el contrato de arrendamiento					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	74	46%	46%	46%
	Probablemente si	52	32%	32%	78%
	Probablemente no	16	10%	10%	88%
	Definitivamente no	20	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



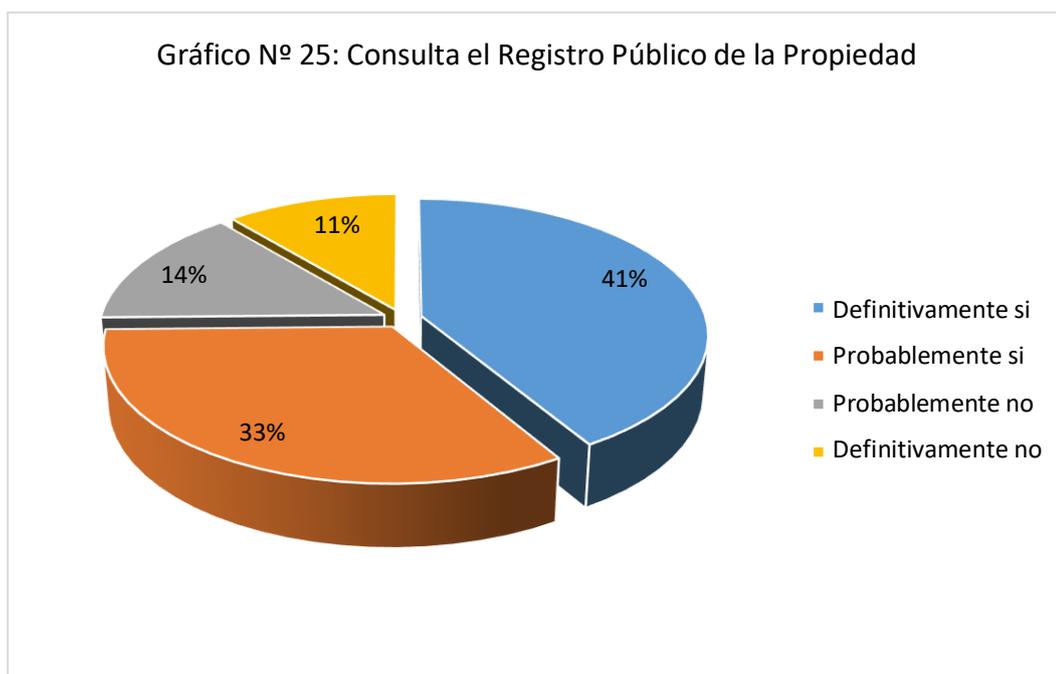
A la interrogante considera usted que la revisión del contrato de arrendamiento garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral contestaron de la siguiente manera definitivamente si 46%, probablemente si 32%, probablemente no 10% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 24					
Verifica autenticidad de Escrituras					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	65	40%	40%	40%
	Probablemente si	55	34%	34%	74%
	Probablemente no	23	14%	14%	88%
	Definitivamente no	19	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



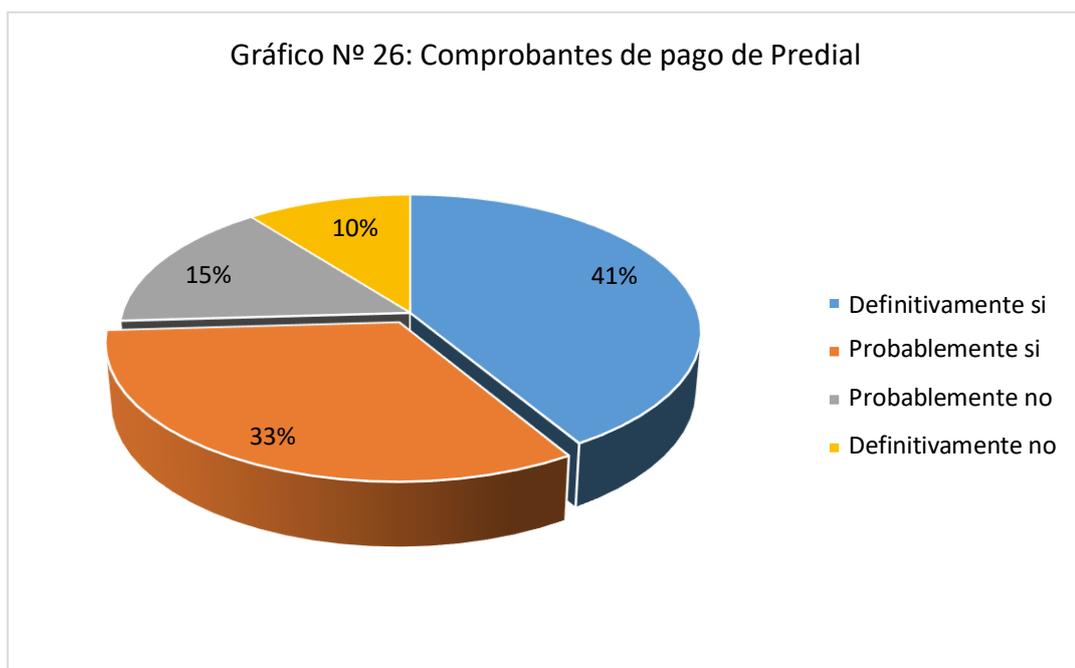
A la pregunta considera usted que verificar la autenticidad de las escrituras garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron de la manera siguiente definitivamente si 40%, probablemente si 34%, probablemente no 14% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 25					
Consulta el Registro Público de la Propiedad					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	67	41%	41%	41%
	Probablemente si	54	33%	33%	75%
	Probablemente no	23	14%	14%	89%
	Definitivamente no	18	11%	11%	100%
	Total	162	100%	100%	



