



**Autónoma**  
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE CIENCIAS HUMANAS**  
**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**TESIS**

LA AUSENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL FRAUDE  
INMOBILIARIO Y LA AFECTACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, EN LA  
ZONA REGISTRAL DE LIMA-PERÚ

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE**  
ABOGADO

**AUTOR**

MARIO ALBERTO BRAVO RIVERA  
ORCID: 0000-0003-3305-5684

**ASESOR**

MG. WILFREDO HERBERT GORDILLO BRICEÑO  
ORCID: 0000-0003-14645750

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

ENFOQUE INTERDISCIPLINARIO DE LA CIENCIA JURÍDICA

**LIMA, PERÚ, SETIEMBRE DE 2021**

## **DEDICATORIAS**

A mi madre Nila G. Rivera Yahuara, a mi padre Segundo I. Bravo Rodríguez y a mi hermano Clovis W. Lozano Rivera, por los valores que me enseñaron y por el apoyo incondicional que me brindaron durante la etapa universitaria.

A mi hermosa hija Steffany Bravo Alberti, quién es mi fuente de motivación para concretar mis objetivos.

A mi novia Márta Juhász, por su constante apoyo emocional y por creer en mi persona en poder finalizar mi carrera universitaria.

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar, a Dios por brindarme salud y sabiduría para tomar las decisiones correctas para mi vida.

A mi hermano Clovis W. Lozano Rivera, quién cooperó en la recuperación de mi salud a consecuencia del Covid-19 (implícitamente me salvó la vida) sin ello no se hubiera concretado la presente tesis.

A mi amigo Luis A. Borasino Palacios, quién me apoyó incondicionalmente durante mi etapa universitaria.

Al Dr. Jeancarlo E. Mio Valdiviezo, quién me permitió laborar con su persona, asimismo coadyuvó en enriquecer mis conocimientos jurídicos, valores y principios para el correcto ejercicio de la profesión.

Al docente Asesor Mg. Wilfredo Herbert Gordillo Briceño, quién coadyuvó con sus conocimientos para poder finalizar la presente tesis.

## ÍNDICE

<b>DEDICATORIAS</b> .....	ii
<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	iii
<b>RESUMEN</b> .....	ix
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	xi
<b>CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN</b>	
1.1. Realidad problemática.....	16
1.2. Justificación e importancia de la investigación.....	20
1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos .....	22
1.4. Limitaciones de la investigación .....	23
<b>CAPÍTULO II: MARCO TEÓRICO</b>	
2.1. Antecedentes de estudio.....	25
2.2. Bases teóricas científicas.....	31
2.3. Definición de la terminología empleada .....	91
<b>CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO</b>	
3.1. Tipo y diseño de la investigación .....	102
3.2. Población y muestra.....	102
3.3. Hipótesis .....	103
3.4. Variables y Operacionalización .....	103
3.5. Método y técnica de investigación .....	111
3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos .....	115
<b>CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS</b>	
4.1. Resultados descriptivos e inferenciales .....	117
4.2. Contrastación de hipótesis .....	151
<b>CAPÍTULO V: DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
5.1. Discusión.....	159
5.2. Conclusiones.....	170
5.3. Recomendaciones.....	172
<b>REFERENCIAS</b>	
<b>ANEXOS</b>	

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1	Operacionalización de la variable la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario
Tabla 2	Operacionalización de la variable la afectación de la inscripción registral
Tabla 3	Número de casos procesados para la prueba piloto
Tabla 4	Confiabilidad del instrumento que mide: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario
Tabla 5	Número de casos procesados para la prueba piloto
Tabla 6	Confiabilidad del instrumento que mide: la afectación de la inscripción registral
Tabla 7	Años en el ejercicio de la profesión
Tabla 8	Centro de labores
Tabla 9	Especialidad por materia
Tabla 10	Resultados de la pregunta 1
Tabla 11	Resultados de la pregunta 2
Tabla 12	Resultados de la pregunta 3
Tabla 13	Resultados de la pregunta 4
Tabla 14	Resultados de la pregunta 5
Tabla 15	Resultados de la pregunta 6
Tabla 16	Resultados de la pregunta 7
Tabla 17	Resultados de la pregunta 8
Tabla 18	Resultados de la pregunta 9
Tabla 19	Resultados de la pregunta 10
Tabla 20	Resultados de la pregunta 11
Tabla 21	Resultados de la pregunta 12
Tabla 22	Resultados de la pregunta 13
Tabla 23	Resultados de la pregunta 14
Tabla 24	Resultados de la pregunta 15
Tabla 25	Resultados de la pregunta 16
Tabla 26	Resultados de la pregunta 17

Tabla 27	Resultados de la pregunta 18
Tabla 28	Resultados de la pregunta 19
Tabla 29	Resultados de la pregunta 20
Tabla 30	Resultados de la pregunta 21
Tabla 31	Resultados de la pregunta 22
Tabla 32	Resultados de la pregunta 23
Tabla 33	Resultados de la pregunta 24
Tabla 34	Resultados de la pregunta 25
Tabla 35	Resultados de la pregunta 26
Tabla 36	Resultados de la pregunta 27
Tabla 37	Resultados de la pregunta 28
Tabla 38	Resultados de la pregunta 29
Tabla 39	Resultados de la pregunta 30
Tabla 40	Resultados de la pregunta 31
Tabla 41	Rangos de la RHO de Spearman
Tabla 42	Resumen de procesamiento de casos
Tabla 43	Pruebas de normalidad
Tabla 44	Correlación de la hipótesis general
Tabla 45	Correlación de la hipótesis específica 1
Tabla 46	Correlación de la hipótesis específica 2

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 7
Figura 2	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 8
Figura 3	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 9
Figura 4	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 10
Figura 5	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 11
Figura 6	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 12
Figura 7	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 13
Figura 8	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 14
Figura 9	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 15
Figura 10	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 16
Figura 11	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 17
Figura 12	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 18
Figura 13	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 19
Figura 14	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 20
Figura 15	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 21
Figura 16	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 22
Figura 17	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 23
Figura 18	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 24
Figura 19	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 25
Figura 20	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 26
Figura 21	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 27
Figura 22	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 28
Figura 23	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 29
Figura 24	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 30
Figura 25	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 31
Figura 26	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 32
Figura 27	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 33
Figura 28	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 34
Figura 29	Resultados en porcentaje en relación a la tabla 35

- Figura 30 Resultados en porcentaje en relación a la tabla 36
- Figura 31 Resultados en porcentaje en relación a la tabla 37
- Figura 32 Resultados en porcentaje en relación a la tabla 38
- Figura 33 Resultados en porcentaje en relación a la tabla 39
- Figura 34 Resultados en porcentaje en relación a la tabla 40

**LA AUSENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL FRAUDE  
INMOBILIARIO Y LA AFECTACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, EN LA  
ZONA REGISTRAL DE LIMA-PERÚ**

**MARIO ALBERTO BRAVO RIVERA**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DEL PERÚ**

**RESUMEN**

La presente tesis tuvo como finalidad determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú. En ese entendido, se contraponen el derecho de propiedad del propietario despojado y el derecho del tercero adquirente; los autores que están en favor de la tutela del segundo, se basan en la seguridad jurídica que brinda el registro y los autores que están a favor de la tutela del primero, se basan en la inviolabilidad del derecho de propiedad, entonces la teoría plausible es la que acoge la buena fe-diligente del tercero adquirente y la no imputación culpable del propietario en generar la apariencia jurídica en el registro. Como resultado de ello se obtuvo la seguridad jurídica, pero con justicia. Ya que, en los supuestos de fraude inmobiliario el propietario despojado nunca manifestó su voluntad de vender el bien inmueble. De acuerdo a lo expuesto, se puede concluir que los contratos de compraventa en el fraude inmobiliario carecen de relevancia jurídica por ende las inscripciones que consten en los asientos registrales deben ser declarados nulos por arrastre, con la salvedad que el tercero sea indemnizado por los daños y perjuicios ocasionados por el Estado y la notaría de manera solidaria.

**Palabras clave:** contrato, fraude inmobiliario, propiedad, registro.

**THE ABSENCE OF THE SALE CONTRACT IN REAL ESTATE FRAUD AND  
THE AFFECTION OF THE REGISTRY REGISTRATION, IN THE REGISTRY  
ZONE OF LIMA-PERU**

**MARIO ALBERTO BRAVO RIVERA**

**AUTONOMOUS UNIVERSITY OF PERU**

**ABSTRACT**

The purpose of this thesis was to determine that the absence of the absence of the sale contract in real estate fraud affects the registration in the registration in the Lima-Peru. In this understanding, the property right of the stripped owner and the right of the third party acquirer are opposed; The authors who are in favor of the guardianship of the second are based on the legal certainty provided by the registry and the authors who are in favor of the guardianship of the first are based on the inviolability of the property right, then the plausible theory is the one that accepts the good faith-diligence of the third party acquirer and the non-guilty imputation of the owner in generating the legal appearance in the registry. As a result, legal security was obtained, but with justice. Since, in the cases of real estate fraud, the stripped owner never expressed his willingness to sell the real estate. According to the foregoing, it can be concluded that the contracts of sale in real estate fraud lack legal relevance, therefore the inscriptions that appear in the registry entries must be declared void due to carryover, with the exception that the third party is compensated for the damages and damages caused by the State and the notary public jointly and severally.

