



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Vulneración del derecho propiedad a causa del fraude inmobiliario
en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Dextre Yumpo, Dayan Dessyre (ORCID: 0000-0001-5746-5990)

Roldán Romero, Carlos Steven Andreé (ORCID: 0000-0003-2433-3099)

ASESOR:

Dr. Prieto Chavez, Rosas Job (ORCID: 0000-0003-4722-838X)

LINEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual y
extracontractual y resolución de conflictos.

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria

Este trabajo se encuentra dedicado a nuestros padres, por ellos y para ellos será siempre el regocijo de nuestros logros, porque son también parte de todo este proceso.

Agradecimiento

En primer lugar, agradecer a Dios, ya que, en medio de una crisis sanitaria a nivel mundial, el día de hoy contamos con salud y bienestar para seguir adelante con nuestras expectativas personales y profesionales.

Agradecer especialmente a nuestro asesor y participantes de esta investigación, por el tiempo y la vocación.

Agradecer profundamente también a la Universidad Cesar Vallejo por contribuir con la realización de esta meta profesional.

Finalmente pero no menos importante a nuestros familiares quienes sirvieron de guía y fueron nuestra primera motivación para alcanzar nuestros sueños.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula.....	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
ÍNDICE DE TABLAS	v
Resumen.....	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	17
3.1. Tipo y Diseño de Investigación	17
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.....	17
3.3. Escenario de Estudio	18
3.4. Participantes	18
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	19
3.6. Procedimientos	20
3.7. Rigor científico	20
3.8. Método de análisis de información.....	21
3.9. Aspectos éticos	21
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	23
V. CONCLUSIONES	30
VI. RECOMENDACIONES.....	32
REFERENCIAS.....	33
ANEXOS	39

ÍNDICE DE TABLAS

	Pág.
Tabla N° 1: Matriz de categorización	17
Tabla N° 2: Participantes	19
Tabla N° 3: Validadores de instrumento	21

Resumen

El presente trabajo de investigación titulado “Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021”, tiene como objetivo determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad.

Respecto a la metodología la tesis tiene un enfoque de investigación cualitativa, el tipo de investigación es básica, presenta un diseño interpretativo basado en la teoría fundamentada como proceso interpretativo orientada a generar una explicación profunda en función a ley N° 30313 y la respuesta del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N°00018-2015 PI/TC. Para la recolección de la información se utilizó la técnica de entrevista y el instrumento fue la guía de entrevista.

Finalmente, se concluye que, se ve afectado poderosamente el derecho de propiedad a causa del Fraude inmobiliario, siendo que se aprovechó de errores de instituciones jurídicas que no actuaron diligentemente y dejando desprotegido una vez más al propietario, además, se vulnero el derecho a la reivindicación del titular despojado al perder la titularidad del inmueble, y se vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en menor concordancia con el titular despojado.

Palabras claves: Derecho de Propiedad, Fraude Inmobiliario, Titular Despojado, Tercero Adquirente.

Abstract

The present research work entitled "Violation of property rights due to real estate fraud in the Judicial District of Huaura-Huacho 2021", aims to determine how real estate fraud violates property rights.

Regarding the methodology, the thesis has a qualitative research approach, the type of research is basic, it presents an interpretative design based on grounded theory as an interpretive process aimed at generating a deep explanation based on law No. 30313 and the Court's response Constitutional relapse in file No. 00018-2015 PI / TC. To collect the information, the interview technique was used and the instrument was the interview guide.

Finally, it is concluded that property rights are strongly affected by Real Estate Fraud, taking advantage of errors by legal institutions that did not act diligently and leaving the owner unprotected once again. I violate the right to claim of the stripped owner upon losing ownership of the property, and the property right of the third party in good faith is violated to a lesser extent with the stripped owner.

Keywords: Property Law, Real Estate Fraud, Owner Stripped , Third Acquire

I. INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación lleva por título “Vulneración del derecho propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura - Huacho 2021”. Enfocado en los casos de fraude inmobiliario que se suscitan en los tiempos actuales, y el incremento de casos; según vemos, este derecho se ha visto vulnerado en los últimos 25 años ya que, con el crecimiento del mercado inmobiliario, el comúnmente conocido como boom inmobiliario trajo consigo alza en precios de inmuebles desde el 2005 hasta el 2013, teniendo un crecimiento vertical en las ciudades e impulsando la inversión inmobiliaria (Diario Gestión 2015). Hasta la fecha el mercado inmobiliario ha ido creciendo paulatinamente, si bien se atravesó por una crisis en los últimos años que afecto a diversos factores, no ha sido el caso del sector inmobiliario pues este ha mantenido su productividad.

En consecuencia, a lo mencionado los casos de fraude inmobiliario han continuado, hecho que lleva a las personas que han sufrido un fraude inmobiliario en sus diversas modalidades, padezcan perjuicios económicos incluso con pérdidas de sus bienes inmuebles, lo que conlleva a que los perjudicados tengan que recurrir a vías judiciales con la finalidad de recuperar sus bienes inmuebles, lo cual a veces no sucede porque se han empleado simulación de juicios o empleo de fraude procesal, en consecuencia, vulnera el derecho de la propiedad.

El fraude inmobiliario se viene desarrollando a nivel nacional, indudablemente esto tiene que ver con la fabricación de documentos o también la suplantación de identidad en la que se han perjudicado a muchos ciudadanos al “ofrecerles” las condiciones “legales” para posesionarse de un predio a cambio de una determinada cantidad de dinero, por tanto, un título de propiedad ilegal.

Debemos ser enfáticos en señalar que, en muchos casos, tanto las notarías como la SUNARP fueron “sorprendidas” y se produjo una transacción comercial aparentemente legal, lo que permitió que en algunos casos se dé el despojo a los justos propietarios, y, en el peor de los casos, se usurpó legalmente las propiedades inmuebles. Esto llevó a observar que, legalmente se posesionaban de bienes inmuebles quienes habían desarrollado toda una gama de procesos con ese fin, donde no solo estaba comprometido una notaría o un funcionario de la SUNARP; sino también, cuando se reclamaba la titularidad de los predios en litigio, se ingresaba al terreno judicial, dando como resultado, que los jueces o salas de los juzgados, le daban legalidad a todo lo actuado, trayendo como consecuencia el despojo de la propiedad inmobiliaria, no manejando con prudencia el derecho a la propiedad, produciéndose un hecho ilegal en legal, (Diario el comercio 2013).

Las investigaciones periodísticas de prensa a nivel nacional en el 2014 fueron vislumbrando los casos relacionados a la red Orellana, tal como se expresa en el reportaje de Panorama donde se refiere a que Rodolfo Orellana “Actúo con impunidad más de una década, mientras sus oscuras transacciones iban en aumento” (Panorama, 2014, 16s). Aquí claramente se vio vulnerado el derecho de propiedad y fue expuesta la desprovista seguridad jurídica que brinda el Estado Peruano.

En consecuencia, de este aumento de casos el Estado tuvo una respuesta normativa para la prevención de dicho fraude inmobiliario, la conocida “ley de oposición al procedimiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos” (ley N° 30313) , normativa muy cuestionada por ser considerada inconstitucional por la protección que se le brinda al tercero de buena fe, considerando que esta norma no es suficiente para los problemas de fraude inmobiliario, debemos de tener en cuenta estos aportes por parte del Estado que logro enfocar un problema a un sector muy reducido dejando de lado problema mucho más amplio.

Ante la inconstitucionalidad para muchos de la ley N° 30313 en la actualidad la reciente respuesta por parte del Tribunal Constitucional mediante el expediente N°

00018-2015-PI/TC publicada el 05 de marzo del 2020, mediante el cual daremos a conocer el criterio del Tribunal Constitucional de manera que se entregará un estudio que permitirá evitar crasos errores de notarios y magistrados; pero por sobre todas las cosas, establecer la prevalencia de la justicia para que todos los que intervengan en una operación inmobiliaria tengan un conocimiento más amplio sobre el tema en cuestión.

Sobre esa base, el presente trabajo desarrolló un análisis de la vulneración del derecho de propiedad causada por el fraude inmobiliario, la tesis formuló el siguiente problema general: ¿De qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura - Huacho 2021? ello debido a que nuestro sistema judicial tiene una interpretación muy sesgada respecto quien tiene mejor derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario.

Los problemas específicos del informe de investigación fueron: ¿De qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021? ¿De qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021?

Desde una perspectiva teórica, el trabajo se justificó buscando consolidar los aportes de la normativa vigente con la finalidad de conseguir una justicia plena y lograr el respeto a la norma. De lograr una difusión en todos los niveles de esta investigación, ya no se presentarán situaciones que hoy son frecuentes, en el que personas que creyendo saber cómo eludir a la justicia, contribuyen a veces sin querer con la consolidación de este acto ilícito.

Referente a la justificación práctica, el presente trabajo se justificó en la necesidad de objetivizar dentro del contexto actual de que manera se vulnera el derecho de propiedad frente al fraude inmobiliario, sobre la interpretación actual de los legisladores respecto al derecho de propiedad sobre quien tiene mejor derecho si un

propietario a quien lo despojaron vilmente de su inmueble o un tercero que resulto con un inmueble que aparentemente es legal.

Respecto a la justificación jurídica, se recurrió a las bases sólida del Derecho, como es la normatividad vigente, la jurisprudencia y el profesional en ejercicio, como también, el que cautela y sentencia estos hechos, lo que dará la solidez a la tesis construida, beneficiará a la población y a nuestra carrera profesional.

Sobre la justificación metodológica, se utilizó métodos, procedimientos, técnicas e instrumentos que adquieren validez y confiabilidad por obtener resultados contundentes, como es el caso de la entrevista, y la guía de análisis documental, los mismos que fueron validados por juicio de expertos, cumpliendo con el rigor científico que se exige en todo proceso de investigación.

El objetivo general fue determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura Huacho 2021; mientras que los objetivos específicos fueron: Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble y como último, analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021.

II. MARCO TEÓRICO

En este capítulo desarrollaremos los antecedentes a nivel internacional y nacional que coadyuvan a realizar la investigación:

Ungurean (2018), en el boletín de Ciencias Sociales y Derecho de la Universidad de Transilvania de Brasov, titulado: “La participación de las instituciones públicas en el fraude inmobiliario en el Municipio de Brasov. Un caso de estudio” dirige su crítica principal sobre la relación en las instituciones públicas y el fraude inmobiliario, a causa de la ausencia de ética profesional en sus funcionarios. Las sucesiones ilícitas, pueden llevarse a cabo por la participación de estas instituciones públicas, con personas, para cometer estos ilícitos. Estas instituciones que generan una falsa acepción de estado de derecho. Que finalmente trajeron consecuencias graves en la vida de los inquilinos siendo despojados de su derecho de propiedad, mermando sus derechos y vislumbrando ausencia de justicia, provocando un grave impacto social.

Román (2014) En su artículo “El Estado inmobiliario es un fraude” (real state is fraud), en la columna Property perspective de la Revista Toronto Sun. Menciona sobre el fraude inmobiliario que este presenta en 3 formas claves en las que se lleva a cabo en Toronto que son: la sobrevaloración, el fraude de título y la tergiversación, la forma más adecuada para protegerse es evitar caer en el fraude inmobiliario mediante la protección de datos, verificación de fuentes, el trabajar con un agente intermediario inmobiliario también es una recomendación, pues porque pese a la existencia de vías legales, será un proceso costoso, duradero, y será poco probable que se obtenga todo el dinero de vuelta.

González (2015a) En el artículo titulado “Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes en la ley peruana de notariado” Señala las causas del incremento del fraude inmobiliario en el Perú, como es el ingreso de organizaciones que se encuentran inmersas en esta actividad ilícita, cuyo propósito es el despojo del inmueble en perjuicio de los propietarios legales. Menciona también a operadores

jurídicos (notarios y RRPP) que tienen la función de autenticar los contratos e impedir que actos irregulares logren la inscripción registral poniendo en riesgo la seguridad jurídica. Es de suma importancia que los órganos de control del notariado asuman sus obligaciones con rigurosidad y se sancione por los actos negligentes de estos.

Carreto (2014) en su tesis para obtener el grado académico de Abogada “El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario”. En cuanto al Nuevo Sistema de Operación del Segundo Registro de la Propiedad existen ventajas como: la certeza jurídica y celeridad en las operaciones registrales, mayor rapidez en el proceso de operación y sobre todo una mayor certeza y credibilidad para el usuario. Establece diferencias entre la seguridad jurídica notarial, y la seguridad jurídica registral, la primera tiene su base en la fe pública del notario, sobre sus actos en los cuales debe de tener la completa convicción en la certeza y validez de los hechos que autoriza, para que estos causen los efectos jurídicos deseados por las partes. En cuanto a la seguridad jurídica registral, este se encuentra enfocado en la seguridad que tiene que garantizarle a la persona de que no se van a impugnar sus derechos posteriormente ante una adquisición de un inmueble y que estos puedan realizar con tranquilidad inversiones ya sea de bienes en propiedad, u otros.

Gonzales (2018) En su tesis doctoral: “El fraude inmobiliario y el principio de fe pública registral en el derecho peruano”, Concluyó que los sujetos involucrados en este accionar delictivo patentaron un sistema mediante el cual se crea un título a partir de algo inexistente mediante diversas modalidades. Inmediatamente generan sucesivas transferencias buscando amparo en la fe pública registral. El autor genera también una crítica a las medidas brindadas por la SUNARP para la supuesta erradicación de “las mafias”. Señalándolas como medios ineficientes que no brinda un beneficio real al ciudadano. Respecto a la Ley 30313 refiere: Que esta reglamenta los efectos de la cancelación de la inscripción por títulos falsos según el Art.5°, pero no afectará la posición jurídica del tercero de buena fe dejando en total desprotección al propietario legítimo.

