

UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



**“EL ROL DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE EN EL
FRAUDE INMOBILIARIO”**

TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE ABOGADO

TESISTA:

SANDRA MARGARITA BUITRÒN CHANGRA

ASESOR:

Dr. Marco ZEVALLOS ECHEGARAY

Lima – Perú

2018



RESOLUCIÓN N° 760-2018-DFD-UDH
Huánuco, 05 de noviembre de 2018.

Visto la Resolución N° 409-2018-DFD-UDH de fecha 28 de agosto de 2018 que declara **APROBAR** el Proyecto de Investigación intitulado "EL ROL DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE EN EL FRAUDE INMOBILIARIO", presentado por la Bachiller **Sandra Margarita BUITRON CHANGRA**;

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 14° numeral 1 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas vigente para el caso determina las diversas modalidades al cual el Graduando puede acogerse para obtener el Título Profesional de Abogado.

Que, mediante Resolución N°587-2015-R-CU-UDH de fecha 29 de mayo de año 2015 se aprobó el ciclo de Asesoramiento para la tesis profesional- CATP/DERECHO del Programa Académico de Derecho y Ciencias Políticas, en atención al Art. 31 del Reglamento General de Grados y Títulos de la UDH;

Que, mediante Informe Final de fecha 31 de agosto de 2018, el Mg. Marco Manuel Zevallos Echegaray Asesor del Proyecto de Investigación "EL ROL DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE EN EL FRAUDE INMOBILIARIO", *aprueba el informe final de la Investigación;*

Que, en cumplimiento al Art. 31 del Reglamento de Grados y Títulos del Programa Académico de Derecho y CC.PP vigente para el caso y a mérito del documento de visto y habiendo la Bachiller previamente presentado los tres ejemplares de la referida Tesis debidamente espiralados, es pertinente emitir la Resolución de Jurado y señalar fecha y hora para su Sustentación;

Estando a lo dispuesto en el Art. 44° de la Nueva Ley Universitaria N° 30220; Inc. n) del Art. 44° del Estatuto de la Universidad de Huánuco; Reglamento de Grados y Títulos aprobado con Resolución N° 466-2016-R-CU-UDH del 23 de mayo de 2016 y la facultad que indique;

SE RESUELVE:

Artículo Primero.- *DESIGNAR al Jurado Calificador para examinar a la Bachiller en Derecho y Ciencias Políticas, doña Sandra Margarita BUITRON CHANGRA, para obtener el Título Profesional de ABOGADA por la modalidad de Trabajo de Investigación Científica (Tesis), llevado a cabo en el Ciclo de Asesoramiento para la Tesis profesional; a los siguientes docentes:*

Dr. Carlos A. Hinojosa Uchofen	: Presidente
Dr. Hugo Romero Delgado	: Secretario
Dr. Wilson O. Aguilar del Aguila	: Vocal



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Ciclo de Asesoramiento para la Tesis Profesional



RESOLUCIÓN N° 760-2018-DFD-UDH

Huánuco, 05 de noviembre de 2018.

Artículo Segundo.- Señalar fecha de sustentación el día viernes 09 de noviembre del 2018 a horas 10.30 a.m. en el aula N° 01 3er piso, sito en el Jr. Domingo Casanova N° 148 Lima – Lince, sede de la Universidad de Huánuco.

Artículo Tercero.- Difúndase publicando e invitando a la comunidad académica para que presencien dicha sustentación.

Regístrese, comuníquese y archívese.



UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
DR. FERNANDO CORCINO BARRUETA
DECANO

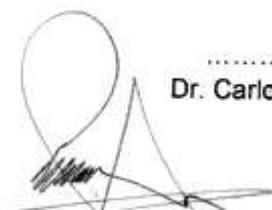
DISTRIBUCIÓN: Vice. Rect. Académico, Fac. Derecho, Of. Mat. Y Reg. Acad..f. Exp. Interesado, archivo.
FCB/znn

ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACIÓN Y SUSTENTACIÓN DE UNA TESIS

En la ciudad de Lima, siendo las 10:30 horas del día 09 del mes de Noviembre del año dos mil dieciocho se reunieron en el J.P. Domingo Casanave 148 - Lima Sur los miembros Ratificados del Jurado Examinador, designados por Resolución N° 657-2018-DCATP-UDH del 09 de octubre del 2018, al amparo de la nueva Ley Universitaria N° 30220 inc "n" del Art. 44 del Estatuto de la Universidad de Huánuco, Reglamento de Grados y Títulos, para proceder por la modalidad de Presentación y Sustentación de una Tesis del Graduando **Sandra Margarita BUITRON CHANGRA** el postulante al Título de Abogado, procedió a la exposición de la Tesis, absolviendo las interrogantes que le fueron formuladas por los miembros del Jurado, de conformidad con las respectivas disposiciones reglamentarias; realizando el exposición, el Jurado procedió a la calificación.

<u>JURADO</u>	<u>MIEMBRO</u>	<u>PUNTAJE</u>
Dr. Carlos Augusto Hinojosa Uchofen	Presidente	<u>15</u>
Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado	Secretario	<u>14</u>
Dr. Wilson O. Aguilar del Aguila	Vocal	<u>17</u>
<u>CALIFICATIVO</u>	<u>15</u>	<u>Quince</u>
	En números	en letras

RESULTADO : APROBADA por UNANIMIDAD



 Dr. Carlos Augusto Hinojosa Uchofen
 Presidente



 Dr. Hugo Eusebio Romero Delgado
 Secretario



 Dr. Wilson O. Aguilar del Aguila
 Vocal

DEDICATORIA:

A Dios Todopoderoso, que siempre me acompaña, dándome su amor y gracia. A mi madre que me guía desde el cielo, A mi esposo e hijas Valeria Marcela, Abril Vannia y Gianella Alessandra, que son el motivo de mis alegrías. A mi Padre que siempre está a mi lado. A mi hermano Paul que me enseñó lo bello de esta profesión y a mi hermana María, mi compañera inseparable.

AGRADECIMIENTO:

A Dios por llenarme de fe en cada momento de mi existencia. A mi madre quien además de darme la vida, me inculco valores y principios, pero sobre todo me enseñó que debemos luchar por lo que queremos, que nada es imposible si te lo propones realmente. Gracias Evita sin tu apoyo no hubiera podido lograrlo.

A mi esposo e hijas Valeria Marcela, Abril Vannia y Gianella Alessandra, que con mucho amor me brindaron todo su apoyo para poder alcanzar esta meta. A mi padre que siempre está a mi lado apoyándome. A todos lo que de una manera u otra me han ayudado a lo largo de mi vida

ÍNDICE

RESOLUCIÓN	2
ACTA DEL PROCESO DE CALIFICACIÓN POR LA MODALIDAD DE PRESENTACIÓN Y SUSTENTACIÓN DE UNA TESIS	4
DEDICATORIA:	5
AGRADECIMIENTO:	6
ÍNDICE	7
RESUMEN	9
ABSTRACT	10
INTRODUCCIÓN	11
CAPÍTULO I	13
PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	13
1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	13
1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	13
1.3 OBJETIVO GENERAL	13
1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	14
1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	14
1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN	15
1.7 VIABILIDAD O FACTIBILIDAD	15
CAPÍTULO II	16
MARCO TEÓRICO	16
2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN	16
2.2 BASES TEÓRICAS	19
2.3 MARCO LEGAL:	31
DEFINICIONES CONCEPTUALES	31
2.4 HIPÓTESIS	33
2.4.1 Hipótesis General	33
2.4.2 Hipótesis Específicas	33

2.5 VARIABLES	33
2.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:	33
2.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE:	33
2.6 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES	33
CAPÍTULO III	35
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN	35
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN	35
3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA	36
3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	37
CAPÍTULO IV	39
RESULTADOS	39
4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS Y CONTRASTACIÓN DE CATEGORIAS	39
CAPÍTULO V	45
DISCUSIÓN DE RESULTADOS	45
CONCLUSIONES	50
RECOMENDACIONES	50
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51
ANEXOS	57
Guía de entrevista	57
Guía documental	59
Matriz de consistencia	60
Anexos: fichas de entrevista	61
Anexos: Casación	81

RESUMEN

El presente trabajo de investigación que tiene por título “El rol que tiene el tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”, ha sido elaborado en contraste con la realidad actual y las deficiencias encontradas en los sistemas del Estado tanto en los operadores de justicia como en las entidades administrativas SUNARP.

Es por ello que a través de la entrevista y análisis documental se busca analizar los diferentes ámbitos de la investigación para que de esta forma podamos identificar de manera concisa y clara la participación del tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, esto a demás lo contrastaremos los distintos autores y las diferentes jurisprudencias que hablan sobre la problemática que existe en la actualidad.

Luego de haber aplicado en instrumento y obtenido los resultados, se tratara de comprobar que el tercero adquirente de buena fe cumple un rol fundamental para los falsificadores en la comisión del fraude y además se tratara de dar soluciones a la problemática que está afectando no solo a los propietarios inscritos sino a la seguridad jurídica que brinda el Estado.

PALABRAS CLAVE: Tercero adquirente de buena fe, propiedad, fraude inmobiliario, seguridad jurídica, fe pública registral, adquisición inmobiliaria, bienes inmuebles, derecho registral, propietario.

ABSTRACT

The present research work entitled "The role of the third party purchaser in good faith in real estate fraud", has been prepared in contrast to the current reality and the deficiencies found in the State systems in both the operators of justice as in the SUNARP administrative entities.

That is why through the interview and documentary analysis we seek to analyze the different areas of research so that we can identify in a concise and clear manner the participation of the third party in good faith in real estate fraud, this as well We will contrast the different authors and the different jurisprudences that talk about the problems that exist today.

Lugo to have implemented the instrument and obtained the results, it was to verify that the third party purchaser in good faith plays a fundamental role for counterfeiters in the commission of fraud and also try to provide solutions to the problem that is affecting not only registered owners but to the legal security provided by the State.

KEYWORDS: Third party acquirer of good faith, property, real estate fraud, legal security, public registry, real estate acquisition, real estate, registry law, owner

INTRODUCCIÓN

En la presentación investigación, se puede comprobar que “El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario” afecta la seguridad jurídica que brinda el estado en la adquisición inmobiliarias y por lo tanto también derechos individuales, los cuales se ven vulnerados por mafias organizadas que utilizan las negligencias del sistema jurídico, para apropiarse de bienes inmuebles a través de figuras jurídicas protegidas por el derecho tales como; el tercero de buena fe y el principio de fe pública registral.

El presente trabajo investigativo se encuadra en cinco capítulos, más las referencias bibliográficas y los anexos:

CAPÍTULO I: En este capítulo se describe el planteamiento y la formulación del problema, los objetivos generales y los específicos, la justificación y limitaciones, viabilidad o factibilidad de las variables.

CAPÍTULO II: Desarrollo del Marco Teórico, bases teorías generales que sustenta las investigaciones realizadas por los antecesores sobre el tema, que contienen amplia bibliografía. Mediante ellas podemos conocer los antecedentes, los supuestos, las variables independiente y dependiente y la operacionalidad de las variables.

CAPITULO III: El Método, tipo, diseño de investigación, estrategia de prueba enfoque, alcance o nivel, diseño, población y muestra, técnicas de investigación, instrumento de recolección de datos procesamiento y análisis de datos.

CAPÍTULO IV: Presentación de Resultados, contrastación de hipótesis, análisis e interpretación, donde se describe los resultados estadísticos de lo expresado en el nivel descriptivo e inferencial; la discusión de los resultados y la ejecución completa de la investigación de acuerdo a las interrogantes formuladas.

CAPÍTULO V: En este capítulo enuncio la discusión, conclusiones y las recomendaciones como alternativa de solución al problema y referencia bibliográfica anoto las diferentes fuentes bibliográficas consultadas, en el desarrollo del presente trabajo.

ANEXOS: Adjunto los materiales e instrumentos utilizados en el campo de la investigación.

CAPÍTULO I

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1 DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El fraude inmobiliario es un problema, que está afectando a la seguridad jurídica que brinda el estado en las adquisiciones inmobiliarias. ya que al contar con sistema registral se presume, que todas las personas conocen sobre la información que brinda los registros (principio de publicidad registral), sin aceptar prueba en contrario, es decir genera oponibilidad frente a terceros (principio de oponibilidad).

Es por ello que esto, no solo afecta derechos individuales sino también la seguridad jurídica que brinda el Estado. El cual se ve vulnerada por mafias organizadas que utilizan las negligencias del sistema jurídico, para apropiarse de bienes inmuebles a través de figuras jurídicas protegidas por el derecho como el tercero de buena fe registral y el principio de fe pública registral.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

1.2.1 Problema Principal

¿Cuál es el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario?

1.2.2 Problemas Específicos

- a) ¿Ante un supuesto fraude inmobiliario el tercer adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?
- b) ¿De qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

1.3 OBJETIVO GENERAL

Determinar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario

1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- a) Identificar si ante un supuesto fraude inmobiliario el tercer adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica.
- b) Reconocer de qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral.

1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Pertinencia. El presente trabajo de investigación servirá para resolver de manera indirecta el problema de investigación ya que se tratara de establecer parámetros de interpretación y brindar protección al propietario diligente frente al tercero registral que surge de un acto fraudulento.

Valor teórico. El trabajo de investigación busca brindar un aporte doctrinario en la cual proteja al propietario diligente, que a pesar de generar publicidad y oponibilidad de su derecho en el sistema registral, este no se encuentre totalmente protegido dado que las falencias del sistema registral puedan hacer que pierda su derecho.

Esto en la medida que producto de ilícitos penales, como lo es la suplantación de identidad o falsificación documentaria, el cual es utilizado por las mafias organizadas y que pueda generar el surgimiento de un tercero de buena fe pública registral.

Utilidad metodológica. El trabajo de investigación se utilizara como instrumento la guía de observación, con el cual se podrá desarrollar la técnica de observación. Del cual se podrá obtener resultados con alto grado de confiabilidad que ayudara a la investigación.

Relevancia. Se crearan ciertos criterios de interpretación jurídica para otorgar una verdadera seguridad jurídica al legítimo propietario quien se encuentra desprotegido por el sistema estatal. Además la sociedad

se verá beneficiada ya que obtendrán del estado una seguridad jurídica autentica que les permita participar en el trafico jurídico.

1.6 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Las limitaciones que existen son: la falta de bibliografía y el poco interés de las personas e instituciones vinculadas al ámbito, recibiendo como relato que SUNARP es un ente sumamente impositivo dentro del Estado

1.7 VIABILIDAD O FACTIBILIDAD

La investigación será viable económicamente, porque será autofinanciada íntegramente.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Con respecto al ámbito internacional, podemos mencionar a algunos países que vienen atravesando por el problema del fraude inmobiliario y cuya regulación protege al tercero de buena fe registral que adquirió el bien, sobreponiéndose de esta forma al propietario legítimo quien es afectado en su derecho, esto al primarse el tráfico jurídico de bienes inmuebles sobre el derecho individual.

Es por ello que el Código Civil de Costa Rica regula al tercero de buena fe en su artículo 455 primer párrafo se manifiesta que “Los títulos sujetos a inscripción que no estén inscritos no perjudican a tercero, sino desde la fecha de su presentación al Registro”. Se desprende del articulado como el legislador prima sobre todo el tráfico jurídico de los bienes inmuebles y otorga la oponibilidad al tercero una vez llegue al registro.

Debido a las falencias que presenta el sistema costarricense, las mafias organizadas aprovechan esta figura jurídica para apropiarse de bienes inmuebles, realizando actos ilícitos como la falsificación del título de propiedad, suplantación de identidad del verdadero propietario ante un notario.

De igual forma se puede apreciar el mismo problema en España donde el fraude inmobiliario está dejando en las calles a los propietarios, por falencias en el sistema registral y derecho civil quienes privilegian al tercero de buena fe, el cual es usado por las mafias organizadas ya que el estado promueve el tráfico jurídico sobre los derechos individuales.

Es por ello, que el fraude inmobiliario es un problema que viene afectando a distintos países. Algunos de ellos se encuentran atravesando por el llamado Boom inmobiliario, esto por incremento demográfico de la población y el alto consumo de bienes inmuebles.

También se puede afirmar, que los Estados crean un sistema jurídico basado en la prevalencia del tráfico jurídico y el sacrificio de derechos individuales legítimos, con la finalidad de tener una economía dinámica y estable, que beneficie a toda la población.

Actualmente, la realidad nacional deja ver lo vulnerable que es nuestro sistema jurídico ante los casos de fraude inmobiliario realizado por mafias organizadas que se aprovechan de las negligencias del estado para apropiarse de bienes inmuebles.

Estos problemas se presentan más en la capital (Lima), dado al elevado precio de los predios y el incremento de la población, que cada vez busca invertir los ahorros de su vida en comprarse un departamento o una casa.

Los lugares donde se presenta más estos problemas de fraude inmobiliario son en distritos de surco, Miraflores, la Molina y Jesús María lugares donde el metro cuadrado puede costar miles de soles. Además pese a que los inmuebles están inscritos no les garantiza seguridad jurídica.