**Keywords:** contract, real estate fraud, property, registration.

## INTRODUCCIÓN

El desarrollo de la presente tesis nació a partir del análisis, en primer lugar, de la tesis doctoral del Dr. Rómulo Morales Hervias, titulada: las patologías y los remedios del contrato, el autor clarifica adecuadamente la diferencia entre la inexistencia y nulidad del acto jurídico (contrato); en segundo lugar, de la tesis doctoral del Dr. Gunther Hernán Gonzales Barrón, titulada: fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano, el autor expuso cabalmente los supuestos del fraude inmobiliario y la vulneración del derecho de propiedad en función del principio de fe pública registral. Luego de contrastar ambas tesis, se obtuvo como resultado el tema de la presente tesis titulada: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

El estudio del presente tema fue muy importante, dado que en la actualidad existen procesos judiciales donde el propietario despojado solicita que se declare la nulidad del acto jurídico (contrato) fraudulento y las cancelaciones registrales que deriven del mismo. Ciertamente, lo que llamó la atención es el desenlace del proceso judicial, es decir, la parte resolutive de la sentencia el cual tiende a proteger el derecho del tercero adquirente en detrimento del derecho de propiedad del propietario despojado. Lo mencionado tiene como causa en los supuestos de fraude inmobiliario, por esta razón se ha realizado un análisis completo respecto de los temas que integran el presente fenómeno problemático y como consecuencia de ello, se ha propuesto modificar el artículo 2014° del Código Civil agregando un tercer párrafo en los siguientes términos: las únicas excepciones para restringir la protección del tercero adquirente que se indica en el primer párrafo son: a) falsedad documentaria, b) suplantación de identidad; previa resolución judicial firme y consentida que se demuestre ello. El tercero adquirente tiene a salvo su derecho de indemnización por daños y perjuicios frente al Estado y la notaría que ejecutó la solicitud de inscripción del título, siempre que se demuestre que el tercero

adquirente no integre directa o indirectamente la organización criminal o no tenga conocimiento del acto fraudulento. La responsabilidad es solidaria entre el Estado y la notaría.

Pues bien, la modificación se sustentó debido que no hay contrato en el fraude inmobiliario, de esta manera lo mencionado está respaldado en los artículos 1351° y 1359° del Código Civil, sobre todo el artículo 70° de la Constitución Política del Perú de 1993.

Entonces, se puso a prueba la hipótesis general: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta significativamente la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú. Como resultado de ello, se pudo concretar el objetivo general planteado: determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú. El método empleado fue el inductivo, analítico, hermenéutico-jurídico; ahora bien, en cuanto al enfoque fue el cuantitativo, en relación de su alcance o propósito fue el correlacional-causal (explicativo) y la técnica empleada fue la documental y la encuesta cuyo instrumento que se utilizó fue el cuestionario. Con el cual se obtuvo los datos que se pusieron a prueba de la confiabilidad y validez estadística para finalmente proponer las recomendaciones en base del análisis de los resultados.

La única limitación sustancial para el desarrollo del presente trabajo fue, como es sabido, el fenómeno patológico del Covid 19 (coronavirus) que atraviesa el mundo y el Perú no es ajeno a ello. Dado que el Gobierno Central impuso ciertas restricciones para poner coto a dicha enfermedad, como el cierre de bibliotecas, libertad de tránsito. Pero, con disciplina y fe se ha podido mitigar dicha limitación.

El desarrollo de la presente tesis se ha estructurado, en 05 capítulos de la siguiente manera:

Capítulo I: El presente tópico comprende la descripción de la realidad problemática, asimismo se formuló el problema general y los problemas específicos, delimitando el tema materia de investigación; de igual manera se fijó el objetivo general y los objetivos específicos que se pretende concretar con el estudio del presente tema de investigación y finalmente la justificación e importancia que dio origen al desarrollo de la presente tesis.

Capítulo II: El presente tópico comprende el desarrollo y análisis de los antecedentes internacionales y nacionales; contrastando las tesis, artículos de investigación sobre el tema a investigar; el marco teórico científico, sopesando las posturas encontradas de los autores para arribar con una postura personal y la definición de la terminología empleada.

Capítulo III: El presente tópico comprende el desarrollo de la metodología que se empleó en la presente tesis, inició con el tipo y diseño a seguir en la investigación; asimismo, la técnica empleada fue la encuesta y para obtener los datos se utilizó el instrumento del cuestionario, la población y la muestra en la cual se ejecutó el instrumento; luego se formuló la hipótesis general e hipótesis específicas, siendo las posibles respuestas del problema de investigación y finalmente la operacionalización de variables.

Capítulo IV: El presente tópico comprende la presentación de los resultados estadísticos obtenidos, asimismo el análisis e interpretación para la respectiva contrastación de hipótesis.

Capítulo V: El presente tópico comprende la discusión de resultados determinando su aceptación o no de las hipótesis conforme a los resultados obtenidos de la contrastación, se arribó a las conclusiones producto del análisis cabal de los diferentes temas que integran el problema investigado y finalmente se propuso las recomendaciones con la finalidad de mitigar el problema estudiado.

**CAPÍTULO I**  
**PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

## 1.1. Realidad problemática

En la realidad peruana, el problema sobre el fraude inmobiliario se ha presentado por la existencia de mafias organizadas y especializadas en la falsificación de documentos o suplantación de identidad de personas. Debido que en los últimos años ha surgido una alta demanda en la adquisición de viviendas (bienes inmuebles) a través de la celebración de los contratos de compraventa, toda vez que algunas personas ven asegurado su futuro con dichas adquisiciones. Dicho fenómeno social ha traído como consecuencia el denominado *boom* inmobiliario. No obstante, en el desarrollo de esta dinámica ha resaltado a todas luces un problema que durante muchos años estuvo en las sombras del conocimiento público de la sociedad peruana. Es el caso de los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario.

Los supuestos más recurrentes del presente problema se ejecutan de la siguiente manera: 1) falsificación de documentos y, 2) suplantación de identidad del propietario despojado (propietario primigenio), que en su mayoría de los casos están a cargo de mafias muy bien organizadas y asesoradas, que se dedican exclusivamente a este tipo de actos fraudulentos. Aprovechando la negligencia o con el apoyo del notario o funcionario público, proceden a inscribir un contrato (falsificado) en la Sunarp en perjuicio del propietario despojado (propietario primigenio). A modo de ejemplo: A vende a B (contrato falsificado), luego B vende a C (contrato “valido”) éste último ampara su derecho de “propiedad” respaldándose en el principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014° del Código Civil (en adelante CC) y el artículo VIII del título preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (en adelante el Reglamento).

Como resultado de lo mencionado en los últimos años ha existido un incremento significativo de demandas sobre nulidad de acto jurídico (contrato) como pretensión principal y cancelación de asiento registral como pretensión accesorias; asimismo, denuncias por el delito de falsificación de documentos o de estafa (según

sea el caso). Sin embargo, en determinados procesos judiciales a pesar que, a través de una pericia grafo-técnica se ha demostrado fehacientemente que la firma plasmada en el documento (que contiene el contrato de compraventa) es falsificada o éste en si es falso. El resultado del proceso judicial de nulidad de acto jurídico (que el propietario despojado ha iniciado) tiende a proteger al tercero adquirente basándose únicamente en el principio de fe pública registral y, por el contrario, el propietario despojado (propietario primigenio) ve como su derecho de propiedad ha sido vulnerado. A todas luces evidenciándose una afectación severa a lo dispuesto por la Constitución Política del Perú de 1993 (en adelante Constitución Política) en su artículo 70° donde hace mención que el derecho de propiedad es inviolable.

Según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2020) para el año 2019, del total de viviendas propias que cuentan con algún documento que acredite el derecho de propiedad, el 47,3% tiene título de propiedad y a nivel nacional de las viviendas con título de propiedad, el 90,7% están registradas en los registros públicos. Donde en la provincia de Lima el 89,9% están registradas en los registros públicos. Entonces como se puede evidenciar un gran porcentaje de la población nacional opta por inscribir su título de derecho de propiedad en el registro, ya que su razón de ser es brindar seguridad jurídica a los titulares de este derecho, pero frente a los supuestos de fraude inmobiliario el sistema registral queda limitado en la protección del derecho en mención.

Ante lo expuesto en los párrafos precedentes, es lógico preguntarse: si existe alguna entidad pública o privada que verifique la autenticidad de los documentos anexados en la minuta de compraventa, previa elevación de escritura pública y su correspondiente inscripción en los Registros Públicos. En el Perú, existe una rogatoria cautiva para la presentación de títulos donde se solicite la inscripción de una compraventa (acto jurídico) en este caso son las notarías (entidad privada) como primer filtro y en segundo lugar está propiamente la Sunarp (entidad pública) que a través del registrador se encarga de verificar los requisitos para la respectiva inscripción del título, más no analiza la autenticidad de los documentos porque no

son peritos grafo-técnicos y además confían exclusivamente en lo merituado con antelación por el notario. Sin embargo, dichos procedimientos no son suficientes para la protección cabal del derecho de propiedad.