Entre los antecedentes nacionales de relevancia para nuestro trabajo de investigación tenemos:

Paucar (2017). En su tesis para obtener el título de abogada: “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017”. A manera de conclusión el autor sostiene que: La inscripción constitutiva es un elemento de validez del acto jurídico en las transferencias de inmuebles, sirve de aval a la Seguridad Jurídica pues brinda certeza y estabilidad jurídica. Mientras, que la inscripción declarativa de la transferencia de la propiedad inmueble se genere fuera de registros públicos (SUNARP), Por lo tanto, la traslación se concreta antes de la inscripción, en efecto, la inscripción no es pre requisito para el traslado de dominio (facultativo), ocasionando eternos procesos judiciales como es el mejor derecho de propiedad.

Escajadillo (2017). En la revista Vox Juris, en su artículo titulado “¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos”, Aborda la problemática en torno al tercero de buena fe y el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario, debido a que nuestra doctrina, hay cierta discrepancia sobre la protección de que derecho prima (si del tercero de buena fe o del propietario perjudicado), siendo el caso que para la protección apropiada de estas dos instituciones del Derecho y para una correcta aplicación del artículo 2014 del CC. Es necesaria la verificación de la información de los títulos archivados, y advertir que el registrador no se encuentre coludido en este proceso. Finalmente concluye que para una adecuada protección se debe difundir medidas que complementen el sistema de implementación de intermediación digital, es decir mayor tecnología a nivel de los Registros, pero aunando con las funciones del registrador.

Escobedo (2016). En su tesis para obtener el título profesional de Abogado: “Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”. Sobre el derecho de propiedad en Nuestro Ordenamiento Jurídico señala que es tutelado por la Constitución política y no puede ser quebrantado por cualquier actividad fuera de regla o ilegal, solo puede ser vulnerado por ciertas causas específicas como lo es la seguridad nacional o necesidad pública.

La falsificación o adulteración de títulos ya sea en alguna modalidad fraudulenta inmobiliaria, el amparo en la fe pública registral por ningún motivo debe proteger a terceros, siendo el derecho de propiedad inviolable, estipulado en el Art.70 de la constitución, no hay relación admitir que el titular registral (legítimo dueño) sea despojado a través de un acto fraudulento (falsificado). En consecuencia, la fe pública registral no aplica en casos de ausencia de culpa de titular registral, pero es justificada cuando el mismo titular provocó una situación aparentemente engañosa. Siendo el Estado el que debe responder por los daños y perjuicios causados ya sea ocasionado por negligencia del propietario o por un tercero amparado en la buena fe.

Pacheco (2015). En su tesis para la obtener el título de Abogado, en la escuela de Derecho de la Universidad Peruana de las Américas: “La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015”. A manera de conclusión el autor expresa: El agente inmobiliario tiene una función multidisciplinaria, que va más allá de lo legal y registral. El agente inmobiliario ve aspectos comerciales, valuaciones de inmuebles, urbanística y el post servicio que es el asesoramiento posterior a la conclusión de la transacción inmobiliaria. Únicamente no el abogado, registrador o notario público da seguridad jurídica a las transferencias de inmuebles. Sobre la inscripción en el Registro del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, no garantiza un actuar formal, ya que la práctica de esta actividad de forma masiva de personas que no cuentan con la

capacitación adecuada acerca del mercado inmobiliario, que, con el propósito de ganar dinero, actúan sin el conocimiento o la ética que el mercado requiere, trae como consecuencia que esta actividad se denigre con el mal concepto por parte de los intermediados, pues en varios casos se termina por inducir al error, estafa o como fraude inmobiliario.

Martínez (2017) En su tesis para optar el título de licenciado en Derecho: “El rol de regulación y fiscalización del estado respecto al fraude inmobiliario en el distrito de los Olivos entre los años 2013 al 2016”. El autor concluye que: el deficiente control respecto al fraude inmobiliario por parte de Estado, pese a las mejoras brindadas a las instituciones públicas estas no trabajan concatenadas para evitar el accionar fraudulento, además, los efectos jurídicos que acarrea la ley N°30313 ha generado efectos negativos más que positivos, poniendo trabas a los ciudadanos por carecer de una correcta adecuación al ordenamiento jurídico. Respecto a las modificaciones al artículo 2014° del código civil y al procedimiento de inscripción y cancelación del asiento registral cumple de manera parcial su objetivo. Considerando como error la promulgación de una ley sin contar con las herramientas que favorezcan a su aplicación. Además, se identificó que la regulación del derecho de propiedad tanto para el legítimo propietario como para el tercero de buena fe carece de requisitos de confiabilidad no garantizando la protección de tu inmueble o para una compra segura.

En adelante, desarrollaremos el marco teórico de las categorías de nuestra investigación; En ese sentido acerca del derecho de propiedad:

A la propiedad podemos percibirla como un rasgo omnipresente de la cultura humana. La tierra donde habita y de la cual extrae su sustento, en la que las bestias rondan con libertad y los animales pastan mansamente, los árboles y las cosechas, las casas que los hombres edifican, las ropas que usan, las danzas que bailan, las canciones que entonan, los conjuros que formulan, todo eso y otras cosas más son

objetos de la propiedad. Cualquiera sea las cosas que valoren los hombres o que estas formen parte para el sostenimiento de la vida, van a tenerla en cuenta dentro del ámbito de la propiedad. Por ello la propiedad es universal, como el hombre, una parte importante en la estructura básica de la sociedad (Pipes, 2002 p. 6-8).

En la revista Internacional de Política e Cultura Jurídica *Passagens*, realiza un análisis sobre la evolución de los orígenes del derecho de propiedad en Roma, inicialmente la propiedad se limitaría a los grupos gentilicios y su dominación de forma colectiva. Posteriormente, en la República, se compone como una propiedad familiar a cargo de los patres familiarum. Hacia la época clásica la propiedad se visualiza como un poder individual de naturaleza patrimonial, con restricciones legales, y la titularidad les pertenecería a los hijos de familia. Finalmente, en la etapa postclásica y justiniana se dan nuevos cambios sobre el poder del propietario, acerca de las restricciones éticas y sociales, y a su vez se instaura el principio general acorde al cual la condición de propietario podía asumirlo cualquier persona libre (Suarez 2016).

Coulanges 2003 (como se citó en Silva 2019) Recorriendo alrededor de los fenómenos más determinantes del progreso del ser humano como es la propiedad, desde que se constituyó como situación de hecho, hasta convertirse en un derecho que da sentido a la sociedad, nación y estado. La propiedad en sus orígenes tiene una estrecha relación con las creencias y mitos, en épocas donde todo se trataba de explicar de un ámbito de los dioses, dejando de lado al hombre. Siendo los dioses quienes entregaban los bienes en especial la tierra. Las propiedades en tiempos pretéritos no eran resguardados o protegidos por las leyes, si no por dioses o creencias de aquellas épocas. (p.137).

De lo citado en el Art.º70 (1993) de la Constitución Política del Perú se infiere: Sobre el derecho de propiedad, ninguna persona puede atentar contra ella, a excepción de dos supuestos referentes a la necesidad pública o seguridad nacional, mediante expropiación justificada y pagando el justiprecio .Acercas de la inviolabilidad sobre la que se hace mención en líneas anteriores, implica que el derecho no se afecta,

por particulares ni por el Estado mismo, a excepción que exista una decisión judicial. El Sistema jurídico prevé distintos mecanismos los que permiten que se reconozca este derecho y la protección de este mismo, o reestablecerlo en caso de alguna interferencia o perturbación. El derecho de propiedad es un título jurídico que reviste al titular de potestad sobre la cosa, contiene facultades, poderes, y libertades, excluyendo a terceros del disfrute, consiguientemente el propietario goza de inmunidad como forma de protección para lograr se respete su derecho.

El Código Civil Peruano establece en el artículo N° 923 (1984) que, “La propiedad es 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”. La concepción actual de propiedad, visto de forma genérica “garantiza la propiedad privada”, el propietario tiene derecho absoluto de las facultades a disfrutar su bien y a la protección jurídica; la propiedad es excluyente ya que descarta otro derecho sobre el bien, salvo el propietario lo autorice; y es perpetua ya que no se pierde o extingue por el no usar el inmueble, puede perder su derecho solo si otro adquiere por prescripción adquisitiva. Por tal motivo no puede ser despojado por causas ilegales o arbitrarias que representen la pérdida del bien. Siendo el análisis más acertado ya que la Constitución cuenta con supremacía constitucional, de manera que cualquier ley que contradiga uno de sus preceptos es inaplicable para un caso concreto como lo es el fraude inmobiliario y siendo protegido por normas que solo logran despojar a los legítimos propietarios.

Palacios (2002) En la revista indexada “La pretensión de la reivindicación: las dos caras de la moneda”, señala acerca de la reivindicación como una manifestación del derecho de propiedad, que son necesarias la existencia de 2 condiciones para que esta ocurra: La existencia de relación de propiedad sobre la cosa reivindicada, y la otra, es que la posesión sobre la cosa reivindicada se haya perdido (se encuentre privado de la posesión).

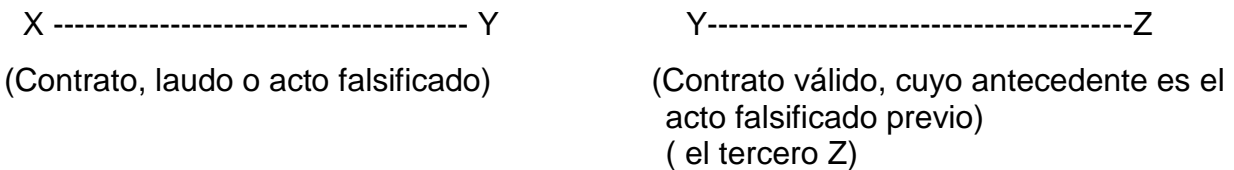
Haciendo referencias a las facultades que tiene el propietario sobre la cosa, ciertos sectores de la doctrina nacional no comparten la reivindicación como atributo de la propiedad, siendo cierto que la reivindicación solo puede ser ejercida cuando exista alguna amenaza al derecho de propiedad tal como puede ser la discusión de la titularidad, siendo así que la reivindicación solo es ejercida cuando el propietario se sienta amenazado por un tercero. En consecuencia, en caso de que el propietario no se ve sienta en necesidad de defender su propiedad ante un tercero no se podría considerar como un atributo de la propiedad a la reivindicación siendo un atributo relativo y no absoluto siendo más una acción procesal cuando se requiera.

En cuanto al fraude en general: Según las dos codificaciones más antiguas como son el Código Hammurabi y la Ley de las XII Tablas, que castigaban la adulteración de características con respecto al valor, calidad o cantidad, el comercio de animales enfermizos, o de elementos (metales) de distintas naturalezas.

Respecto al fraude en muebles o inmuebles, se configuran de maneras distintas: En el caso del primero se lleva a cabo principalmente mediante engaños referentes al valor o condición del bien en sí; el segundo se realiza mediante adulteración documental ya sea de instrumentos privados o públicos (fraude documental). En resumen: en los muebles, solo basta la entrega del bien, no es necesario exhibir títulos precedentes; pero, en el caso de los inmuebles, es indispensable mostrar los títulos anteriores, por lo tanto, el falsario tiene que adulterar el título actual para hacerlo concordar con el propietario previo. En conclusión, a lo citado, el fraude mobiliario se da normalmente sobre cosas; mientras tanto el inmobiliario lo hace sobre documentos". González (2017).

Como podemos apreciar, desde la época más antigua el hombre ha desarrollado sus habilidades tanto para el bien como para el mal, es decir, para normar y para transgredirlas, de manera que las penas en cada caso se fueron dosificando de acuerdo a la gravedad de los hechos.

Para Gonzáles (2015b) los casos de fraude inmobiliario se ven representados según el esquema:



Según el esquema podemos ver que los falsarios crean un mecanismo mediante el cual se genera un título de propiedad no existente proveniente de la “nada”, título carente de legalidad y atentando vilmente contra la seguridad jurídica que debe brindarte el derecho de propiedad, mediante mecanismos diseñados para la obtención de ganancias ilegales (falsificación, suplantación, prescripción adquisitiva sin posesión, arbitraje inexistente). Es así, que el contrato, laudo o acto falsificado entre “X” y “Y” en el que aparentemente es “real” pero resulta siendo un título de “papel”. Sin embargo, en forma inmediata “Y” celebra sucesivas transferencias, convirtiendo a “Z” en un tercero de buena fe, buena fe tan debatible como el título de papel el cual origino todo el perjuicio, quien puede de igual manera celebrar otras transferencias posteriores. Esta figura se lleva a cabo para obtener ilegalmente el amparo de la fe pública registral. (p.83-85).