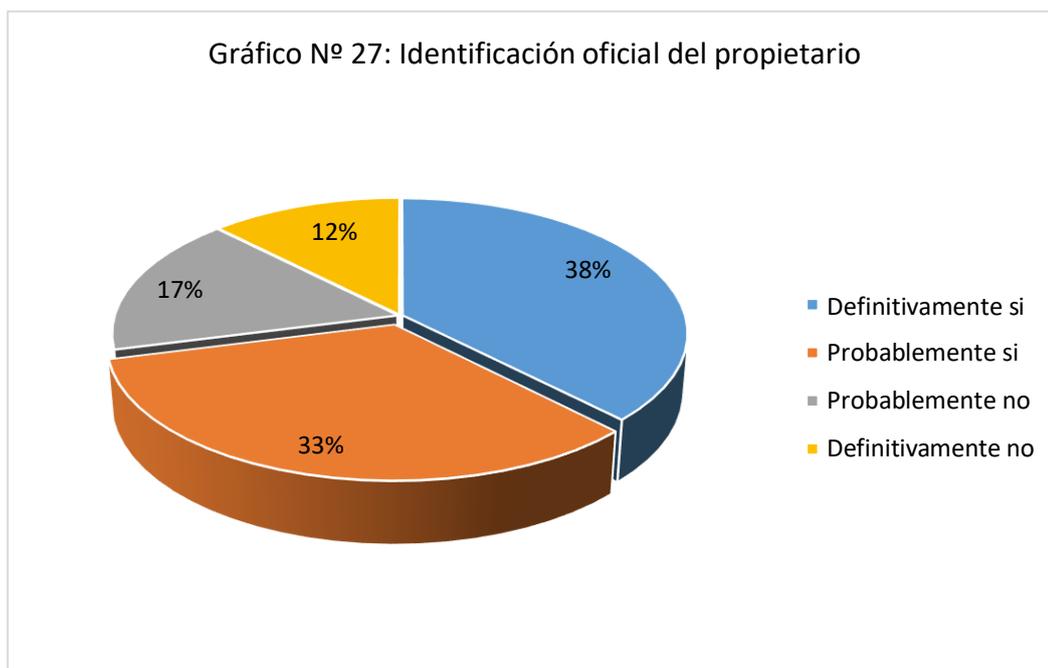
A la interrogante considera usted que la consulta al Registro Público de la Propiedad garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral que participaron en la encuesta respondieron definitivamente si 41%, probablemente si 33%, probablemente no 14% y, definitivamente no 11%.

Tabla N° 26					
Comprobantes de pago de Predial					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	67	41%	41%	41%
	Probablemente si	53	33%	33%	74%
	Probablemente no	25	15%	15%	90%
	Definitivamente no	17	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



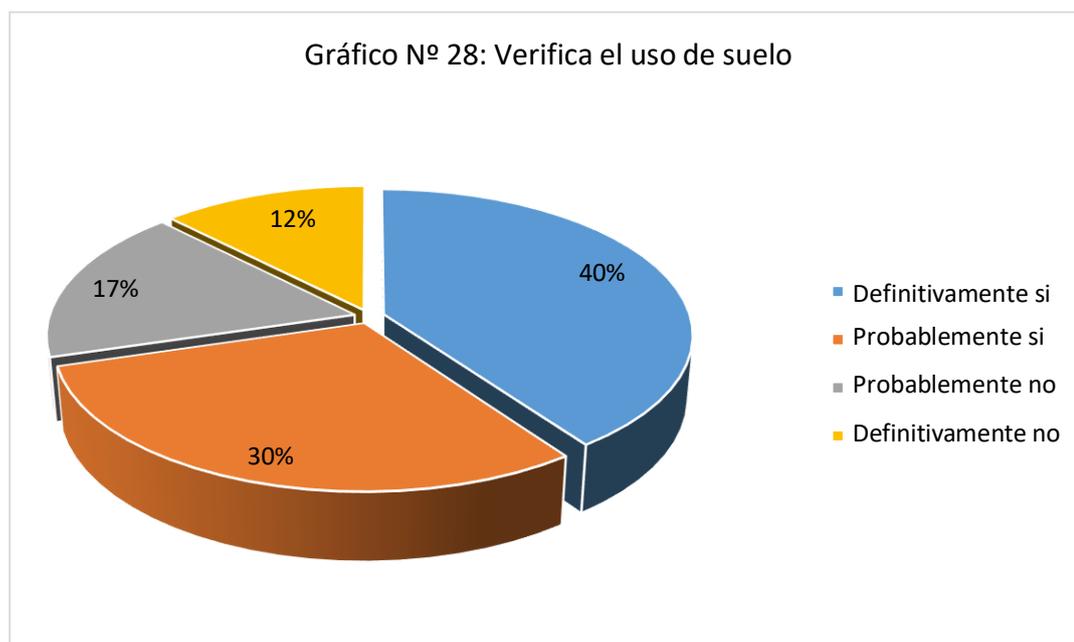
A la pregunta considera usted que los comprobantes de pago de predial garantizan los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 41%, probablemente si 33%, probablemente no 15% y, definitivamente no 10%.

Tabla N° 27					
Identificación oficial del propietario					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	61	38%	38%	38%
	Probablemente si	54	33%	33%	71%
	Probablemente no	27	17%	17%	88%
	Definitivamente no	20	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



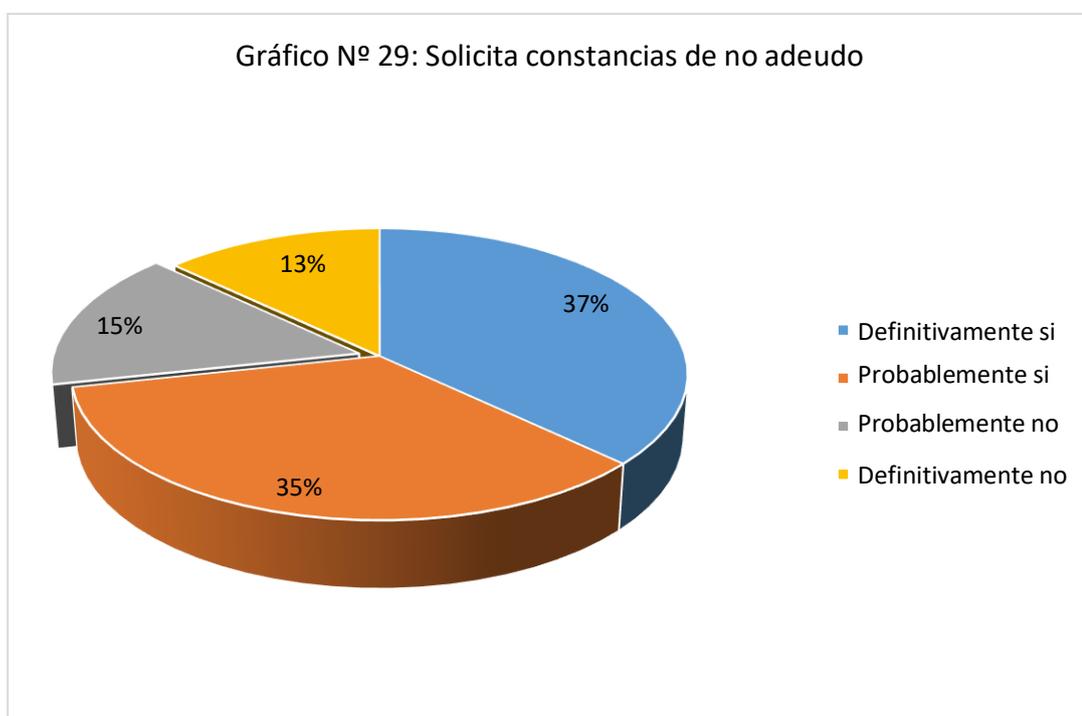
A la pregunta considera usted que Identificación oficial del propietario garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron de la manera siguiente definitivamente si 38%, probablemente si 33%, probablemente no 17% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 28					
Verifica el uso de suelo					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	65	40%	40%	40%
	Probablemente si	49	30%	30%	70%
	Probablemente no	28	17%	17%	88%
	Definitivamente no	20	12%	12%	100%
	Total	162	100%	100%	