En cuanto a lo mencionado, es propicio mencionar el artículo 1351° del CC, el cual define que el contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial. Ahora bien, la razón de ser del contrato para su conclusión y perfeccionamiento es que exista un acuerdo (consentimiento); que viene a ser la declaración conjunta de la voluntad común de las partes. Al contrario, este supuesto no se aplica en los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario, a lo mucho solo existe una apariencia de un “acuerdo”. Toda vez, que en el ámbito factico el propietario primigenio nunca suscribió su firma en el documento cuyo contenido era uno de compraventa. De tal manera que interpretando sistemáticamente el artículo 1359° del CC el cual regula la ausencia del contrato, el cual se aplica a los hechos mencionados. Por esto, la inscripción de un asiento registral teniendo como antecedente un título falsificado no debe tener protección legal (relevancia jurídica) basándose únicamente en el principio de fe pública registral (protege la apariencia jurídica) que además en estos casos sería inconstitucional.

En el contexto descrito, si las notarías (entidad privada) y la Sunarp (entidad pública) de continuar en esta situación en no verificar a cabalidad la autenticidad de los documentos presentados con respecto a los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Existe un alto grado de probabilidad que si el problema estudiado se mantiene en el tiempo (en unos 10 años) y el Estado no ha regulado un mecanismo legal de protección idóneo para poner coto a la vulneración del derecho de propiedad; éste va a generar una incertidumbre en la mentalidad de las personas que anhelan adquirir una vivienda, porque estarán con el temor constante de que algún día terceras personas puedan falsificar sus firmas o suplantar su identidad, y como consecuencia de ello ser despojado de su vivienda. En pocas palabras, la sociedad estará insegura de su derecho de propiedad, en razón que la Sunarp no

le garantiza una protección total de su derecho inscrito, por ende, no habría seguridad jurídica.

Por consiguiente, la investigación de la presente tesis pretende determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú, que al no existir un acuerdo (consentimiento) no hay contrato y por ende no tendría relevancia jurídica proteger un aparente derecho de “propiedad” del tercero adquirente en base de una inscripción de un título falsificado. Acerca de solucionar el fenómeno patológico mencionado, se ha propuesto modificar el artículo 2014° del CC agregando un tercer párrafo en los siguientes términos: Las únicas excepciones para restringir la protección del tercero adquirente que se indica en el primer párrafo son: a) falsedad documentaria, b) suplantación de identidad; previa resolución judicial firme y consentida que se demuestre ello. El tercero adquirente tiene a salvo su derecho de indemnización por daños y perjuicios frente al Estado y la notaría que ejecutó la solicitud de inscripción del título, siempre que se demuestre que el tercero adquirente no integre directa o indirectamente la organización criminal o no tenga conocimiento del acto fraudulento. La responsabilidad es solidaria entre el Estado y la notaría

Lo esgrimido en el párrafo precedente se sustenta debido que no hay contrato en el fraude inmobiliario, lo mencionado está respaldado en los artículos 1351° y 1359° del CC, sobre todo el artículo 70° de la Constitución Política.

### **1.1.1. Formulación del problema**

#### **1.1.1.1. Problema general**

¿De qué manera la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú?

### **1.1.1.2. Problemas específicos**

¿De qué manera la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú?

¿De qué manera los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú?

## **1.2. Justificación e importancia de la investigación**

La presente tesis se justifica debido que en la actualidad se ha evidenciado que en la práctica judicial existe una gran cantidad de demandas de nulidad de acto jurídico (contrato de compraventa) en las cuales se invoca la primera causal del artículo 219° del CC; asimismo, denuncias por falsificación de firmas y suplantación de identidad de personas, en determinados contratos de compraventa de bienes inmuebles evidenciándose que los mismos adolecen de supuestos de fraude inmobiliario. Además, en la presente situación o fenómeno problemático se ven colisionados dos derechos, por una parte, el derecho de propiedad del propietario despojado en querer recuperar el bien inmueble y, por otro lado, el derecho del tercero adquirente en asegurar la adquisición del bien inmueble protegido por el principio de la fe pública registral.

La importancia del presente estudio de investigación es buscar la mejor solución en bienestar de la sociedad sobre la problemática respecto de la confrontación de los derechos ya mencionados en el párrafo precedente, además reducir las sentencias judiciales que vulneran el derecho de propiedad de cuyos propietarios diligentes que se han tomado el tiempo de inscribir correctamente su titularidad del bien inmueble en la Sunarp. Asimismo, uniformizar la interpretación de los artículos de nuestro sistema jurídico, por lo que, en el mismo no se debe colisionar ni afectar derechos adquiridos.

### **1.2.1. Justificación teórica**

En el campo doctrinario existe un arduo debate sobre el presente tópico, en donde existen posiciones a favor y en contra. Ello es un factor determinante porque permite recoger las ideas de ambas posiciones y después de haber confrontado las teorías que existen respecto de los temas que se van analizar, se arribará a una conclusión que refuerce la hipótesis general planteada en la presente tesis. Asimismo, el presente material servirá como guía para futuros investigadores sobre el tema de: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú; y con la información desarrollada en la presente investigación se pretende complementar el ámbito del saber académico jurídico.

### **1.2.2. Justificación metodológica**

El método empleado fue el inductivo, analítico, hermenéutico-jurídico; ahora bien, en cuanto al enfoque fue el cuantitativo, en función de su alcance o propósito fue el correlacional-causal (explicativo) y la técnica empleada fue la documental y la encuesta cuyo instrumento que se utilizó fue el cuestionario. Con el cual se obtuvo los datos que se pusieron a prueba de la confiabilidad y validez estadística para finalmente proponer las recomendaciones en base del análisis de los resultados.

En efecto, para proponer las recomendaciones idóneas de la presente investigación se ha desarrollado un análisis profundo sobre la institución jurídica del contrato en general, contrato de compraventa, fraude inmobiliario y la inscripción registral. Y con ello, mitigar a cabalidad la problemática estudiada.

### **1.2.3. Justificación práctica**

La presente investigación ayudará a mitigar la vulneración del derecho de propiedad con la propuesta de modificar el artículo 2014° del Código Civil agregando un tercer párrafo en los siguientes términos: Las únicas excepciones para restringir la protección del tercero adquirente que se indica en el primer párrafo son: a) falsedad documentaria, b) suplantación de identidad; previa resolución judicial firme y consentida que se demuestre ello. El tercero adquirente tiene a salvo su derecho de indemnización por daños y perjuicios frente al Estado y la notaría que ejecutó la solicitud de inscripción del título, siempre que se demuestre que el tercero adquirente no integre directa o indirectamente la organización criminal o no tenga conocimiento del acto fraudulento. La responsabilidad es solidaria entre el Estado y la notaría.

Lo mencionado está respaldado en los artículos 1351° y 1359° del CC. Dicha propuesta servirá para fomentar la seguridad jurídica y la confianza en el tráfico jurídico inmobiliario en concordancia con el Estado social y democrático de derecho, entiéndase por su razón de ser de la Sunarp.

## **1.3. Objetivos de la investigación: general y específicos**

### **1.3.1. Objetivo general**

Determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

### **1.3.2. Objetivos específicos**

Determinar que la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.

Determinar que los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.

#### **1.4. Limitaciones de la investigación**

##### **1.4.1. Limitación temporal**

La investigación por su propia naturaleza ha demandado el empleo de arduas horas para recopilar la información correcta, asimismo la limitación sustancial ha sido, la organización de las horas empleadas con respecto al trabajo personal y el desarrollo de la presente tesis.

##### **1.4.2. Limitación económica**

Es la limitación más relevante al realizar un estudio de investigación, ya que, la obtención de las fuentes de información en su gran mayoría los costos económicos son elevados. Sin embargo, para concretar el presente estudio algunas fuentes bibliográficas han sido obtenidas a través del contrato de comodato de parte de profesores y amistades universitarias; y el resto han sido adquiridos a manera de compra.

##### **1.4.3. Limitación bibliográfica**

Un investigador empedernido siempre busca recabar la información que permita enriquecer el contenido del estudio planteado. Por tanto, la información recopilada ha sido obtenida del material bibliográfico como los libros tanto físicos como virtuales, artículos que han sido publicado en revistas jurídicas, tesis de grado y posgrado nacionales como internacionales. Sin embargo, la limitación ha sido en cuanto a la dificultad de adquirir bibliografía de autores extranjeros sobre el tema contractual y del negocio jurídico.

**CAPÍTULO II**  
**MARCO TEÓRICO**

## **2.1. Antecedentes de estudio**

Una vez identificado la problemática, la tarea fundamental del investigador es indagar el material bibliográfico (trabajos precedentes que en espacio y tiempo han sido realizado por otros investigadores) relevante que sirvan de base para la presente tesis, como resultado del análisis de los trabajos que posteriormente se van a citar, se obtendrá una sólida solución para el problema investigado reforzando la hipótesis general planteada. Dicho ello, a continuación: a) los trabajos de investigación internacionales, y b) los trabajos de investigación nacionales; todo ello se desarrollará, en primer orden haciendo alusión al tópico de la inexistencia del acto o negocio jurídico (contrato) y posteriormente sobre el tema del fraude inmobiliario. El orden elegido, es por didáctica de causa – efecto del problema.