De no solucionarse este problema en cuanto a la regulación para el fraude inmobiliario estos problemas seguirán surgiendo y afectaran derechos fundamentales de las personas que se ven desprotegidas por el estado esto, conllevaría a que no exista entonces una seguridad jurídica.

Para poder dar solución al problema es necesario que se dé predilección al legítimo propietario, esto siempre y cuando el tercero haya surgido de un acto ilícito realizado por una suplantación o falsificación de documentos.

Es por ello que cabe hacernos la pregunta ¿el tercero de buena fe que proviene de un acto fraudulento debe primar sobre el verdadero propietario? ¿Es posible que el Estado convalide actos fraudulentos? ¿Derecho de propiedad o tráfico jurídico?

Sierra (2011), en su estudio sobre: *La Insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino*, se propuso

como objetivo general examinar los problemas que plantean los actos de disposición o negocios jurídicos sobre patrimonio ajeno, haciendo especial referencia a la denominada adquisición a non domino.

Además, siguió un enfoque Cualitativo, llegó a la conclusión de que la construcción de la figura de la facultad de disposición separada del contenido del derecho de propiedad que, por regla, correspondería al titular y, por excepción, a un tercero; no explica los actos de disposición de bienes ajenos, ya que el fundamento de la adquisición obedece, más bien, a una especial tutela que se concede a la protección de la buena fe y la confianza en la seguridad de las relaciones jurídicas y del tráfico (p.162).

Lino (2015), en su estudio sobre *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*, se propuso como objetivo general, "Determinar de qué manera el establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el Registro de Predios garantiza la seguridad jurídica de los usuarios en el Perú 2014" (p. 4).

Además tuvo como conclusión, que el establecimiento del Sistema registral constitutivo en materia de transferencias sobre bienes inmuebles, si nos ayudaría a prevenir los problemas que actualmente genera nuestro Sistema registral declarativo, como son: la evasión de impuestos, doble venta y concurso de acreedores, tráfico ilícito inmobiliario, procesos judiciales sobre tercerías y diversos fraudes procesales (p. 115).

Toranzos (2014), *La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso*. Tiene como objetivo general estudiar el ingreso de documentos públicos falsos a los Registros Públicos para transmitir la titularidad de un bien inmueble. Sigue un enfoque Cualitativo y un diseño teoría fundamentada explicativo. Población (los registros públicos) y muestra (los documentos públicos falsos que ingresan en los registros públicos). La ley hipotecaria regula en su artículo 34 la protección del tercero de buena fe siempre que cumpla con los requisitos establecidos en dicho

dispositivo legal, además se sanciona al verusdominus negligente con la pérdida de la propiedad (p. 112).

Es por ello que resulta fundamental analizar el comportamiento del verusdominus, dado que no se puede despojar del bien a su legítimo propietario por causas ajenas que escapan de su control (en los casos de falsificación de un documento público que transfiere el bien inmueble), más aun si este actuó diligentemente inscribiendo su derecho ante los registros públicos. Ya que de lo contrario se estaría afectando al verdadero propietario y se estaría desincentivando la inscripción dado que los registros públicos no otorgarían seguridad jurídica (p. 112).

2.2 BASES TEÓRICAS

Propiedad: Según Westernmann Harry, Westermann Harm, Gurky y Eickmann (1998, p. 299). con referencia a la propiedad desde una teoría internacional explican como el ordenamiento jurídico positivo regula la atribución de un derecho a su titular, es decir el poder que tiene el titular frente un determinado derecho obtenido. Así como también la concreción de éste, así pues prevé regular la legitimación y limitación que dicho titular ostenta. Por lo que se crea un derecho real privado que se refiere a la res (cosa), puesto que se trata de asegurar en el ámbito patrimonial, la configuración individual en la esfera privada, tal es así que dicho derecho protege y le brinda ciertas atribuciones al titular respecto a la propiedad, mediante la posibilidad de adquirir y conservar derechos privados, los mismos que están dotados de importancia en el desarrollo de la personalidad, autonomía y responsabilidad de la persona que los ha adquirido, ya que existe el deseo de asegurar su subsistencia, su cuidado tanto de él como el de sus 18 familiares en todo lo posible, pues si se entiende que dicha titularidad le brinda cierta estabilidad, lo que suscitara la conservación de los derechos adquiridos, por ello es importante la garantía institucional para el aseguramiento de las posibilidades individuales de adquisición y de defensa.

según Ramírez (2007, p. 82) sobre la propiedad nos dice que la propiedad pertenece a uno de los derechos fundamentales establecidos por nuestra constitución y su delimitación la establece el ordenamiento jurídico, en tanto hay momentos donde señalado en la misma carta magna por motivo de necesidad publica o seguridad nacional existen algunas excepciones a las características que rigen a la propiedad, la expropiación por ejemplo, también nos habla de sus características pues nos dice que la propiedad es un derecho personal y respecto al carácter de inviolabilidad de la propiedad. Si bien dentro del concepto de propiedad que establece la constitución refiere que se encuentra orientada al bien común, aun así es quien ejerce la propiedad a quien se le reconoce los derechos más completos sobre su bien.

En la carta magna se encuentra regulado el concepto de propiedad la cual versa como sigue en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú (1993) "se brinda y garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señalando en ella que ésta debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales que se encuentren establecidos, dado por lo cual no hace más que referirse a la función social que el derecho de propiedad brinda en su contenido esencial." Ahora bien un concepto bastante parecido se encuentra plasmado en la norma sustantiva en el artículo 923 Código Civil Peruano (1993). "El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley" (constitución política del Perú, p. 234).

Propietario: Medina (2016, p. 38) en cuanto al propietario, entiende el autor que es quien es dueño del terreno, puesto que es quien va gozar de todos los derechos que le brinda el ordenamiento jurídico sobre el inmueble en cuanto a la transferencia de la propiedad, siendo necesario solo el consensualismo para transmitirla. Salvo en casos donde sea necesaria cumplir con formalidades. Quien es propietario puede acreditarlo mediante un contrato simple, escritura pública, con la inscripción en Registros públicos entre otras formas.

Es un derecho real: según Barron (2010, p. 294) “explica que en cuanto a decir que es un derecho real es porque se encuentra referido al poder que se ejerce en forma directa e inmediata que va a ostentar el titular sobre un bien determinado sea mueble o inmueble, lo cual va a generar la pertenencia a un determinado sujeto frente al dominio que pueda ejercer”. Como segundo carácter del mismo es un derecho absoluto: Se menciona que este es centro de la propiedad privada, debido a que el titular de bien puede proceder a disponer con su propiedad según lo considere conveniente dentro de los límites impuestos que la ley señala en este sentido al decir que el derecho de propiedad es absoluto ésta referido a que el titular de la cosa puede disponer destruir su propiedad como según lo establezca. Como tercer carácter es derecho exclusivo: es exclusivo puesto que solo el propietario quien puede ser una o conjunto de personas tiene el dominio de éste excluyendo a las demás de éste derecho, se pueden tener el determinado derecho sobre el bien inmueble o mueble sirviéndose o sacando provecho del mismo de la manera que lo considere más conveniente ya que es el titular de dicho bien quien puede ejercer su libre disposición sobre el mismo.

Derecho perpetuo: Rios (2011, p. 271). Refiere que la propiedad tiene por esencia una duración indefinida, es decir la propiedad no va a desaparecer si no es con la destrucción de la cosa. Siempre y cuando así lo disponga el propietario podemos decir así que el dominio va a ser ilimitado en el tiempo sin embargo este concepto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales. En este caso la expropiación por ejemplo entre otros supuestos, el propietario no deja de serlo aunque éste no ejerza ningún acto de propiedad sobre el bien otra de las excepciones a este punto que mencionan algunas personas es la prescripción adquisitiva de dominio sin embargo esto no es así ya que cuando se adquiere la propiedad por este hecho no es porque el dominio se extinga, si no que por el no uso éste pierde su derecho de propiedad.

Modos de adquirir la propiedad: según Vásquez (2010, p. 314), son la apropiación, tesoro, el hallazgo, determinación jurídica de la caza y pesca, especificación y mezcla, la accesión, la transmisión, la prescripción

adquisitiva, la adquisición de la propiedad por razón de acto administrativo municipal, por la ley de promoción de acceso a la propiedad.

Según Nerio (2007, p. 309). "los modos de adquirir la propiedad puede ser modos derivados y originarios, ya que en nuestro sistema legal se reconocen distintos hechos jurídicos que van a permitir la adquisición de la propiedad, puesto que en la adquisición del modo originario, se acentúa una relación inmediata con el bien dentro de las cuales podemos citar a la apropiación, la especificación, la accesión la obtención de frutos, la usucapión etc., en tanto en este tipo de adquisición no será necesario advertir quien es el anterior propietario, puesto que el dominio se va a adquirir del actual titular de bien. No teniendo injerencia en este hecho el antiguo propietario, por lo que se establece que un mecanismo absoluto de adquisición de la propiedad.

Transferencia de la propiedad: Según Castillo (2007, p. 73) respecto a un anteproyecto que se propuso para considerar dentro del código civil un artículo que diferencia a los bienes registrados de los que no se encuentran registrados, puesto que no todos los bienes que son registrables y que deberían ser registrados, se encuentran inscritos en Sunarp (Registros públicos). En este caso si el bien jamás se registró y se transfiere, esta transferencia se realizara vía tradición sin publicitar el acto, señala Castillo Freyre que el sistema Registral ha mejorado mucho desde su creación de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Sin embargo no por esta razón se puede cambiar del sistema declarativo a un sistema constitutivo, mencionando para tal supuesto distintas razones entre las que señala la idiosincrasia de la población pues se vive en un constante informalismo en distintas situaciones, por otro lado se encuentran sectores en nuestro país donde no pueden costear este trámite, el tema de la inexactitud registral debido a que muchas veces resulta incompatibles la realidad física con lo que se encuentra estipulado en registros. Entre otras razones por lo cual se tiene que tener en cuenta que muchas veces la realidad no está de acorde con el registro por lo cual rechaza que podamos tener un sistema constitutivo de derecho.

Transferencia de la propiedad de bienes inmuebles: Principio de consensualístico.- según Gonzales (2010, p. 437). Este autor nos dice que este principio tiene su origen en el influyente código civil francés de 1804, el cual llevo a cabo una modificación con respecto al derecho romano. Puesto que consagro el sólo consentimiento es decir la sola aceptación entre las partes como único requisito necesario para la transferencia de la propiedad a favor del comprador, ya que no se necesita de la tradición de la cosa, del pago del precio estipulado, ni de formalidad alguna. Si no tan solo con el simple consentimiento.

Configuración de la adquisición: La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles (para este estudio) se configura a partir de tres requisitos los cuales son los siguientes la titularidad la cual viene a ser la pertenencia subjetiva que tiene el titular o titulares del dominio, la legitimación la cual está referida la facultad de alcanzar ciertos efectos jurídicos y el poder de disposición la cual está referida a la relación jurídica que existe entre quien dispone y el patrimonio que dispone.

Límites al derecho de propiedad: Según Beuermann (2006, p. 25). con respecto a los límites de la propiedad señala que los casos más comunes son la de los asentamientos humanos, invasiones ya que se necesita la ayuda del estado en sus distintas entidades para lograr sanear este tipo de viviendas. Mientras esta etapa de saneamiento se realice los habitantes de las viviendas mantendrán un derecho expectatício, a la espera de regularizarse e inscribirse.

Protección de la propiedad según Vasquez (2011, p. 387) Nos dice que la acción Real por excelencia es la reivindicación, ya que en cuanto el propietario del bien por algún motivo pierde la posesión de su propiedad o simplemente por el no uso de ésta, es él quien debe ejercer este derecho consagrado en la norma sustantiva peruana. Dentro de este concepto menciona a Castañeda puesto que al no extinguirse la propiedad por la no posesión o por el no uso, la acción reivindicatoria es imprescriptible, ya que si bien es cierto la persona no pueda estar usando la propiedad este sigue siendo su bien, por haber adquirido la propiedad ya que el ordenamiento

jurídico así lo prevé. No obstante ello no impide que la reivindicación pueda oponérsele la prescripción adquisitiva de dominio, cuando este hubiera cumplido el plazo determinado y los requisitos que la ley establece.

Según Acedo (2013, p. 69) “La acción reivindicatoria. La Vindicatio era la acción típica del derecho Romano del titular de una cosa para reclamarla a quien le tuviese sin derecho como el objeto solía ser una Res (cosa) se unieron ambas expresiones y se generalizó entre los juristas el uso de la palabra reivindicatoria, en todo caso ha de saberse que el lenguaje actual una de las acepciones del verbo Vindicar significa (dicho de una persona recuperar lo que le pertenece).

Finalidad del registro: Según Gonzales (2012, p. 17) con respecto a la finalidad del registro y seguridad en el tráfico jurídico nos dice, el registro lo que nos otorga es la seguridad de las transferencias tanto a quienes acuden a registros a solicitar información del titular para adquirir un bien como para quien tiene registrado su bien. Pues brinda protección al tráfico jurídico. Por lo que existen dos tipos de seguridad, la seguridad estática como la seguridad dinámica.

Efectos de la inscripción: según La cruz (2012, p. 172) en el tema de los efectos de la inscripción nos dice que existe una protección al titular registral y una protección al adquirente.

Buena Fe: Código civil (1993) en el artículo 2014 El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Código civil (1993, p. 429).

Según Priori (2012, p. 135) La protección del tercero adquirente de buena Fe, nos ubica claramente en los derechos sobre los bienes, y no solo de derechos reales sino sobre los bienes en general, sin perjuicio de la

manifestación que el tema de la Buena Fe tiene en otros ámbitos del derecho patrimonial es evidente que resulta el rol de la protección de bienes(...) los bienes son objetos materiales o inmateriales, ciertos plenamente identificados e individualizados sobre los cuales existe interés económico , la certeza identificación o individualización son la clave del concepto jurídico el bien , son así porque los sujetos buscan satisfacer una necesidad práctica a través de dichas cualidades, la exclusión y la persecutoria son herramientas indispensables para satisfacer necesidades que reclaman recursos especialmente escasos.

Buena fe registral: Según Rubio (2007, p. 51) en cuanto a la fe pública registral señala que en cuanto a la aplicación del el artículo 2014, se basa en que la seguridad del tráfico jurídico sacrifica la seguridad del derecho, por lo que en cuanto a la transferencia de bienes si el que transfiere resulta no tener el derecho de transferir es decir el documento con el que transfiere es nulo entonces el supuesto derecho que recibió el adquiriente también es nulo, esto se da cuando el bien no está registrado, sin embargo cuando el bien esta registrado y el adquiriente compra un bien como tercero de buena fe cumpliendo con los requisitos establecidos en la norma, éste mantendrá su propiedad aunque el título que dio merito a la transferencia sea nulo siempre que el bien se encuentre inscrito en registros.

Según Gonzales (2015, p. 69) con respecto a la fe registral su contenido en bastante parecido al que se encuentra estipulado en nuestra norma sustantiva ya que ésta protege a la persona que adquiere a título oneroso el bien inmueble aunque después el título que dio mérito a la adquisición sea declarado nulo o se cancele el asiento de inscripción. Esta solución establecida en el artículo 2014 del código civil es la expresión normativa del principio genérico de la protección que se le brinda a la apariencia jurídica. En tanto se vuelve remitir a los modos de adquirir la propiedad, puesto que se relaciona con el modo de adquisición derivada, es decir la causa- efecto. Ya que si el que adquirió y posteriormente transfirió la propiedad sobre la cual no tenía derechos, éste hecho debiera de caer en nulo pues no puede transferir derechos que nunca se obtuvo, sin embargo en algunos casos la apariencia hace suponer que quien adquiere el bien pueda suponer que es

una transferencia real y verídica, lo cual induce a error al tercero de buena fe que adquiere siendo engañado por lo cual se le brinda la protección de la fe pública registral.

Los requisitos para que el tercero de buena fe adquiera la propiedad: según Ayala (2013, p. 57) Como se sabe para que se le reconozca el derecho al tercero de buena fe, éste tiene que cumplir con ciertos requisitos lo cuales se señalan líneas abajo.

Tercero con título oneroso.- según Ayala (2013, p. 59) señala que esta exigencia se justifica ya que en el caso del adquirente a título oneroso, la pérdida del su derecho generará un daño económico a diferencia del adquirente a título gratuito que solo sufrirá un lucro cesante. En este sentido algunos autores discrepan entendiendo que debería atenderse también a los adquirentes a título gratuito ya que es igualmente atendible su deseo de seguridad a las adquisiciones.

Tercero de buena Fe.- Según Álvarez (2010, p. 611). Nos dice que en el ámbito teórico, y según una jurisprudencia reiterada en una concepción primigenia con respecto a la propiedad, tomada de la característica clásica en la posesión ésta buena fe es la que se exige en cuanto a la adquisición ya que quien adquiere un bien debe verificar lo que registros publicita y tener la seguridad de quien transfiere es el titular legítimo de dicho bien.