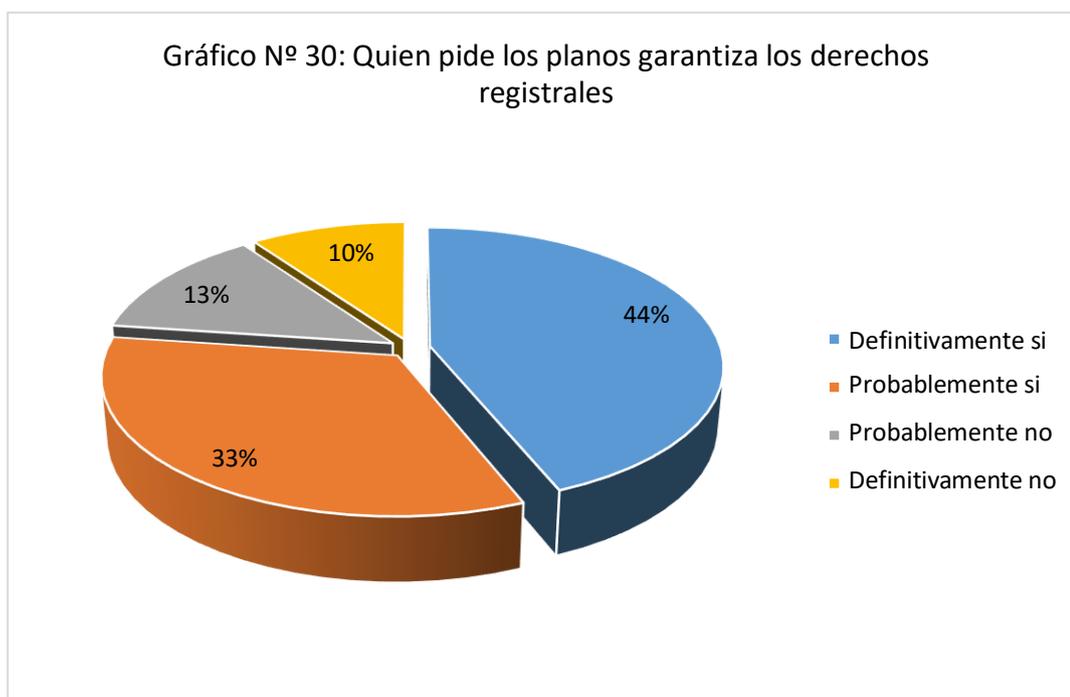
A la interrogante considera usted que el hecho de verificar el uso de suelo garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron de la siguiente manera definitivamente si 40%, probablemente si 30%, probablemente no 17% y, definitivamente no 12%.

Tabla N° 29					
Solicita constancias de no adeudo					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	60	37%	37%	37%
	Probablemente si	56	35%	35%	72%
	Probablemente no	25	15%	15%	87%
	Definitivamente no	21	13%	13%	100%
	Total	162	100%	100%	



A la pregunta considera usted que quien solicita constancias de no adeudo garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral respondieron definitivamente si 37%, probablemente si 35%, probablemente no 15% y, definitivamente no 13%.

Tabla N° 30					
Quien pide los planos garantiza los derechos registrales					
Respuestas		Colaboradores	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Valido	Definitivamente si	71	44%	44%	44%
	Probablemente si	54	33%	33%	77%
	Probablemente no	21	13%	13%	90%
	Definitivamente no	16	10%	10%	100%
	Total	162	100%	100%	



A la pregunta considera usted que quien pide los planos garantiza los derechos registrales de los ciudadanos, los registradores y abogados expertos en Derecho Notarial y Registral que participaron en la investigación respondieron definitivamente si 44%, probablemente si 33%, probablemente no 13% y, definitivamente no 10%.

4.2 Contrastación de Hipótesis

La contrastación de la hipótesis se realizó con la prueba Chi cuadrada tal como se muestra a continuación.

Formulación de Hipótesis General

HG: La vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

H0: La vulneración de la buena fe pública registral no incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

Frecuencias observadas

Vulneración de la buena fe pública registral	Comisión del fraude inmobiliario				Total
	Definitivamente si	Probablemente si	Probablemente no	Definitivamente no	
Definitivamente si	30	25	7	8	70
Probablemente si	21	18	3	6	48
Probablemente no	4	10	11	2	27
Definitivamente no	13	1	2	1	17
Total	68	54	23	17	162

Frecuencias observadas

Vulneración de la buena fe pública registral	Comisión del fraude inmobiliario				Total
	Definitivamente si	Probablemente si	Probablemente no	Definitivamente no	
Definitivamente si	29,38	23,33	9,94	7,35	70,00
Probablemente si	20,15	16,00	6,81	5,04	48,00
Probablemente no	11,33	9,00	3,83	2,83	27,00
Definitivamente no	7,14	5,67	2,41	1,78	17,00
Total	68,00	54,00	23,00	17,00	162,00

1) Suposiciones: La muestra es aleatoria simple.