Esto significa que debemos seguir luchando para demostrar que el fraude inmobiliario se presenta de distintas formas, es claro que a nuevas formas de protección los delincuentes encontraran nuevas formas de perjudicar aprovechando de su desconocimiento o descuido; la idea que la ley busca poner filtros para que se haga una correcta inscripción, lo que se debe es reforzar el sistema de registros públicos y del notariado. No solo basta con volver al adquirente un investigador de títulos (archivados) por error de las instituciones jurídicas que no actuaron correctamente y afectaron al legítimo propietario, la situación es que un título falsificado, alterado, etc.; no debe ser inscrito y mucho menos producir derecho basados en el “tercero de buena fe”

Respecto a la modificatoria al Decreto Legislativo del Notariado mediante D.L. N° 1310 (2016), con fecha de publicación el 30 de diciembre, se aprobó ciertas medidas de simplificación administrativa, que estableció disposiciones de competencia territorial a notarios, para certificar actos de transferencia y gravamen de predios en todo territorio nacional, solo si, la notaría contara con el uso de sistema de identificación biométrica. Si bien la modificación resultó positiva, solo logró resolver el problema parcialmente.

Para combatir el accionar delictuoso del fraude inmobiliario, se tomó como medida inicial la Ley N° 30313, mediante la cual se modificaba, el artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, limitando la competencia en sede notarial respecto a la disposición y gravamen de bienes inmuebles a la esfera provincial en la que se encontraban ubicados.

De esta manera si “A” deseaba adquirir un inmueble en Huacho, debía realizar la suscripción de la escritura pública de la ciudad de Huacho, no siendo posible que este acto sea suscrito por algún otro Notario a nivel Nacional.

El gran incremento respecto a los costos para realizar la transacción, ya que ocasionaba el movilizarse hacia donde se ubicaba el inmueble para poder celebrar el contrato, generaron grandes críticas en su momento, posteriormente la modificación al Decreto Legislativo del Notariado planteada por el Decreto Legislativo N° 1310, establece nuevas medidas respecto a la competencia territorial a notarios, para dar fe en actos de disposición (transferencia) y gravamen de predios en todo territorio nacional, solo si, la notaría cuente con el uso de sistema de identificación biométrica. Con la existencia de casos exceptuados, que son lo de gravamen y disposición que son llevados a cabo por personas naturales extranjeras que tengan carné de extranjería. Pozo (2017).

Aclarando el panorama: El sistema de identificación biométrica vinculado a Reniec busca que suprimir el riesgo de suplantación, con esto en parte el problema

del fraude inmobiliario se vería solucionado. En función a esto, se puede observar que hoy en día las notarías responsables se rigen de acuerdo a las normas estipuladas; sin embargo, no podemos dejar de lado la intrepidez de las mafias organizadas.

Acerca de los procedimientos registrales la ley establece dos:

- La oposición al procedimiento registral en trámite (mecanismo preventivo) con la promulgación de esta ley concede la posibilidad de oponerse al trámite de inscripción registral, bajo ciertas reglas: La ley no reconoce al real propietario del inmueble como sujeto legitimado, solo considerando como sujetos legitimados al notario, Juez, funcionario público o árbitro y cónsul que realice función notarial. La ley prohíbe que las personas perjudicada con la suplantación o falsificación, como sería el propietario legítimo del predio. Intervenga en este procedimiento, sino considera como “sujetos legitimados” únicamente a: notario, cónsul (cuando realice función notarial), juez, funcionario público o árbitro. Los antes mencionados deben presentar la documentación motivada para la oposición al procedimiento registral en trámite. Dicha documentación debe presentarse antes de que se inscriba el título.
- Como otro procedimiento registral tenemos la cancelación de asientos registrales (mecanismo correctivo), Respecto a la cancelación de asiento registral a diferencia de la oposición en trámite se da en el título que ya ha sido inscrito. Los sujetos legitimados para presentar la solicitud de cancelación y la documentación son los mismos que para la oposición.

Por estos motivos la responsabilidad de dicha cancelación recae sobre el sujeto legitimado que solicitó la cancelación. Huanco (2015).

A manera de apreciación podemos afirmar que la sociedad necesita respuestas del Estado ante la falsedad y suplantación de la que es víctima nuestro sistema registral. Se necesita de trabajo de todo el Estado pues al Registro llegan documentos

públicos emitidos por determinados funcionarios públicos o también privados (de sede arbitral) por lo cual, es necesaria la participación de muchos actores para que desde sus competencias puedan coadyuvar a prevenir este problema que se encuentra enquistado en nuestro distrito judicial y a nivel nacional.

Nos interesa referirnos respecto a nuestro ordenamiento se ha indicado de forma general que el dispositivo normativo contenido en el Art. 2014 CC hace referencia a dos Tipos de negocios jurídicos que pasaremos a ejemplificar:

“A” ----- “B” “B” ----- “C”

- El presupuesto es que las titularidades referentes en la gráfica anterior “A” “B” “C” se encuentren inscritas en SUNARP.
- El primer negocio Jurídico (A-B) es anómalo en este caso proveniente de la “nada”, toda vez que puede ser inválido, nulo o anulable; o en todo caso ser pasible de resolución o rescisión.
- El segundo negocio tiene que ser legítimo, es decir el contenido de la inscripción se presume cierto hasta que no se declare su invalidez judicialmente (amparado en registros públicos Art.2013).
- Los defectos del primero negocio, C (el tercero) respecto al negocio entre “A” y “B”; cumpliendo ciertos requisitos de “tercero cualificado” tercero que cuenta con todos los requisitos necesarios, podría adquirir a non domino (del no dueño) de quien aparentemente es el dueño según RRPP, pues cuenta con confianza en SUNARP.

Ulterior a la adquisición, se configura la protección mediante el conocido mecanismo de protección de fe pública registral.

Para la configuración de fe pública se requiere: i) Adquisición de derechos a título oneroso ii) legitimación de las inscripciones iii) Confianza iv) Buena fe v) Inexactitud registral. (Mendoza, 2014 p.15- 42).

III. METODOLOGIA

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

La tesis tiene un enfoque de investigación cualitativa, la cual se realiza mediante la recopilación y análisis de datos sin medición numérica para descubrir temas de relevancia social, pretendiendo comprender el fenómeno social ocurrido y no en medir las variables. (Hernández et ál 2014, p.41).

La investigación es de tipo básica, cuya finalidad será el acrecentar conocimientos científicos y ampliar el campo de conocimiento frente a la vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario.

Por otro lado, la investigación presenta un diseño interpretativo, basado en la teoría fundamentada como proceso interpretativo orientada a generar una explicación exhaustiva en función de la Ley N° 30313 y la respuesta del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 0018-2015 PI/TC.

3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización.

Tabla N° 01

Matriz de categorización

	Categorías	Subcategorías
Categorías y Subcategorías	Fraude inmobiliario	Modalidades del fraude inmobiliario
		Oposición al procedimiento de inscripción registral
	Derecho de propiedad	Derecho de propiedad – Reivindicación
		Tercero de buena fe

3.3. Escenario de Estudio

El escenario de estudio de desarrollo de la presente investigación se llevó a cabo en estudios jurídicos, abogados litigantes y juez del Distrito Judicial de Huaura – Huacho, para obtener datos y conocimientos especialistas en materia civil. Al mismo tiempo, por la coyuntura actual respecto al estado emergencia sanitario, decretado mediante D.S. N° 044-2020-PCM desde el 15 marzo del 2020 en nuestro país, hasta la actualidad debido al SARS-CoV-2, no se recurrió a bibliotecas o sedes judiciales, solo se hizo efectiva la recolección de datos bibliográficos, doctrinales y fuentes virtuales para mayor fortalecimiento de los conocimientos sobre nuestro tema a investigar.

3.4. Participantes

Los participantes de la investigación fueron abogados litigantes, funcionarios públicos y un Juez del Distrito Judicial de Huaura- Huacho, especialistas en derecho civil y con conocimiento de derecho reales, que debido a sus conocimientos podrán coadyuvar a la obtención de información con relevancia al tema.

Tabla N° 02

Participantes

N°	PARTICIPANTE	NOMBRE Y APELLIDO	CARGO
1	Abogado	Carlos Alberto, Cruz Castañeda	Juez del Juzgado Civil Transitorio de Huaura.
2	Abogado	Jorge Luis, Chanamé Zapata	Registrador Público- Zona Registral N° IX Lima SUNARP.
3	Abogada	Lily Luisa, Betteta Espejo	Secretaria Judicial – 1er Juzgado de Paz Letrado, Distrito judicial de Huaura- Huacho.

4	Abogado	Vladimir Chávez Orbegoso	Abogado litigante
5	Abogada	Ana Clara, Trigos Flores	Abogada Litigante
6	Abogado	Ada Luz, Romero Escobar	Abogada litigante
7	Abogada	Steeffanny Cherres Pacora	Asistente en función fiscal.

Para el desarrollo de la tesis se precisó, el trabajo de revisión de 02 expedientes del tribunal constitucional, Expediente N°03258-2010-PA/TC. y Expediente N°00018-2015-PI/TC.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Como señala Valderrama (2014) La técnica para el desarrollo de la investigación que se utilizó, fue la entrevista, ésta técnica se establece: como “formas empleadas para la recolección de datos cualitativos, permiten obtener información personal detallada” (p.277).

Y la técnica de Análisis documental, esta técnica nos permite reunir y ordenar datos, de diferentes fuentes de documentales, para obtener mayores datos para sustentar la investigación.

Referente a los instrumentos seleccionados para recolectar datos fue la guía de entrevista, la cual consta de 9 ítems en función a cada objetivo, tanto general y los dos objetivos específicos. Y para el instrumento de guía de análisis documental, se consideró 2 expedientes del Tribunal Constitucional que nos permiten analizar la información sobre el derecho de propiedad, el tercero de buena fe y las posiciones respecto al art. 2014 del CC.

3.6. Procedimientos

En cuanto al procedimiento realizado en nuestra investigación, debido al estado emergencia sanitario, decretado mediante D.S. N° 044-2020-PCM (2020) en nuestro país desde el 15 marzo hasta la actualidad, para realizar la investigación se priorizó el empleo de instrumentos tecnológicos virtuales para la recolección de antecedentes de investigación, como para la aplicación de recolección de datos para el análisis, para la aplicación de la entrevista con estudios jurídicos, realización de llamadas a especialistas en la materia, para que nos absuelvan los temas abordados en nuestra entrevista, sobre todo en relación a la vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario, todo con el fin de cumplir con el mandato de aislamiento social obligatorio.

Al mismo tiempo, se procedió al análisis documental aplicado a expedientes del Tribunal Constitucional, que ayudaron a responder los objetivos de nuestra investigación. (Sobre el derecho de propiedad, y el tercero de buena fe - la ley N°30313).

Siguiendo con los procedimientos se aplicó la guía de entrevista y procesaron los resultados, para luego realizar la discusión (sobre la vulneración del derecho de propiedad), y como último analizar y llegar a las conclusiones, para posteriormente finalizar con las recomendaciones a las que se arribó con la investigación.

3.7. Rigor científico

El presente trabajo de investigación, como el instrumento de investigación fue validado por el juicio de expertos, 2 especialistas en la materia civil, y 1 metodólogo. En la que demostraron rigurosidad, coherencia, objetividad, actualidad y pertinencia.

También fue complementado por el estudio y acopio de doctrina, jurisprudencia del tribunal constitucional, por lo tanto, se garantiza la certeza de la información, ya

que entre los autores de la doctrina que se ha recolectado en el presente trabajo se encuentran profesores y letrados de gran prestigio a nivel nacional. Por lo antes mencionado, la tesis es una investigación sólida y cumple con la rigurosidad establecido por las normas de la Universidad Cesar Vallejo.

Tabla N° 03

Validadores de instrumentos.

Instrumento	Validadores	Porcentaje de validación %
Guía de entrevista	Dr. Augusto Ramiro, Brito Díaz Doctor en Ciencias de la Educación	95%
	Dr. Alberto, Rojas Alvarado Doctor en Derecho	95%
	Dr. Gustavo, Quispe Sanchez Abogado especialista en Derecho Civil, Laboral y Administrativo	90%

3.8. Método de análisis de información

El método de análisis de información que se utilizó fue Hermenéutico mediante el cual se realizó el análisis, la agrupación de ideas, y la sistematización de la información recolectada de los instrumentos, realizando la discriminación de las fuentes de información para poder corroborarla con los objetivos planteados, a su vez está enfocada a la realidad problemática y brindando recomendaciones en base a un conocimiento general para convertirlo en un conocimiento más especializado.

3.9. Aspectos éticos

Respecto a la ética y a la norma de la investigación, se citó las fuentes de información, distinguiendo y honrando los derechos de autor, según D.L N° 822 (1996)

Sobre Ley y derecho de autor, también se hizo uso de las normas APA (American Psychological Association) 7ma edición 2019, además del cumplimiento anti plagio de la plataforma Turnitin (2017), respetando las normas que la Universidad Cesar Vallejo requiere para el desarrollo correcto, ético y profesional de una investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En el desarrollo del presente capítulo, se llevó a cabo la transcripción y descripción del resultado y discusión, que fueron derivados de los instrumentos de recolección de datos: la guía de entrevista realizada a los especialistas en derecho civil, constitucional e inmobiliario, además, las guías de análisis documental de jurisprudencia del tribunal constitucional.

Los resultados generados respecto al objetivo general: Determinar de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito judicial de Huaura -Huacho 2021.

Cruz, Chávez, Cherres, Trigos, Betteta y Romero (2021), Expresan que se ve afectado poderosamente el derecho de propiedad del propietario despojado por Fraude inmobiliario. Chanamé (2021), desde otra perspectiva, enfocada en el derecho Registral se ve afectado quien no inscribe y publicita sus títulos de propiedad; existiendo medidas de seguridad otorgada por SUNARP (Alerta Registral de inscripción e inmovilización temporal de partidas Registrales).