### **2.1.1. Internacionales**

Pineda (2016), en su tesis titulada: *Nulidad e inexistencia en los contratos en el Ecuador. Fallos contradictorios de la corte nacional de justicia y propuesta de reforma*. Sustentado en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil para optar título profesional de abogada, concluye que:

En Ecuador, la legislación no recoge a la inexistencia de modo literal, tal como ya ha sido aceptada por normativas de países cercanos. Aun cuando se encuentra de manera indirecta y dispersa en varias normas, no lo hace bajo el nombre de inexistencia. (p. 27)

Coronel y Del Bruto (2011), en su artículo titulado: “Nulidad e inexistencia de los actos jurídicos en el derecho ecuatoriano (I)”, publicado en la revista electrónica de derecho *Ius Humani*, expresa que:

En relación de las instituciones jurídicas de la inexistencia y nulidad del acto jurídico tienen un tratamiento implícito de manera dispersa en el Código Civil (ecuatoriano), sin embargo, solo la nulidad está

taxativamente regulada, no obstante, la inexistencia se puede evidenciar luego de realizar una interpretación sistemática. (pp. 178-179)

Piedrahita y Piedrahita (2008), en su monografía: “Implicaciones procesales de las anomalías del negocio jurídico que en derecho sustantivo operan de pleno derecho (De la inexistencia, de la ineficacia y la inoponibilidad consagradas en el código de comercio)”. Sustentada en la Universidad EAFIT (Escuela de Administración, Finanzas e Instituto Tecnológico) para optar el título profesional de abogado, concluyen que:

Luego de haber analizado las instituciones jurídicas de la inexistencia, ineficacia y la inoponibilidad, queda claro que en el desarrollo de un proceso civil el juez solo se encarga de verificar los requisitos de validez del negocio jurídico, en esa medida el juez solo analiza la existencia de anomalías si las partes lo han plasmado en su petitorio o de pleno derecho si las anomalías son evidentes. (p. 102)

Gonzales (2018), en su tesis titulada: *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Sustentada en la Universidad de Castilla la Mancha para optar el grado de doctor, llega a la siguiente conclusión:

Por lo expresado, el art. 5° de la Ley 30313 (en forma total) y el art. 2014° del Código Civil modificado por la misma ley (en forma total) son inconstitucionales, en cuanto sancionan la protección del tercero adquirente de una compra-venta de bien inmueble todo en relación de la buena fe, pues con dicha normativa se estaría vulnerando los derechos constitucionales como, por ejemplo, la libertad contractual y el de propiedad, del propietario legítimo toda vez que se le priva de su derecho a consecuencia de falsificación de documentos o suplantación de su identidad. (p. 235)

Jiménez (2009), en su artículo titulado: “¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario?”, publicada en la revista electrónica de Ciencias Jurídicas. En el cual concluye que:

Una de las funciones del Registro Público es dar seguridad jurídica al propietario, titulares, adquirentes, transmitentes de bienes inmuebles esta seguridad jurídica, por un lado, permite que el futuro comprador confíe en la información del registro y, por otro lado, que el propietario que ha inscrito su derecho no sea despojado en caso de fraude inmobiliario. En este sentido, más que una seguridad estática es una seguridad dinámica. (p. 101)

Raya (2018), en su trabajo fin de máster titulado: *La estafa en la burbuja inmobiliaria*, sustentada en la Universidad de Jaén para optar el grado de maestra, concluye que:

En el desarrollo de la compra-venta, la parte querellada al momento de la celebración de la misma, ésta tenía pleno conocimiento en las condiciones y características de la parcela, demostrando con ello la mala fe, sobre todo, que ocultaron la información a los compradores. En esa medida aprovechando la apariencia de la información registral se procedió con la celebración de la compra-venta, perjudicando a los compradores. (p. 43)

Jiménez (2010), en su artículo titulado: “Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia”, publicada en la revista electrónica de Ciencias Jurídicas, arriba a la siguiente conclusión:

Considero que deberá resolverse según criterios de Justicia y proteger al propietario original frente a la existencia de un acto delictual el cual

le despojo de su propiedad. Me adhiero a los criterios sabios externados por la Sala Tercera en relación a la solución de proteger al propietario original, no sin antes agregar la idea de que ante el Estado. El Estado es quien deberá responder civilmente ante la pérdida del tercer adquirente de buena fe en una situación como la analizada. Pues es al Estado a quien le incumbe dar protección jurídica registral y al no tener mecanismos de seguridad adecuados debiendo tenerlos, pues para ello fue creado el Registro Público, crea una situación de riesgo jurídico al permitir que se den y no en pocos casos situaciones como las analizadas en este trabajo. (p. 114)

### **2.1.2. Nacionales**

Morales (2010), en su tesis titulada: *Las patologías y los remedios del contrato*, sustentado en la Pontificia Universidad Católica del Perú para optar el grado de doctor, una de sus conclusiones es:

La inexistencia del acto jurídico o la irrelevancia jurídica se presenta en la ausencia del contrato, toda vez que el contrato radica su nacimiento en el acuerdo de voluntades, en donde entra en juego los intereses de las partes y en función de ello el contrato sirve como un medio para consolidar los intereses de la autonomía privada. (p. 328)

Tantaleán (2013), en su tesis titulada: *La causa de las incoherencias aplicativas de la nulidad negocial en el sistema casatorio peruano*, sustentado en la Universidad Nacional de Cajamarca para optar el grado de doctor, arriba a la siguiente conclusión:

La Corte Suprema en la emisión de sentencias casatorias sobre procesos de nulidad de acto jurídico existe una evidente contradicción en cuanto a la aplicación de la normativa sobre la nulidad, ello debido

al sistema dual que acoge el ordenamiento jurídico nacional, es decir, nulidad y anulabilidad. (p. 167)

Tamani (2014), en su artículo titulado: “La autonomía de la inexistencia frente a la nulidad del negocio jurídico”, publicado en la revista Actualidad Civil. En el que concluye:

Que, de acuerdo al análisis, es plausible la distinción de la figura jurídica de la inexistencia frente a la nulidad del acto jurídico, dado que el supuesto de hecho de una figura jurídica es distinto de la otra, lo cual se evidencia en el aspecto teórico y práctico, razón por la cual se defiende su autonomía. De esta manera se pretende evitar las confusiones de parte de los magistrados al momento de calificar los hechos en el desarrollo de un proceso judicial. (p. 125)

Vásquez (2012), en su artículo titulado: “La inexistencia del negocio jurídico ¿Duplicación inútil, hipótesis de escuela o genuina categoría operativa?”, publicado en la Revista Jurídica del Perú. Donde concluye que:

Hablar de inexistencia en un sistema como el nuestro resulta no solo viable sino necesario. En función que existen supuestos de hecho que no están sancionados como nulidad, no obstante, luego del análisis doctrinario se deja sentado que dichas controversias pueden ser resueltos por medio de la inexistencia. En virtud que con dichos supuestos no se logra formar a cabalidad el negocio jurídico. (p. 188)

Bances (2019), en su tesis titulada: *El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos*, sustentada en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo para optar el título profesional de abogado, en la que concluye:

En cuanto del principio de fe pública registral está dirigido al tercero adquirente, quien confía en la información del registro y con el cumplimiento de ciertos requisitos establecidos por la ley, queda planamente tutelado por medio de la adquisición “a non domino”. No obstante, dicho principio queda rezagado frente a los supuestos de fraude inmobiliario, perjudicando con ello al propietario legítimo. (p. 105)

Quinde (2019), en su tesis titulada: *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?*, sustentada en la Universidad de Piura para optar título profesional de abogada, arriba a la siguiente conclusión:

Por medio del fraude inmobiliario, el falsario siempre tiene la finalidad de hacerse de la titularidad de un bien inmueble, para ello, hace uso de documentos falsos o en determinados casos suplanta la identidad del propietario legítimo. Por lo que, una vez concretado dicha finalidad el derecho se encuentra inscrito en el registro, de esta manera procede a realizar ventas sucesivas con el objetivo de obtener un beneficio económico, en ese sentido, el tercero adquirente será amparado por el solo hecho de la buena fe, en detrimento del verdadero propietario. (p. 81)

Cervantes (2020) en su tesis titulada: *Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano*, sustentada en la Universidad Continental para optar el título profesional de abogada, una de sus conclusiones es:

La fe pública registral no protege las falsificaciones o suplantaciones, aun cuando se trate de tercero de buena fe, ya que debe privilegiarse el derecho a la propiedad legítimamente adquirida; no olvidemos que los registros públicos son pieza fundamental para el desarrollo

económico del país, ya que si se logra registrar un título falso, este servirá para seguir transfiriendo a terceros que supuestamente adquieren de buena fe una propiedad y se amparan en este criterio abusando de su derecho, actualmente el registro es vulnerable a causa del fraude y/o engaño empleado, si nos da la apariencia de que quien figura en el registro como titular del derecho es el propietario del bien obviamente confiaremos en que es así, sin embargo, esta apariencia esta disfrazada ya que quien figura en el registro no el propietario legítimo, he aquí el problema y la vulneración al mismo y cuando es discutido en el ámbito judicial los magistrados resuelven protegiendo al tercero antes que al propietario legítimo, y el artículo 70 de la Constitución se convierte en un saludo a la bandera, más aun no toman en cuenta las resoluciones del Tribunal Constitucional y todo es norma y ley. (p. 94)