2) Estadística de Prueba:

$$x^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

“O” = Frecuencia observada en cada celda

“E” = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En la tabla observamos que, cuando H_0 es verdadero, X^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1)(4 - 1) = 9$ grados de libertad.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X^2 es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Desarrollando la fórmula tenemos:

$$x^2 = \frac{(O - E)^2}{E} = 31.24$$

7) Decisión Estadística

En los cuadros observamos que $31.24 > 16.919$, entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

Formulación de Hipótesis 01

H1: La vulneración del tercero de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

H0: La vulneración del tercero de la buena fe no incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

Frecuencias observadas

El tercero de buena fe	Comisión del fraude inmobiliario				Total
	Definitivamente si	Probablemente si	Probablemente no	Definitivamente no	
Definitivamente si	27	25	11	6	69
Probablemente si	19	23	6	4	52
Probablemente no	17	3	5	1	26
Definitivamente no	5	3	1	6	15
Total	68	54	23	17	162

Frecuencias esperadas

El tercero de buena fe	Comisión del fraude inmobiliario				Total
	Definitivamente si	Probablemente si	Probablemente no	Definitivamente no	
Definitivamente si	28,96	23,00	9,80	7,24	69,00
Probablemente si	21,83	17,33	7,38	5,46	52,00
Probablemente no	10,91	8,67	3,69	2,73	26,00
Definitivamente no	6,30	5,00	2,13	1,57	15,00
Total	68,00	54,00	23,00	17,00	162,00

1) Suposiciones: La muestra es aleatoria simple.

2) Estadística de Prueba.- es:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

“O” = Frecuencia observada en cada celda

“E” = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En la tabla observamos que, cuando H_0 es verdadero, X^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4 - 1) = 9$ grados de libertad.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X^2 es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Desarrollando la fórmula tenemos:

$$x^2 = \frac{(O - E)^2}{E} = 26.30$$

7) Decisión Estadística

En estos cuadros observamos que $26.30 > 16.919$, entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La vulneración del tercero de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

Formulación de Hipótesis 02

H2: La vulneración del tercero registral de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

H0: La vulneración del tercero registral de la buena fe no incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

Frecuencias observadas

El tercero registral de buena fe	Comisión del fraude inmobiliario				Total
	Definitivamente si	Probablemente si	Probablemente no	Definitivamente no	
Definitivamente si	28	24	9	10	71
Probablemente si	20	13	12	1	46
Probablemente no	12	15	1	0	28
Definitivamente no	8	2	1	6	17
Total	68	54	23	17	162

Frecuencias esperadas

El tercero registral de buena fe	Comisión del fraude inmobiliario				Total
	Definitivamente si	Probablemente si	Probablemente no	Definitivamente no	
Definitivamente si	29,80	23,67	10,08	7,45	71,00
Probablemente si	19,31	15,33	6,53	4,83	46,00
Probablemente no	11,75	9,33	3,98	2,94	28,00
Definitivamente no	7,14	5,67	2,41	1,78	17,00
Total	68,00	54,00	23,00	17,00	162,00

1) Suposiciones: La muestra es aleatoria simple.

2) Estadística de Prueba. - es:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O - E)^2}{E}$$

Donde:

Σ = Sumatoria

“O” = Frecuencia observada en cada celda

“E” = Frecuencia esperada en cada celda

3) Distribución de la Estadística de Prueba

En la tabla observamos que, cuando H_0 es verdadero, X^2 , sigue una distribución aproximada de chi cuadrada con $(4 - 1) (4 - 1) = 9$ grados de libertad.

4) Nivel de Significancia o de Riesgo

Es de 0.05 y es determinado por el investigador.

5) Regla de Decisión

Rechazar la hipótesis nula (H_0) si el valor calculado X^2 es mayor o igual a 16.919

6) Cálculo de la Estadística de Prueba

Desarrollando la fórmula tenemos:

$$x^2 = \frac{(O - E)^2}{E} = 30.98$$

7) Decisión Estadística

En los cuadros observamos que $30.98 > 16.919$, entonces se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis formulada.

8) Conclusión

La vulneración del tercero registral de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.

4.3 Discusión de los Resultados

El objetivo de esta investigación es establecer si fue necesario dar nuevas obligaciones a los usuarios de tener que realizar un estudio de títulos que ya habían sido materia de calificación, con el fin que se amparen en la buena fe pública registral, tal como lo exige la Ley N.º 30313. La promulgación de esta ley fue la respuesta del Estado para prevenir y anular el fraude inmobiliario que se venía dando en el país por parte de una organización delictiva que usufructuaba indebidamente del sistema registral y notarial.

Los aportes del autor son los siguientes:

- a. Incorporar al sistema registral y notarial peruano mecanismos de seguridad modernos y diligentes para proteger los derechos de las personas que confiaron en los registros públicos y decidieron inscribir sus títulos, y a los terceros que contrataron confiando en la publicidad que brinda los registros públicos, de modo que se favorezca la seguridad del tráfico. Debiendo precisar que estoy meridianamente de acuerdo con la Ley N.º 30313, haciendo la salvedad que discrepo con la obligación que se le impone de poder verificar el título archivado, puesto que éste ya ha sido materia de calificación, por lo que sería conveniente un cambio normativo en dicho sentido, dado que los usuarios deben confiar en los asientos registrales, lo cual es producto de una calificación registral exhaustiva y a cargo de un registrador.
- b. La obligación de extender certificado médico de capacidad para mayores de 80 años, en el que el profesional médico evalúa la capacidad de los adultos mayores, coadyuvando en la función notarial.

Galeas (2018) Este autor en su investigación referida al principio de buena fe en la etapa precontractual de la contratación pública ecuatoriana, refiere que el principio de buena fe, en su trascendencia en el campo del derecho, se ha encaminado en un mecanismo de protección de los derechos e intereses de las partes. En la esfera del derecho administrativo, por una parte, se erige como instrumento de limitación de las actuaciones arbitrarias del Estado en contra de los administrados, y otra, como medio de control del *iter* contractual, en los procedimientos de contratación pública.

La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, es la norma que regula los procedimientos de las compras que realizan las entidades públicas, mediante la cual ha considerado diferentes categorías en función del objeto de la compra y su presupuesto referencial. En este contexto, y como ya se hizo mención en la presente investigación sobre las etapas que comprenden el *iter* contractual y que son: preparatoria, precontractual y contractual.