Cruz, Trigos, Cherres Betteta y Chanamé (2021), Establecen que hay dos supuestos establecidos en la ley 30313 el de suplantación de identidad y la falsificación documentaria, solo estos se cometen sobre documentos privados o públicos que afectan el derecho de propiedad. Chávez y Romero (2021) que existe otro lado del fraude inmobiliario no establecido en la ley mencionada precedentemente, estos podrían considerarse: La tercería de propiedad, la doble venta, adquisición de bienes con precario adentro; estos haciendo referencia a que vulneran el derecho de propiedad y el de posesión.

Cruz, Trigos, Cherres, Chávez y Romero (2021) sostienen, el Art. 2014 CC protege el derecho de propiedad de forma sesgada al tercero de buena fe, es decir, que si adquieres un inmueble de forma diligente y prudente tienes el manto protector del Art. 2014; dejando de lado al propietario despojado de fraude inmobiliario siendo este el más vulnerado en su derecho de propiedad. Chanamé y Betteta (2021) de otra

perspectiva, hoy en día para la adquisición de un inmueble se tiene que verificar los asientos registrales y títulos archivados; lo cual permite al propietario despojado se ampare en la cancelación de asientos registrales y la oposición del procedimiento registral en trámite, claro está que todo esto es solo si, el propietario despojado detecte el fraude cometido, pero si no se da cuenta solo estaría amparado en una sentencia emitida por el poder judicial que le devuelva la titularidad y dominio del inmueble.

Para el objetivo específico 1: Analizar de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito judicial de Huaura – Huacho 2021.

Cruz, Trigos, Cheres, Chávez, Romero, Chanamé y Betteta (2021) Sostienen conjuntamente que el proceso más idóneo para que el propietario despojado recupere la titularidad del inmueble es el de nulidad de acto jurídico, empero, Cruz y Trigos (2021) sostienen que la reivindicación solo podría realizarse acumulada con la pretensión de nulidad de acto jurídico.

Cruz y Trigos (2021) sostienen que el derecho a la pretensión reivindicación se ve afectado, siendo que el propietario despojado ya perdió la condición de propietario y esta es una condición sine qua non (resulta indispensable para algo), es decir, que si no tiene la calidad de propietario no puede accionar la pretensión reivindicatoria. Por lo tanto, es imposible la interposición de la pretensión y carecería de legitimidad para obrar.

Chanamé (2021) manifiesta que al ampararse en el artículo 2014 del código civil, despoja al propietario víctima y este no tiene los recursos, ni la capacidad necesaria para recuperar su inmueble solo quedándole el mandato judicial que ordene la restitución del bien, en consecuencia, se ve afectado el derecho a la reivindicación. A la fecha con la dación de la ley N° 30313, precisa que se busca evitar la vulneración, para la proteger la inviolabilidad del derecho de propietarios registrales, se exige que

la labor de calificación registral sea más exhaustiva amparada en los asientos registrales y títulos archivados.

Todos nuestros participantes coinciden en que la frecuencia con la que se observa la vulneración del derecho a la reivindicación es consonante con las veces que se comete el fraude inmobiliario ya que se vulnera poderosamente el poder recuperar el inmueble ante terceros de sospechosa buena fe.

Para el objetivo específico 2: Analizar de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el distrito judicial de Huaura - Huacho 2021.

Cherres, Romero, Trigoso y Betteta (2021) consideran que un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado, pues tal como se manifiesta en diferentes sentencias de la Corte Suprema y del TC, si tuvieron una conducta prudente y diligente tendría mejor derecho frente a un propietario despojado, que solo le quedaría buscar justicia en el fuero penal.

Cruz (2021) Sostiene que conforme al artículo 2014 CC, el tercero de buena fe tiene mejor derecho frente al despojado propietario, si hubiera actuado de buena fe y no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Esto genera una oportunidad para el titular despojado ya que este pueda oponer su título al tercero de buena fe.

Con la normativa actual precisa con mayor claridad donde se puede confrontar las causas que conlleve la invalidez del acto jurídico por la cual el tercero de buena fe adquirió la propiedad; impone ciertas reglas para que el tercero adquirente sea más meticuloso o diligente al momento de adquirir el inmueble.

La sentencia emitida en el expediente N°00018-2015-PI/TC, estableció dos reglas importantes una referente a la conducta diligente y prudente siendo consideradas como mínimas bajo la óptica de la veracidad y la seguridad jurídica; la otra referente a la aplicación judicial del 2014 CC en caso el propietario original haya

sido víctima de los dos supuestos establecidos por la ley N°30313 y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada, lo cual se subsume en un proceso judicial donde justamente se cuestione la buena fe del tercero adquirente, se requiere de un pronunciamiento judicial debidamente motivado para dilucidar si actuó diligentemente y si se encontraba en condiciones para ello.

Chávez (2021) considera que por la modificación del 2014 CC, modificado por la ley N° 30313 el tercero de buena fe no pierde la propiedad, aunque se pruebe que anterior a su adquisición haya existido fraude inmobiliario. Todo esto a consecuencia de que la protección del 2014 garantiza el derecho de propiedad del tercero, no del propietario despojado.

Respecto a la normativa anterior y la modificada por la ley N°30313 no existe ninguna venta ni desventaja, ya que el tercero de buena fe no pierde la propiedad, aunque se demuestre el fraude, referente a lo establecido por el TC en el expediente 00018-2015-PI/TC ya se encontraba en pronunciamientos por la Corte Suprema sobre las diligencias mínimas que tiene que tener el comprador para ser un adquirente de buena fe, como por ejemplo el conocer físicamente el inmueble antes de adquirir, pues si el tercero ha realizado dichas diligencias mínimas sería un adquirente de buena fe y estaría protegido por la publicidad registral.

Chanamé (2021) Sostiene que el tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad, después de haberse sometido al proceso judicial, si logra demostrar que desconocía o no tuvo la posibilidad de conocer la inexactitud del registro o vicios de los que adolecía el derecho inscrito del que deriva el suyo, hoy se entiende la revisión en los asientos registrales y los títulos archivados.

La normativa anterior tenía ventaja para el tercero de buena fe, solo estaba protegido a partir de la legitimación y publicidad que daba Registros públicos que emanaban de los asientos registrales, a diferencia de la actual que tiene como

exigencia que verifiques en los asientos y los títulos archivados. Además, lo confirma el último pronunciamiento del TC que manifiesta si el nuevo adquirente es diligente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción de este y cumpla con todo lo estipulado en 2014 CC.

Por lo tanto, pasamos a la etapa de la discusión en la cual precisaremos de acuerdo al objetivo general: Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito judicial de Huaura -Huacho 2021.

Chanamé (2021), desde otra perspectiva, enfocada en el derecho Registral se ve afectado quien no inscribe y publicita sus títulos de propiedad; existiendo medidas de seguridad otorgada por SUNARP (Alerta Registral de inscripción e inmovilización temporal de partidas Registrales). Por su parte González (2018) señaló que las medidas tomadas por los RRPP para la protección frente fraude presentan carencias, pues no representan garantía alguna a la protección del derecho de propiedad, en tal sentido, el uso de alerta registral y otras medidas de protección necesitan que el ciudadano haga uso de dichas herramientas que le ofrece SUNARP, de lo contrario la responsabilidad recae sobre él.

Así como Escobedo (2016) manifestó que el derecho de propiedad es cautelado por la constitución política y por ende no puede ser vulnerado por cualquier accionar ilegal, solo por ciertas causas específicas como la necesidad pública y seguridad nacional, por lo tanto, por ninguna justificación el tercero puede ampararse en el manto de la fe pública registral, siendo el estado el que debe responder por los daños y perjuicios causados por la negligencia de las autoridades.

Así se estipula en el Art. 70 de la constitución y la interpretación de la Sala Primera del Tribunal Constitucional del Exp. N°03258-2010-PA/TC de fecha 20 días de mes de abril del 2011. La Propiedad es inviolable, faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella siempre y cuando, a través de su uso se realice la función social que le es propia. Se ejerce en armonía con el bien común, además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de bienes protegidos.

Discusión del objetivo específico 1: Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito judicial de Huaura – Huacho 2021.

Chanamé (2021) con la normativa vigente, la percepción que tuvo es que se está enfrentando el fraude inmobiliario, con los aportes tecnológicos que hoy permiten la presentación electrónica de los títulos, el control de identidad de los representantes mediante lectores biométricos conectados a la base de datos del RENIEC, es decir, antes de la modificación del 2014 le resultaba más complicado lograr la reivindicación de su bien arrebatado. Siendo que existen múltiples ejecutorias de la Corte Suprema que han amparado luego de varios años de litigio a propietarios víctimas. Para Cruz (2021) El derecho a la acción reivindicatoria a pesar de los nuevos mecanismos de protección para evitar el fraude inmobiliario de igual manera se perdió la titularidad (propietario) convirtiendo la pretensión en imposible hasta esperar el resultado del proceso de nulidad de acto jurídico, se vulnera el derecho a reivindicación consonante con las veces que se cometen fraude inmobiliario, es decir, cada vez que existe fraude inmobiliario se vulnera el derecho a la acción reivindicación del propietario. Mientras que para Palacios (2002) en nuestro marco teórico estableció dos condiciones principales para la reivindicación: i) En primer lugar que el reivindicante sea el propietario, esto a razón de que la reivindicación nace del dominio, ii) En segundo lugar que el propietario haya perdido la posesión de la cosa reivindicada, la misma que busca rescatar a través de la reivindicación.

Después de años de lucha por parte de un titular despojado, de lograr recuperar la titularidad de su inmueble mediante un proceso interminable de nulidad de acto jurídico, mediante el cual se vio afectado poderosamente su derecho de propiedad, además, el derecho a la acción reivindicatoria que por el mismo hecho de perder la condición de propietario, afectaría su pretensión convirtiéndola en imposible y dejándolo sin legitimidad para obrar.

Discusión del objetivo específico 2: Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el distrito judicial de Huaura - Huacho 2021.

Chanamé (2021) manifestó que con el último pronunciamiento del TC respecto al tercero de buena fe, tal sentencia es beneficiosa para la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, si cumple con todo lo establecido por el 2014 y la ley 30313, estará totalmente protegido. Mientras que para Mendoza (2014) para la configuración de la buena fe se necesita que la adquisición se a título oneroso, legitimación en los títulos, confianza, buena fe e inexactitud en los RRPP (apariencia).

Sobre, el art. 2014 del código civil protege de forma sesgada al tercero de buena fe, criterios ya utilizados por la Corte Suprema; tal como se ha señalado en la guía de análisis documental referente a la Sentencia del TC del expediente: 00018-2015-PI/TC, dejando claro que, si quieres considerarte un tercero adquirente de buena fe, tienes que actuar con las diligencias mínimas y ser oportuno. Para la normativa actual esto le deja una luz al titular despojado, para poder recuperar su inmueble y acabar con los artilugios o leguleyas que solo generan un gran perjuicio económico y detrimento personal.

A nuestro criterio, si nos enfocamos en el supuesto caso que el tercero de buena fe se vea afectado por causa del fraude inmobiliario, es decir, en un proceso judicial mediante sentencia firme y motivada se favoreció al titular despojado. El tercero de buena fe también podría accionar en contra del que le transfirió, mediante una indemnización por daños y perjuicios pues se vio afectado ocasionando un perjuicio económico al no poder recuperar su inmueble que proveniente de un despojo cuestionado e injustificado que el tercero no conocía.

V. CONCLUSIONES

Primero: Se concluyó que, en el marco de los casos de fraude inmobiliario, se vio vulnerado poderosamente el derecho de propiedad del titular despojado a causa del Fraude inmobiliario. Aprovechándose de errores de instituciones jurídicas que no actuaron diligentemente, afectando al legítimo propietario, algunos perdiendo sus inmuebles u otros con procesos interminables. El derecho de propiedad ya sea en las facultades o su conceptualización establecidas en el artículo 923 del CC y el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, fueron vulnerados por artilugios legales que generaron división entre los estudiosos del derecho respecto a la constitucionalidad de la Ley N°30313.

Segundo: Se concluyó que, el derecho a reivindicación por parte del titular despojado se ve afectado poderosamente, entendiéndose que el propietario despojado al haber perdido la condición de propietario y siendo esta una condición sine qua non, es decir, que si no tiene la calidad de propietario no puede accionar la pretensión reivindicatoria. Por lo tanto, es imposible la interposición de la pretensión reivindicatoria y carecería de legitimidad para obrar. Una vez más el propietario despojado solo le queda esperar el resultado de un proceso de nulidad de acto jurídico generando un perjuicio económico y emocional por su pérdida.

Tercero: Se concluyó que, el tercero de buena fe, tal como se subsume en el artículo 2014 quien, a título oneroso, siempre que actúe de buena fe y no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (SUNARP). Su derecho será protegido siempre y cuando actúe con prudencia, diligencia y con las medidas mínimas necesarias al adquirir un inmueble. En consecuencia, frente al titular despojado a causa de fraude inmobiliario para la norma tiene mejor derecho de propiedad tal como se manifiesta en diferentes sentencias de la Corte Suprema y confirmada por la Sentencia del TC del expediente N°00018-2015-PI/TC.

Esto perjudica en menor concordancia con el Propietario despojado, ya que genera aumento en precios de transacción al realizar una operación inmobiliaria y definitivamente limita la inversión privada, por lo tanto, solo algunos podrán realizar

una transferencia inmobiliaria que cumpla con todos los requisitos establecidos en el Art. 2014 CC.