Tercero que adquiere el derecho sin que en el registro aparezcan causales de contradicción es decir causales de nulidad o ineficacia.- al momento de la inscripción del título que dio merito a la transferencia del bien inmueble no debe constar inscrita la causa que dio origen a la nulidad o ineficacia del asiento correspondiente en el Registro. Por lo que se presume que es válido y eficaz. Estas causas de nulidad o ineficacia no solo no deben constar en el asiento registral si no tampoco en los títulos archivados. Ya que en nuestro sistema registral conforme a la modificación de la ley 30313 nos dice que deben revisarse también los títulos archivados.

Tercero que inscribe su derecho.- según Arias-Schreiber, (1984, p. 860) el tercero adquirente debe haber inscrito su derecho en registros públicos.

Gozando también de la seguridad jurídica que esta entidad le brinda como aparente titular del bien. Roca Sastre nos dice que esta exigencia es pertinente, puesto que el registro debe proteger la adquisición cuyo título acude a él, debido a que al inscribir nuestro bien inmueble en registros públicos lo estamos revistiendo de la seguridad que registros brinda. Ya que existe diferencia entre quien publicita e inscribe su bien y el que no lo hace. Si el tercero adquirente no inscribe su bien, y en el transcurrir del tiempo de no inscripción, se inscriben títulos incompatibles con el suyo, ya no podrá inscribir ni gozar de la protección registral, aun éste sea de fecha anterior a la adquisición del ya inscrito.

Apariencia jurídica: Según Lama et al. (1998, p. 111) en cuanto la apariencia jurídica, nos dice que quien posee, también aparenta un derecho por lo que señala que la posesión es una de las causas por las que se crea esta apariencia ya que la misma constituye una institución al igual que la propiedad en el derecho civil. Lama nos dice que existieron dos grandes vertientes con respecto al tema de la posesión en la primera tenemos lo que nos dice Friedrich Cal Savigny en la cual este jurista alemán en su tesis conocida como teoría subjetiva de la posesión, dice que a este poseedor se le reconoce el *animus domini*, que no es otra cosa que el mecanismo que permita considerarlo como propietario. En cuanto a la otra vertiente se encuentra la de Rudolf Von Ihering, en su obra teoría de la posesión, fundamento al contrario de Savigni que para considerar que una persona es poseedora de un determinado bien no es necesario reconocer el *animus domini*, si no que basta con que la persona mantenga en su poder el bien determinado. Es decir sólo se requiere el *animus tenendi*. Una vez conocida estas dos posturas de los juristas alemanes surgió una tercera postura, la de Raymundo Saleilleis, considera la tesis más completa con respecto a la posesión pues dice que ésta se trata de un vínculo de subordinación que el poseedor tiene con la cosa. Ya que él mismo podrá hacer uso, explotar y gozar del bien en cuanto lo crea necesario y conveniente a sus intereses Según Moisset (2004, p. 45). En cuando a la apariencia y a la publicidad el autor nos dice que la apariencia surge cuando, la publicidad no se encuentra

expresa o como complemento de ésta. Ya que lo que busca la publicidad es hacer de conocimiento lo que es real y no lo que es aparente.

La seguridad jurídica aplicada a la propiedad urbana: según López (2002, p. 69) el autor la denomina como doble convergencia ya que en cuanto a la seguridad jurídica, ésta por un lado hay una seguridad jurídica negativa quien se manifiesta en lo concerniente al tema penal y la seguridad jurídica positiva lo cual va a permitir una mayor movilidad en la dinámica del derecho, en cuanto a la materia registral la negativa se resalta cuando el adquirente se ve protegido por la inscripción y en cuanto a la seguridad jurídica positiva está referida a que el titular ya inscrito se encuentra en ventaja para poder transferir su propiedad respecto al titular que no ha inscrito su propiedad y por lo tanto no se encuentra registrado.

Fraude: según Gonzales (2015, p.81). en cuanto al fraude nos dice que éste siempre ha existido y no sólo en el ámbito legal, sino en distintas situaciones como lo fueron las codificaciones antiguas que reprimían la adulteración de medidas o peso por ejemplo en el código Hammurabi. Ahora bien en cuanto al fraude mobiliario o inmobiliario estos se van a materializar de forma distinta, ya que en cuanto al fraude mobiliario este se dará mediante engaños en lo concerniente al estado o calidad del bien que se quiera transferir. Nos da un ejemplo, y nos dice cuando se vende una pieza que se dice que es de oro pero en realidad es una réplica. Ahora bien en cuanto al fraude inmobiliario este tipo de fraude se da mediante documentos ya que debido a la trascendencia del mismo éste se tiene que dar mediante instrumentos sean éstos privados o públicos. De modo que este tipo de fraudes se tienen que materializar en instrumentos, estos tipos de instrumentos son documentos ficticios que no son auténticos pero que aparentemente a la vista de quien lo va adquirir sí lo son. Anteriormente este tipo de fraude se constituían en dos casos, la falsedad destinada a la regulación cuando la persona se consideraba titular del derecho, pero la misma no podía probar fehacientemente el derecho por lo que para remediar este hecho se llevaba a cabo la falsificación tal es el caso que la persona adquiriría de forma lícita el bien sin embargo pierda todos los documentos que acreditaban su titularidad, por lo que se ve en la situación de falsificar

documentos para volver obtener los documentos que originalmente obtuvo. Ahora bien en cuanto a la falsedad eventual o esporádica se da cuando una persona sea éste un vecino o un individuo cualquiera se aprovecha del abandono del bien es decir la no posesión del mismo. Por lo que se hace de títulos falsificados para hacer el bien aparezca como suyo propio. Actualmente se dieron abundantes casos respecto no solo a individuos en particular sino a mafias grupos delictivos dedicados especialmente a este tipo de fraudes inmobiliarios, donde se veían inmersos distintas personas.

Según Gonzales (2015, p. 83). En cuanto a las modalidades del fraude inmobiliario nos dice que las organizaciones delictivas que se apropian del bien para luego sucesivamente transferirlos a terceros que no conozcan la procedencia del mismo si no que engañados adquieran dicho bien suponiendo que los que están transfiriendo son titulares verdaderos. En tanto se señalan diferentes supuestos en los que este tipo de engaño y consecuentemente adquisición se dan, en primero es el propietario (X) es suplantado por otra persona en la notaria, donde supuestamente (X) transfiere su propiedad a (Y), pues una vez que (Y) quien adquiere la propiedad este inmediatamente transfiere su propiedad a otra persona (Z). En este caso el engaño se da porque el notario no toma las debidas precauciones al momento de identificar correctamente a (X) el propietario originario. Pues bien en un segundo caso el propietario (X) es suplantado por otra persona en la notaria, quien entrega un poder a favor de (Y) , poder que le va a permitir a (Y), poder disponer libremente de los bienes inmuebles que ostenta (X), por lo que va a formalizar una transferencia para entregarle la propiedad a (Z) en este supuesto el engaño también se materializa por que el notario no tuvo las debidas precauciones para identificar a (X) y corroborar si verdaderamente era él quien estaba entregando el poder. En un tercer supuesto la persona Jurídica (X) es suplantada es decir quien mantiene el poder de (X) es suplantado en cuanto al libro de actas, por lo que se logra inscribir un poder a favor de (Y), Poder que le va a servir para poder transferir la propiedad que ostentaba la persona jurídica a (Z) y luego éste mismo hacer una sucesiva transferencia a (W) , en este tercer caso se vuelve a repetir la historia en donde el engaño y la falla se producen en tanto

el notario no logro advertir a tiempo la identidad de los otorgantes, en este caso la identidad del representante de la persona jurídica. Como cuarto supuesto el propietario (X) de bien inmueble sufre una falsificación pura y dura ya que aparentemente vende su bien inmueble a (Y) quien una vez adquirido el bien sucesivamente transfiere el bien a (Z) y este transfiere a (W) y se hacen distintas transferencias haciendo que los adquirentes adquieran el bien inmueble suponiendo que dicho bien se adquirió de los verdaderos propietarios en este tipo de engaños se logran materializar por que el registro correspondiente en inscribir dicho título no logran advertir que éste fue un documento falsificado. En el caso quinto en cuanto al propietario (X) este es víctima de un proceso de prescripción adquisitiva con respecto a su bien inmueble en sede notarial. En donde no es citado correctamente por lo que se determina que (Y) es el nuevo propietario de dicho bien quien nunca tuvo la posesión que regula la ley para ser acreedor de este tipo de prescripción. En tanto éste a su vez transfiere la propiedad que adquirió a un tercero (Z) en este caso esta desprotección que se le brinda al propietario se da porque el notario no tomo la debida diligencia de corroborar la supuesta posesión de (Y), dejándose llevar por documentos de dudosa procedencia que éste le presento para acreditar su posesión es así como estos y más casos se han venido dando en la actualidad desprotegiendo por fallas del sistema al propietario primigenio de su propiedad. Brindándole pues una protección excesiva al tercero de buena fe que adquiere dicho bien.

Según Barron (2015, p.75) Nos dice que uno de los más grandes problemas es la inseguridad en el tráfico jurídico de inmuebles. Puesto que existen distintos supuestos en la que el comprador pueda salir perjudicado, en un primer caso en que el acto sea nulo los efectos dejan de producirse debido a que no se consuma la transferencia. Por la cual el asiento registral quedaría sin efectos en un segundo supuesto el contrato nulo sirvió de base para que el primer adquirente transfiera el mismo derecho a un nuevo adquirente. Por medio de un contrato válido por sí mismo, es aquí donde surge la duda si la nulidad del primer acto se expande a todos los posteriores. Pues bien en nuestro ordenamiento estipula una inmunidad frente al vicio de nulidad del negocio antecedente, por lo cual los negocios que se realizaron en base

de un acto que devino a nulo por el hecho de confiar en un registro aparentemente valido. Existiendo aquí el problema básico de la investigación ya que se inviste al tercero adquirente de tal inmunidad aun desprotegiendo al titular primigenio.

Según Puppe en cuanto al bien jurídico protegido en las falsedades documentales públicas y en el documento público notarial señala que la protección es el propio documento atendiendo a la fragilidad y durabilidad del objeto de mismo. En cuanto al bien jurídico protegido“

Falsificación documental y Falsedad ideológica: Nuestro Código Penal dentro de los delitos denominados “contra la fe pública” en el artículo 427 comprende tanto a la falsificación documental como a la falsedad ideológica.

2.3 MARCO LEGAL:

DEFINICIONES CONCEPTUALES

Propiedad: es el derecho que establece una plena asignación de un bien a una persona y que, por tanto, le permite proceder a voluntad con ella (potestad positiva) y excluir a los demás de su aprovechamiento (potestad negativa). La propiedad se materializa usualmente en el aprovechamiento del bien por su titular, pero se concreta como derecho en el momento de la agresión exterior, en la posibilidad de excluir a los demás. Esto no es un atributo característico de la propiedad, ya que se afirma que "(...) todo derecho se galvaniza por su violación".

Buena Fe: Código civil (1993) en el artículo 2014 El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Código civil (1993, p. 429).

Fraude inmobiliario. El termino fraude es usado por las distintas ramas del derecho (penal, civil, tributario, corporativo y demás), esta para referirse a los actos de engaño que realiza el agente causante, el cual tiene como finalidad el lucro, estas actos vulneran el derecho legítimo de los verdaderos propietarios.

Es aquel fenómeno patológico que se genera por el trafico jurídico de bienes y el aprovechamiento de las falencias del sistema” es por ello que el fraude inmobiliario se puede definir como aquel acto ilícito que tiene por finalidad generar un perjuicio económico del tercero.

Transferencia de propiedad inmueble.-. La transferencia de la de la propiedad se da con “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, esto se encuentra consagrado en el artículo 949 del código civil (Jurista Editores, 2016).

Los distintos doctrinarios se inclinan a favor de que el derecho de propiedad se obtiene según lo dispuesto por el artículo 949º con el solo acuerdo de las partes hace al acreedor propietario, sin la necesidad de que este inscriba su derecho en los registros públicos, ya que el sistema jurídico peruano ha optado por el sistema consensualita.

Acto jurídico. Nuestro ordenamiento jurídico recoge la teoría del acto jurídico y lo define como aquella “manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”, esto se encuentra estipulado en el artículo 140 del código civil vigente.

2.4 HIPÓTESIS

2.4.1 Hipótesis General

Es necesario que se dé predilección al legítimo propietario, esto siempre y cuando el tercero haya surgido de un acto ilícito realizado por una suplantación o falsificación de documentos.

2.4.2 Hipótesis Específicas

- El tráfico jurídico vulnera la seguridad jurídica del legítimo propietario a través del tercero de buena fe registral en casos de fraude inmobiliario.
- Se despoja al legítimo propietario de su derecho de propiedad a través de la figura jurídica del tercero de buena fe registral.

Se convalida un acto jurídico nulo (compraventa) por el sistema registral a través del cumplimiento de los requisitos de publicidad formal (seguridad dinámica).

2.5 VARIABLES

2.5.1 VARIABLE INDEPENDIENTE:

Tercero Adquiriente de Buena Fe

2.5.2 VARIABLE DEPENDIENTE:

Fraude Inmobiliario

2.6 OPERACIONALIZACIÓN DE LAS VARIABLES

VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	TÉCNICAS E INSTRUMENTOS
V.I. Tercer Adquiriente de Buena Fe	Legal	<ul style="list-style-type: none"> - Trafico jurídico - Sistema registral 	Recopilación Bibliográfica Observación Directa
V.D. Fraude Inmobiliario	Legal	<ul style="list-style-type: none"> - Seguridad Jurídica - Nulidad de acto jurídico 	Recopilación Bibliográfica Observación Directa

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN

Vera (2008) señala que la investigación básica es aquella que busca brindar conocimiento científico sin la intención de darle una aplicación práctica, ya que su finalidad es generar conocimiento, explicar los fenómenos, encontrar relaciones entre las variables y además de proponer nuevas formas de interpretación de un fenómeno.

Es por ello que presente tesis tiene como tipo de investigación la metodología básica, ya que nuestro tema planteado es meramente doctrinario y jurisprudencial, cuyo propósito es brindar conocimiento científico y aportar en la teoría, nuevos conocimientos.

3.1.1 Enfoque

Se seguirá un tipo de investigación de enfoque cualitativo, dado que se cuenta con categorías que no cuentan con un proceso de medición, además de seguir un objetivo, el cual está orientado al análisis del problema e interpretación del fenómeno.

Hernández, Fernández y Baptista (2014) señalan que el enfoque cualitativo pretende describir y desarrollar de manera subjetiva ciertos fenómenos o acontecimientos, que nos ayudaran a generar una interpretación de lo particular a lo general.

Es por estas razones que se ha optado por un enfoque cualitativo además que en la investigación se cuenta con categorías que no pueden ser objeto de medición y además de que la finalidad es generar una nueva teoría u óptica de ver el problema planteado.

3.1.2 Alcance o Nivel

El alcance explicativo se encuentra relacionado al análisis del fenómeno, del cual se trata de comprender la razón de su existencia y por qué se genera el problema. (Hernandez,R. Fernandez y Baptista., 2014). Es por ello que el alcance de nuestra investigación es el explicativo ya que de esta forma se analizara el problema y se buscara su naturaleza y estructura.

3.1.3 Diseño

La teoría fundamentada está basada en el análisis que parte de lo particular a lo general en donde lo hallado servirá como dato para llegar a una respuesta u conclusión (Hernandez, R.M. 2014). Es por ello que se a optado por la teoria fundamentada ya que la investigacion analizara el problema de manera particular y lo contextualizara en lo general para tratar de llegar a una posible solucion.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

La población: Se puede definir como aquel conjunto de sujetos en donde recae la investigación científica esto se realizara desde un plano general del cual se obtendrá resultados que puedan generalizarse y externalizarse en toda la población.

Muestra: La muestra es el subconjunto de la población, el cual consiste en el proceso de selección o extracción de la población para, tener un grupo determinado y de esta forma reducir el campo de análisis de la investigación para obtener resultados que nos otorguen seguridad y validez que nos ayuden a determinar los aspectos generales.

La muestra de la investigación recaerá en el análisis documental de dos sentencias, que tengan como materia la nulidad de acto jurídico que derive de un fraude inmobiliario y un Notario, nueve abogados especialistas en la materia.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

3.3.1. Para la recolección de datos

Análisis Documental. Dicha técnica está relacionada con el ámbito intelectual que desarrolla determinado investigador con el fin de obtener información lo más objetiva posible, encontrándose enmarcado en el principio de sistematización (Dulzaides, M y Molina, A. , 2004).

Se analizara la jurisprudencia nacional relacionada a la nulidad del acto juridico que se deriva del fraude (inmobiliario) en las modalidades como la falsificasion de documentos y la suplantacion de identidad. ademas se analizara el criterio de resolucio n del conflicto en cuanto a la exceciva proteccion al tercero de buena fe registral sobre el derecho de propiedad.

Guía de Entrevista. Es una herramienta por la cual se busca obtener información relevante para la investigación a través de una conversación con una persona determinada (Plomé, s.f.).

3.3.2. Para la presentación de datos (cuadros y gráficos)

Documentos. Se define a los documentos como aquellos escritos que provienen de una fuente o datos confiables que pueden ser empleados para demostrar un hecho o supuesto de hecho (Real Academia Española, 2014).