En la etapa precontractual, es donde se desarrolla la relación negocial, consecuentemente, las partes deben comportarse de buena fe, y llevar las tratativas preliminares, teniendo la consideración debida en el interés de la otra parte, así como la expectativa cierta de concluir esa relación negocial con la suscripción del contrato.

La ruptura injustificada de la relación de negociación, implica inobservancia del principio de buena fe, por lo que, en caso de producirse un daño, la parte que injustificadamente abandone las tratativas preliminares, deberá reparar a la parte que tenía expectativas ciertas de que el negocio jurídico se iba a concretar. Esto es lo que se conoce como responsabilidad precontractual.

Cuando se relaciona el derecho administrativo y la contratación pública, el principio de buena fe salta a la vista como parte de las relaciones entre administradores y administrados. Por estas consideraciones, en la fase precontractual de los procedimientos de contratación pública, los participantes, deben actuar conforme el principio de buena fe, así como de los deberes secundarios de conducta de éste emanan.

La investigación de Buendía (2019) tuvo como finalidad establecer y precisar los inconvenientes legales que se presentan que presenta para la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral, investigación de diseño transaccional o transversal. Refiriendo que en varias de sus múltiples aplicaciones la buena fe tiene la cualidad de poder crear, con el cumplimiento de adicionales requisitos, el derecho de propiedad en un sujeto que recibe una cosa por parte de quien no es su titular legítimo. Por esta consideración logra sumarse en su aplicación a los otros sistemas existentes para adquirir el derecho de propiedad. Pese a ellos, y muy a pesar de su importancia, el tema no ha sido objeto de un estudio detenido por la doctrina nacional, ni ha sido materia de pronunciamientos de fondo por la jurisprudencia en principio, la idea de darle efectos a la buena fe en el campo de la adquisición de los derechos reales solo propende por otorgar ciertas ventajas a quien actúa de acuerdo con la buena fe. Pero en legislaciones diferentes a la nacional, la buena fe tiene la cualidad de radicar directamente el derecho de dominio en cabeza del sujeto de derecho sin importar si el que dispone de él, y presuntamente se lo ha transferido, es su verdadero titular. Como se puede observar, en el derecho moderno se amplía cada vez más la órbita de los efectos de la buena fe en las relaciones jurídicas.

La protección registral no solo está destinado a la protección del titular registral, sino que protege también al tercero registral, resultando este

ser quien se beneficia en mayor medida por la publicidad como principio registral.

La protección del titular registral se encamina a que es el titular quien puede despojarse a sí mismo de su derecho o transferirlo. De otra manera, la protección de los terceros se fundamenta tanto en el principio de fe pública registral como en el principio de oposición de lo inscrito.

La investigación de Albarracín (2019) aplicó el método Descriptivo-Explicativo; descriptivo, que dará a conocer la importancia de las instituciones jurídicas como la propiedad en situaciones jurídicas de la realidad, contrastando la aplicación de la Fe Pública Registral con el fraude inmobiliario y el tráfico ilegal de bienes inmuebles desarrolla la defensa constitucional del derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario de cuya situación viene amparándose privilegiadamente al tercero adquirente en desmedro del derecho de propiedad del verdadero propietario. La aplicación del principio de la Fe Pública Registral en la resolución de un conflicto de intereses sobre propiedad sin lugar a dudas está por encima del derecho de propiedad aun cuando el título del tercero adquirente se halla originado por un acto jurídico nulo y/o falsificado.

El autor nos dice que el derecho a la propiedad, en recientes procesos judiciales no ha merecido la protección de la inviolabilidad que la Constitución Política del Perú la ha reconocido, existe una regulación legislativa que privilegia la protección al tercero adquirente con la aplicación estricta del principio de la Fé Pública Registral frente a esta situación de desprotección se ha despojado el verdadero propietario de su propiedad sin opción alguna de poder reivindicarla.

Situación de despojo que agravaría aún más la situación de aquellos “*verus domini*” al no haber registrado su derecho de propiedad en el

registro de propiedad, cuyo derecho de propiedad no resulta oponible frente aquellos terceros adquirentes que, en mérito a la Fe pública Registral, están obligados a inscribir la propiedad, en ese sentido la legitimidad de la propiedad privada proclamada a través de la Constitución Política viene siendo burlada.

Finalmente, Albarracín nos dice que es importante que el derecho de propiedad no sea vulnerado por el contrario es el Estado que debe de otorgar garantías de protección tanto para el verdadero propietario como para el tercero adquirente en el tráfico legal de bienes inmuebles por medio del registro. El Estado debe ser partícipe de esta problemática en el que debe de proteger la propiedad de tal manera que seamos capaces de gozar de nuestra titularidad de manera excluyente, porque no tiene sentido haber adquirido legalmente un derecho y no contemos con la protección y seguridad jurídica del mismo.

Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

5.1 Conclusiones

- a) La vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario; debido a que el resultado de la prueba estadística tiene un valor de 31.24, lo que indica que es mayor al valor de 16.919 que es el criterio de distribución de chi cuadrado por lo que la hipótesis nula es rechazada.
- b) La vulneración del tercero de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario; debido a que el resultado de la prueba estadística tiene un valor de 26.30, lo que indica que es mayor al valor de 16.919 que es el criterio de distribución de chi cuadrado por lo que la hipótesis nula es rechazada.
- c) La vulneración del tercero registral de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario; debido a que el resultado de la prueba estadística tiene un valor de 30.98, lo que indica que es mayor al valor de 16.919 que es el criterio de distribución de chi cuadrado por lo que la hipótesis nula es rechazada.

5.2 Recomendaciones

- a) Se recomienda que sobre la base de la vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario; la aplicación del principio de la Fe Pública Registral en la resolución de un conflicto de intereses sobre propiedad está por encima del derecho de propiedad. Asimismo, regular dentro del derecho sustantivo y adjetivo de nuestro país la acción de responsabilidad precontractual, por ruptura injustificada de la relación negocial.
- b) Se recomienda que sobre la base de la vulneración del tercero de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario; el Estado debe ser partícipe de esta problemática en el que debe de proteger la propiedad de tal manera que seamos capaces de gozar de nuestra titularidad de manera excluyente, porque no tiene sentido haber adquirido legalmente un derecho y no contemos con la protección y seguridad jurídica del mismo.