Cuarto: Se Concluyó que, la Sentencia del Tribunal Constitucional de expediente N°00018-2015-PI/TC se pone fin a un debate que transcurrió durante años, sobre la inconstitucionalidad del 2014 CC.

El artículo N°5 y la primera disposición complementaria y modificatoria de la ley N°30313 son constitucionales, en cuanto como se debe configurar la buena fe del tercero adquirente, debe haberse realizado una conducta diligente y prudente; desde la celebración del acto jurídico hasta la fecha de inscripción del mismo y cumplir con todos los requisitos establecidos por el Art.2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313. Además, Referente a la aplicación de una decisión judicial del Art.2014 del Código Civil modificado por la Ley 30313, en el supuesto que el Propietario despojado (Fraude inmobiliario) se encuentre en una situación especial de vulnerabilidad que haya dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, tal como puede ser la insuficiente situación económica, educativa, cultural, o cualquier otra desventaja de similar índole, requiere una motivación cualificada.

La presente sentencia deja en claro el mensaje a los jueces encargados de resolver conflictos derivados de fraude inmobiliario en cualquiera de sus modalidades (Ley 30313); casos tan complejos y de suma importancia no pueden ser resueltos de manera inmediata con fórmulas mágicas o sin una motivación justificada, como en algún momento se realizaron, si no ahora a través de una labor casuística, aplicando en el caso en concreto, en relación a la circunstancia especial que se presente.

VI. RECOMENDACIONES

De la investigación realiza en el presente trabajo, se ha podido dar las siguientes recomendaciones:

Primero: Las herramientas que brinda La Superintendencia de Registros Públicos tal como son Alerta Registral de inscripción e inmovilización temporal de partidas Registrales. Si bien es cierto, una es gratis y la otra no; es recomendable que exista campañas promovidas por SUNARP que incentiven el uso de estas herramientas. El alcance de la información que brindan no es suficiente para que todos los usuarios conozcan el uso de estas. Debiendo ser gratuita en la primera inmovilización, generando a un comprador mayor conocimiento y brindando seguridad Registral.

Segundo: Ante los problemas sociales que se vienen presentando en los últimos meses, como las invasiones, tráfico de terrenos, etc. El adquirir un inmueble no se ha vuelto tan sencillo como parece. Los operadores que participan en estas transferencias de manera de intermediación (agentes inmobiliarios), deben estar obligatoriamente registrados en el ministerio de vivienda y saneamiento (Ley 29080). Por lo tanto, los que deseen adquirir un inmueble deben estar asesorados por el profesional idóneo y conocedor en la materia.

Tercero: Para los abogados, agentes inmobiliarios, Notarios y Registradores deben cumplir con las diligencias mínimas especializadas que conlleva realizar una transacción inmobiliaria.

Los jueces que vean conflictos de intereses relacionados al tema de investigación deben cumplir de igual manera con las diligencias mínimas para dar solución al conflicto, mediante una sentencia motivada sustentada en la casuística y en el caso en concreto.

REFERENCIAS

- Carreto, J. J. (2014). *El derecho registral ante las actuaciones de modernización del segundo registro de la propiedad de la ciudad de Quetzaltenango y la seguridad jurídica del notario*. [tesis de pregrado, Universidad Rafael Landívar de Quetzaltenango, Guatemala]. Repositorio CRAI Landívar
<http://biblio3.url.edu.gt/Tesario/2014/07/01/Carreto-Jaqueline.pdf>
- Código Civil Peruano [CC] 1984.
http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp
- Congreso Constituyente democrático [Const]. (1993). *Constitución Política del Perú*. Lima: Juristas editorial.
- D. S. N° 044-2020-PCM. Que declara Estado de Emergencia Nacional por las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19. Diario Oficial El Peruano (2020).
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-declara-estado-de-emergencia-nacional-po-decreto-supremo-n-044-2020-pcm-1864948-2/>
- D.L. N°822. Ley sobre el derecho de autor (1996, 20 de abril).
<https://www.indecopi.gob.pe/documents/20787/0/DL+822.pdf/f1ed8416-7438-1ff9-eab6-81fa4dcb7505>
- D.L. N° 131. Que aprueba medidas adicionales de simplificación administrativa. Diario Oficial El Peruano (2016).
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-legislativo-que-aprueba-medidas-adicionales-de-simpl-decreto-legislativo-n-1310-1469390-1/>

Escobedo, A. D. (2016). *Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral*. [tesis de pregrado, Universidad Ricardo Palma]
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/18626>

Francisco Javier Escajadillo. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? fe pública registral y falsificación de documentos. *Revista Vox Juris*. 33(1), 183-208.
<http://search.ebscohost.com/login.aspx?direct=true&db=edsvlx&AN=edsvlx.846600754&lang=es&site=eds-live>

Gonzales , G. (2015a). Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado. IUS. Revista del Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A.C.,
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=2932/293244044011>

González, G. (2015b) “La falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario”.Gaceta Jurídica S.A

Gonzales, G. (2017). *El fraude inmobiliario*. Juristas editores E.I.R.L

González, G. (2018) “*El fraude inmobiliario y el principio de fe pública registral en el derecho peruano*” [tesis de doctorado, Universidad de Castilla la Mancha, España], Repositorio Ruidera.
<http://hdl.handle.net/10578/18352>

- Hernández, R., Fernández, C y Baptista, P. (2014). Metodología de la Investigación. (6aed). México D.F.: Punta Santa fe.
<http://observatorio.epacartagena.gov.co/wpcontent/uploads/2017/08/metodologia-de-la-investigacion-sextaedicion.compressed.pdf>
- Huanco, H. (2018). *La Seguridad Jurídica de La Propiedad Inmobiliaria en el Perú*. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima: Perú.
<http://huancoabogados.com/wp-content/uploads/2018/07/HUANCO-Henry-Laseguridad-juridica-de-la-propiedad-inmobiliaria-en-el-Peru.pdf>
- Martinez, E.G (2017) *El rol de regulación y fiscalización del Estado, respecto al fraude inmobiliario en el distrito de los Olivos entre los años 2013 al 2016*. [tesis de pregrado, Universidad Cesar Vallejo, Lima Perú]
Repositorio UCV <https://hdl.handle.net/20.500.12692/20331>
- Mendoza Maestro, Gilberto (2015) “*La fe pública registral como supuesto de hecho complejo : adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción* “ En: anuario de investigación del CICAJ 2013-2014. Pontificia universidad católica del Peru, pp. 15-42.
- Ministerio de Justicia (2017, marzo). *Decreto Legislativo N° 1049*. Sistema Peruano de Información Jurídica. <https://www.minjus.gob.pe/wp-content/uploads/2017/04/Decreto-Legislativo-N%C2%BA-1049.pdf>
- Noguera, I.(2014) *Guía para elaborar una tesis de derecho*. Editora y librería jurídica Grijley E.I.R.L
- Oficina General de Comunicaciones- Sunarp. *Conoce como cuidar tu propiedad de Fraude Registral*
<https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/06/15/conoce-como-proteger-tu-propiedad-de-un-fraude-inmobiliario>

- Pacheco, V. H. (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias en el Perú, 2015*. [tesis de pregrado por la escuela de Derecho de la Universidad Peruana de las Américas]. Repositorio Institucional <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/handle/upa/80>
- Paucar, A. P. (2017). *Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la oficina registral de Huánuco – 2017*. [tesis de pregrado por la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, carrera profesional de Derecho de la Universidad de Huánuco]. Repositorio UDH <file:///C:/Users/USUARIO/Downloads/Tesis%20America%20Paucar%20Falcon.pdf>
- Panorama. (2014, 16 de noviembre). *Organización criminal Rodolfo Orellana: los orígenes* [video]. Youtube. <https://youtu.be/7v4iDjupotI>
- Pasco Arauco, A. (2020) *Fe pública registral*. Gaceta Jurídica S.A
- Pipes, R. (2002) *Propiedad y Libertad*. *Propiedad y Libertad*, España, Turner Publicaciones.
- Poder Legislativo (2015, 26 de marzo). Ley N° 30313. Diario el Peruano. <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>
- Pozo Sánchez, Julio (2017). Competencia notarial para la transferencia de predios: ¿de regreso a sus inicios? La ley. El ángulo legal de la noticia. <https://laley.pe/art/3722/competencia-notarial-para-la-transferencia-de-predios-de-regreso-a-sus-inicios->

Redacción Gestión (2015, 15 de julio). *Del surgimiento hasta el fin del boom o la evolución del mercado inmobiliario en el Perú. Gestión.*

<https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/surgimiento-boom-evolucion-mercado-inmobiliario-peru-94801-noticia/sta/2010/33/3/03>.

Roman, V. (2014, Feb 07). Real estate fraud is real. The Toronto Sun

<https://search.proquest.com/newspapers/real-estate-fraud-is/docview/2232486615/se-2?accountid=37408>

Rosas, J., Crispín A (2020) *20 años de sentencias claves del Tribunal Constitucional tomo I*. Gaceta Jurídica S.A.

Rosas, J., Crispín A (2020) *20 años de sentencias claves del Tribunal Constitucional tomo II*. Gaceta Jurídica S.A.

Salazar, E. (2013, 28 de octubre). *Robo de terrenos en Surco: esta es la banda de estafadores. El comercio.*

<https://archivo.elcomercio.pe/sociedad/lima/robo-terrenos-surco-esta-banda-estafadores-noticia-1650918>

Sánchez, C. (08 de febrero de 2019). Normas APA – 7ma (séptima) edición. *Normas APA (7ma edición)*. <https://normas-apa.org/>

Sánchez, C. (11 de febrero de 2020). Citar Periódicos – Referencia Bibliográfica. *Normas APA (7ma edición)*. <https://normas-apa.org/referencias/citar-periodicos/>

Suárez, G. (2016). Orígenes del Derecho de propiedad en Roma: Mancipium Nexus Passagens. *Revista Internacional de História Política e Cultura*

Jurídica, Universidade Federal Fluminense Niterói, Brasil. vol. 8, núm. 1, pp. 4-5. <https://doi.org/10.15175/1984-2503-2016810>

Silva, R. (2018). La posesión frente al derecho de propiedad: un debate sobre vigencia y pertinencia sin resolver. *Revista Eleuthera*, 20,135-154.
DOI: 10.17151/ eleu.2019.20.8.

Tribunal Constitucional (2020, 25 de marzo). Sentencia expediente 0018-2015-PI/TC (Ledezma Narvaéz, Febrero Costa, Miranda Canales, Espinoza Saldaña-Barrera) <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>

Tribunal Constitucional (2011, 20 de abril). Sentencia expediente N.º 03258-2010-PA/TC (Beaumont Callirgos, Calle Hayen, Eto Cruz).
<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2011/03258-2010-AA.html>

Palacios Pareja, E. (2002). La pretensión reivindicatoria: las dos caras de la moneda. *IUS ET VERITAS*, 12(24), 83-92.
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/16172>

Ungurean, Ş. (2018). The involvement of public institutions in real estate fraud in the municipality of brasov. A case study. *Bulletin of the Transilvania University of Brasov. Series VII, Social Sciences and Law.*,11(1), 139-154. <https://search.proquest.com/scholarly-journals/involvement-public-institutions-real-estate-fraud/docview/2283952509/se-2?accountid=37408>

Valderrama Mendoza, S. (2014). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica: Cuantitativa, cualitativa y mixta* (1a. ed.). Lima, Perú: San Marcos.

ANEXOS

Anexo N°01 - Matriz de categorización

PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO GENERAL	CATEGORIZACION	SUB-CATEGORIAS	METODOLOGÍA
¿De qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura - Huacho 2021?	Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura Huacho 2021.	Se afecta poderosamente y es vulnerado el derecho de propiedad, siendo el estado el garantista de la inviolabilidad de la propiedad. Se ejecuta si alguien utiliza mecanismos fraudulentos perjudicando al titular o a un tercero.	FRAUDE INMOBILIARIO	MODALIDADES DEL FRAUDE INMOBILIARIO	Enfoque: cualitativo
				OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL	Tipo de investigación: básica Diseño de estudio: Interpretativo bajo la teoría fundamentada
PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	SUPUESTO ESPECIFICO			Técnicas e instrumentos:
1.- ¿De qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021? 2.- ¿De qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021?	1. Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021. 2. Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021.	1. El fraude inmobiliario en sus modalidades más utilizadas, genera el despojo de la propiedad convirtiendo al derecho a la reivindicación en imposible hasta el resultado de un proceso de nulidad de acto jurídico. 2. El perverso despojo de la propiedad ocasionada por el fraude inmobiliario afecta a un auténtico tercero de buena fe generando perjuicio económico, procesos judiciales, interminables y limitando la inversión privada.	DERECHO DE PROPIEDAD	DERECHO DE PROPIEDAD-REIVINDICACION	-Técnica - La entrevista y Análisis documental.
				TERCERO DE BUENA FE	-Instrumento – Guía de entrevista y Guía de análisis documental.



Anexo N°02 - Guía de entrevista

“Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021”.

Entrevistado:

Profesión:

Cargo académico:

Institución:

Fecha:

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?
2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?
3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?
5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?
6. ¿Con que frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

Objetivo Específico 2

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?
8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta
9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

Anexo N°03 – Validaciones de Instrumentos



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Augusto Ramiro Brito Díaz
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Universitario Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dextre Yumpo, Dayan Dessyre
Roldán Romero, Carlos Steven Andree

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MÍNIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
—

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%

Lima, 15 de marzo del 2021


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No _____ Telf: 992625223

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Gustavo Quispe Sanchez
 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogado en derecho civil, laboral y administrativo – DRELP
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dextre Yumpo, Dayan Dessyre.
 Roldán Romero, Carlos Steven André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90%

Lima, 12 de marzo del 2021.