Entrevista. La entrevista es aquel acto por el cual se trata de obtener información relevante y necesaria para el propósito que requiere el investigador y de esta forma tratar de probar una hipótesis (Pelaez, A. , Rodriguez, J., Ramirez, S., Perez, L., Vasquez, A. y Gonzalez, L., s.f.).

Cuestionario.- este instrumento permitira recopilar datos, que consiste en una serie de preguntas escritas que debe responder un entrevistado . Por lo regular, el cuestionario es solo un elemento de un paquete de recopilacion de datos, que tambien puede incluir: los procedimientos del trabajo de campo, como las instrucciones para seleccionar, acercarse e interrogar a los entrevistados. El cuestionario esta dirigido a profesionales abogados

especializados en derecho registral y notarial de Lima y Callao, donde se formulan diez ítems con preguntas de tipo cerradas.

3.3.3. Para el análisis e interpretación de datos

La presente investigación se ha realizado con información obtenida de diversos autores con el propósito de enriquecer y dar claridad a los distintos temas abordados en la investigación. Esto con el propósito de generar ideas que nos ayuden a generar una posible solución al problema de la investigación.

Es por ello que en base a la revisión de la literatura (doctrina y jurisprudencia) es que se ha llegado a estructurar de manera adecuada el marco teórico abordando los temas más resaltantes que nos ayuden a dar un mejor panorama o comprensión del tema de investigación.

Además en base al problema de investigación encontrado se busca darle una posible solución, esta surge de las categorías principales en la investigación; tales como: el tercero de buena fe y el fraude inmobiliario, las cuales se encuentran plasmadas en el marco teórico con sus respectivas subcategorías que sirven para realizar nuestros problemas específicos.

A su vez se ha ordenado de manera sistemática los diferentes puntos a tratar con el fin de un mejor entendimiento del tema, ordenándolos a través de niveles tanto a las categorías como a las subcategorías.

Por último se revisó los resultados obtenidos de la muestra, el cual nos ayudó a plantear nuestras conclusiones y probar los supuestos jurídicos del problema de investigación.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1. PROCESAMIENTO DE DATOS Y CONTRASTACIÓN DE CATEGORIAS

Descripción de Resultados: Entrevistas

A continuación se procederá a consignar los resultados de la entrevista realizada a Abogados especialistas en del área del derecho registral y notarial con respecto al objetivo general, “Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario” el mismo que responde a:

Echegaray, Vargas, Sandoval, Rojas, Echegaray, Huarcaya, Clarke, Barbaran, Márquez, Torres (2018) señalan que el tercero de aparente de buena fe si coadyuva a que se generen fraudes inmobiliarios, esto en la medida en que se pueda tener indicios suficientes y razonables para vincular a este tercero aparente a las mafias organizadas.

Así mismo todos coinciden en que el sistema registral tiene muchas fallas en cuanto a la diligencia y a la oponibilidad que este otorga una vez se inscribe el acto jurídico en registro, pero esto no parte solamente del sistema registral si no también abarcan en el ámbito notarial en cuanto a la responsabilidad funcional del Notario al momento evaluar, verificar e identificar diligentemente los documentos y que las partes del acto jurídico sean efectivamente las mismas.

De igual forma coinciden Rojas, Vargas, Sandoval, Huarcaya, Barbaran, Echegaray (2018), señalando que si bien es cierto que el sistema registral trata de combatir el fraude inmobiliario estos no lo hacen adecuadamente al no normar de manera clara y precisa, con respecto a los derechos adquiridos por el tercero aparente de buena fe registral al cual le

brindan oponibilidad incluso frente al legítimo propietario quien diligentemente cumplió con inscribir su derecho de propiedad ante los registros y obtener seguridad jurídica.

Clarke, Torres, Echegaray y Márquez (2018) señalan que la normativa registral si ayuda a combatir el fraude inmobiliario, tales como lo hacen con la ley 30313 y su reglamento el cual permite que se puedan oponer a las inscripciones en trámite una vez se tenga conocimiento que este acto jurídico halla provenido de un fraude ya sea por falsificación o suplantación. Así mismo consideran que el problema sustancial no se encuentra en los registros si no en la correcta aplicación del derecho que ejerce el poder judicial.

Asimismo según la entrevista realizada a un Notario y Abogados se analizara el resultado del objetivo específico N° 1 “Analizar si ante un supuesto fraude inmobiliario el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica” señalan que:

Echegaray, Vargas, Rojas, Echegaray, Huarcaya, Sandoval, Clarke, Barbaran, Márquez y Torres (2018), todos coinciden que el tercero aparente de buena fe que adquiera un inmueble debe de demostrarlo para que el sistema registral le otorgue seguridad jurídica plena.

Echegaray, Vargas, Rojas, Echegaray, Torres, Sandoval, Huarcaya, Clarke, Barbaran, Márquez (2018) están de acuerdo en que el fraude inmobiliario si vulnera la seguridad jurídica estática que brinda el Estado, ya que al poder inscribirse títulos falsos o actos jurídicos nulos derivados de una suplantación de identidad se afecta esta aparente seguridad.

Es por ello que bajo estos parámetros de interpretación el propietario a pesar de haber cumplido con los requisitos que establece la el código para poder obtener la seguridad jurídica el cual se obtiene con la inscripción en los registros no sea suficiente para salvaguardar su derecho de propiedad.

Echegaray, Vargas, Rojas, Huarcaya, Barbaran y Torres (2018) coinciden en que el trafico jurídico no es fundamento valido para proteger al

tercero aparente de buena fe, si bien es cierto que la economía del Estado tiene que ser dinámica y en constante movimiento de los bienes jurídicos patrimoniales, esto no quiere decir que ante un acto ilícito el Estado convalide y sacrifique un derecho legítimo estos en aras de salvaguardar en tráfico jurídico.

Echegaray, Sandoval, Márquez y Clarke (2018) manifiestan que el tráfico jurídico es el movimiento económico que realiza el estado de manera dinámica y constante, y por ende el tercero de buena fe no debe ser afectado por actos anteriores del cual no tuvo conocimiento y que revisando los títulos archivadas no encontró ningún indicio de anomalías o vicios en los actos jurídicos anteriores y por ende debe de ser suficiente para probar su derecho como tercero de buena fe.

Además según la entrevista realizada a Notarios y Abogados se analizara el resultado del objetivo específico N° 2 “Analizar de qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral”

Echegaray, Vargas, Rojas, Echegaray, Huarcaya, Clarke, Sandoval, Barbaran, Márquez y Torres (2018), manifiestan que un acto jurídico fraudulento entiéndase nulo si es convalidado por el sistema registral, esto en la medida en que se puedan inscribir estos títulos falsos que den origen al tercero aparente de buena fe registral o derechos y obligaciones que se deriven del mismo.

Echegaray, Vargas, Rojas, Echegaray, Huarcaya, Clarke, Sandoval, Barbaran, Márquez y Torres (2018), coinciden en que el sistema registral no otorga legítima seguridad jurídica, porque el propietario por más que haya cumplido con los parámetros de protección del derecho de propiedad adquiridos con la inscripción (seguridad jurídica), puede ser despojado de la misma con una simple falsificación de documento y la creación de un tercero aparente de buena fe que impide que pueda recuperar su derecho de propiedad a lo mucho que aspiraría en vía judicial es una reparación civil que poco o nada le serviría.

Descripción de Resultados: técnica de análisis Documental

Con la aplicación de la técnica de análisis documental se buscó poder llegar a describir las consecuencias que se originan al no tener una jurisprudencia vinculante que pueda solucionar de manera clara el conflicto entre el tercero de buena fe registral que surge de un fraude inmobiliario y el derecho de propiedad que tiene el propietario legítimo.

Casación 5745 - 2011 - Lima de fecha 11/10/2012

Del análisis de la Casación se puede apreciar como el colegiado hace una interpretación errónea de la aplicación del reconocimiento del tercero de buena fe registral estipulado en el artículo 2014 del código civil y el derecho de propiedad que se encuentra consagrado en el artículo 70 de la carta magna, además de ello se puede observar como el propio estado es despojado de su derecho de propiedad por una falsificación y suplantación.

El caso gira entorno, a una supuesta compraventa que el Estado otorga a favor María Lucrecia Manco Viuda de González, mediante una nula escritura pública ante notario, además de que al momento de que supuestamente se realiza la compraventa la Señora María ya había fallecido años atrás.

El Estado al observar la existencia de un movimiento irregular de supuesta compraventa el cual se encuentra inscrito en los registros, es que se toman las medidas necesarias para esclarecer los hechos de dicho acto jurídico, interpone demanda de nulidad de acto jurídico y a su vez, traba una medida cautelar de anotación registral, para que de esta forma se pueda evitar que el bien siga en circulación y se genere los llamados terceros de buena fe.

Una vez que se ha cumplido con inmovilizar el inmueble materia de Litis por parte del Estado, es que los delincuentes falsifican una resolución judicial de levantamiento de medida cautelar y una vez de haber realizado la liberación de la propiedad falsifican una escritura pública de compraventa a

favor de Manuel Ruiz Carrillo, después de ello se realiza una serie de ventas sucesivas hasta el surgimiento del tercero aparente de buena fe registral.

Pese a las pruebas planteadas por el Estado de la existencia del delito de falsificación para la obtención de un bien inmueble a través de una nula compraventa los jueces de la primera, segunda instancia y la suprema ratifican y sustentan que un tercero que surge de un acto jurídico nulo puede convalidarse una vez llegue al registro brindándole seguridad jurídica.

El Tribunal Supremo hace una interpretación relacionada a la seguridad jurídica que brinda el artículo 2014, al tercero de buena fe registral y no le pide más requisitos que la onerosidad del título y la buena fe. El tercero es blindado una vez llegue al registro esto en la medida que no le afecta ni los asientos registrales, ni los títulos inscritos, que resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, es por ello que se ve una vaga interpretación de los magistrados al resolver esta casación enfocándose en el ámbito restrictivo y literal de la norma sin una interpretación de acorde a derecho además de ello solo se avocan a ver la buena fe y no la nulidad del acto jurídico.

Casación N° 4419 - 2009 - Lima, de fecha 20/05/2010

En la presente Casación se puede observar una interpretación jurídica totalmente distinta a la anterior, que tiene la misma finalidad apropiarse de un bien inmueble de dominio público, en esta oportunidad también se falsifica una nula escritura pública y acto seguido se realiza ventas sucesivas.

El Estado interpone la demanda de nulidad de acto jurídico bajo las causales de fin lícito y objeto jurídicamente imposible sobre todas las compraventas realizadas, en primera instancia dictan a favor del tercero de buena fe registral, el estado interpone el recurso de apelación y se ratifica amparando al tercero de buena fe registral.

En la corte suprema se ampara el derecho invocado por estado creando parámetros de interpretación y solicitando requisitos para

constituirse como terceros de buena fe y tener la protección jurídica que el artículo 2014 del código civil otorga.

Uno de ellos es que el último comprador no podía desconocer la inexactitud de los registros dado que le exige revisar los títulos archivados en donde claramente se puede apreciar que el bien adquirido era de dominio público y por ende conocía las causales de nulidad de acto jurídico, que es el fin lícito y objeto jurídicamente imposible, ya que los bienes de dominio público son inalienables, interpretación que no se realizó en la casación casación 5745 - 2011 – Lima, a pesar de que se hallan tenido los medios probatorios del ilícito penal de falsificación.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

El presente Capítulo que corresponde a la discusión de resultados, se ha previsto considerar a los resultados obtenidos en la técnica de entrevista y guía de análisis documental, tanto como de manera independiente como de manera integrada. Así mismo se ha contrastado no solo con los objetivos (general y específico) sino también con los antecedentes de la presente tesis.

La discusión que se desprende se presenta ordenadamente según los objetivos que guiaron la presente tesis:

Determinar el rol que cumple el tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario

Sierra (2011) manifiesta que el derecho de propiedad corresponde al titular del derecho salvo que esta pierda su derecho por causas establecidas por la ley. Así mismo Gonzales (2016) concuerda que el propietario solo puede ser despojado de su derecho por negligencia o por propia culpa y no por falsificaciones que realizan los delincuentes.

Así mismo Clarke, Rojas, Marquez, Echeagaray, Barbaran (2018) concuerdan con las posiciones adoptadas por los autores que una falsificación no genera derecho y por ende no podría despojar de su derecho al propietario diligente que cumplió con los parámetros de protección de la propiedad.

Además Echeagaray, Sandoval, Huarcaya (2018) manifiestan que las mafias organizadas han tomado por asalto los registros públicos y están aprovechando las negligencias que tienen el sistema registral, para inscribir títulos falsos que generaron actos jurídicos nulos, y de esta forma apoderarse de los bienes inmuebles de los propietarios ya inscritos, dando a relucir que el sistema jurídico realmente no brinda una seguridad jurídica.

Además el fraude inmobiliario en nuestro país ha generado que una institución jurídica como la del tercero de buena fe registral en cual fue incorporado a la legislación con la finalidad de garantizar el tráfico jurídico y la seguridad jurídica en las adquisiciones del tercero de buena fe, este siendo utilizada como un filtro para hacer legales los actos generados por las falsificaciones.

Así mismo, en la actualidad se puede apreciar que el tercero de buena fe está siendo utilizada para consumar un acto fraudulento dejando en la calle a los propietarios legítimos que un día amanecen propietarios y al día siguiente se convierten invasores de lo suyo, gracias a la argucias legales que utilizan los falsarios al aprovechar las falencias que tiene el sistema registral.

A su vez Rimasca (2015) reitera la posición señalando que el tercero de buena fe está siendo usado como un medio para llegar a un fin, el cual es despojar de sus propiedades a los propietarios diligentes que llegaron a inscribir y oponer su derecho frente a terceros.

Los registros públicos está tratando de combatir al fraude inmobiliario pero no se enfocan en el la raíz del problema es que un acto jurídico nulo no puede producir efectos jurídicos ni mucho menos llegar al registro por ende los registradores deben de tener una mayor diligencia al momento de calificar los títulos.

Por otro lado el objetivo específico uno consiste en identificar el fundamento del tráfico jurídico para la comisión de fraudes inmobiliarios, en este punto se dará a relucir como el fraude a llegado a tal punto de ser convalidado por los registro públicos y así como también por los tribunales de justicia que protegen al tercero de buena fe (aparentemente) que surge de un acto jurídico nulo más que al propietario diligente.

Además cabe resaltar que los propietarios afectados denuncian estas prácticas ilegales y entablan procesos judiciales de nulidad de acto jurídico para poder recuperar y restituir su derecho de propiedad pero los órganos de justicia no hacen una correcta ponderación de los supuestos de hecho,

medios probatorios de las situaciones y solo aplican las leyes de manera restrictiva e incorrecta desviando el meollo del asunto en probar la buena fe del tercero y no enfocarse en el problema real que es la nulidad del acto jurídico ya que el registro no tiene el poder de subsanar estos vicios del acto jurídico.

Así mismo Rojas, Clarke, Marquez, Sandoval, Torres, Huarcaya, Echegaray, Barbaran y Echegaray (2018), señalan que el problema se encuentra más en el poder judicial ya que es el ente encargado de resolver los conflictos de interés que se generen por la aplicación del artículo 2014 del código civil y el artículo 70 de la constitución política del Perú.

Como se puede apreciar en la Casación N°5745 – 2011 – Lima y la Casación 4419 – Lima, ambas presentan el mismo problema y la forma de resolver es distinta tanto en primera como en segunda instancia tienen criterios diferidos pero casi una misma conclusión que el principio de la buena fe registral consagrado en el artículo 2014 del código civil va prevalecer sobre el derecho de piedad y tendrá seguridad jurídica aun cuando este se halla originado por un acto jurídico nulo.

Lino (2015) manifiesta el fraude inmobiliario afecta la seguridad jurídica del legítimo propietario si no también que vulnera la seguridad jurídica que brinda el Estado en general.

Gonzales, Clarke, Márquez, Sandoval, Torres, Echegaray, Barbaran, Huarcaya, Rojas, (2017) manifiestan que el fraude si vulnera la seguridad jurídica estática que brinda el Estado, esto desde el momento en el que se puedan inscribir títulos falsos a los registros.

De igual forma Gonzales (2016) manifiesta que el fraude inmobiliario se está dando a consecuencia de las negligencias que come el registro y sobre todo la mala interpretación de la fe registral ya que la finalidad de esta no es amparar las falsificaciones si no proteger las adquisiciones de los terceros legítimos que no se originan por actos jurídicos nulos si no por los supuesto que establece la ley y la jurisprudencia, el tercero es una excepción para casos particulares y no generales.

Así mismo manifiesta que el sistema jurídico es cómplice de los falsarios al emitir sentencias que favorecen a los delincuentes haciendo una escasa interpretación como se puede apreciar en la Casación N° 5745-Lima- 2011, donde se puede apreciar que para el juez el principio de fe pública registral está por encima del derecho de propiedad consagrado en la carta magna a pesar de tener indicios y material probatorio que indica los vicios de la voluntad, objeto jurídicamente imposible y además que los bienes del Estado son inalienables.