Castañeda (2016) en su tesis: *La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario*, sustentado en la Universidad Nacional de Trujillo para optar el título profesional de abogado, arriba la conclusión que:

El ordenamiento jurídico civil, a través de las instituciones jurídicas como el negocio jurídico inexistente, la función social de la propiedad, el sistema declarativo, el principio de apariencia registral, no contribuye a la adquisición del tercero de buena fe registral del bien a partir del fraude inmobiliario. (p. 110)

## **2.2. Bases teóricas científicas**

### **2.2.1. Marco teórico científico**

#### **2.2.1.1. Acto jurídico**

El acto jurídico es la institución jurídica básica para comprender las figuras jurídicas que están reguladas en los diferentes libros del CC peruano de 1984. Ahora bien, desde el punto de vista de Vidal (2013) el acto jurídico es un hecho jurídico con contenido lícito, asimismo la manifestación de la voluntad debe estar correctamente formada sin alteración, en cuanto a los efectos éstos son queridos por los agentes. Respecto de la definición mencionada, solo con la parte final no coincido con el maestro, debido que, los efectos jurídicos en el acto jurídico en estricto, éstos están predeterminados por la ley sin tomar en cuenta la intención del agente, como por ejemplo la posesión o el hallazgo de una cosa. En cambio, en el negocio jurídico la intención es relevante para la creación de la relación jurídica y de acuerdo a ello el ordenamiento jurídico lo impone los efectos jurídicos, pero en relación con la intención de las partes. Motivo por el cual en ambos escenarios los efectos jurídicos son impuestos por la ley.

Por otra parte, la definición del acto jurídico desde la posición de Espinoza (2010) lo define como un hecho humano en cual existe la voluntariedad, donde el contenido del mismo puede ser lícito o ilícito, como consecuencia de ello nacen los efectos jurídicos. Es decir, el autor citado hace referencia sobre la ilicitud, porque existen supuestos en los cuales el sujeto tiene la obligación de reparar los daños ocasionados a un tercero, esto se concreta en los casos de responsabilidad civil extracontractual, donde se puede notar que no interesa si el sujeto tuvo la intención o no de ocasionarlos.

En efecto, por importancia de la presente investigación durante el desarrollo solo se analizará el elemento más predominante del acto jurídico, la declaración de voluntad. Toda vez que, la declaración de voluntad integra la estructura del presupuesto de hecho del acto jurídico, de tal manera que una vez manifestada tiene que estar destinada a un querer y el sujeto tiene que conocer que con su manifestación de voluntad se está obligando frente al receptor de la misma.

### **2.2.1.2. Negocio jurídico**

El negocio jurídico es la especie del acto jurídico, pero lo relevante de la presente figura jurídica está en referencia a la autonomía privada de las partes, donde todo se desarrolla en función a la regulación de sus intereses que quieren alcanzar; el único límite es lo establecido por la ley, por ello que el negocio jurídico por excelencia es el contrato (se analizará más adelante). Ahora bien, la definición del negocio jurídico, teniendo en cuenta a De Castro y Bravo (1997) es la declaración o acuerdo de voluntades de las partes que éstas pretenden obtener un resultado querido, y el derecho solo verifica lo establecido por la ley para su respectiva tutela. Es decir, el maestro toma en cuenta para definir el negocio jurídico tanto la estructura como la función del mismo.

Debe señalarse que en ciertos casos donde la regulación de intereses de las partes contravenga la ley, el cuerpo normativo es el encargado de verificar si el vicio que padece es merecedor de imputársele como sanción la invalidez o la ineficacia del negocio jurídico. En ese sentido, va a depender del grado de vulneración de la norma, para que el ordenamiento jurídico – en sentido positivo - pueda reconocer los efectos jurídicos que las partes han querido obtener – *ex voluntate* - a través del negocio jurídico.

#### **2.2.1.2.1. La manifestación de voluntad**

La manifestación de voluntad es el elemento esencial del negocio jurídico, toda vez que permite el nacimiento – ser - y determina la identificación del mismo, es decir, su tipicidad legal. Es por ello, que, una vez identificado la existencia de los elementos, el operador jurídico tiene que realizar un análisis a profundidad en la verificación del cumplimiento de determinados requisitos que deben contener los elementos, es en esta etapa donde se valora la validez del negocio jurídico – deber ser – y finalmente de ser positivo el resultado, el ordenamiento jurídico le reconocerá los efectos que han querido obtener las partes por medio del mismo. Por lo que, la

declaración de voluntad es el medio a través del cual se logra concretar el negocio jurídico.

Ahora bien, como lo hace notar De Castro y Bravo (1997) la voluntad negocial está ligada al saber y al querer del agente respecto del resultado práctico, porque el efecto jurídico lo impone la norma una vez valorada lo querido por el agente. Esto es, que la voluntad interna tiene que guardar una relación con la voluntad declarada, es decir, tienen que ser congruentes. De tal manera, que, si la voluntad y declaración no son congruentes, no existirá una declaración de voluntad en sentido estricto, motivo por el cual, para solucionar el problema de la discordancia están regulados las figuras jurídicas sobre los vicios de la voluntad como el error, el dolo, la intimidación. El desarrollo profundo de los vicios de la voluntad escapa del objeto de estudio de la presente tesis.

Para la existencia de la declaración de voluntad de manera cabal se tiene que concretar los componentes de la estructura de la declaración de voluntad, a juicio de Taboada (2002) está compuesta por: a) la voluntad declarada, que es el contenido del negocio jurídico y propiamente el comportamiento externo (*verbi gratia*, se quiere comprar, vender, arrendar, etc.), b) la voluntad de declarar, contiene dos voluntades (*verbi gratia*, se quiere declarar que se quiere comprar, vender, arrendar, etc.): 1) la voluntad del comportamiento externo, en el cual se ejecuta la conducta del querer (*verbi gratia*, se quiere expresar las palabras o realizar el signo, etc.) y 2) el conocimiento del valor declaratorio, con ello el sujeto conoce de que su conducta exterioriza una voluntad que con ella se está obligando frente al receptor de la misma.

En ese orden de ideas, lo que realmente el sujeto declara a través de su conducta es en gran medida la regulación de sus intereses, que está destinado al conocimiento de un individuo (el receptor de la oferta en el contrato) para la creación de la relación jurídica. Posteriormente el derecho lo sanciona brindándole los

efectos jurídicos, siempre que los efectos prácticos querido por las partes no se extralimiten con los parámetros establecidos por la ley.

De acuerdo con Albaladejo (1993) con la declaración de voluntad el agente manifiesta lo querido a través de una conducta, ésta puede ser transmitido por diferentes medios como gestos, palabras o por escrito, por tanto, la voluntad está direccionada en realizar una conducta externa. En efecto, con lo mencionado se desprende que para la existencia del negocio jurídico se tiene que identificar, en primer lugar, el presupuesto (el sujeto) y, en segundo lugar, el elemento esencial que es la declaración de voluntad del sujeto, sin ello no podríamos hablar de negocio jurídico en estricto, solo podría existir una apariencia jurídica (los casos de los contratos con supuestos de fraude inmobiliario).

#### **2.2.1.2.2. Teorías de la voluntad y la declaración**

##### **2.2.1.2.2.1. La teoría de la voluntad**

La presente teoría respalda la intención interna (aspecto psicológico) que pretende el agente alcanzar. Por ende, en una futura discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada, debe prevalecer la primera y no tomar en cuenta la segunda; quedando el negocio jurídico nulo por no haberse formado la declaración de voluntad correctamente. Esta teoría clásica fue expuesta por Savigny (citado por De Castro y Bravo, 1997), sostuvo que: “la voluntad es lo único importante y eficaz” (p. 58).

##### **2.2.1.2.2.2. La teoría de la declaración**

Esta teoría es lo opuesto a la posición de la teoría voluntarista, es decir, lo relevante es la voluntad declarada y no el aspecto interno del agente; de tal manera que al existir una discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada para esta teoría prima la segunda. Debido que a través de la conducta externa (palabras,

escritos) el individuo (destinatario) conoce la intención declarada del oferente. Con la declaración de voluntad del sujeto se llega a producir los efectos jurídicos, al margen de la intención interna del mismo, esta teoría nace a raíz de brindar seguridad jurídica al comercio económico.

#### **2.2.1.2.2.3. La teoría de la responsabilidad**

La teoría de la responsabilidad atenúa la posición de la teoría de la voluntad, ya que, se impone una sanción al declarante, si por su negligencia (sea por culpa o dolo) su declaración de voluntad es incongruente con su voluntad interna. Su razón de ser de la presente teoría se basa en la confianza del destinatario frente a la responsabilidad del declarante por ende el negocio jurídico sería correctamente válido según la teoría en mención.