 ANGEL GUSTAVO QUISPE SANCHEZ
ABOGADO EN DERECHO CIVIL, LABORAL Y ADMINISTRATIVO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
 DNI No 15724122 CAH:184 Telf:

Anexo N°04 - Entrevistas



ENTREVISTA:

"Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021".

Entrevistado: Ada Romero Escobar

Profesión: Abogada

Cargo académico: ABOGADA LITIGANTE

Institución: ESTUDIO JURIDICO ROMERO

Fecha: 25 DE MARZO 2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

Se ve afectado el tercero de buena fe, porque adquirió un inmueble confiándose en la apariencia entregado por SUNARP, mediante el formato Institucional denominado CRI (CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO) Además considero que se ve afectado el propietario despojado generado como consecuencia del fraude inmobiliario.
Es necesario revisar, realizar el estudio del caso en concreto.

2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?

Considero que si existen otros tipos de fraude como son los siguientes:

a) Tercería de propiedad

- b) Doble venta.
- c) Adulteración o falsificación de documentos para sustentar simples posesiones.
- d) Adquisición de bienes con precario adentro.

3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

Con respecto a la modificación del artículo 2014 del código Civil, **si protege en parte** el derecho de propiedad por los siguientes fundamentos revisados

- Protege el derecho de propiedad al tercero de buena fe, que adquiere a título honoroso.
- Presumiendo la buena fe, mientras no se pruebe **SI CONOCIA** la inexactitud del registro; dejando de lado al propietario (ORIGINARIO) despojado por FRAUDE INMOBILIARIO.

Objetivo específico

Analizar de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme a su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?

Nullidad de Acto Jurídico y acción reivindicatoria

Para un proceso de dominio se debe aplicar PROCESO DE DESALOJO

5. **Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?**

Viendo desde un punto de vista constitucional el art. 70 dice, que el derecho a la propiedad es inviolable, y el estado debe garantizar ésta.

Se ve Vulnerado, al perder el propietario la titularidad del bien y tiene que accionar con un proceso de nulidad de acto jurídico.

6. **¿Con qué frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?**

El propietario era sorprendido, por descuido de este o por verse seguro respecto a la seguridad que daba registros públicos.

Actualmente, existe el servicio que ofrece SUNARP tanto en forma presencial, con lector biométrico y el servicio Web adaptándose a las nuevas formas de atención a los usuarios para garantizar un control de bienes.

Objetivo Especifico 2

Analizar de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021

7. **¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?**

Un tercero de buena fe Si puede tener derecho de propiedad, presentando las pruebas que acreditan, fundamentan en un proceso judicial (MEJOR DERECHO A LA PROPIEDAD), esos servicios se obtienen en la SUPERINTENDENCIA UNICA NACIONAL DE REGISTROS PÚBLICOS (SUNARP) como son:

Alerta registral

Consulta de estados de títulos

Servicio de Inscripción.

Servicio de Publicidad Registral.

Compendios como son:

-Certificado de propiedad

- búsqueda catastral

-asientos y títulos archivados

- vigencia de poder etc.)

Estos medios de prueba darán la razón al tercero de buena fe, y por ende el proceso debe ser exitoso, protegidos por el manto del 2014 CC.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

Si existe ventaja para el tercero de buena fe porque adquiere su derecho de legitimidad al realizar los trámites en SUNARP

La ley n° 30313 es ventajosa pues evita que el tercero de buena fe sea sujeto o víctima de un fraude inmobiliario.

9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

El Tribunal Constitucional se pronunció que para la configuración de la buena fe del tercero es indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.

Si beneficia porque debe cumplir con el pronunciamiento de TC (CONDUCTA, PRUDENCIA E INSCRIPCION)


ADALUZ ROMERO ESCOBAR
ABOGADO
C.A.H. 777



ENTREVISTA:

"Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021".

Entrevistado: LILY, BETTETA ESPEJO

Profesión: ABOGADA

Cargo académico: SECRETARIA JUDICIAL

Institución: PODER JUDICIAL

Fecha: 28/03/2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

El propietario despojado a causa de fraude inmobiliario.

2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?

Basándonos en lo estipulado por la ley 30313 solo hace referencia de dos supuestos la suplantación de identidad y falsificación documental. Existe otra cara del Fraude inmobiliario que podría considerarse a la tercería de propiedad, la adquisición de precario adentro y las doble ventas.


LILY BETTETA ESPEJO
Secretaria Judicial
Juzgado de Paz Letrado Civil - Penal
Permanente de Huaura
Cana Requena de Justicia de Huaura
PODER JUDICIAL

3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

Sí, protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario, ya que hoy en día para la adquisición de un inmueble se tiene que verificar los asientos registrales y los títulos archivados. Lo cual permite al propietario que se vio afectado amparado en la cancelación de los asientos registrales y la oposición del procedimiento registral en trámite.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desea recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?

Para la recuperación de la titularidad el proceso más idóneo es el de nulidad de acto jurídico y los interdictos para recuperar el dominio.

5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?

El artículo 70 de la constitución dice que la propiedad es inviolable y el estado tiene que garantizar esta. El derecho a la acción reivindicatoria se ve vulnerado ya que el propietario despojado ilegalmente perdió la condición de propietario. La pretensión(reivindicación) carece de legitimidad para obrar convirtiéndose en imposible.


LILIANA BETTETA ESPEJO
Secretaría Judicial
Juzgado de Paz Letrado Civil - Penal
Parroquia de Huaura
Canto Superior de Justicia de Huaura
1100481 Judicial

6. ¿Con qué frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

Cada vez que se comete fraude inmobiliario se afecta el derecho a la reivindicación ya que el despojado por fraude deja de tener la condición de propietario por artilugios que aparentemente son legales. Además, de las diferentes transferencias sucesivas que tratan de dar la apariencia de un tercero de buena fe.

Objetivo Especifico 2

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?

Respecto a las diversas sentencias de la Corte Suprema y la última de TC se llega a la conclusión que Si, un tercero de buena fe que adquirió el inmueble de forma diligente, prudente que se sometió a un proceso judicial y logra demostrar que no tuvo la oportunidad de conocer la inexactitud del registro (asientos y títulos archivados).

Viéndolo de un punto de vista de quien debería tener mejor derecho de propiedad, es claro que el propietario despojado es el más afectado, ante los diferentes artilugios que lo llevaron a perder su propiedad, solo le queda recurrir a la vía penal ya que años de procesos interminables solo le generaron perjuicio económico y gran desmedro emocional.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta.

La normativa actual existe una desventaja respecto a los costos que generarían realizar una compraventa, referente al accionar que debe tener un tercero de buena fe considero que es lo necesario para una correcta transacción que de seguridad jurídica al adquirir un inmueble, generando ventajas para el propietario despojado, ya que es más complicado que utilicen el mecanismo del tercero de buena fe, pero no imposible.


LILY LUJÁN BENÍTEZ ESPEJO
Abogada Judicial
Oficina de Paz Laboral Civil - Penal
Procuraduría de Huaura
Cuarto Expedito de Justicia de Huaura
Procuraduría

9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta.

Si, beneficia al tercero de buena fe frente al propietario despojado. Si el tercero de buena fe es diligente desde la celebración hasta la inscripción del mismo, y cumple con todos los requisitos que establece el 2014, queda totalmente protegido tal como se advierte en la sentencia emitida en el Expediente N°00018-2015-PI/TC.



LILY LUISA BETTETA ESPEJO
Secretaría Judicial
Juzgado de Paz Letrado Civil - Penal
Parramón de Huará
Corte Superior de Justicia de Huará
PODER JUDICIAL

ENTREVISTA:

“Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021”.

Entrevistado: Miro Vladimir Chávez Orbegoso

Profesión: Abogado

Cargo académico: Abogado Litigante

Institución:

Fecha: 14/04/2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

El propietario o poseedor.

2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?

Si, como por ejemplo la tercería de propiedad y la adquisición de bienes con precario adentro.

3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

No protege el derecho de propiedad, porque si no se puede probar que el tercero compro el bien con mala fe, igualmente el perjudicado no va a poder recuperar su bien.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?

El proceso más idóneo es Interponer una demanda de nulidad de acto jurídico y de reivindicación.

5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es desposeído de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?

Porque en la mayoría de los casos, así te declaren fundado tu demanda de nulidad de acto jurídico, en los casos que no pruebes la mala fe del tercero siempre te van a declarar infundada tu demanda de reivindicación, y debido a ello tu derecho a la acción reivindicatoria sería prácticamente una Ley muerta, porque la ley al proteger al tercero comprador de buena fe, este tercero no pierde el bien, y por ende nunca te van hacer entrega del bien el cual te desposeyeron con fraude.

6. ¿Con que frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

En la mayoría de los casos, por no decir en todos, porque el fraude inmobiliario tiene como finalidad que el propietario o poseedor pierda definitivamente su bien, y para ello ocurre que quien realiza el fraude a fin de lograr su cometido a

la vez realiza varias transferencias de dicho bien, y eso hace casi imposible por no decir imposible que el perjudicado recupere su bien debido a que en la mayoría de los casos es muy difícil probar la mala fe del tercero adquirente.

Objetivo Específico 2

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?


Sí, porque según lo establecido en el Art. 2014 del Código Civil, modificado por la Ley N°30313, se tiene que el tercero adquirente de buena fe no pierde la propiedad aunque se pruebe que anterior a su adquisición haya existido fraude inmobiliario en relación al bien que ha adquirido de buena fe.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta.

No, existe ninguna ventaja ni desventaja, debido a que con la anterior normativa y la versión actual el tercero de buena fe igualmente no pierde la propiedad, aunque se demuestre el fraude inmobiliario en los actos jurídicos por el cual la persona quien le vendió ostentaba su derecho para disponer del bien.

9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta.

No, beneficia ni desfavorece, porque los criterios que ha establecido el TC en el Expediente 00018-2015-PI/TC, ya se encontraban anteriormente en sentencias de la Corte Suprema sobre las Diligencias mínimas que tiene que tener el comprador para ser un adquirente de buena fe, como por ejemplo al menos conocer físicamente el inmueble que va adquirir, quienes habitan en dicho inmueble, y como es que el vendedor ha adquirido dicho bien inmueble, pues si el tercero ha realizado dichas diligencias mínimas sería un adquirente de buena fe y estaría protegido por la publicidad registral.


Miro Vladimir Chavez Orbegoso
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 64782

ENTREVISTA:

“Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021”.

Entrevistado: Steefanny Alejandra Cherres Pacora

Profesión: Abogada

Cargo académico: Titulada

Institución: Ministerio Público

Fecha: 04/04/2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

Definitivamente la persona que se ve más afectado con el fraude inmobiliario es el propietario legítimo (inicial), ya que éste se ve despojado de su titularidad ante un tercero que la haya adquirido de buena fe, actuando diligente y prudentemente en su adquisición.

2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?.

Si, no solo tenemos los que suplantan la identidad o falsifican documentos para hacerse de una propiedad, podemos vernos también ante fraude cuando un ciudadano adquiere una propiedad de buena fe, sin embargo, al poco tiempo el vendedor vende a otra persona la misma propiedad, quien a su vez también lo adquiere de buena, siendo que quien finalmente realiza todos los trámites legales es el segundo, viéndose así afectado el primer comprado

3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

En mi opinión, no protege el derecho de propiedad que tiene el propietario legítimo, toda vez que con dicha modificación quien se ve protegido es el tercero adquirente de buena fe, el propietario queda despojado de su bien sin que medie un mecanismo alternativo de solución, pese a que ha existido falsificación de documentos o suplantación, quizá el propietario pueda solo encontrar parte de satisfacción en que se condene al falsificador en la vía penal.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?

Pues a mi parecer el medio más idóneo sería el proceso de Nulidad de acto jurídico.

5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?

Se ve vulnerado dicho derecho, cuando se busca proteger al tercero adquirente, a pesar de la existencia de la utilización de documentos falsos o suplantación de identidad se ve protegido por el hecho de tener desconocimiento de ello, y haber actuado de buena fe

6. ¿Con que frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

En el Perú es un caso muy frecuente, existen hoy en día los llamados “Traficantes de terrenos” que son grandes bandas criminales que muchas veces se encuentran coludidos con notarías y malos funcionarios para apropiarse de terrenos e inmuebles, despojando a sus originales propietarios.

Objetivo Especifico 2

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?

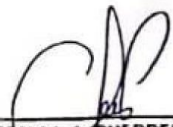
Si, según la normativa este se ve protegido siempre y cuando lo haya adquirido de buena fe, actuando de manera prudente y diligente, es decir dejándose llevar por lo que ve registralmente, sin saber que para que se haya dado dicho registro se han falsificado o suplantado identidades.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

En mi opinión el tercero de buena es quien lleva la ventaja ya que se ve protegido siempre y cuando cumpla con todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del CC.