De igual forma Rimasca (2015) respaldan la postura de Gonzales al afirmar que el Estado de manera indirecta participa en el fraude inmobiliario al emitir pronunciamientos que solo buscan realizar una interpretación jurídica a la aplicación del artículo 2014 mas no valorar el derecho constitucional que tiene el propietario frente al tercero que surge de un acto jurídico nulo.

Así mismo señala también que el tercero de buena fe registral no se tomado como un principio general sino que sea una excepción a la regla ya que la fe pública registral no protege a los terceros que se originen de vicios fundamentales de la nulidad como lo es en los casos de falsificación, el artículo 2014 del código civil debe de interpretarse desde un enfoque constitucional en donde se prime el derecho de propiedad, evitando de esta forma que los actos ilícitos consumen derechos legítimamente obtenidos.

Así mismo Rimasca (2015) concuerda con Gonzales en cuanto a la teoría de que el derecho de propiedad es un derecho constitucional y que ante actos ilícitos plenamente probados se debe de proteger el derecho de propiedad, ya que no se puede hablar de buena fe si los actos anteriores a la adquisición del tercero han tenido vicios sustanciales e insubsanables que recae en la nulidad del acto jurídico.

De igual forma Sandoval, Rojas, Echegaray, Huarcaya, Vargas, Echegaray, Torres, Barbaran, Marquez y Clarke (2018) coinciden con los autores en que la buena fe debe de ser una excepción a la regla el cual debería de demostrarse para así poder viabilizar la seguridad jurídica que brinda el

Estado a esta institución jurídica con el fin de salvaguardar tanto los intereses del adquirente (tercero) así como también la economía del estado este en constante movimiento a través del tráfico jurídico patrimonial.

CONCLUSIONES

Las conclusiones que a continuación se presentaran, constituyen las consideraciones en torno a la problemática el rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario. Estas serán expuestas de acuerdo a cada uno de los objetivos que se han establecido en la presente tesis, y que a la vez brinda respuesta a las preguntas formuladas en la investigación.

Primera.- El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario es el medio o técnica den la cual se están basando los falsarios para crear una apariencia jurídica de legalidad y de esta forma hacer imposible que el propietario pueda recuperar su derecho de propiedad a pesar de que se haya encontrado medios probatorios e indicios suficientes de la falsificación de documento que origino la pérdida de su derecho a través de la inscripción de estos y la creación del tercero registral el cual protege el Estado sin excepciones.

Segunda.- Ante un supuesto fraude inmobiliario el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica, y de esta forma no surjan los terceros aparentes de buena fe registral que vulneren el derecho del legítimo propietario y de igual forma el tercero de buena fe no pierda su derecho adquirido por una nulidad de acto jurídico anterior a la compra del bien inmueble.

Tercera.- Los actos jurídicos nulos los cuales fueron originados por falsificación producen efectos jurídicos en nuestra legislación una vez que estos llegan a ser inscritos ya que son convalidados por los registros públicos y ratificados por los tribunales al no existir una correcta ponderación entre el artículo 2014 (buena fe registral) y artículo 70 de la constitución política del Perú (la propiedad) ya que no existe una jurisprudencia vinculante o uniforme que unifique los criterios de interpretación de los jueces en salvaguarda del derecho de propiedad en los casos de que el tercero se haya originado por un fraude inmobiliario.

RECOMENDACIONES

Del proceso de construcción de la investigación surge la necesidad de formular las siguientes recomendaciones.

Primera.- Los Jueces del Poder Judicial ante un conflicto de naturaleza de derechos reales, se aboquen a solucionar la nulidad del acto jurídico invocado por el propietario afectado y no sobre la aplicación del artículo 2014, el cual consiste en probar la buena fe, sino por el contrario hacer una interpretación constitucional en los parámetros del derecho de propiedad que protege la carta magna y los supuestos de hecho que originaron la creación del tercero de buena fe registral.

Segunda.- Se debe unificar la jurisprudencia para que de esta forma se pueda solucionar los criterios de interpretación de los jueces, a través de un pleno casatorio y de esta forma no hayan pronunciamientos distintos ante hechos jurídicos similares. Así mismo los criterios de interpretación deben estar dirigida a proteger el derecho del legítimo propietario frente a los supuestos de fraude inmobiliario que sea originado por la falsificación de documentos.

Tercera.- En los supuesto de conflictos entre el derecho de propiedad del legítimo propietario y del tercero de buena fe que haya probado serlo, se debe de restituir el bien, materia de Litis al legítimo propietario y el tercero de buena fe, debe de ser indemnizado por la entidad que haya cometido el error o negligencia por dolo o culpa, ya sea este el Notario, Registros públicos o el poder judicial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Fuentes primarias

- Rojas, F. (25 de julio de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Huarcaya, C. (27 de julio de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Clarcke, E. (24 de julio de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Echegaray, P. (24 de julio de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Echegaray, J. (25 de julio de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Barbaran, M. (15 de agosto de 2018). el rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Marquez, E. (11 de agosto de 2018). el rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Sandoval, P. (23 de agosto de 2018). el rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora)
- Torres, I. (17 de agosto de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora).
- Vargas, M. (20 de agosto de 2018). El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude. (S. Buitron, Entrevistadora).

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alvarez, J. (2010). *Derecho inmobiliario Registral* (3ª ed. ed.). Lima, Peru: Juristas Editores.
- Balliache, D., (2015), *El problema, objetivos y justificacion*. Obtenido de Alvarez, J. (2010). *Derecho Inmobiliario Registral* (3 ed ed.). Lima: Juristas Editores.
- Antilio, A. (2008). *Derecho Registral* (2ª ed. ed.). Buenos Aires, Argentina: Astrea.

- Balliache, D. (2015). *El problema, objetivos y justificación*. Obtenido de http://www.unsj.edu.ar/unsjVirtual/comunicacion/seminarionuevastecnologias/wp-content/uploads/2015/06/01_Planteo-del-problema-SI.pdf
- Boetsch, C. (s.f). *Teoría del acto jurídico*. Chile: Facultad de Derecho UC. Obtenido de http://www.academia.edu/5270485/TEOR%C3%8DA_DEL_ACTO_JUR%C3%8DDICO
- Bustamante, J. (s.f.). El carácter absoluto del dominio. El pensamiento de Velez Sarsfield y la reforma de 1968. Obtenido de <http://www.derecho.uba.ar/publicaciones/lye/revistas/40-41/el-caracter-absoluto-del-dominio-el-pensamiento-de-velez-sarsfield-y-la-reforma-de-1968.pdf>
- Castañeda, J. (1973). *Los Derechos Reales* (4ª ed ed.). Lima, Peru: Villanueva S.A.
- Castillo, M. (2010). *Tratado de la venta*. Lima: Palestra.
- Castillo, M. y Cortez, C. (Noviembre de 2009). Forma de Acto Jurídico. Obtenido de http://www.castillofreyre.com/archivos/pdfs/articulos/147_La_forma_en_los_contratos.pdf
- Congreso de la Republica. (2015). *Constitución Política del Perú*. Lima: C.R.
- Cortez, C. (s.f). La Forma del Acto Jurídico en el Código Civil Peruano de 1984. *Universidad Libre Seccional de Pereira*, 203-216. Obtenido de <file:///C:/Users/user/Desktop/Dialnet-LaFormaDelActoJuridicoEnElCodigoCivilPeruanoDe1984-4133684.pdf>
- Del Bruto, O y Coronel, C. (s.f). Nulidad e inexistencia del acto jurídico en el derecho ecuatoriano. *Ius Humani*, 77-112.
- Dulzaides, M y Molina, A. . (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. *Scielo*. Obtenido de <http://eprints.rclis.org/5013/1/analisis.pdf>
- Escobar, I. (s.f.). *Sistema Registral*.
- Espinoza, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial* (2ª ed ed.). Lima, Peru: Gaceta Jurídica S.A.

- Flores, C. (s.f). *Problema, objetivos y justificación* . Obtenido de http://www.cs.umss.edu.bo/doc/material/mat_gral_108/Objetivos.pdf
- Gallego, C. (2012). *El concepto de seguridad jurídica en el estado social* . Obtenido de [http://vip.ucaldas.edu.co/juridicas/downloads/Juridicas9\(2\)_6.pdf](http://vip.ucaldas.edu.co/juridicas/downloads/Juridicas9(2)_6.pdf)
- Gonzales, G. (2008). *introduccion al derecho registral y notarial* . lima: Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2008). *Introducción al derecho: Registral y Notarial* (2° ed.). Trujillo: Juristas Editores.
- Gonzales, G. (2011). *Derechos reales*. Lima: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. (2015). *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima: Gaceta jurídica.
- Gonzales, G. (2016). *Los Principios Registrales en el Conflicto Judicial* (2 ed ed.). Lima, Peru: Gaceta Juridica S.A.
- Gonzales, G. (s.f). *Principios registrales* . Obtenido de http://www.derechoycambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf
- Hernandez, R, Fernandez, C y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación* (6° ed. ed.). Mexico: Marc Hill.
- Huerta, O. (2013). *Problemática de la buena fe del tercero registral*. Lima,Perù: Juristas Editores.
- Jose, F. (s.f). *Nulidad e Inexistencia de los actos juridicos*. Bogota: Universidad Nacional.
- Jurista Editores. (2016). *Codigo Civil*. J.E.
- Lino, L. (2015). *El establecimiento del caracter constitutivo de inscripcion sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad juridica (tesis de pregrado)*. Universidad Antenor Orrego.Trujillo.
- Moreano, M. (1987). *Introduccion a la Metodologia de la Investigacion Educativa.Mexico*. Obtenido de https://books.google.com.pe/books?id=9eARu_jwbqUC&printsec=frontcover&hl=es&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false

- Ossorio, M. (2010). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Pajares, M. (2016). *El fraude inmobiliario frente al sistema registral peruano*. *Revista del Colegio de registradores del Perú*. Obtenido de : <http://www.registradoresperu.org/el-fraude-inmobiliario-frente-al-sistema-registral-peruano/>
- Plome, A. (s.f.). *Entrevistas y cuestionarios: técnicas para la recolección de preguntas y recolección de respuestas en investigación*. Obtenido de <http://www.fhumyar.unr.edu.ar/escuelas/3/materiales%20de%20catedras/trabajo%20de%20campo/entrevistas.htm>
- Real Academia Española. (2014). *documentos*. *En Diccionario de la lengua española (23.ª ed.)*. Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=E4EdgX1>
- Reglamento General de Registros Públicos. (2012). Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf>
- Rengifo, M. (2011). *Teoría General de la Propiedad*. Bogotá: Universidad de los Andes.
- Rimascca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Romero, E. (1947). *Derecho Civil: Los Derechos Reales*. Lima, Perú: P.T.C.M.
- Ronquillo, J. (2015). *Tercera de Propiedad contra embargo e hipoteca*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica S.A.
- Rubio, D. (2007). *Derecho registral*. Lima: Ap. creatividad.
- Rubio, D. (2007). *Derecho Registral Teoría y Práctica*. Trujillo: Ap. Creatividad SAC.
- Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías*. (s.f.). Obtenido de http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf

- Sierra, G. (2011). *La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino. (tesis de pregrado)*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos.Lima.
- Taboada, L. (2002). *Acto Juridico, Negocio Juridico y Contrato*. Lima, Peru: Grijley.
- Torres, A. (2012). *Acto Juridico* (4°ed. ed.). Lima, Peru: Moreno S.A.
- Tuyume, B. (2016). *La vulneracion del derecho de propiedad ante los casos de la doble venta y la fe publica registral (tesis de pregrado)*. Universidad Catolica Santo Toribio de Mogrovejo. Chiclayo.
- Valencia, A y Ortiz,A. (2012). *Derecho Civil Reales* (11° ed ed.). Bogota: Temis S.A.
- Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales* (4ª ed. ed.). Lima, Peru: San Marcos.
- Vial, V. (2006). *Teoria General del Acto Juridico* (5°ed. ed.). Santiago, Chile: Juridica de Chile.
- Vidal, F. (2011). *El Acto Juridico* (8° ed. ed.). Lima, Peru: Gaceta Juridica.
- Vidal, R. (s.f.). *El Sistema de la transferencia de la propiedad Inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCEIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

ANEXOS

Guía de entrevista

(Enfoque cualitativo)

Título: EL ROL DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE EN EL FRAUDE INMOBILIARIO.

Entrevistado:

Cargo / profesión / grado académico: (del entrevistado):

Institución: (donde labora el entrevistado)

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

- 1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?
- 2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?
- 3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Objetivo específico 1: Analizar si ante un supuesto fraude inmobiliario el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica.

(Preguntas)

- 4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?
- 5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario.

6.- ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

Objetivo específico 2: Analizar de qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral.

(Preguntas)

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al propietario?

Guía documental

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Número de expediente:

LEGALIDAD

Marca con una X

Tiene firmas:

sí: no:

Tiene sellos:

sí: no:

Fecha:

OBJETIVO GENERAL

Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario

Marca con una X

Trafico Jurídico.

sí: no:

Se aplicación del artículo 2014 del código civil.

sí:

Existe Tercero aparente de buena.

sí: no:

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Analizar si ante un supuesto fraude inmobiliario el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica.

Marca con una X

Se prueba la buena fe registral en la segunda instancia.

si:

no:

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral

Marca con una X

Se convalido el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los registros públicos los registros.

si: no:

Matriz de consistencia

TÍTULO: “EL ROL DEL TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE EN EL FRAUDE INMOBILIARIO”

	OBJETIVOS	HIPOTESIS	CATEGORIZACION	METODOLOGÍA	POBLACIÓN Y MUESTRA
<p><u>Problema General</u></p> <p>¿Cuál es el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario?</p> <p><u>Problemas Específicos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Ante un supuesto fraude inmobiliario el tercer adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica? • ¿De qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral? 	<p><u>Objetivo General</u></p> <p><i>Determinar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario</i></p> <p><u>Objetivos Específicos</u></p> <p>Identificar si ante un supuesto fraude inmobiliario el tercer adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica.</p> <p>Reconocer de qué manera un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral.</p>	<p><u>Hipótesis General</u></p> <p>Es necesario que se dé predilección al legítimo propietario, esto siempre y cuando el tercero haya surgido de un acto ilícito realizado por una suplantación o falsificación de documentos.</p> <p><u>Hipótesis Específicas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • El tráfico jurídico vulnera la seguridad jurídica del legítimo propietario a través del tercero de buena fe registral en casos de fraude inmobiliario. • Se despoja al legítimo propietario de su 	<p><u>CATEGORIA</u></p> <p>Tercero Adquirente de Buena Fe</p> <p><u>SUB CATEGORIA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tráfico jurídico - Sistema registral <p><u>CATEGORIA</u></p> <p>Fraude Inmobiliario</p> <p><u>SUB CATEGORIA:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seguridad jurídica. - Nulidad de acto jurídico. 	<p><u>Tipo de Investigación</u></p> <p>n</p> <p>cuantitativo</p> <p><u>Nivel de Investigación</u></p> <p>n</p> <p>Investigación básica</p> <p><u>Método</u></p> <p>explicativo</p> <p><u>Diseño:</u></p> <p>Teoría fundamentada</p>	<p><u>Población</u></p> <p>Abogados y Notario de Lima.</p> <p><u>Muestra</u></p> <p>2 sentencias</p> <p>1 Notario</p> <p>9 abogados</p> <p><u>Técnicas e Instrumentos</u></p> <p><u>Técnicas:</u></p> <p>a. Análisis documental</p> <p>b. Guía de entrevista</p> <p><u>Instrumentos:</u></p> <p>a. Análisis de contenido.</p> <p>b. Entrevista</p>

		<p>derecho de propiedad a través de la figura jurídica del tercero de buena fe registral</p> <ul style="list-style-type: none">• Se convalida un acto jurídico nulo (compraventa) por el sistema registral a través del cumplimiento de los requisitos de publicidad formal (seguridad dinámica			
--	--	---	--	--	--

Anexos: fichas de entrevista

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Cesar Huarcaya Isla

Cargo: Abogado

Institución: Asistente de Juez

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si, en la medida en que se puedan inscribir títulos falsos.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, las mafias organizadas operan por la corrupción de los funcionarios.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

La normativa registral es muy técnica solo es de aplicación no hay interpretación al momento de calificar los títulos.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si se debería de demostrar para que de esta forma pueda tener la publicidad y la oponibilidad frente a terceros a través de registro.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Si, por las inscripciones de títulos falsos.

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, ya que trafico jurídico no debe de restringir el derecho adquirido.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No lo considero, pero esto se da en la realidad.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al propietario?

No, ya que la inscripción al no ser obligatorio facilita que las personas con documentos de fecha cierta puedan incluso oponerse al propietario.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Paula Pamela Sandoval Apac

Cargo: Abogada

Institución: Notaria Oscar Eduardo GonzalezUria

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

No ya que los terceros de buena fe están directamente relacionados con la seguridad del tráfico patrimonial, e indirectamente está vinculado con el fraude, cuando esta no es ni causa ni consecuencia.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, el fraude inmobiliario se genera por la corrupción en las instituciones, entre ellas registros públicos. El sistema registral no combate las técnicas que la corrupción usa para generar fraude.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Si ayuda o dificulta que el falsificador o suplantador pueda llegar a consumar el delito, esto mediante mecanismos como la alerta registral, inmovilización de partidas.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Sí, debe de demostrar su buena fe y que verdaderamente no conocía de los vicios de nulidad.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Sí, el fraude inmobiliario atenta directamente contra el titular registral.