#### **2.2.1.2.2.4. La teoría de la confianza**

La relevancia de la presente teoría es la confianza del destinatario frente a lo declarado por el sujeto. Ello radica en la debida diligencia que debe realizar el destinatario para llegar a la conclusión que la intención del oferente no carece de ningún obstáculo; lo manifestado depende del contexto en el que se ha desarrollado el negocio jurídico. La buena fe de las partes es un factor determinante para que el operador jurídico pueda verificar o sancionar los efectos jurídicos que dispone la ley.

En el sistema jurídico peruano específicamente el CC ha tomado en cuenta las cuatro teorías mencionadas sobre la voluntad y la declaración. Entonces en un caso concreto al existir una discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada del sujeto, la solución a la controversia va a depender en gran medida por las circunstancias en la que se ha desarrollado el acto o negocio jurídico (contrato). Ciertamente las cuatro teorías se complementan y permiten llegar a la mejor solución del caso en concreto. Asimismo, éstas facilitan el análisis de la formación del acto jurídico verificando si existe una incongruencia entre la intención

y lo declarado, o caso contrario si no existe la declaración de voluntad del sujeto en sentido estricto estaríamos en el ámbito de la inexistencia del acto jurídico (contrato), el cual será analizado en el siguiente tópico.

### **2.2.1.2.3. Inexistencia del acto jurídico**

La inexistencia del acto jurídico, es tema de debate hasta la actualidad, en la doctrina jurídica por diferentes autores quienes tienen posiciones a favor y, otros, en contra respecto de su regulación formal en el CC peruano debido a la abstracción del tópico. Sin embargo, el suscrito tiene la convicción que el ordenamiento jurídico debe estar acorde al cambio del fenómeno social, donde se suscitan diferentes eventos con relevancia jurídica que con la normativa actual no se soluciona de manera correcta ciertos problemas como la ausencia del contrato de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario, dicho sea de paso, el presente problema afecta la inscripción registral y por ende vulnera el derecho de propiedad del propietario despojado (propietario primigenio). Lo mencionado guarda relación con la posición de Borda (1999) “Los terceros adquirentes de un derecho real de buena fe y por título oneroso están amparados contra las consecuencias de la declaración de nulidad de un acto antecedente, pero no están amparados si el acto ha sido declarado inexistente” (párr. 3). En ese sentido, una correcta regulación de los remedios en materia del acto jurídico en el sistema jurídico peruano permitiría mitigar ciertas anormalidades que se presentan en el aspecto práctico.

En efecto, el operador jurídico cuando se encuentre frente a un negocio jurídico, en primer lugar, tiene que verificar la existencia del supuesto de hecho que está tipificado en la norma legal, posteriormente su estructura que está compuesta por sus elementos y finalmente si éstos cumplen con los requisitos de validez que están establecidos por la ley, en la presente investigación se analizará solo la manifestación de la voluntad (declaración de voluntad). Ahora bien, el legislador al regular la falta de manifestación de voluntad del agente en el primer inciso del artículo 219° del CC peruano de 1984 como causal de nulidad del acto jurídico,

explícitamente lo está equiparando como requisito de validez del mismo. Sin embargo, realizando una interpretación sistemática del mismo cuerpo de leyes con el artículo 140° del CC, se puede entender que el presupuesto de hecho del acto jurídico es la manifestación de voluntad es por ello que está contenido en su definición y no está regulado como requisito de validez. Como se puede evidenciar en la definición legal: “El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1) plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley, 2) objeto física y jurídicamente posible, 3) fin lícito y, 4) observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad”. (el subrayado es nuestro)

A todas luces se evidencia que la naturaleza del acto jurídico en estricto radica en la manifestación de voluntad, además permite la identificación del tipo de acto jurídico que se ha celebrado (contrato), por tanto, es un contrasentido que en el artículo 219° del CC se regule como requisito de validez y en el artículo 140° del CC sea la composición del acto jurídico. Lo correcto hubiera sido sancionar el primer inciso del artículo 219° del CC como causal de nulidad, de la siguiente manera: la voluntad incongruente del agente. Porque si hablamos que falta la manifestación de voluntad del agente estamos eliminando el presupuesto de hecho del acto jurídico y por ende entraríamos en el terreno de la inexistencia del mismo – no ser – tomando en cuenta que es la primera etapa de valoración del acto jurídico. Lo mencionado guarda relación con De la Puente y Lavalle (2000) postula que: en función del artículo 140° del CC se puede inferir que al no existir manifestación de voluntad en un acto jurídico (contrato) éste será inexistente, toda vez que es la esencia del mismo; por esta razón, que al no formarse correctamente el consentimiento (disentimiento) en un contrato, no se puede hablar del perfeccionamiento del mismo.

En ese orden de ideas, como lo hace notar Zusman (1993) la inexistencia del acto jurídico tiene plena autonomía, conceptualmente y respecto de los efectos prácticos busca solucionar la anormalidad que padece un acto jurídico como la ausencia de la declaración de voluntad del sujeto, es decir, la presente figura no

permite la convalidación ni conversión del acto jurídico como podría suceder en el acto jurídico inválido. Cabe resaltar, que el análisis de la inexistencia del acto jurídico no se debe enfocar en que éste no se llegó a concretar materialmente, sino en la ausencia del supuesto de hecho por ende es irrelevante para el derecho.

#### **2.2.1.2.4. Invalidez del acto jurídico**

La validez del acto jurídico es la etapa en la que el operador jurídico verifica el cumplimiento cabal de los requisitos que los elementos del acto jurídico – deber ser - deben contener por disposición de la ley. Se llega a sancionar con invalidez el acto jurídico, cuando existe una patología en la estructura del mismo como en los elementos esenciales o también si la manifestación de voluntad padece de un vicio (error, dolo, intimidación).

En efecto, la invalidez del acto jurídico se concreta debido que el ordenamiento jurídico ha impuesto ciertos parámetros a la autonomía privada de las partes que, al regular sus intereses, éstos, no tienen que extralimitarse en contra de la ley. Motivo por el cual el mismo cuerpo de leyes, es el que valora el acto jurídico celebrado y conforme el resultado de ello, sea este positivo se le brindará los efectos jurídicos querido por las partes o caso contrario, se declarará la nulidad o anulabilidad (según sea el caso en concreto) del acto jurídico. Desde el punto de vista de Betti (2000) la valoración de invalidez o ineficacia del negocio jurídico, se realiza mediante la contrastación del negocio real con el supuesto de hecho del negocio sancionado en la norma, y en razón de esta ponderación el ordenamiento jurídico faculta la producción de los efectos jurídicos. De este modo, se puede evidenciar que la invalidez concierne el análisis de la estructura del negocio, y en razón de ello existen los remedios como: la nulidad y la anulabilidad, para facilitar la mejor solución de una controversia.

#### **2.2.1.2.4.1. Nulidad del acto jurídico**

La nulidad es la sanción más radical de invalidez frente al acto o negocio jurídico que carece de un elemento esencial o requisito impuesto por la ley. Además, restringe los efectos esenciales propios del negocio, ya que, como es sabido un negocio nulo surte efectos, toda vez que frente a terceros hay una apariencia de validez; motivo por el cual, al existir un daño civil contractual o extracontractual ocasionado por la declaración de nulidad del negocio la persona afectada tiene el derecho de ser resarcida por dicho daño. Es menester resaltar que la sentencia de un proceso judicial de nulidad de acto jurídico (contrato) es declarativa porque simplemente el juez constata la anomalía que padece el acto o negocio (le falta un elemento o requisito) y con efectos *ex tunc*, es decir, retroactivos hasta el momento en el que se ejecutó la anomalía durante la celebración del negocio jurídico.

Entonces, la nulidad es la ineficacia originaria, intrínseca; es decir, el vicio que adolece está en la estructura del acto o negocio jurídico. También la nulidad y la anulabilidad son los dos supuestos de invalidez. En cambio, en la ineficacia en sentido estricto (ineficacia funcional), la patología no está en la formación del acto del acto o negocio jurídico, ni en su estructura, pues, sucede que se restringen los efectos por causas sobrevenidas a la formación del acto o negocio jurídico. Los supuestos de la ineficacia funcional son la rescisión o resolución del contrato.

Ahora bien, como sostiene Lohmann (1997) con respecto al tópico de la nulidad se tiene que analizar no tanto desde el ámbito estático, sino en el transcurso del tiempo porque puede suceder que un negocio jurídico perfectamente válido por contener todos sus elementos y requisitos, sus efectos o consecuencias pueden contener una ilicitud. De este modo, la propia ley no impide que en el ámbito real los particulares celebren negocios jurídicos que por su finalidad carezcan de tutela legal; sin embargo, el ordenamiento jurídico si puede repeler los efectos de éste, a través de una sentencia declarando la nulidad del negocio y la restitución de las prestaciones en el caso que se hubieran ejecutado. Asimismo, según el sistema

jurídico peruano la persona con legítimo interés tiene el plazo de 10 años para accionar (plazo de prescripción) la nulidad, caso contrario la parte demandada puede presentar la excepción de prescripción.

Por otra parte, de las causales reguladas en el artículo 219° del CC, solo se va a desarrollar la primera causal por ser objeto de estudio de la presente investigación.