9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

Definitivamente es quien se ve favorecido, y como se ha indicado anteriormente, siempre y cuando haya actuado de manera prudente y diligente, cumpliendo los requisitos del artículo 2014, pero encontrándose ante un escenario en el que adquirió el bien a una segunda persona que compró el bien a un primero que se valió de la falsificación y/o suplantación. Incluso podemos decir que este tercero ni siquiera se ve afectado en la vía penal, ya que si el propietario legítimo inicia algún proceso penal por el delito falsificación, u otro quien aparecería como el sujeto activo que comete el delito es el que se valió de la falsificación para vender la propiedad, incluso el tercero de buena fe puede también iniciar contra este algún proceso penal por el delito de estafa, y de ser el caso solicitar alguna indemnización.



STEFFANY A. CHERRES PACORA
ASISTENTE EN FUNCION FISCAL
FISCALIA PROVINCIAL CORPORATIVA ESPECIALIZADA
EN DELITOS DE CORRUPCION DE FUNCIONARIOS
DISTRITO FISCAL DE HUaura



ENTREVISTA:

“Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021”.

Entrevistado: Carlos Alberto Cruz Castañeda

Profesión: Abogado

Cargo académico: Juez

Institución: Poder Judicial

Fecha: 14 de abril del 2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

Obviamente quien a perdido su propiedad como consecuencia de artugios legales comprendidos dentro de las diversas formas de fraude inmobiliario.

2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?

Debemos tener en consideración que la Ley N° 30313 y su reglamento, prevé como modalidades de fraude inmobiliario a la suplantación de identidad y al uso de documentación apócrifa; empero, considero que aunada a las modalidades antes expuestas y que tienen como ámbito de interacción la notaría pública y el registro público, existe la formulación maliciosa de demandas de otorgamiento

de escrituras públicas con el objeto de poder acceder al registro pese a la invalidez del acto jurídico cuya solemnidad persiguen, y tras ello, obtenido ello, abusando de la fe registral, proceden a realizar concatenadas transferencias para que finalmente el bien ajeno quede en manos de un aparente tercero de buena fe en desmedro del titular de la propiedad.

3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

En realidad considero que la norma se encuentra enfocada en primer término a defender los derechos del tercero adquirente de buena fe, dejando la salvaguarda que si bien la buena fe se presume no es una suposición jure et de jure, sino juris tantum; es decir, la protección que se le otorga al propietario que fue indebidamente despojado de su propiedad es que a través de la probanza de la mala fe con la que actuó el tercero adquirente pueda recuperar su inmueble; sin embargo, dicha protección en la práctica resulta en muchos casos difícil de probar, pues quienes cometen actos fraudulentos ejercen una serie de acciones destinadas a dar visos de buena fe en el último adquirente de la propiedad ajena, de tal forma que probar que éste último conocía la inexactitud del registro se tornó en algo por demás imposible de probar; razón por la cual considero que la redacción contenida en el artículo 2014° del Código Civil no otorga una protección integral al propietario despojado indebidamente de su propiedad predial, ya que más tutela el derecho del adquirente, tornándose a veces ilusorio probar la mala fe en la adquisición del tercero.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito Judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?

Debemos de considerar que conforme a la pregunta planteada, si pretende recuperar la titularidad de su inmueble tendría que deducir la nulidad de los actos jurídicos celebrados a través de los cuáles lo despojaron de su propiedad; mientras que si lo que pretende es recuperar la posesión del mismo, podría

hacerlo solamente a través de interdictos, pues no operaría la figura de la reivindicación de modo directo, ya que perdió la condición registral de propietario, lo que no obsta que esta pretensión reivindicatoria la pueda acumular a su pretensión de nulidad de acto jurídico.

5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?

Se vulnera el derecho del propietario despojado básicamente en su derecho de acción de la pretensión reivindicatoria, toda vez que a través de la figura del fraude inmobiliario perdió la condición de propietario del inmueble, siendo dicha condición un presupuesto sine qua non para acción la reivindicación, tornando en imposible la interposición de ésta pretensión pues carecería de legitimidad para obrar.

6. ¿Con que frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

Estimo que la frecuencia se encuentra conectada de forma consonante con las veces en que se comete fraude inmobiliario, pues en cada oportunidad que ello sucede existe un propietario despojado de su propiedad que se encuentra limitado en tener un mecanismo eficaz para recuperar la posesión de su inmueble, toda vez que no puede recurrir a la acción reivindicatoria al habersele arrebatado legalmente la condición de propietario, calidad que necesariamente requiere para demandar la reivindicación.

Objetivo Específico 2

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?

Conforme se subsume del actual artículo 2014° del Código Civil si, siempre y cuando hubiera actuado de buena fe y no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Aunque no siendo inoponible la determinación de la buena fe, crea una oportunidad para que el derecho de propiedad del titular despojado por fraude inmobiliario pueda oponer su título al del tercero de buena fe.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

Bueno si revisamos la literalidad del artículo 2014° del Código Civil vigente antes de la modificación de la Ley N° 30313, se observa que se cambio en vez de referirse a que la anulación, rescisión o resolución se produzca por causas que no consten en los Registros Públicos, actualmente se hace mención a que dichas causas no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan; de esta forma, la actual normativa precisa con mayor exactitud donde se pueden confrontar las causas que conlleven a la invalidez del acto jurídico por el cual el tercero de buena fe adquirió la propiedad; así impone que el tercero adquirente sea mas meticulouso o diligente al momento de adquirir el inmueble, estudiando los antecedentes registrales del mismo contenidos en los asientos inscritos y los títulos archivados que dieron origen a los mismos.

9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

Es de advertirse que en la sentencia emitida en el Expediente N° 00018-2015-PI/TC, el Tribunal Constitucional en principio declaró infundada la acción de inconstitucionalidad formulada; empero, estableció dos reglas importantes, la primera que *“para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313”*, lo cual considero que no beneficia ni perjudica al tercero de buena fe, pues las reglas impuestas resultan las mínimas necesarias para que la continuidad del registro se mantenga bajo una óptica de veracidad y con ello la seguridad que brinda el mismo sea cierta cabalmente.

Como segunda regla prevé que en *“la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada”*, la cual tampoco considero que juegue a favor o en

contra del tercero de buena fe, pues dicha regla se subsume a que en un proceso judicial donde justamente se cuestione la buena fe del tercero adquirente, se requiere de un pronunciamiento judicial debidamente motivado respecto al dilucidar si se actuó diligentemente y si se encontraba en condiciones para ello.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carlos Alberto Cruz Castañeda'. The signature is stylized with a large loop at the top and a horizontal line at the end.

Carlos Alberto Cruz Castañeda



ENTREVISTA:

"Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021".

Entrevistado: ANA CLARA TRIGOSO FLORES

Profesión: ABOGADA

Cargo académico: ABOGADA LITIGANTE

Institución:

Fecha: 26/03/2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

A mi humilde entender quien se ve poderosamente afectado es quien perdió su inmueble a causa del Fraude inmobiliario, ya que utilizaron diferentes mecanismos legales para sorprender en Fueros Notariales, Registrales y Judiciales.

2. ¿Considera Ud. Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?

No consideramos que exista otros tipos de fraudes Inmobiliarios, pues la Ley N°30313 hace referencia a dos supuestos el de suplantación de identidad y la falsificación documentaria, todo esto que son ejercidos sobre inmuebles inscritos y por lo tanto vulneran el derecho de propiedad.

- 3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.**

El artículo 2014 defiende los derechos del TERCERO DE BUENA FE a título oneroso y presumiendo la inexactitud de los registros Públicos; Sin embargo, es claro que el 2014 no otorga protección integral al propietario despojado indebidamente de su inmueble, ya que se protege al tercero que adquiere y muchas veces se dio la apariencia de "buena fe" siendo casi imposible probar la mala fe de estos.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito judicial de Huaura – Huacho 2021.

- 4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?**

La pretensión reivindicatoria puede ser acumulada a la pretensión de nulidad de acto jurídico para así recuperar la titularidad del inmueble, los interdictos son los más oportunos para recuperar la posesión.

- 5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?**

El propietario despojado a causa de fraude Inmobiliario perdería su derecho a la acción reivindicatoria, siendo que este perdió la condición de propietario, (ilegalmente) siendo requisito ser propietario para la acción reivindicatoria.

6. ¿Con qué frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

En cada oportunidad que se comete el acto fraudulento y se despoja al propietario se ve vulnerado el derecho a la reivindicación ya que pierde la calidad de propietario, se tiene pedir en primer lugar la nulidad del acto jurídico y acumulando la reivindicación a esta. Dejando en claro que todo esto fue a causa de la figura utilizada del tercero de buena fe.

Hoy en día para que pueda considerarse como tercero de buena fe se tiene que comportar diligentemente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.

Objetivo Específico 2

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?

En primer lugar, debería tener mejor derecho el propietario despojado, siendo que este no tuvo la intención de vender y mucho menos que lo despojen de su inmueble, creando derechos amparados en el tercero de buena fe provenientes de la nada.

Es curioso que para el artículo 2014 si tendría mayor derecho siempre y cuando este hubiera actuado de buena fe y no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. pero hoy en día tras varios pronunciamientos de la corte suprema y el último pronunciamiento del Tribunal constitucional el tercero debe actuar con una conducta diligente y prudente.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta.

Respecto a la normativa anterior se tenía cierta ventaja ya que se amparaba en la publicidad y legitimación registral fundamentada solo en los asientos registrales. Respecto a la normativa actual exige claramente que se ampare



Firmado digitalmente por:
CHANAMÉ ZAPATA, Jorge Luis
FAU 20207073280 hnd
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/04/2021 18:46:05-0800

ENTREVISTA:

"Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021".

Entrevistado: JORGE LUIS CHANAMÉ ZAPATA

Profesión: REGISTRADOR PÚBLICO (ABOGADO)

Cargo académico: —

Institución: ZONA REGISTRAL N° IX-SEDE LIMA (SUNARP)

Fecha: 08 DE MARZO DE 2021

El presente instrumento del trabajo de investigación, tiene como finalidad obtener información general y especializada de vital importancia, para el desarrollo de la investigación. Gracias por su gran aporte.

Objetivo General

Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito judicial de Huaura -Huacho 2021.

1. ¿Quién cree Ud. se ve más afectado a causa del fraude inmobiliario?

En primer lugar, quien no inscribe y publicita sus títulos de propiedad en los Registros Públicos que brinda seguridad jurídica en beneficio de sus titulares y quien teniendo ya sus títulos de propiedad registrados no recurre a las medidas de seguridad y seguimiento implementadas por la SUNARP en su beneficio (Alerta Registral de Inscripción y de Publicidad e Inmovilización Temporal de Partidas Registrales).

2. Considera Ud. ¿Que existen otros tipos de fraude inmobiliario además de los estipulados en la Ley N° 30313 que vulneren el derecho de propiedad?

En principio no, pues la Ley N° 30313 contempla a todos aquellos documentos públicos o privados que para dar mérito a su inscripción cuenten con la intervención de Notario, Cónsul, Juez, Funcionario Público o Árbitro.

Así como también comprende a los dos supuestos de los que básicamente se vale el fraude inmobiliario, el de la suplantación de identidad y el de falsificación de documentos.

Ahora, excepcionalmente, con el transcurso del tiempo, es probable que puedan presentarse casos de fraude bajo ambos supuestos (suplantación y falsificación) basados en documentos privados, a los que las leyes de formalización de la propiedad reconocieron mérito para acceder a los Registros Públicos (Ejemplo: Formularios registrales suscritos por abogados inscritos en los Índices del ex Registro Predial, Programas de Vivienda: ENACE).

3. Respecto a la modificación del artículo 2014 del código civil ¿protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario? Fundamente su respuesta.

Dicha modificación si protege el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario, por cuanto extiende los efectos de la publicidad y fe pública registral hasta la información contenida en los asientos registrales y en los íntulos archivados, lo cual permite al propietario afectado defender su derecho valiéndose de los supuestos especiales de cancelación de asientos registrales contemplados en el artículo 4° de la Ley N° 30313 y, cuando corresponda, sobre la figura de la anotación preventiva a que se refiere las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo N° 1049 modificadas por la Ley ya citada.

Objetivo específico

Analizar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho a la reivindicación de la propiedad inmueble en el Distrito judicial de Huaura – Huacho 2021.

4. Conforme su experiencia: En el supuesto que un propietario desee recuperar su inmueble (reivindicación) a causa de un fraude inmobiliario. ¿Qué proceso es el más idóneo para recuperar la titularidad y el dominio de su inmueble?

Considero que el proceso más idóneo es el de la Nulidad de Acto Jurídico y cancelación del asiento registral respectivo, que se debe tramitar vía el proceso de conocimiento regulado por el art. 475°, inc. 4, del Código Procesal Civil. Y, si el propietario ha sido despojado de su propiedad,

en su oportunidad también se tendría que accionar por la reivindicación que lo ampare para recuperar el dominio de su propiedad.

5. Respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad ¿de qué forma se vulnera el derecho a la acción reivindicatoria, cuando un propietario es despojado de su propiedad, a causa del fraude inmobiliario?

Se vulnera cuando el que comete el ilícito penal de suplantación o falsificación, transfiere el bien a un tercero que amparándose en la figura del artículo 2014 del Código Civil, despoja al propietario víctima y éste no tiene los recursos ni la capacidad necesarias para recuperar su propiedad judicialmente, mediante la nulidad del título fraudulento y el mandato del juez que ordene a su favor la restitución del bien.