Además, dotar al sistema registral y notarial de mejores mecanismos de seguridad para resguardar los derechos de las personas que confiaron en los registros públicos y decidieron inscribir sus títulos, y a los terceros que contrataron confiando en la publicidad que brinda los registros públicos, de modo que se favorezca la seguridad del tráfico.

- c) Se recomienda que sobre la base de la vulneración del tercero registral de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario; el derecho de propiedad no sea vulnerado por el contrario es el Estado que debe de otorgar garantías de protección tanto para el verdadero propietario como para el tercero adquirente en el tráfico legal de bienes inmuebles por medio del registro.

De este modo para evitar fraudes se debe investigar bien en que notaria se llevara a cargo el proceso de la compra venta ya que existirá de por medio un monto, a su vez se recomienda que se realice todo el proceso en la misma notaria y que sea la notaria encargada de todo el proceso en tanto presentar partes en registros públicos y así lograr una compra exitosa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ACHÓN BRUÑÉN, María José. 2017. Problemas de legitimación activa en el procedimiento hipotecario (titulizaciones, cesiones de créditos sin reflejo registral, retracto del crédito cedido): Diario La Ley.
- ALBARRACIN MACHICADO Ángela M. 2019. La Inalterabilidad del Derecho de Propiedad del Titular Registral en la Transferencia de La Propiedad Inmueble y el Tráfico Ilegal de Bienes Inmuebles. Tesis de maestría de la Universidad Nacional del Altiplano. Puno – Perú.
- ANGELES ESPINOZA, Henry Epher. 2019. El Tercero de Buena Fe en el Registro de Predios, A Propósito de la Ley N° 30313. Tesis de maestría de la Universidad de Lima.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. 2008. Atributos y caracteres del Derecho de Propiedad. En: VV.AA. Biblioteca para leer el Código Civil, Volumen I. p 103.
- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. 2017. Derechos Reales. Tercera reimpresión. Primera edición Lima – Perú. Pontifica Universidad Católica del Perú.
- ÁVILA SANTAMARÍA, Ramiro. 2008. Ecuador Estado constitucional de derechos y justicia. Quito: V&M Gráficas.
- BECERRA SOSAYA, Marco Antonio. 2016. El tercero registral en el derecho societario y su protección jurídica (trabajo de investigación para optar el grado de maestro en Derecho Empresarial) Universidad de Lima. Obtenido de <http://repositorio.ulima.edu.pe>.

- BOVERO, Michelangelo. 2010. Seguridad Jurídica y Democracia. Una Perspectiva Teórico-Política, Editorial Universidad de Turín, Italia
- BUENDÍA SÁNCHEZ, Carmen Jessica. 2019. en su tesis titulada “Problemas Jurídicos en la Adquisición A Non Domino de la Propiedad por la Aplicación del Principio de la Buena Fe Pública Registral. Tesis de maestría de la universidad Federico Villarreal. Lima – Perú.
- BURGOA ORIHUELA, Ignacio. 2005. Derecho Constitucional. México: Porrúa. El Juicio de Amparo. México: Porrúa.
- CAMPO, Y. C. 2016. El Principio de buena fe como fuente de deberes secundarios de conducta en los contratos en Colombia. Artículo de Reflexión bajo la Dirección del Dr. Eddy Ramírez Gómez, Docente Universidad Católica de Colombia.
- CÁRDENAS ALVARADO, B. F. 2010. El Principio de la Fe Pública Registral. Perú: Libertad S.A.C.
- CRUZ MORATONES, Carles; FERNÁNDEZ BLANCO, Carolina & FERRER BELTRÁN Jordi. 2015. Seguridad Jurídica y Democracia en Iberoamérica, Editorial Marcial Pons – Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Primera Edición, Madrid-España.
- DE LA PUENTE Y LAVALLE, Manuel. 2007. El Contrato en General, Comentarios a la Sección Primera del Libro VII del Código Civil, Tomo II, Lima, Palestra Editores.
- DELGADO PEREZ Cesar Enrique. 2009. El principio de la fe pública registral en la jurisprudencia”, Actualidad Jurídica, Revista dialogo con la jurisprudencia N° 134.
- ESCAJADILLO CHIMAYCO, Francisco Javier. 2017. ¿Sacrilégio del Derecho de Propiedad? - Fe Pública Registral y Falsificaciones de

documentos.

<https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/>

ESPEJO LERDO DE TEJADA, Manuel. 2017. La ejecución de la hipoteca constituida a "*non domino*. La tercería de dominio y el procedimiento declarativo": Revista crítica de derecho inmobiliario.

ESPINOZA ESPINOZA, Juan. 2008. Acto Jurídico Negocial, Análisis Doctrinario, Legislativo y Jurisprudencial, Lima, Gaceta Jurídica.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro. 2010. Escrituras y actas notariales. 5ª edición. Buenos Aires: Astrea.

ETCHEGARAY, Natalio Pedro. 2011. Derecho Notarial Aplicado, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Primera Edición, Buenos Aires-Argentina

FERNÁNDEZ VÁSQUEZ, Emilio. 2007. Diccionario de Derecho Público. Editorial Astrea, Buenos Aires, Argentina, p. 767.

FERNÁNDEZ DEL CARTILLO, Bernardo Pérez. 2009. Derecho Registral. Editorial: Porrúa. Numero de Edición: 9. México.

FERRERO COSTA, Raúl. 2004. Curso de Derecho de las Obligaciones, Ed. Grijley, Lima, 3era. Ed. pp. 8-9.

FERREIRA RUBIO, Delia Matilde en González Pérez, Jesús. 2008. El principio general de la buena fe en el derecho Administrativo, Ed. Civitas Madrid.

FLÓREZ RONCANCIO, Jesús David. 2012. Derecho Civil Bienes, Editorial Temis S. A., Bogotá.