#### **2.2.1.2.4.1.1. Cuando falta la manifestación de voluntad del agente**

Para iniciar el análisis de la presente causal, cabe manifestar lo siguiente: la manifestación de voluntad es al negocio jurídico como el acuerdo (consentimiento) es al contrato. Lo mencionado se desprende de la propia definición de ambas instituciones jurídicas reguladas en el CC, por lo que, el elemento esencial del negocio jurídico (la manifestación de voluntad) es el que permite su nacimiento. No obstante, el legislador lo ha normado como un requisito de validez, ello se infiere del primer inciso del artículo 219° del CC. Para el suscrito es un contrasentido con el artículo 140° del CC, lo correcto hubiera sido sancionar el primer inciso del artículo 219° como causal de nulidad, de la siguiente manera: la voluntad incongruente del agente. Varios autores nacionales comparten la misma posición, como lo hace notar Tantaleán (2014) "(...) Mientras que, en el supuesto de invalidez, la voluntad existe, pero está trastocada; en este caso ni siquiera hay voluntad manifestada" (p. 81). Por esta razón, que cuando falta la manifestación de voluntad del agente es un supuesto de inexistencia del negocio jurídico y no de nulidad.

Por otro lado, empleando las palabras de Torres (2015) "Si el acto jurídico es definido como la manifestación de voluntad (art. 140), la falta de manifestación genera la inexistencia del acto, inexistencia que la ley asimila a la nulidad" (p. 987). De ahí que, gran parte de la doctrina nacional coincide con lo manifestado, sumado a esto, los supuestos de fraude inmobiliario (suplantación de identidad o falsificación de la firma del propietario despojado) que adolece el contrato de compraventa; son

claros ejemplos por excelencia sobre la falta de manifestación de voluntad del agente.

#### **2.2.1.2.4.1.2. Nulidad absoluta**

La nulidad absoluta está regulada en el artículo 220° del CC, básicamente hace referencia a la amplitud de protección, es decir la tutela está direccionada en un interés público. De tal manera, que no produce efectos propios del negocio jurídico para nadie, de ahí que, cualquier persona con legítimo interés puede accionar que se declare la nulidad del negocio como hace referencia el presente artículo del CC, hasta el Ministerio Público lo puede realizar. Y en el caso que la nulidad sea manifiesta al analizar el negocio, ésta puede ser declarada de oficio por el juez durante el desarrollo de un proceso judicial.

#### **2.2.1.2.4.2. Anulabilidad del acto jurídico**

En los negocios jurídicos que son anulables, se puede verificar que la estructura y el contenido son lícitos, sin embargo, padece un vicio en la voluntad del agente (el error, dolo y la intimidación). Es por ello, que el ámbito de protección es un interés privado, de tal manera que algunos autores lo asemejan con la nulidad relativa, donde el sujeto perjudicado por el vicio es el encargado de accionar la anulabilidad y, por defecto, se declare la nulidad del negocio. Además, tiene el plazo de 2 años para accionar (plazo de prescripción) y el negocio puede ser confirmado por el transcurso del tiempo o por la misma persona afectada, lo que no sucede con el negocio nulo.

#### **2.2.1.2.5. Ineficacia del acto jurídico**

La ineficacia en estricto es cuando el negocio jurídico por motivos externos a su conformación no produce los efectos jurídicos. Ello puede suceder porque las partes lo dispongan así, como por ejemplo un contrato que esté sujeto a condición

suspensiva. También puede suceder por factores exógenos a la voluntad de las partes, como por ejemplo la excesiva onerosidad de la prestación. Los remedios para solucionar la controversia en la ineficacia son: la resolución y la rescisión. Cabe resaltar que el desarrollo cabal del tema escapa del objeto de estudio de la presente investigación.

### **2.2.1.3. Contrato en general**

El contrato es la figura jurídica más utilizada por las personas para la adquisición o transmisión de la propiedad, particularmente el contrato de compraventa. La presente institución jurídica está regulada en el artículo 1351° del CC peruano de 1984, y conforme a su definición, para su conformación plena tiene que existir un acuerdo (consentimiento) de ambas partes cuyo objetivo es crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica con contenido patrimonial. Como lo hace notar De la Puente y Lavalle (2016) “(...) es la declaración conjunta de la voluntad común de dos o más partes que, por permitirlo el ordenamiento jurídico, (...)” (p. 38). Por tanto, lo que subsiste luego de haber cumplido su función el contrato, es la relación jurídica obligatoria, a raíz de ello las partes están obligadas a cumplir con su prestación. Dicho sea de paso, con la definición conceptual facilita al operador jurídico la identificación del supuesto de hecho, caso contrario los supuestos de hecho que no concuerden con la definición legal son irrelevantes para su protección legal en función de la norma analizada, solo quedaría la invocación de otra norma.

El elemento esencial del contrato es el consentimiento (acuerdo), asimismo conforme a la autonomía de la voluntad privada de las partes, éstos pueden regular sus intereses que deseen, independientemente si están regulados o no por el ordenamiento jurídico, el único límite es que dichos intereses no vulneren la norma, es decir, que sean lícitos. De ahí que, existen los contratos innominados, motivo por el cual, tienen protección legal. Desde el punto de vista de Roppo (2009) “Solo un acto que sea al mismo tiempo acto de voluntad, acto consensual y acto jurídico

patrimonial es un contrato” (p. 30). Para el maestro es indispensable que los elementos se cumplan de manera concatenada, si llegase a faltar uno de ellos no cabría la posibilidad de hablar de contrato en estricto.

### **2.2.1.3.1. El consentimiento**

El artículo 1352° del CC hace referencia al presente tema, en el cual, el perfeccionamiento del contrato se concreta por el consentimiento de las partes. Sin embargo, en el aspecto doctrinario se distinguen dos escenarios: primero la conclusión y posteriormente el perfeccionamiento, en algunos casos los dos eventos suceden de manera inmediata, por otro lado, existen casos en que la distinción es evidente como en los contratos sujetos a condición suspensiva.

Ahora bien, como expresa De la Puente y Lavalle (2016) “(...) considera que el consentimiento, siendo uno solo, hay que entenderlo de dos maneras distintas que, en realidad, son el fondo y la forma de un mismo fenómeno” (p. 98). De modo que el análisis de la declaración de voluntad en el contrato es peculiar por no decir complicado, debido a la existencia de dos partes o más; distinto al análisis que se realizó en el tópico del negocio jurídico (punto 2.2.1.2.1.).

En ese orden de ideas, el consentimiento es la declaración conjunta de la voluntad común de las partes. Como, por ejemplo, en el contrato de compraventa: el comprador tiene que declarar la intención de querer comprar un bien (mueble o inmueble) en los términos establecidos por el vendedor y, éste último declarar la intención de querer vender con sus respectivas condiciones. Por otro lado, no hay que confundir la voluntad de querer celebrar el contrato (que viene a ser el ejemplo planteado, los agentes saben que con dicho mecanismo legal van a obtener los efectos legales) con la voluntad de querer los efectos, es decir, que la relación obligatoria creada por el contrato es la que determina los efectos, en el caso planteado el comprador desea adquirir el bien mueble o inmueble y el vendedor obtener el precio.

Conforme a lo descrito, para que exista un contrato tiene que existir el elemento esencial que es el consentimiento (acuerdo) cabal. Esto es, en un contrato: la voluntad de A debe coincidir con la voluntad de B (voluntad común) y, además, la declaración de A debe coincidir con la declaración de B (declaración conjunta); la discrepancia de los mencionado no permite la formación del consentimiento. Las teorías que permiten resolver esta problemática han sido desarrolladas en el punto 2.2.1.2.2.

En este sentido, se entiende que el consentimiento es el elemento predominante para el nacimiento del contrato. Como afirma Miranda (2014) los elementos del contrato se dividen en esenciales, naturales y accidentales; los primeros son los que permiten la existencia del mismo (el consentimiento, la causa y el objeto); por otra parte, pueden existir contratos, pero que adolecen de algún vicio.

#### **2.2.1.4. Contrato de compraventa**

El contrato de compraventa es la figura jurídica más utilizada en el tráfico económico para la adquisición y transmisión de bienes. En donde el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y, éste se obliga a pagar un precio en dinero por el bien. De tal manera, lo que obliga en sí, no es el contrato sino la relación obligatoria creada por éste, es decir, una vez perfeccionado el contrato se puede hablar de acreedor y deudor de la prestación; el vendedor es acreedor del precio en dinero a recibir, a la vez es deudor de transferir la propiedad del bien y el comprador es acreedor de recibir la propiedad del bien, a la vez es deudor de realizar el pago del precio en dinero.

#### **2.2.1.4.1. Elementos esenciales**

##### **2.2.1.4.1.1. El consentimiento**

El consentimiento se ha desarrollado a profundidad en el rubro anterior (punto 2.2.1.3.1.). Lo peculiar en el contrato de compraventa para la correcta formación del consentimiento tiene que coincidir la voluntad del comprador y del vendedor, sobre el objeto del contrato (la obligación); es decir, que con ello van a cumplir su objetivo, de una parte, adquirir el bien y, de la otra, obtener el precio en dinero.