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, no es un fundamento el trafico jurídico es una necesidad indispensable y dota de seguridad contribuye a que los derechos de prioridad sean más accesibles y seguros.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No, considero que debe de haber medidas judiciales los falsos terceros de buena fe.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al propietario?

Si y debe considerarse que el principal derecho del propietario es poder disponer del inmueble.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Edward Clarke de la Puente

Cargo: Notario de Lima

Institución: Notaria Publica

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Sí, pero no es que la figura del tercero de buena fe sea la causa sino que esta figura está siendo utilizada como una técnica para que se realicen los fraudes inmobiliarios.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Sí, desde el momento en el que los falsificadores pueden inscribir títulos falsos, se puede apreciar que algo está edificando en el sistema registral.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

No ya que la normativa registral no ayuda a reducir el fraude.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Sí, pero principalmente vulnera la seguridad jurídica que brinda el estado.

6.- ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, si es que se trata de los falsos terceros de buena fe.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No, pero la realidad es que si se inscriben ya sea por la falta de diligencia de los operadores de servicio o por la corrupción que también abarca al Notariado.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al propietario?

No

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Ericka Marquez Baca

Cargo: Abogada

Institución: Notaria Oscar Eduardo Gonzalez Uria

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Sí, siempre que el tercero surja de una aparente buena fe.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

No

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Si ayuda a combatir el fraude o la reduce con los distintos mecanismos que brinda los registros.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Sí, para que de esta forma pueda tener la seguridad jurídica que brinda el Estado.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Si, ya que la realidad lo demuestra con los distintos casos que salen a la luz.

6.- ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

Si, si es que se es verdaderamente un tercero de buena fe.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al propietario?

No, ya que se inscriben títulos falsos y que vulneran el derecho.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Paul Octavio Echegaray Changra

Cargo: Abogado

Institución: Estudio Jurídico Echegaray

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si, dado que en ocasiones coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios siempre que este tercero haya surgido de un acto jurídico nulo.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Si, ya que con las nuevas regulaciones entorpece y retarda a que se cometan el fraude.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si, para evitar conflictos futuros.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Si

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, ya que trafico jurídico no debe de restringir el derecho adquirido.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No debería pero la realidad dice lo contrario.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al propietario?

No, ya que al poderse inscribirse títulos falsos y vulnerar este derecho.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Isabel Luz Torres Orihuela

Cargo: Abogada de supervisión

Institución: Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si, coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios esto en la medida en que los delincuentes realizan actos ilícitos para despojar de sus inmuebles a los propietarios con derecho inscrito mediante la falsificación.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, esto en la medida en que el registro no puede impedir que los títulos falsos logren su inscripción y generen publicidad.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Si ya que ahora con la Ley 30313 existen mecanismos extrajudiciales para presentar oposiciones o cancelar a nivel administrativo, aquellos actos jurídicos o contratos que hayan accedido a Registros Públicos.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si, para que no existan conflictos futuros.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Si, el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del propietario.

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

Si ya que el trafico jurídico consiste en que los bienes inmuebles se encuentren en constante movimiento.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No, ya que el sistema registral peruano no convalida.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al propietario?

No, no ya que os delincuentes aprovechan estas falencias del sistema para hacer de las suyas e inscribir títulos falsos.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Felix Rojas Guillermo

Cargo: Abogado

Institución: Estudio Jurídico Rojas y Echegaray Arquitectos Asociados

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si, por que existen falsos terceros de buena fe

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, ya que priorizar al tercero de buena fe registral sobre el derecho de propiedad una vez llegue a registro.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Desde mi perspectiva no a pesar de se generen reglamentos o leyes que regulen al tercero de buena fe.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si, esto en la medida en la que no le genere problemas futuros al nuevo adquirente y de esta forma el estado le brinde seguridad jurídica.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Si, desde el momento en el que se puedan inscribir actos jurídicos nulos.

6.- ¿Considera usted que el tráfico jurídico es fundamento válido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No, ya que si bien es cierto que los bienes inmuebles deben estar en constante movimiento esta se debe de ponderar y evaluar según los casos en concreto y no en el ámbito general.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

Indirectamente es convalidado desde el momento en el que se le brinda la fe pública registral y le otorgan la publicidad en los registros.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al propietario?

No.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Johanna Milagros Echegaray Orihuela

Cargo: Abogada

Institución: Notaria RosaliaMejiaRosasco

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si, por que la presunta buena fe del tercero facilita que se genere el fraude.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, esto muchas veces por la informalidad en la que vive el Perú.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

Si, lo dificulta al existir más controles pero muy poco se regula en cuanto a la fe registral que brinda los Registros

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si, para que de esta forma se pueda reducir el fraude inmobiliario.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Si.

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para

proteger al tercero aparente de buena fe?

No, dado que se debe valorado desde el ámbito interpretativo de la norma y no taxativa de la norma.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No, pero lamentablemente esto se da en la realidad.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legitima seguridad jurídica estática al propietario?

No, justamente por la inscripción registral de los actos fraudulentos.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Marlon Barbaran Lavi

Cargo: Abogado

Institución: independiente especialista en el área constitucional.

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, al poder inscribir títulos falsos.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

No, al no poder frenar a las mafias organizadas.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Si, ya que de esta forma se puede frenar a los falsos terceros.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Sí, es más despojan al propietario de un derecho constitucionalmente reconocido.

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para proteger al tercero aparente de buena fe?

No.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No debería pero indirectamente se convalidan los actos jurídicos nulos con la inscripción de estos en el registro.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al propietario?

No ya que si el fraude vulnera la seguridad por ende no se otorga una legítima seguridad jurídica estática por parte del Estado.

FICHA DE ENTREVISTA

“El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario”

Entrevistado: Mileissy Adelita Vargas Chumpitaz

Cargo: Abogada

Institución: independiente especialista en materia civil

Objetivo general: Analizar el rol que tiene el tercero adquirente de Buena fe en el fraude inmobiliario:

(Preguntas)

1.- ¿Considera usted que el tercero aparente de buena fe registral coadyuva a que se realicen fraudes inmobiliarios?

Si.

2.- ¿Cree usted que el fraude inmobiliario se genera por fallas que presenta el sistema registral?

Si, al inscribirse títulos nulos.

3.- ¿Considera usted que la normativa registral ayuda a combatir el fraude inmobiliario?

No, al no regular a quienes otorgan la fe pública.

4.- ¿Considera usted que el tercero adquirente debería demostrar su buena fe para viabilizar la seguridad jurídica?

Sí, ya que sería una forma de frenar los fraudes.

5.- ¿Considera usted que el fraude inmobiliario vulnera la seguridad estática del legítimo propietario?

Sí, desde el momento en que los falsificadores pueden inscribir sus falsificaciones al registro.

6.- ¿Considera usted que el trafico jurídico es fundamento valido para

proteger al tercero aparente de buena fe?

No.

7.- ¿Cree usted que un acto jurídico nulo puede ser convalidado por el sistema registral?

No debería pero indirectamente el sistema y los órganos jurisdiccionales de justicia la convalidan.

8.- ¿Considera usted que el sistema registral otorga legítima seguridad jurídica estática al propietario?

No.

Anexos: Casación

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA SÉTIMA SALA CIVIL

1986
Corte Superior de Justicia
Lima

Exp. N° 216-2010

Sétima Sala Civil - C.S.J.LIM.
CRONICAS JUDICIALES
Resol N° S - 467
Fecha: 05/08/11

Resolución N° 16
Lima, quince de junio
Del dos mil once.-

VISTOS; en discordia; con los

cuadernos que se acompañan; Interviniendo como ponente el señor Juez Superior Ordóñez Alcántara.

En el proceso seguido por la Superintendencia de Bienes Nacionales contra don Manuel Ruiz Carrillo y otros sobre Nulidad de Acto Jurídico; viene en grado de apelación:

- a) La decisión emitida el tres de setiembre de dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y de Fijación de Puntos Controvertidos, por la cual se declaró Improcedente la declaración testimonial de Leonardo Bartra Cavero; y,
- b) La sentencia emitida mediante resolución numero cincuenta y nueve, de fecha cinco de octubre de dos mil nueve, que declara **fundada en parte** la demanda; en consecuencia, nulos el Asiento Registral E00001 de la Partida Registral número 44532727 del Registro de Predios de Lima, y los actos jurídicos de compraventa contenidos en la Escritura Pública de fecha ocho de agosto de dos mil tres, del inmueble ubicado en la Calle 7 manzana K de la Urbanización Valle Hermoso de Monterrico-Primera Etapa-Santiago de Surco, a favor de Manuel Ruiz Carrillo; y en la Escritura Pública de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro, a favor de Marta Amelia Ríos Vargas; consecuentemente, la cancelación de los asientos registrales C00002 y C00003 del Rubro Títulos de Dominios y E00001 del Rubro Cancelaciones de la citada partida registral, manteniéndose la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales; disponiendo el pago de la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta con 00/100 dólares americanos, o su equivalente en moneda nacional del tipo de cambio a la fecha de pago, que deberán abonar los demandados Manuel Ruiz Carrillo, Marta Amelia Ríos Vargas y la Superintendencia Nacional de Registros Públicos

1928
Procuraduría
de la Nación

impedido poder usar el predio como garantía para otras inversiones así como Inversiones en el mismo predio.

b) La Procuradora Pública de la Superintendencia de Bienes Estatales impugna la citada sentencia, en el extremo que resuelve mantener la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales, por los siguientes argumentos:

- Que los codemandados, Luisa Aída Gamarra, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos si tenían pleno conocimiento no solo de la primigenia inscripción a favor del Estado y del proceso que éste viene afrontando ante el 12º Juzgado Civil de Lima, Expediente N° 7459-2002, sino además de todas las inscripciones y transacciones que pesaban sobre el predio de Iltis, prueba de tal conocimiento, es que curiosamente el codemandado Julio Hernán Ríos Vásquez en julio-agosto 2005 se apersona al proceso alegando ser un tercero de buena fe.
- Que sobre la figura del tercero registral de buena fe prima un mandato constitucional que señala que los bienes de dominio público son inalienables, por tanto, correspondía al juzgador realizar una ponderación de tales derechos.
- Que además debe considerarse la utilización del mismo dinero entre padres e hijos para pagar el precio por la adquisición del predio, toda vez que como ellos lo admiten se prestaron el dinero entre si, lo que determina una simulación, pues es fácil de concluirse que a tal fecha ya sabían de la ilegalidad de la transferencia del predio.

c) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, apela la sentencia, solicitando sea revocada y que la demanda se declare infundada o improcedente, por los siguientes argumentos:

- Que en caso de existir alguna responsabilidad en el levantamiento de la medida cautelar, esta no es de la SUNARP por cuanto esta no tiene injerencia alguna en la calificación e inscripción de los actos o derechos en los diferentes registros e

128
SALA CIVIL
Viz
Cáceres

(SUNARP) a favor de la demandante, por concepto de indemnización de daños y perjuicios, más intereses legales generados; e **infundada** la demanda respecto de los demás codemandados y pretensiones demandadas; e **infundada** la reconvencción interpuesta por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos.

FUNDAMENTOS:

PRIMERO: En cuanto al recurso de apelación interpuesto contra la decisión de declarar improcedente el ofrecimiento de la declaración testimonial de Leonardo Bartra Cavero, el demandante alega lo siguiente:

- Que, si bien no se ha cumplido con los requisitos señalados en el artículo 223° del Código Procesal Civil, ello no puede ser motivo de la improcedencia in limine del medio probatorio, más aún cuando este resulta fundamental en la dilucidación de la nulidad del acto jurídico de la primera venta posterior al levantamiento de la medida cautelar dictada en otro proceso judicial; por lo que en todo caso el juez debió solicitar la subsanación de dichas omisiones.

SEGUNDO: En cuanto a los recursos de apelación Interpuestos contra la sentencia, tenemos lo siguiente:

a) Don Julio Hernán Vásquez Ríos la impugna solo en el extremo que declara infundada la reconvencción, alegando los siguientes argumentos:

- Que la demandante le ha causado un grave daño económico y moral, puesto que sin tener ningún tipo de responsabilidad, esta ha pretendido involucrarlo en hechos delictivos, de los cuales, luego de años ha demostrado que en realidad este es el agraviado; además, los procesos judiciales lo han sumido en una depresión enorme derivada de la incertidumbre de perder la inversión efectuada tanto de la compra del predio como en las construcciones que en su calidad de propietario ha efectuado; siendo además que el predio adquirido ha mantenido cargas derivadas de estos procesos que le han

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

1990
Módulo de Ejecución
Alcalde

arbitrario, puede demandar el resarcimiento por los daños y perjuicios que haya sufrido..."; por tanto, de considerarlo así, el apelante tiene expedito su derecho para hacerlo valer con arreglo a ley y vía de acción.

QUINTO: En cuanto a los argumentos por los cuales el juez de la causa declara la nulidad de los actos jurídicos contenidos en la Escritura Pública de compraventa de fecha ocho de agosto de dos mil tres¹ y, la Escritura Pública de fecha veintiséis de febrero de dos mil cuatro², celebrados por María Locricia Manco viuda de Gonzáles a favor de Manuel Ruiz Carrillo, y por Manuel Ruiz Carrillo a favor de Marta Amelia Ríos Vargas respectivamente, estos son compartidos por los suscritos, toda vez que las causas señaladas en la recurrida se encuentran debidamente acreditadas y sustentadas en autos.

SEXTO: Asimismo, respecto de los actos jurídicos que deja subsistentes, atendiendo a que esta decisión ha sido expedida en mérito a la valoración conjunta de los medios probatorios que se han actuado en autos, tales como: a) La testimonial de don Enrique Málaga Rivera, quien refirió que actuó como corredor Inmobiliario, concertando una reunión entre doña Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal, conformada por don Julio Vásquez Dávila y Luisa Ríos Gamarra, para la venta del inmueble sub litis, y que presenció el pago del precio de la compraventa que estos celebraron; b) La testimonial de doña Miryan Rosalva Acevedo Mendoza, que señaló que en su calidad de notaria, los señores Vásquez Ríos y su hijo le solicitaron la apertura de un kardex para la compra venta del inmueble sito en Av. Jacarandá 630, Urb. Valle Hermoso-Surco, y que fue esta quien verificó que dicho inmueble no tenía títulos pendientes; y c) con la valoración de las demás instrumentales como son los cheques de gerencia, que obran en copias legalizadas y el informe remitido por el Banco Interbank³, los cuales permiten concluir que los contratos de compraventa respecto del inmueble ubicado en la Calle 7 manzana K de la Urbanización Valle Hermoso de Monterrico-Primera Etapa-Santiago de Surco (Jr.

¹ Folios 39-47

² Folios 68-70

³ Folio 1531

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

1991
Módulo 70
24 de Noviembre

Jacarandá N° 630), han sido celebrados de buena fe por los codemandados Julio Vásquez Dávila, Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Hernán Vásquez Ríos, el fallo en este extremo resulta arreglado a ley, no advirtiéndose ni vislumbrándose simulación alguna como refiere el apelante.

SÉPTIMO: Respecto al carácter de dominio público del inmueble sub litis, que según la parte demandante, prima sobre la buena fe; debe indicarse que estando a que esta parte ha referido en su escrito de demanda, a fojas cuatrocientos ocho, que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico por cuanto mediante escritura pública de fecha catorce de junio de 1984, se realizó un acto de transferencia mientras el referido inmueble, tenía la calidad de dominio público; es de concluirse que es en dicho proceso donde se determinará si el referido inmueble ostenta o no dicha calidad, pronunciamiento que no enervará la validez de los actos jurídicos que en la recurrida se han convalidado, por cuanto estos se encuentran amparados en la buena fe registral prevista en el artículo 2014° del Código Civil; por ende, no cabe mayor pronunciamiento al respecto.

OCTAVO.- En cuanto a los argumentos expuestos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, si bien, como esta refiere, de conformidad con el artículo 65° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, las Zonas Registrales son órganos desconcentrados de la SUNARP que gozan de autonomía registral, administrativa y económica; también lo es que el artículo 4°, inciso b del acotado reglamento, establece que la SUNARP tiene como función general, planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros que conforman el Sistema; por consiguiente, siendo las zonas registrales órganos de la SUNARP para el cumplimiento de sus fines y objetivos, esta entidad como ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32° del Reglamento General de los Registros Públicos, conforme se ha indicado en los considerandos vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

29
11/11/2014
4

primero de la recurrida; razón por la cual, la reparación a la que se le ha ordenado también resulta arreglada a derecho.

NOVENO: Finalmente, se debe agregar que en virtud del artículo 197° del Código Procesal Civil, si bien los jueces tienen la obligación de valorar todos los medios probatorios en forma conjunta, utilizando su apreciación razonada; estos no están obligados a referirse a todas las pruebas en sus resoluciones, sino solo a aquellas que sustentan su decisión; por consiguiente, advirtiéndolo que el juzgador ha compulsado debidamente todos los medios probatorios ofrecidos y admitidos en la respectiva etapa, y que además los citados en la recurrida, son los que le han permitido formar convicción de los hechos alegados, el fallo emitido no adolece de nulidad alguna.