- GALEAS SALAZAR, Monserratte Del Rocío. 2018. El Principio de Buena Fe en la etapa Precontractual de la Contratación Pública Ecuatoriana. Tesis de la Universidad Andina Simón Bolívar. Quito – Ecuador.
- GÁLVEZ CLEMENTE D. 2017. Ley 30313 ¿una desnaturalización a la esencia del procedimiento registral?, PUCP. Lima. <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio>.
- GATTARI, Carlos Nicolás. 2004. Manual de derecho notarial, Editorial Depalma, Buenos Aires-Argentina.
- GONZÁLES BARRÓN, Gunther. 2008. El principio de prioridad Registral. En: Castillo Freyre, Mario. Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi. Palestra editores. Lima, 2008.: pp.515
- GONZÁLES BARRÓN, Gunther. 2010. Derechos Reales. Primera Reimpresión. Ed. San Marcos E.I.R.L. Lima.
- GONZALES BARRON Gunther. 2011. La usucapión- fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio”, Editora y distribuidora ediciones legales EIRL, Edición.
- GONZALES BARRÓN, Gunther. 2012. Derecho Registral y Notarial. Lima: Jurista Editores.
- GONZALES, BARRÓN. Gunther Hernán. 2015. La Falsificación: Nuevo Modo de Adquirir la Propiedad (Primera ed., Vol. 1). Lima, Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- GONZALES BARRÓN, G. 2017. Contratación Inmobiliaria y Protección Registral (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L.
- GONZALES BARRÓN, Gunther H. 2018. Principios de la fe Pública Registral. Gaceta Jurídica. Primera Edición.

- GONZÁLEZ PÉREZ Jesús. 2009. El principio general de buena fe en el Derecho Administrativo, Quinta edición, revisada, actualizada y ampliada, Civitas - Thomson Reuters, Navarra.
- GORDILLO CAÑAS, Antonio. 2008. El principio de fe pública registral. En: Anuario de Derecho Civil. No. LXI-3, julio.
- GORDILLO CAÑAS, Antonio. 2010. El Principio de Fe Pública Registral, Lima, Jurista Editores.
- GUZMÁN DÁLBORA, José Luis. 2009. Falsedad documental y supresión de actuaciones en expedientes judiciales”. En Estudios y defensas penales. 3ª edición. Santiago: Legal Publishing, pp. 511.
- HUERTA AYALA, Oscar. 2013. La Problemática de la Buena Fe del Tercero Registral. Lima: Gaceta Jurídica.
- MEJORADA CHAUCA, Martín 2012. Fundamentos de la tutela de los terceros. Edición: 1a. ed Pie de Imprenta: Lima: Gaceta Jurídica.
- MENGONI, Luigi. 2008. Acquisto “a non domino”, en Il Diritto Civile nelle Pagine del Digesto, a cura di Raffaele Caterina, Torino, UTET.
- MENDOZA, Gilberto. 2014. La propiedad – Mecanismos de defensa. Obra en conjunto. Editorial Gaceta Jurídica. Lima, Perú
- MENDOZA DEL MAESTRO, G. 2014. La Propiedad: Mecanismos de Defensa (Primera ed.). Lima, Lima, Perú: El Búho E.I.R.L.
- MENGONI, Luigi. 1994. Gli acquisti “a non domino”. Milano.
- MONAR LUNA, Jhon Anthony. 2018. Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los

mecanismos electrónicos y normativos. Tesis de la Universidad Wiener. Lima – Perú.

MUÑOZ CONDE, Francisco. 2010. Derecho Penal. Parte Especial (18ª ed., Valencia, Tirant lo Blanch)

OLIVER CALDERÓN, Guillermo. 2009. Seguridad Jurídica y Derecho Penal. REJ – Revista de Estudios de la Justicia – N° 11.

ORTIZ SÁNCHEZ, Iván. 2010. El Derecho de propiedad y la posesión informal. Lima: PUCP

PALACIOS MARTÍNEZ, Eric. 2002. La Nulidad del Negocio jurídico, Principios generales y su aplicación, Jurista editores, Lima.

PÉREZ CONTRERAS, María de Montserrat. 2010. Derecho de familia y sucesiones. México.

PÉREZ LUÑO, Antonio Enrique. 2012. La seguridad jurídica y sus paradojas actuales. Teoría y derecho: revista de pensamiento jurídico, ISSN 1888-3443, N° 12.

PERÚ: Constitución Política del Perú.
<https://www.constitucionpoliticadelperu.com>

PERÚ: Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral (marzo 2015)

PERÚ: Ley Nª 28677: Ley de la Garantía Mobiliaria (febrero 2006)

PERÚ: Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (2014) Código Civil. Decreto Legislativo N° 295. Décimo Cuarta Edición Oficial

QUISPE CHÁVEZ, Gustavo Francisco. 2007. El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia. Diálogo con la jurisprudencia, Año 13 N° 107

- ROJAS AGUIRRE, Luis Emilio. 2015. Falsedad documental como delito contra el derecho a la verdad. *Revista de Estudios de la Justicia*. Universidad de Chile. N° 22.
- ROMERO ROMAÑA, Eleodoro. 2007. *Derecho Civil. Los Derechos Reales*. Lima.
- SANDOVAL J., ALMENARA (2017) El asiento registral, fundamento de la buena fe pública registral. *Fuero Registral*, N° 13, pp. 151 y 156. Disponible en: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/revista->
- SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, B. 2019. *Manual de derecho inmobiliario registral*. Valencia. Tirant lo Blanch.
- SOLARTE RODRÍGUEZ, Arturo. 2004. *La buena fe contractual y los deberes secundarios de conducta*. Universitas.
- TARAZONA ALVARADO, Fernando. 2010. *El folio real y personal y su trascendencia en los registros públicos*, *Manual de los procedimientos registrales*, *Gaceta Jurídica*.
- TORRES VÁSQUEZ, Aníbal. 2008. *Diccionario de Jurisprudencia civil*. Editorial Editora Jurídica Grijley E.I.R.L., Lima - Perú
- VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. 2005. *Derechos Reales* Lima Ed. San Marcos, Tomo I.
- VÁSQUEZ RÍOS, Alberto. 2011. *Derechos Reales*. 4° Ed. Lima.
- ZAPATA A., Boulin. 2015. *El Principio de Fe Pública Registral en el Derecho argentino*. *Idearum U.M.* <http://www.um.edu.ar>.
- ZÁRATE CASTILLO, Arturo. 2007. *Teoría de los derechos fundamentales de Robert Alexy*, *Cuestiones Constitucionales Revista Mexicana de*

Derecho Constitucional 1, no 17, p 366, 7): 366.
<https://revistas.juridicas.unam.mx/index.php/cuestionesconstitucionales>.