Con la dación de la Ley N° 30313 y su Reglamento, precisamente, se busca evitar tal vulneración, pues para proteger la inviolabilidad del derecho de los propietarios registrales, se nos exige hoy, que la labor de calificación registral sea más exhaustiva, porque con la vigencia de dicha norma, el estudio de los actos de transferencia presentados a los Registros Públicos, se extiende no solo a los asientos registros sino hasta el contenido de los títulos archivados que sustentan los derechos de quienes aparecen en los registros con facultades para otorgarlos. Por lo tanto, esta labor permitirá advertir casos de fraude inmobiliario ya incorporados o que pretendan ser incorporados a los Registros Públicos.

6. ¿Con que frecuencia se observa la vulneración del derecho a la reivindicación en cuanto a la existencia de casos de fraude inmobiliario?

Antes de la modificación del Art. 2014 del Código Civil, de hecho que le resultaba al propietario víctima, más complicado lograr la reivindicación de su bien arrebatado por fraude inmobiliario. Existen múltiples ejecutorias de la Corte Suprema que han amparado, luego de varios años de litigio, a propietarios víctimas en contra de quienes valiéndose indebidamente o inconsistentemente de la figura del tercero de buena fe, les habían despojado de su propiedad.

Con la normativa vigente, la percepción que tenemos es que se está enfrentando el fraude inmobiliario, con la contribución, además, de los aportes de la tecnología, que hoy permiten la presentación electrónica de los títulos, el control de identidad de los presentantes mediante lectores biométricos conectados a la base de datos del RENIEC, consulta de documentos y funcionarios públicos autorizados contenidos también en las bases de datos de las plataformas web de las distintas entidades públicas y extranjeras, etc.

Objetivo Específico 2

Análisis de qué manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad del tercero de buena fe en el distrito judicial de Huaura- Huacho 2021

7. ¿Un tercero de buena fe puede tener mejor derecho de propiedad frente a un propietario despojado a causa de un fraude inmobiliario?

Si puede tener un mejor derecho de propiedad, si después de haberse sometido al proceso judicial pertinente, se logra demostrar que desconocía o no tuvo la posibilidad de conocer la inexactitud del Registro o los vicios de los que adolecía el derecho inscrito del que deriva el suyo, -entendiéndose- que dicha inexactitud o vicio, hoy se extiende a toda la información que consta no solo en los asientos registrales sino también en los títulos archivados.

Por ende, hay que tener presente, que para estar protegido como tercero de buena fe, actualmente, debemos realizar el estudio del derecho de propiedad inscrito, que elijamos adquirir, no solo de lo que se publicita en el asiento registral sino también del contenido del título o de los títulos archivados que dieron mérito a aquél.

8. Respecto a la normativa anterior y la actual ¿existe alguna ventaja o desventaja para el tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

La ventaja para el tercero de buena fe estaba en la normativa anterior, pues el artículo 2014 del Código Civil, lo protegía a partir de la legitimación y publicidad registral que emanaban fundamentalmente del asiento registral y, no como luego de la modificación del citado artículo, que exige efectuar el estudio de partida registral y de los títulos archivados, lo que eleva los costos de transacción del usuario o parte interesada en contratar según la publicidad y seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos.

Es pertinente precisar que la modificación reseñada así como la expedición de la Ley N° 30313 y su Reglamento, también resultan ventajosas, porque

se expidieron con el sumo propósito de frenar y controlar el fraude inmobiliario.

9. Respecto al último pronunciamiento del TC respecto a la ley 30313 ¿beneficia o desfavorece al tercero de buena fe? Fundamente su respuesta

Considero que lo beneficia, pues si es diligente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, y cumple plenamente todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, no hay duda que estará totalmente protegido, por la seguridad jurídica que brindan los Registros Públicos, en su calidad de adquirente del derecho de propiedad y de su calidad de tercero de buena fe.

El beneficio a que me he referido sobre la modificación del artículo 2014 del Código Civil, constituye un elemento justificado por la naturaleza de las cosas, como lo precisa el considerando 53 de la Sentencia del Tribunal Constitucional, ya que para controlar el fraude inmobiliario, se debe proteger y evitar que el propietario con derecho inscrito sea víctima de suplantación de identidad o falsificación de documentos y garantizar la calidad del tercero de buena fe siempre y cuando sea diligente y haya cumplido con todos los requisitos establecidos por el modificado artículo 2014 del Código Civil.

Jorge Luis Chanamé Zapata
Firmado digitalmente

Anexo N°05 – Validaciones de guía de análisis documental



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Gustavo Quispe Sanchez
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Abogado en derecho civil, laboral y administrativo – DRELP
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dextre Yumpo, Dayan Dessyre.
Roldán Romero, Carlos Steven André

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACION	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

SI
—

90%

Lima, 12 de marzo del 2021.

ANGEL GUSTAVO QUISPE SANCHEZ
ABOGADO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI No 15724122 CAH:184 Telf.:

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Dr. Rojas Alvarado, Alberto.
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente Universitario Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de análisis documental
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Dextre Yumpo, Dayan Dessyre.
Roldán Romero, Carlos Steven André.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.											X		
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.											X		
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.											X		
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.											X		
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.											X		
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											X		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											X		
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.											X		

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN:

90%

Lima, 10 de marzo del 2021.


ALBERTO ROJAS ALVARADO
 Miembro del Comité
 de Evaluación de Instrumentos

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No

Tel:

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021.

Objetivo general: Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura - Huacho 2021.

AUTOR(ES): Dextre Yumpo, Dayan Dessyre

Roldán Romero Carlos Steven Andreé

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Resolución de la Sala Primera del Tribunal Constitucional del Exp. N°03258-2010-PA7TC de fecha 20 días de mes de abril del 2011. En el recurso de Agravio Constitucional interpuesta por Conrado Mori Tuesta (abogado) en calidad de abogado de Tito Jabier Fernández Rodríguez, contra resolución expedida por la	El derecho de propiedad faculta a su titular para usar, gozar, explotar, y disponer de ella, siempre y cuando, a través de su uso, se realice la función social que le es propia. De ahí que el Art. 70 de la constitución Precise que el derecho de propiedad se “ejerce en armonía con el bien común “. Además, incluye el derecho de defender la propiedad contra todo acto que tenga efectos de privación en la integridad de los bienes protegidos. Exp. N° 03258-2010-PA/TC, f.j.3 En este orden de ideas, como ya se manifestó en la sentencia recaída en	En el artículo 70 de la Constitución prevalece el bien común, contempla la figura de la expropiación como potestad del Estado, privando la titularidad del derecho de propiedad contra la voluntad de su titular en cualquier momento, si así lo exige por mandato constitucional, mediante dos supuestos tales como son la seguridad nacional o la necesidad pública.	Respecto a los motivos expuestos por el tribunal constitucional, nadie puede vulnerar el derecho de propiedad, siendo solo por dos supuestos expresados en el Art.70 de la constitución (necesidad publica y seguridad nacional). No obstante, las autoridades pertinentes tienen que accionar respetando el derecho de propiedad para la

<p>Sala Mixta de Chachapoyas de la Corte Superior de Justicia de Amazonas contra Fredy Vela Fernández (Alcalde distrital de Milpuc). A fin que se deje sin efecto el Proyecto de encauzamiento de las Quebradas Shasquila y Caliche, en la parte que atraviesa el predio de su propiedad denominado "La rinconada", en consecuencia, se restituya el pleno goce de uso, señalando que se ha vulnerado su derecho de Propiedad.</p>	<p>el expediente N°05614-2007-PA/TC, el derecho de propiedad se caracteriza por ser:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derecho pleno. - confiere a su titular un conjunto amplio de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos. - Un derecho irrevocable. - en el sentido de reconocer que su extinción o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero, salvo las excepciones que prevé expresamente la constitución política. <p>Exp. 03258-2010-PA/TC, f.j.4</p> <p>En consecuencia, el goce y ejercicio del derecho de propiedad solo puede verse restringido en los siguientes supuestos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Estar establecida por la ley b) Ser necesarias c) Ser proporcionales d) Hacerse con el fin de lograr un objetivo legítimo en una sociedad democrática 	<p>En este proceso expropiatorio, en donde las entidades de la administración pública tienen el deber constitucional de respetar el derecho de propiedad, para su adquisición por expropiación sea considerado válido.</p> <p>En dicho expediente por el Tribunal Constitucional, en el recurso de agravio constitucional cuando hace el análisis del caso en concreto se advierte que efectivamente se ha producido una violación al derecho de propiedad del acto, la misma que se encuentra debidamente acreditada, si bien es cierto el proyecto en beneficio de la colectividad (población) , ésta se realizó o efectuó de forma arbitraria, privándole su derecho a la</p>	<p>adquisición, no accionar arbitrariamente y dentro del marco legal vigente. Por lo mencionado precedentemente, queda claro que solo puede despojar a un propietario mediante la expropiación y no de la realización de una causa extraña o del solo querer de un tercero.</p>
--	---	---	---

	<p>Solo justificada por causas y finalidades señaladas en la propia constitución. Exp. 03258-2010-PA/TC, f.j. 5</p>	<p>propiedad contenido en el Art. 70 de la constitución, donde no se le puede privar sin su consentimiento, salvo las excepciones contenidas en la precitada norma, previo pago de una indemnización justipreciada que incluye compensación por el eventual perjuicio. Las autoridades emplazadas, no pueden de plano de manera arbitraria, desconocer los derechos del demandante sobre el área afectada, reconociendo el TC que la ejecución de la obra materia de autos, ha violado poderosamente el derecho de propiedad del recurrente, razones, por las cuales la demanda debe ser estimada. Señalando que el monto de la indemnización</p>	
--	--	---	--

		justipreciada a pagar, deberá ser determinado en la vía ordinaria y en la forma legal que corresponda, por ser legítima.	
--	--	--	--

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: Vulneración del derecho de propiedad a causa del fraude inmobiliario en el Distrito Judicial de Huaura- Huacho 2021.

Objetivo general: Determinar de que manera el fraude inmobiliario vulnera el derecho de propiedad en el Distrito Judicial de Huaura Huacho 2021.

AUTOR(ES): Dextre Yumpo, Dayan Dessyre

Roldán Romero Carlos Steven Andreé

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
Con fecha 05 de marzo del 2020, se emitió la sentencia del Tribunal Constitucional del expediente: N°00018-2015 PI/TC (Caso tercero de buena fe); Con el siguiente petitorio: i) Se declare inconstitucional el Art. 5 de la Ley N° 30313, en cuanto establece que los efectos de la cancelación registral no perjudican al tercero de buena fe; ii) Se declare la inconstitucionalidad del término "cancele", así como el sentido interpretativo	i) El artículo 5 de la ley 30313: La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas no perjudica al tercero en los términos establecidos en el Art. 2014 CC. ii) El termino cancele que	El Art.2014 debe ser interpretado cada vez que un tercero adquirente quiere valerse de el para defenderse de la demanda planteada por el propietario afectado por un acto fraudulento. El tercero que cumple con los requisitos del 2014 CC si está protegido aun en los casos de fraude inmobiliario,	La presente sentencia pone fin al debate en torno a la aplicación del Art. 2014. La constitucionalidad ha sido dejada en claro, además, el tribunal establece lineamientos los cuales debe entenderse el Art. 2014 CC. i) Que, para la configuración de la buena fe, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, desde el momento de celebración

<p>respecto al vocablo “anule” comprende las causas de nulidad por falsedad documentaria o suplantación de identidad, establecidos por la primera disposición complementaria y modificatoria de la ley N°30313 (que modifica el Art. 2014 CC).</p> <p>Resumiendo: El conflicto entre el propietario despojado(afectado) a causa de fraude inmobiliario y el tercero adquirente de buena fe que invoca la protección en el manto del Art.2014 CC; La ley N° 30313 no tomo partido por el propietario despojado, decidió proteger al tercero de buena fe, legitimando así el despojo, lo que representa contravención del Art.70 de la Constitución.</p> <p>El tribunal Constitucional concluyó: incluso frente a los casos de fraude inmobiliario, el tercero registral conserva su adquisición siempre</p>	<p>la ley 30313 incorporó al Art.2014 CC, quedando redactado con el siguiente tenor: “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...”</p>	<p>Siempre quedara protegido frente a las acciones que plantee el propietario despojado que busque menoscabar su adquisición.</p> <p>El TC se ha preocupado por establecer ciertos criterios que los jueces, al momento de resolver los casos de fraude inmobiliario, deberán tomar en cuenta a efectos de determinar si el tercero registral cumplió, efectivamente, con los requisitos de la buena fe que exige el 2014 CC.</p> <p>El tercero registral debe actuar con diligencia y constatar la posesión, para la configuración de la buena fe</p>	<p>del acto jurídico hasta su respectiva inscripción. Cumpliendo los requisitos establecidos en el 2014 CC.</p> <p>ii) En caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos, suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, tal como puede ser la precariedad de su situación económica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja de similar índole, requiere de una motivación cualificada.</p>
--	--	--	--

<p>que cumpla con los dos requisitos del Art. 2014 CC.</p>		<p>del tercero adquirente, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración hasta la inscripción del acto jurídico.</p> <p>El propietario debe actuar con diligencia, es decir, utilizar los sistemas gratuitos de protección de su derecho; el propietario despojado debe tener también conducta diligente en relación a registros públicos.</p> <p>Los deberes de diligencia impuestos por el TC no se aplican en forma estándar a todos los casos.</p>	<p>La sentencia envía un claro mensaje a los jueces encargados de resolver conflictos derivados de fraude inmobiliario; casos tan complejos no pueden ser resueltos con fórmulas mágicas, a través de una labor casuística, aplicando caso a caso respecto a las situaciones que lo rodeen.</p>
--	--	---	---