Razones por las cuales;

RESOLVIERON:

- a) Se **CONFIRME** la decisión emitida el tres de setiembre de dos mil siete, en la Audiencia de Conciliación y de Fijación de Puntos Controvertidos, por la cual se declaró improcedente la declaración testimonial de Leonardo Bartra Caveró.
- b) Se **CONFIRME** en todos sus extremos la sentencia emitida mediante resolución cincuenta y nueve, de fecha cinco de octubre de dos mil nueve; en los autos seguidos por la **SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES** contra don **MANUEL RUIZ CARRILLO Y OTROS** sobre **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**.

ORDÓÑEZ ALCANTARA

NIÑO-NEIRA RAMOS

ROMERO ROCA

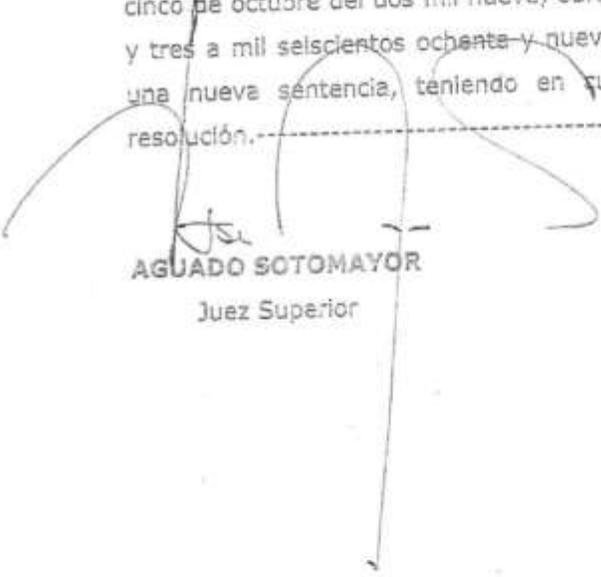
EL VOTO EN DISCORDIA DE LOS SEÑORES JUECES SUPERIORES AGUADO SOTOMAYOR Y REYES RAMOS, ES COMO SIGUE.-----

Página 7 de 20

CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA
SÉTIMA SALA CIVIL

19
Civil
17/04/19

predio por el arquitecto José Edgardo Allemant Muñoz y el Ingeniero Luis Pedraza Merino, conforme se verifica a fojas cuatrocientos sesenta y tres y cuatrocientos ochenta respectivamente; e) Adicionalmente el A quo ha concluido que el contrato de compraventa celebrado el veintiséis de febrero del dos mil cuatro, por Manuel Antonio Ruiz Carrillo y Marta Amelia Ruiz Vargas sobre el predio objeto de proceso es nulo por las causales establecidas en los numerales 1 y 8 del artículo 219 del Código Civil; sin embargo no ha fundamentado ni explicado qué hechos son los acreditarían las citadas causales de nulidad del acto jurídico; **QUINTO:** En ese contexto, se concluye que la sentencia apelada carece de una suficiente motivación; por lo que debe declararse su nulidad de conformidad con lo establecido en el artículo 122 del Código Procesal Civil. Por las consideraciones expuestas; **NUESTRO VOTO** es porque se declare **NULA** la sentencia emitida el cinco de octubre del dos mil nueve, obrante de fojas mil seiscientos setenta y tres a mil seiscientos ochenta y nueve. **ORDENAR** al A quo que expida una nueva sentencia, teniendo en cuenta lo expuesto en la presente resolución.


AGUADO SOTOMAYOR
Juez Superior


REYES RAMOS
Juez Superior

PODER JUDICIAL

1992
17/04/19

2054

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

Lima, once de octubre de
dos mil doce.-

LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA: vista la causa número cinco mil setecientos cuarenta y cinco de dos mil once en audiencia pública llevada a cabo en el día de la fecha, oído el informe oral de la parte demandada Hernán Vásquez Ríos y producida la votación con arreglo a ley, con los Señores Jueces Supremos Távara Córdova, Rodríguez Mendoza, Huamani Llamas, Castañeda Serrano y Calderón Castillo, expide la siguiente sentencia:

I. MATERIA DEL RECURSO:

Se trata de los recursos de casación interpuestos a fojas dos mil veintiuno y dos mil cuarenta y uno por la demandante Superintendencia de Bienes Estatales-SBE y la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP respectivamente, contra la sentencia de vista, su fecha quince de junio de dos mil once, obrante a fojas mil novecientos ochenta y seis, que confirmó la sentencia apelada en el extremo que declaró infundada la demanda respecto de los codemandados Luisa Dávila Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos, y asimismo confirmó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene, en el presente proceso sobre nulidad de acto jurídico seguido contra Marta Amelia Ríos Vargas y otros.

II. FUNDAMENTOS POR LOS CUALES SE HAN DECLARADO PROCEDENTES LOS RECURSOS:

2055

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

A. Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la demandante Superintendencia de Bienes Estatales, por las causales:

a) **Infracción normativa por interpretación errónea del artículo 2014 del Código Civil.** Alega la recurrente que la Sala Superior al confirmar la sentencia apelada que concluye que los actos jurídicos celebrados entre Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila, y estos a su vez, con Julio Hernán Vásquez Ríos, han sido realizados de BUENA FE, no advirtiendo ni vislumbrando simulación alguna, ha interpretado erróneamente en que constituiría la buena fe. La buena fe se presume y si bien es cierto constituye un tema de probanza, no puede ser aplicada respecto a un predio que tenía dentro de sus antecedentes registrales la calidad de bien dominial y que sobre el mismo se ventilaba un proceso judicial de nulidad de acto jurídico por las indebidas transferencias del inmueble. Resulta extraño que los codemandados no hayan podido advertir del simple estudio de los títulos la carga que venía afrontando el inmueble como aporte reglamentario, y que probablemente ello conllevaría a que los actos que habrían de celebrar estaban revestidos de vicios que conllevaban a una plena nulidad de los mismos, por lo que los codemandados asumieron tal CARGA, razón por la que no podrían ser considerados terceros de buena fe registral ni mucho menos eximirlos o apartarlos de la sentencia expedida en autos.

b) **Infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012 y 219 inciso 3 del Código Civil.** Refiere la recurrente que la Sala Superior no aplicó la primera norma referida al principio de

2056

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

publicidad registral, como lo señala el reglamento de registros públicos y sendas ejecutorias, la publicidad registral no sólo se limita a la inscripción contenida a los asientos registrales sino abarca los títulos archivados que originaron el acto registral. Ello quiere decir que los terceros no podrían aducir desconocimiento ni de los asientos registrales ni de los documentos que sustentaron su inscripción, dado que la propia ley no lo permite. Dicha situación o elementos no pueden haber sido desconocidos por los codemandados Julio Hernán Vásquez Ríos y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila, dado que la propia ley no admite prueba en contrario. Con ello se restaría la presunción de buena fe en las adquisiciones, dado que asumieron la carga de la situación conflictual del inmueble y deben asumirla, declarándose la nulidad de los actos jurídicos cuestionados. Tampoco se ha aplicado el inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, pues el objeto de la transferencia era jurídicamente imposible, al ser un bien de dominio público, por lo que en virtud del artículo 73 de la Constitución era inalienable e imprescriptible, es decir, no está sujeto al tráfico inmobiliario, y todo acto que conlleve a su transferencia, constituye de por sí un acto nulo por atentar contra el ordenamiento jurídico y porque resultaría jurídicamente imposible su traslación.

B. Esta Sala Suprema mediante resolución de fecha once de abril de dos mil doce declaró procedente el recurso de casación interpuesto por la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP por la causal infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil. Señala la recurrente que:

2057

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

❖ De una atenta lectura de las sentencias de primera instancia y de vista se advierte que incurren en un grave vicio. La falta de motivación, así tenemos que éstas no indican en que norma legal se amparan, con el agregado de que la sentencia de vista solo se apoya en los fundamentos de la apelada. Así tenemos que el juzgador al fundamentar su decisión: 1) ha establecido la existencia de un daño, 2) luego aparentemente llega a la conclusión de que el daño ha sido causado por la SUNARP, pero no ha dado razones sobre la vinculación del hecho con la participación "la Zona Registral N° IX-Sede Lima", en donde se han inscrito los actos jurídicos que son materia de nulidad, ni mucho menos, cual ha sido la responsabilidad o la conducta asumida por el registrador que conoció de los títulos presentados que generaron los asientos registrales, que también han sido materia de nulidad.

❖ Asimismo, la Sala Superior no se ha pronunciado sobre todos los puntos que fueron materia de apelación, ergo, respecto a la ausencia de los elementos de la responsabilidad civil que genere obligación de indemnizar, como es el caso de la antijuridicidad en el accionar de quien calificó e inscribió los títulos materia de la nulidad formulada; como es el caso de la relación de la causalidad adecuada (nexo causal entre el hecho dañoso y el daño producido) y los factores de atribución que en ningún momento han sido desarrollados por los magistrados de ambas instancias.

III. ANTECEDENTES:

2007

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

[Handwritten initials]
1.- Que, antes de analizar las infracciones normativas denunciadas, se debe advertir que la accionante Superintendencia de Bienes Estatales, por escrito de fojas cuatrocientos cuatro, demanda como pretensión principal la nulidad del Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, nulidad de los actos contenidos en las escrituras públicas de fecha ocho de agosto de dos mil tres, veintiséis de febrero de dos mil cuatro, veintiséis de agosto de dos mil cuatro y diez de marzo de dos mil cinco. Accesoriamente se declare la cancelación de los asientos registrales C00002, C00003, C00004 y C00005 del rubro títulos de dominio; D00002 del rubro cargas gravámenes, y E00001 del rubro cancelaciones de la Partida N° 44532727 del Registro de Predios de Lima. Indemnización por daños y perjuicios hasta por la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos, restitución del inmueble y posesión de lo edificado de mala fe.

2.- Que, la demandante refiere como fundamentos de hecho que:

[Handwritten initials]
➤ El Estado a través del Decreto de Alcaldía N° 1150 del tres de agosto de mil novecientos setenta y el Decreto de Recepción de Obras N° 821 del treinta de mayo de mil novecientos setenta y dos, adquirió en calidad de Aporte Reglamentario el terreno de cuatro mil setenta y tres metros cuadrados (4,073.00 m²) ubicado en la Calle 7, Mz. K de la urbanización Valle Hermoso del Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, cuya titularidad como propietario se inscribió en el Asiento 1-C de la Ficha N° 10185 con continuación de la Partida 44532727 del Registro de Predios de Lima y registrada en el Asiento N° 1162 del Sistema Nacional de Información de Bienes de Propiedad Estatal-SINABIP.

2059

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

- Que posteriormente al acudir a los registros públicos se percataron que supuestamente la ex Dirección de Bienes Nacionales (hoy SBE) habría efectuado un acto de compraventa a favor de María Locricia Manco viuda de Gonzáles a través de una nula escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, es decir, se realizó un acto de transferencia mientras se encontraba vigente una afectación en uso y la calidad de dominio público del inmueble objeto de demanda, máxime cuando el registrador tenía pleno conocimiento que no constituía un predio de Libre Disposición del Estado.
- En atención a este hecho se interpuso una acción de nulidad de actos jurídicos contra de María Locricia Manco viuda de Gonzáles ante el Décimo Juzgado Civil de Lima, expediente N° 7459-2002, quien fue representada por curador procesal, asimismo, dado a que se trataba de una inscripción basada en documentos falsificados se solicitó en vía cautelar, la anotación de demanda, la que fue concedida y ejecutada en el Asiento D00001 de la partida registral 44532727.
- Sin embargo, mientras se estaba en espera de la sentencia del juzgado y con la seguridad que debía otorgar el registro, tomaron conocimiento que esta medida cautelar había sido levantada por una supuesta orden judicial y se había realizado posteriores transferencias a terceros, a fin de escudarse bajo la figura de la buena fe pública registral y con ello imposibilitar que su representada pueda ejercer su derecho de propiedad sobre el inmueble.
- Este supuesto mandato judicial, conforme lo informado por el propio juzgado, no fue emitido por dicha judicatura, resultando un documento falso, no obstante ello ha logrado causar efectos

2060

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

jurídicos, concluye que ha existido colusión entre los compradores de los diversos actos realizados, descartándose todo acto de buena fe de los adquirentes, por lo que deducen la nulidad de dichas transferencias al existir un vicio contenido en la transferencia de un objeto jurídicamente imposible y cuya finalidad de la venta constituía un ilícito al realizar la transferencia de un bien que no constituía patrimonio privado del Estado.

➤ Mas aún si el primer acto celebrado se realizó con una persona fallecida cuya sucesión se encontraba inscrita con antelación en los registros públicos en la partida 11382663 del Registro de Sucesión Intestada, por lo que no se debió inscribir dicha transferencia; sin embargo, se llegó a perpetrar el acto de inscripción otorgando seguridad jurídica a hechos ilícitos, lo cual resulta inaudito para el mundo del derecho, generando además perjuicio al patrimonio del Estado, en el monto demandado, que constituye el valor comercial del citado inmueble, que deben abonar los demandados; motivos por los cuales solicita también la reversión del bien a su poder y la accesión de lo edificado de mala fe en el predio a su favor sin pago de precio alguno.

Como fundamento jurídico menciona los artículos 70 de la Constitución, 219, 220, 923, 924, 943, 2011, 2012 y 2013 del Código Civil, 83 y siguientes, 42 y siguientes y 590 del Código Procesal Civil, I, II y V del Título Preliminar, y 31 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos; y 15 del Decreto Supremo N° 154-2001-EF; Reglamento Nacional de Construcciones, referidos a los aportes reglamentarios; y el Decreto Supremo N°. 025-78-VC, Reglamento de Bienes de Propiedad Estatal.

2061

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

 3.- Que, admitida la demanda a fojas cuatrocientos treinta y uno, en la vía de proceso de conocimiento, la codemandada sucesión de María Locricia Manco viuda de Gonzáles contesta la demanda señalando que:

➤ Efectivamente existe una nula escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro, en la cual no interviene su madre sino que se le falsifica la firma con el fin obviamente ilícito de simular una venta a favor de ella para que el Estado se deshaga del inmueble que adquirió en calidad de aporte reglamentario. La inscripción de la referida escritura pública se hizo mientras estaba vigente una afectación en uso y la calidad de dominio público del inmueble.





Es cierto que la demandante interpuso una demanda de nulidad de actos jurídicos y otros contra su madre, expediente N° 7459-2002, acción judicial que nunca se les notificó, por tanto ella no pudo defenderse ni nosotros pudimos representarla para defenderla. Asimismo interpuso una denuncia penal, expediente N° 502-2002 en que ocurrió lo mismo en cuanto a la notificación, por lo que pudieron contar la única verdad que es que su señora madre jamás compró el inmueble materia de litis, sino que personas inescrupulosas falsificaron su firma suplantándola con el fin de apropiarse de un bien ajeno.



➤ Manifiestan al juzgado que están de acuerdo con la nulidad planteada por la demandante, por lo que se allanan en ese punto, con la aclaración que su madre no se ha coludido con los otros demandados para suscribir esos documentos de transferencia de dominio, así lo reconoce la demandante cuando refiere que ella era fallecida cuando se celebró el contrato de compraventa.



➤ En cuanto a la pretensión indemnizatoria se oponen a ello ya que como han mencionado y la demandante ha reconocido y

2062

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

demostrado, nuestra madre no suscribió ningún contrato ni adquirió ningún bien inmueble de propiedad del Estado. Sin embargo, se allanan a las pretensiones de restitución del predio sub litis y la accesión de lo edificado de mala fe, porque creen que esas pretensiones son justas.

4.- Que, mediante escrito de fojas quinientos ochenta y dos la sociedad conyugal de Luisa Aida Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila:

> Contesta la demanda solicitando se declare infundada la demanda por cuanto los recurrentes mediante la escritura pública de fecha veintiséis de agosto de dos mil cuatro adquirieron el inmueble sub litis de quien aparecía en los registros como titular del derecho y legitimado para vender así como por haber adquirido el predio cuando la información registral señalaba que el citado predio se encontraba libre de todo gravamen en los últimos treinta años, son terceros de buena fe que han adquirido en virtud a los principios contenidos en los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil. Consecuentemente conservamos nuestro derecho aún cuando el de quien nos lo transfirió se anule puesto que la causa alegada por la demandante no aparecía en registros, y también consecuentemente el acto jurídico de la transferencia de propiedad mediante escritura pública del diez de marzo de dos mil cinco a favor de su hijo Julio Hernán Vásquez Ríos tampoco se verá afectada en forma alguna.

> Asimismo, reconvienen a fin que la demandante cumpla con pagarles la suma de cien mil dólares americanos (US\$ 100,000.00) por los daños y perjuicios, daño moral, que les ha causado y le viene causando con su accionar doloso, por los fundamentos que exponen en su contestación. La demandante sin

2063

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

 justificación alguna afirma que los recurrentes y su hijo forman parte de un grupo de personas que se han apropiado ilícitamente del predio, lo que es falso, ya que han demostrado que han actuado de buena fe y sobre la base de la información registral.