ZUMAETA MUÑOZ Pedro. 2014. Temas de Derecho Procesal Civil. Editorial Jurista Editores E.I.R.L, Lima enero.

<https://www.lamudi.com.pe>

ANEXOS

Matriz de consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>General</p> <p>¿De qué manera la vulneración de la buena fe pública registral incide en la comisión del fraude inmobiliario?</p>	<p>General</p> <p>Determinar la incidencia de la vulneración de la buena fe pública registral en la comisión del fraude inmobiliario.</p>	<p>General</p> <p>La vulneración de la buena fe pública registral incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.</p>	<p>VI:</p> <p>Vulneración de la buena fe pública registral</p>	<p>El tercero de buena fe</p> <p>El tercero registral de buena fe</p>	<ul style="list-style-type: none"> • No es parte en la celebración de un acto jurídico • No es parte de un contrato • No le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado • Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido • la excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe. • Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe • Quien aparece en el registro con derecho inscrito • Quien ha procedido a inscribir su adquisición • Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido • Será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido • Será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido • Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad • Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad. 	<p>Tipo: aplicada</p> <p>Nivel: Descriptivo</p> <p>Diseño: explicativo</p> <p>Método: Descriptivo expos-facto</p> <p>Muestra: 162</p>
<p>Específicos</p> <p>a. ¿De qué manera la vulneración del tercero de la buena fe incide en la comisión del fraude inmobiliario?</p> <p>b. ¿De qué manera la vulneración del tercero registral de la buena fe incide en la comisión del fraude inmobiliario?</p>	<p>Específicos</p> <p>a. Establecer la incidencia de la vulneración del tercero de la buena fe en la comisión del fraude inmobiliario.</p> <p>b. Establecer la incidencia de la vulneración del tercero registral de la buena fe en la comisión del fraude inmobiliario</p>	<p>Específicos</p> <p>a. La vulneración del tercero de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.</p> <p>b. La vulneración del tercero registral de la buena fe incide directamente en la comisión del fraude inmobiliario.</p>	<p>VD:</p> <p>Comisión del fraude inmobiliario</p>		<ul style="list-style-type: none"> • Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble • Venta duplicada vivienda vendida por el dueño dos veces o más. • Conoce personalmente al arrendador. • No realices ningún depósito sin antes visitar la propiedad. • Investiga que la información del inmueble sea legítima. • Revisa el contrato de arrendamiento. • Verifica autenticidad de Escrituras. • Consulta el Registro Público de la Propiedad • Comprobantes de pago de Predial • Identificación oficial del propietario. • Verifica el uso de suelo. • Solicita constancias de no adeudo. • Pide los planos 	

CUESTIONARIO

Leer con detenimiento cada pregunta y responda con responsabilidad y sinceridad (encuesta anónima)

Objetivo de la encuesta:

La presente encuesta tiene como objetivo determinar la incidencia de la vulneración de la buena fe pública registral en la comisión del fraude inmobiliario.

marco con una "X" y señale la información solicitada

Sexo: Hombre..... Mujer..... **Edad:**

Situación: Estudiante: Empleado..... Otro.....

1. ¿Considera usted que la vulneración de la buena fe pública registral atenta contra la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

2. ¿Considera usted que el tercero de buena fe garantiza la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

3. ¿Considera usted que quien no es parte en la celebración de un acto jurídico atenta contra la buena fe pública registral?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

4. ¿Considera usted que si No es parte de un contrato no se le garantiza la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

5. ¿Considera usted que no le afectan las consecuencias jurídicas en los que no ha participado?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

6. ¿Considera usted que Nadie es responsable de una obligación que no ha asumido?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

7. ¿Considera usted que la excepción es aquella en la cual se acredite que el tercero civil actuó de mala fe?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

8. ¿Considera usted que el tercero registral que actúa de buena fe garantiza la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

9. ¿Considera usted que Aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe garantiza la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

10. ¿Considera usted que quien aparece en el registro con derecho inscrito garantiza la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

11. ¿Considera usted que Quien ha procedido a inscribir su adquisición garantiza la seguridad jurídica?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

12. ¿Considera usted que Será tercero registral en cualquier acto que no ha intervenido?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

13. ¿Considera usted que Será tercero registral en cualquier contrato que no ha intervenido?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

14. ¿Considera usted que Será tercero registral en cualquier acto en cuya celebración no haya intervenido?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

15. ¿Considera usted que Será tercero registral en cualquier acto que no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

16. ¿Considera usted que Será tercero registral en cualquier acto que se inscriba con posterioridad?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

17. ¿Considera usted que la comisión del fraude inmobiliario vulnera los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

18. ¿Considera usted que Pagos anticipados al comprador sin que exista una garantía del inmueble son actos fuera de la legalidad?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

19. ¿Considera usted que la venta duplicada de la vivienda vendida por el dueño dos veces o más vulnera los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

20. ¿Considera usted que al conocer personalmente al arrendador contribuye a garantizar los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

21. ¿Considera usted que el hecho de no realizar ningún depósito sin antes visitar la propiedad es un acto precautorio?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

22. ¿Considera usted que quien investiga que la información del inmueble sea legítima garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

23. ¿Considera usted que la revisión del contrato de arrendamiento garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

24. ¿Considera usted que verificar la autenticidad de las escrituras garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

25. ¿Considera usted que la consulta al Registro Público de la Propiedad garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
 - a. Definitivamente si
 - b. Probablemente si
 - c. Probablemente no
 - d. Definitivamente no

26. ¿Considera usted que los comprobantes de pago de predial garantizan los derechos registrales de los ciudadanos?
- Definitivamente si
 - Probablemente si
 - Probablemente no
 - Definitivamente no
27. ¿Considera usted que Identificación oficial del propietario garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
- Definitivamente si
 - Probablemente si
 - Probablemente no
 - Definitivamente no
28. ¿Considera usted que el hecho de verificar el uso de suelo garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
- Definitivamente si
 - Probablemente si
 - Probablemente no
 - Definitivamente no
29. ¿Considera usted que quien solicita constancias de no adeudo garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
- Definitivamente si
 - Probablemente si
 - Probablemente no
 - Definitivamente no
30. ¿Considera usted que quien pide los planos garantiza los derechos registrales de los ciudadanos?
- Definitivamente si
 - Probablemente si
 - Probablemente no
 - Definitivamente no