 5.- Que, asimismo por escrito de fojas seiscientos setentitres el codemandado Julio Hernán Vásquez Ríos contesta la demanda y reconviene con argumentos similares a las expuestas por sus codemandados Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez y Julio Vásquez Dávila; a fojas setecientos treinta y nueve la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP contesta la demanda señalando fundamentalmente que la intervención de la SUNARP a través de su órgano desconcentrado Zona Registral N° IX-Lima se realizó única y exclusivamente dentro de la función técnica de calificación e inscripción registral de los citados actos jurídicos, habiendo actuado el Registrador Público en cumplimiento de sus funciones, siendo que los hechos extra registrales que refiere la accionante no eran de conocimiento del registrador y por ende no se encuentran dentro de su ámbito de calificación registral. En consecuencia, respecto de la SUNARP, no se ha establecido la supuesta producción de daño cierto que afecte a la accionante, no existe nexo de causalidad adecuado entre la conducta del ente registral y el supuesto daño ocasionado a la víctima, menos aún en la magnitud alegada, por lo que la demanda debe ser declarada improcedente.

 6.- Que, por resolución de fojas un mil dieciocho se declaró saneado el proceso, efectuándose la Audiencia de Conciliación a fojas un mil sesenta y cinco, en la que se fijó como puntos controvertidos:

- 1) Determinar si procede que se declare la nulidad del Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, y la nulidad de las escrituras públicas de fecha

2064

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

ocho de agosto de dos mil tres, veintiséis de febrero de dos mil cuatro, veintiséis de agosto de dos mil cuatro y diez de marzo de dos mil cinco.

2) Determinar accesoriamente si procede declararse la cancelación de los asientos registrales C00002, C00003, C00004 y C00005 del rubro títulos de dominio; D00002 del rubro cargas gravámenes, y E00001 del rubro cancelaciones de la Partida N° 44532727 del Registro de Predios de Lima.

3) Determinar accesoriamente si procede una indemnización por el daño emergente y el lucro cesante ocasionado al demandante, y si el mismo asciende a la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos.

4) Determinar accesoriamente si procede la restitución del inmueble en materia.

5) Determinar si procede accesoriamente la accesión de lo edificado de mala fe.

6) Determinar si procede la reconvención presentada por los codemandados Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos para que la demandante les pague la suma de doscientos mil dólares americanos por los daños y perjuicios, lucro cesante, daño moral y daño emergente que le habrían causado.

7.- Que, el juzgado de primera instancia mediante sentencia de fojas mil seiscientos setenta y tres declaró **fundada en parte** la demanda, en consecuencia nulos el Asiento Registral E00001 de la Partida Registral N° 44532727 del Registro de Predios de Lima, y los actos jurídicos de compraventa contenidos en las escritura públicas de fecha ocho de agosto de dos mil tres y veintiséis de febrero de dos mil cuatro, consecuentemente se dispone la cancelación de los asientos registrales

2065

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

C00002 y C00003 y E00001 del rubro cancelaciones de la citada Partida N° 44532727, manteniéndose la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales, disponiéndose además el pago de la suma de un millón ciento sesenta y dos mil novecientos ochenta dólares americanos o su equivalente en moneda nacional del tipo de cambio a la fecha de pago, que deberán abonar los demandados Manuel Ruiz Carrillo, Marta Amelia Ríos Vargas y la SUNARP a favor de la demandante, por concepto de indemnización por daños y perjuicios, mas intereses legales generados, e **infundada la demanda** respecto de los demás codemandados y pretensiones demandadas, con costos y costas del proceso, que deberán ser abonados por los dos primeros, e **infundada la reconvenición** interpuesta por los codemandados Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos.

8.- Que, apelada que fue la decisión de primera instancia por la demandante mediante escrito de fojas mil setecientos trece, contra el extremo que resuelve mantener la validez de los demás actos jurídicos y asientos registrales; apelada también por la SUNARP mediante escrito de fojas mil setecientos treinta y dos, la Sétima Sala Civil de Lima mediante resolución de fojas mil novecientos ochenta y seis confirmó la apelada en todos sus extremos, señalando que:

En cuanto a lo argumentado por la demandante apelante. Respecto de los actos jurídicos que deja subsistentes, atendiendo que la sentencia ha sido expedida en mérito a la valoración conjunta de los medios probatorios que se han actuado tales como las testimoniales de Enrique Málaga Rivera y Miryam Rosalva Acevedo Mendoza, así como con la valoración de las demás instrumentales como son los cheques de gerencia obrantes en copias legalizadas y el informe remitido por el Banco Interbank, permiten concluir que los actos de compraventa han sido

2066

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011
LIMA

celebrados de buena fe por los demandados Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila y Julio Hernán Vásquez Ríos, el fallo en este extremo resulta arreglado a ley, no advirtiéndose la simulación que refiere la demandante.

↓ Respecto al carácter de dominio público del inmueble sub litis, que según la demandante prima sobre la buena fe, debe indicarse que esta parte ha referido en su demanda, a fojas cuatrocientos ocho, que ha interpuesto una demanda de nulidad de acto jurídico por cuanto mediante escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro se realizó un acto de transferencia mientras el referido inmueble tenía la calidad de dominio público, se concluye que es en ese proceso que se determinará si el referido inmueble ostenta o no tal calidad, lo que no enervará la validez de los actos jurídicos que en la recurrida se han convalidado, por cuanto estos se encuentran amparados en la buena fe registral prevista en el artículo 2014 del Código Civil.

↓ En cuanto a lo argumentado por la demandada apelante, el artículo 4 inciso b) del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, establece como una de sus funciones la de supervisar la inscripción y la publicidad de los actos y contratos en los registros que conforman el Sistema, por lo que este ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que la reparación a la que se le ha ordenado también resulta arreglada a derecho.

↓ Finalmente se debe agregar que en virtud del artículo 197 del Código Procesal Civil, se advierte que el juzgador ha compulsado debidamente todos los medios probatorios ofrecidos y admitidos en

2067

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

la etapa respectiva, y que además los citados en la recurrida, son los que le han permitido formar convicción de los hechos alegados, el fallo emitido no adolece de nulidad alguna.

IV. CONSIDERANDO:

PRIMERO.- Que, pasando a resolver el fondo del asunto materia de casación, este Supremo Tribunal debe señalar que en cuanto a la primera causal alegada por la Superintendencia de Bienes Estatales-SBE sobre infracción normativa por interpretación errónea del artículo 2014¹ del Código Civil, el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (aprobado por Resolución Nº 195-2001-SUNARP/SN que entró en vigencia el uno de octubre de dos mil uno) precisó los alcances de la regulación contenida en el artículo 2014 del citado Código de la siguiente manera: *"La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales"*.

SEGUNDO.- Que, ante esa precisión, refiere Aliaga Huaripata²: *"(...) los posibles vicios que afecten el derecho del tercero adquirente deben referirse solo a los asientos registrales. Sin dejar de reconocer que nuestro sistema de transmisiones patrimoniales es "causa lista" (no abstracto), somos de la opinión que, a los efectos de la protección de los terceros registrales, la búsqueda de posibles "inexactitudes registrales" debería limitarse a los asientos registrales y no a los títulos archivados."*

¹ Principio de Buena Fe Registral. Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda 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.
² Aliaga Huaripata, Luis: "Código Civil Comentado", Gaceta Jurídica Lima-Perú.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

Ello en atención a la rigurosa calificación registral existente en nuestro sistema -a cargo de un profesional del Derecho-, y al asiento registral que es más que un simple "resumen" del título, al determinar la nueva "situación jurídica" derivada".

M
TERCERO.- Que, en ese sentido, la Sala Superior al confirmar la sentencia apelada que concluye que los actos jurídicos celebrados entre Marta Amelia Ríos Vargas y la sociedad conyugal conformada por Luisa Aída Ríos Gamarra de Vásquez, Julio Vásquez Dávila, y estos a su vez, con Julio Hernán Vásquez Ríos, han sido realizados de buena fe, no ha hecho una interpretación errónea, pues éstos demandados al celebrar los actos jurídicos se basaron en la información que aparecía en los asientos registrales³, no siendo necesario remitirse a los títulos archivados como pretende la demandante; mas aún si dichos codemandados recurrieron a la notaria Myriam Acevedo Mendoza quien efectuó un estudio de los títulos de propiedad del inmueble sublitis y comunicó a éstos que el citado predio se encontraba libre de todo gravamen y que podían adquirirlo sin problema alguno, por lo que este extremo del recurso de casación debe ser desestimado. La Sala Superior ha efectuado una correcta interpretación y aplicación del artículo 2014 de nuestro Código Civil.

Q
CUARTO.- Que, en cuanto a la causal referida a infracción normativa por inaplicación de los artículos 2012 y 219 inciso 3 del Código Civil, tenemos que el primer artículo establece como presunción iure et de iure que toda persona conoce el contenido de las inscripciones, y como tal no está

Q
³ "El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de la propiedad como dueño adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecha por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral, sin perjuicio del derecho del perjudicado, en este caso la actora, para hacerlo valer en el modo y forma de ley" (Exp. N° 929-90-La Libertad, Gaceta Jurídica N° 7, p. 8). También "El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de propiedad como dueño, adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecha por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral" (Exp. N° 1804-92-Lima, Normas Legales N° 245, p. J-7).

2069

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011

LIMA

sujeta a probanza, lo que debe concordarse con el artículo 2014 del mismo Código, puesto que los referidos codemandados fueron diligentes en conocer el contenido de las inscripciones referentes al bien sublitis en la forma que ya se ha expuesto en el considerando anterior, teniendo en cuenta que como una consecuencia de la conocibilidad de las inscripciones, aquello que no esté publicado no debe perjudicarlos ni oponérseles por cuanto nunca estuvieron en posibilidad de conocerlo, los organos jurisdiccionales de mérito han determinado que los demandados Julio Hernán Vásquez Ríos y sus padres contrataron en base a lo que estaba publicitado en el Registro de la Propiedad Inmueble, y de buena fe.

QUINTO.- Que, finalmente, en cuanto a la inaplicación del inciso 3 del artículo 219 del Código Civil, respecto a que el objeto de la transferencia era jurídicamente imposible, al ser un bien de dominio público, la Sala Superior ha sido explícita en señalar la existencia de una demanda de nulidad de acto jurídico interpuesta también por la ahora demandante, respecto de la escritura pública de fecha catorce de junio de mil novecientos ochenta y cuatro que contiene un acto de transferencia del referido inmueble que aduce tenía la calidad de dominio público, concluyendo que es en ese proceso que se determinará si el referido inmueble ostenta o no tal calidad, siendo ello así, en el presente proceso el órgano jurisdiccional no puede avocarse a lo que es materia de conocimiento en otro proceso, por expresa prohibición contenida en el numeral 2 del artículo 139 de la Constitución; por lo que debe desestimarse este extremo del recurso de casación.

SEXTO.- Que, ahora, en cuanto a la causal alegada por la SUNARP sobre infracción normativa de los artículos 139 inciso 5 de la Constitución, 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 50 y 122 inciso 3 del Código Procesal Civil, se debe tener en cuenta lo señalado por el Tribunal

2070

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. Nº 5745-2011

LIMA

Constitucional: *"la motivación de una decisión no sólo implica expresar la norma legal en la que se ampara, sino fundamentalmente en exponer suficientemente las razones de hecho y el sustento jurídico que justifican la decisión tomada"*⁴, en esa medida, la debida motivación debe estar presente en toda resolución que se emita en un proceso, lo que implica que cualquier decisión cuente con un razonamiento que no sea aparente o defectuoso, sino que exponga de manera clara, lógica y jurídica los fundamentos de hecho y de derecho que la justifican, de manera tal que los destinatarios a partir de conocer las razones por las cuales se decidió en un sentido o en otro, estén en la aptitud de realizar los actos necesarios para la defensa de su derecho.

SÉTIMO.- Que, en esa misma línea, el Tribunal Constitucional ha sostenido que: *"La exigencia de que las decisiones judiciales sean motivadas garantiza que los jueces, cualquiera que sea la instancia a la que pertenezcan, expresen la argumentación jurídica que los ha llevado a decidir una controversia, asegurando que el ejercicio de la potestad de administrar justicia se haga con sujeción a la Constitución y a la ley; pero también con la finalidad de facilitar un adecuado ejercicio del derecho de defensa de los justiciables"*⁵.

OCTAVO.- Que, bajo ese marco, se observa que la sentencia de vista si cumple con las exigencias antes descritas, por cuanto para confirmar la sentencia de primera instancia ha establecido que el artículo 4 inciso b) del Reglamento de Organización y Funciones de la SUNARP, establece como una de sus funciones la de supervisar la inscripción y la publicidad de los actos y contratos en los registros que conforman el Sistema, por lo que este ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos

⁴ Sentencia Tribunal Constitucional número 4289-2004-AA/TC

⁵ Tribunal Constitucional (Expediente número 8125-2005-PHC/TC, Fojas 11).

2071

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

S asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, por lo que la reparación ordenada resulta arreglada a derecho.

M

S

NOVENO.- Que, en tal sentido, se advierte que la sentencia de primera instancia de fojas mil seiscientos setenta y tres ha motivado debidamente en sus considerandos vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo primero las razones por las cuales determinó la responsabilidad solidaria de la SUNARP, y si bien dicha sentencia no hace referencia a la terminología jurídica que indica la demandante respecto a la ausencia de los elementos de la responsabilidad civil que genere obligación de indemnizar, como es el caso de la antijuridicidad en el accionar de quien calificó e inscribió los títulos materia de la nulidad formulada; como es el caso de la relación de la causalidad adecuada (nexo causal entre el hecho dañoso y el daño producido) y los factores de atribución, se evidencia de lo expuesto en la sentencia, en otras palabras, que dicha institución estaba obligada a conocer que en sus registros existía inscrita la sucesión intestada de María Locricia Manco Bravo viuda de Gonzáles desde el veinte de junio de dos mil dos.

S

D

DÉCIMO.- Que, como bien señala la sentencia de primera instancia, la institución demandada debía saber del fallecimiento de dicha persona porque su sucesión intestada estaba inscrita en el registro respectivo, y saberlo a la fecha en que se produjo la inscripción de la venta del inmueble sublitis a favor del codemandado Manuel Ruiz Carrillo, que se efectuó el cinco de noviembre de dos mil tres (*acto antijurídico*), siendo física y jurídicamente imposible que María Locricia Manco Bravo viuda de Gonzáles haya transferido el bien luego de fallecida, todo ello conllevó a que ocurran transferencias sucesivas del inmueble, concluyendo que la SUNARP por intermedio de sus funcionarios respectivos procedió con

2072

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

negligencia inexcusable (hecho dañoso) en el desempeño de sus funciones en perjuicio de la entidad demandante (daño producido, configurándose el nexo causal que viene a ser relación existente entre el hecho determinante del daño y el daño propiamente dicho), desprendiéndose en forma clara los factores de atribución en la exposición precedente (la negligencia inexcusable en el presente caso).

M

DÉCIMO PRIMERO.- Que, entonces, se concluye que la sentencia de primera instancia no ha incurrido en la causal invocada por la codemandada SUNARP, y menos la sentencia de vista ha incurrido en la mencionada causal, pues ésta se remitió a los fundamentos de la primera sentencia en sus considerados vigésimo noveno, trigésimo y trigésimo primero, añadiendo motivadamente que la SUNARP como Ente del Sistema Nacional de los Registros Públicos asume la responsabilidad en la que han incurrido sus funcionarios al incumplir las disposiciones establecidas en el literal e) del artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos, mas aún si la obligación de indemnizar se encuentra prevista en el inciso d)⁶ del artículo 3 de la Ley 26366-Ley de Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos; por tales razones, el recurso de casación interpuesto también debe ser desestimado.

O

IV. DECISIÓN:

Por estos fundamentos, en aplicación de los artículos 12 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 397 del Código Procesal Civil:

⁶ Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: (...) d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

2073

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA
SALA CIVIL PERMANENTE

CAS. N° 5745-2011
LIMA

- a) Declararon **INFUNDADOS** los recursos de casación interpuestos por la Superintendencia de Bienes Estatales y por la codemandada Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP a fojas dos mil veintiuno y dos mil cuarenta y uno respectivamente, en consecuencia, **NO CASARON** la sentencia de vista emitida por la Séptima Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima, su fecha quince de junio de dos mil once, obrante a fojas mil novecientos ochenta y seis, que confirmó la sentencia apelada que declaró fundada en parte la demanda, con lo demás que contiene.
- b) **DISPUSIERON** la publicación de la presente resolución en el Diario Oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por la Superintendencia de Bienes Estatales, con Marta Amelia Ríos Vargas y otros, sobre nulidad de acto jurídico; y los devolvieron; interviniendo como Ponente el Juez Supremo señor **Távora Córdova**.-

SS.

TÁVARA CÓRDOVA

RODRÍGUEZ MENDOZA

HUAMANÍ LLAMAS

CASTAÑEDA SERRANO

CALDERÓN CASTILLO

svc