Cabe resaltar, que, si falta el consentimiento y el objeto en un contrato, éste sería inexistente. La legislación mexicana ha regulado la inexistencia en su artículo 2224° en su Código Civil para el Distrito Federal de México, como un supuesto de ineficacia y los efectos del mismo es la no producción de efecto legal alguno. Empleando las palabras de Treviño (2008) “Si no existen esas manifestaciones de voluntades acordes, el consentimiento no se ha formado y el contrato es inexistente” (p. 92).

##### **2.2.1.4.1.2. El objeto**

Como se ha explicado con antelación que el contrato una vez perfeccionado lo que subsiste es la relación obligatoria, sin embargo, en algunos casos sucede que el contrato de compraventa se ejecuta de manera inmediata. Pero en otros casos la ejecución del contrato difiere en el tiempo de su celebración, impuesto por las partes conforme al principio de la autonomía privada, donde la ejecución de la prestación está diferida. En razón de lo manifestado, existe un consenso en la doctrina que el objeto del contrato es la obligación, el contenido de la obligación (es la conducta que debe realizar el deudor frente al acreedor) es la prestación, en este caso es de dar, porque existe la obligación del vendedor de transferir la propiedad al comprador y, éste la de pagar el precio en dinero por la adquisición del bien.

#### **2.2.1.4.1.2.1. El bien**

El término bien es el adecuado porque hace referencia a la cosa (bien material) y los derechos (bien inmaterial). Lo que nos ocupa en la presente investigación es respecto a la cosa, por tratarse de: la ausencia del contrato de compraventa (bien inmueble) en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú. En ese sentido, el ordenamiento jurídico a impuesto que el bien tiene que ser posible fácticamente y jurídicamente. Además, debe estar debidamente determinado o que sea determinable, de ahí que, los contratos de compraventa de bien futuro son plenamente válidos.

#### **2.2.1.4.1.2.2. El precio**

Es el objeto de la prestación primordial del comprador, así como el bien (cosa) del vendedor. Asimismo, el precio tiene que cumplir ciertos requisitos como: a) tiene que ser en dinero puede ser moneda nacional o extranjera, lo cual tiene que estar expresa al momento de la celebración del contrato o puede suceder que las partes pacten que esté a cargo de un tercero; b) tiene que ser determinado (las cantidades ciertas, correctamente estipuladas) o determinable (la cantidad sea posible determinar a través de una operación matemática), c) tiene que ser serio, es decir, tiene que guardar relación entre lo estipulado en el documento y con la realidad, que no exista ninguna simulación.

#### **2.2.1.4. Fraude inmobiliario**

El fraude inmobiliario es un fenómeno que en la actualidad ha tomado interés de parte de un gran sector de la sociedad peruana, a raíz de la investigación que se le inició al señor Rodolfo Orellana por el Ministerio Público Fiscalía de la Nación. Donde se descubrió que el señor encabezaba una red de organización criminal cuya finalidad era el apropiarse de bienes inmuebles, a través, del fraude inmobiliario para dicho fin se constituyeron sociedades ante el registro para dar “credibilidad” de

sus actos. Entonces, para cumplir con dicho objetivo se amparaban en el principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014° del CC.

Ante lo descrito, se puede decir, que el fraude inmobiliario es el acto por el cual un sujeto se apropia de un bien inmueble por medio de falsificaciones de documentos o suplantación de identidad utilizando el registro para dar legitimidad su accionar. Cabe resaltar, que en el desarrollo del acto fraudulento el *verus domino* nunca ha manifestado su voluntad de vender el bien inmueble, por lo que, siendo el consentimiento un elemento sustancial para el perfeccionamiento del contrato, se evidencia a todas luces la ausencia del contrato de compraventa de acuerdo al supuesto mencionado.

Ahora bien, la forma en la que se desarrolla el fraude inmobiliario según el maestro Gonzales (2018) lo describe de la siguiente manera: “A y B (Contrato, laudo o acto falsificado), B y C (Contrato válido, cuyo antecedente es el acto falsificado) (y el tercero C)” (p. 183). De este modo, el sistema del fraude inmobiliario se basa solo en una apariencia jurídica, es decir, lo documentado es discordante con la realidad. De ahí que, las organizaciones criminales se aprovechan para dar “legalidad” al negocio jurídico, posterior a la inscripción del título, proceden a transferir la propiedad del bien inmueble a un tercero (con conocimiento o no del acto fraudulento) con el objetivo que éste ampare su derecho invocando el artículo 2014° del CC (principio de fe pública registral). Y, de esta manera, se genera la problemática entre el derecho del *verus domino* (en recuperar la cosa) y el derecho del tercero adquirente de buena fe (en asegurar su adquisición).

#### **2.2.1.4.1. Supuestos del fraude inmobiliario**

Los supuestos del fraude inmobiliario son: a) la falsificación de documentos y, b) la suplantación de identidad del *verus domino*. Ahora es propicio de detallar las modalidades recurrentes en la que se concreta el fraude inmobiliario, según el maestro Gonzales (2018) en su tesis doctoral describe lo siguiente:

El primer escenario, el propietario supuestamente realiza la venta del bien inmueble, sin embargo, dicha documentación es falsificada, de esta manera el falsario vuelve a realizar otra venta y así sucesivamente hasta que el comprador obtiene tutela como tercero adquirente de buena fe. El segundo escenario, menos probable, pero para los delincuentes no existe imposibles. Es la suplantación de identidad del verdadero propietario. (p. 155)

En ese sentido, las modalidades son variadas que en el ámbito fáctico las organizaciones criminales usan para cometer el fraude inmobiliario. Además, el Perú es conocido a nivel mundial como uno de los países con mayor perfeccionamiento en cuanto a la falsificación de documentos, por lo que, los integrantes de la organización criminal no solo son los falsificadores, sino, también la integran funcionarios o servidores públicos, notarios, abogados, registradores de la Sunarp; como se llegó a conocer del caso Rodolfo Orellana. Toda vez que este accionar ilícito genera una abundante ganancia económica, sumado a ello, la pena que se lo impone al responsable es flexible.

En primer lugar, la falsificación de documentos es el supuesto de fraude inmobiliario más usado por la organización criminal, se concreta de dos formas: a) falsificación total o parcial del documento y, b) la adulteración del contenido que consta en el documento ya existente. Dado que, el acto ilícito se realiza externamente de las instituciones como la notaría o la Sunarp, pues, con artimañas sorprenden al Notario con la finalidad que los documentos adquieran veracidad en función de la fe pública por la sola intervención de éste y posteriormente se procede a la inscripción respectiva, como resultado de ello, el falsario tendría “legitimidad” para disponer del bien inmueble. Es menester resaltar que en dicho procedimiento en determinados casos el Notario tiene pleno conocimiento del acto fraudulento.

En segundo lugar, la suplantación de identidad que no es tan recurrente como el supuesto mencionado en el párrafo precedente, pero para el delincuente no existe nada imposible, ya que, éste pondera la ganancia económica frente a la pena que se lo puede imponer por el delito cometido.

Por consiguiente, como lo hace notar Mejorada (2015) indica que en los supuestos de fraude inmobiliario al generarse una controversia entre el derecho del propietario y del tercero adquirente, no es plausible que se proteja el derecho de propiedad en función del derecho civil sin tomar en cuenta la protección Constitucional que tiene este derecho, además con ello se estaría poniendo en jaque el régimen económico. Asimismo, teniendo en cuenta a Mendoza del Maestro (2013) sostiene que, en los supuestos de fraude inmobiliario, como la falsificación de documentos, el principio de fe pública registral queda rezagado para proteger al tercero adquirente, toda vez que el título generador del derecho del transferente no existe y por ello su irrelevancia en cuanto a su protección.

#### **2.2.1.4.2. Instituciones que intervienen en el proceso del fraude inmobiliario**

El ordenamiento jurídico, faculta a la notaría como institución privada y a la Sunarp como institución pública, en la intervención del trámite documentario para la inscripción de un negocio jurídico, como primer filtro la notaría y, la segunda, basándose en la verificación de la documentación que ha realizado la notaría con antelación, procede a inscribir el título. De tal manera que, una vez que la documentación que contiene el negocio jurídico, haya recorrido por ambas instituciones y con su respectiva inscripción, el falsario adquiere “legitimidad” para que de manera inmediata pueda disponer del bien inmueble perjudicando con ello el derecho de propiedad del propietario primigenio.

Por tanto, son los funcionarios o servidores públicos que integran ambas instituciones, los llamados a realizar con exhaustividad su labor para no afectar el derecho del propietario primigenio. Ya que, de acuerdo a los datos de la presente

investigación, se ha evidenciado que éstos forman parte también de las organizaciones criminales dedicadas al fraude inmobiliario.

#### **2.2.1.4.2.1. Notarios públicos**

Como se mencionó en el tópico precedente, la notaría es la primera institución, en este caso privada, encargada de analizar la autenticidad de la documentación que se presenta ante el notario, asimismo, verifica la identidad de las personas que constan en los documentos para su posterior presentación ante la Sunarp, a efectos que el registrador proceda a inscribir el título que contiene el negocio jurídico.

De este modo, conforme el Decreto Legislativo del Notario N° 1049 en su artículo 2° (citado por El Peruano Normas Legales, 2008) dice lo siguiente:

El notario es el profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebren. Para ello formaliza la voluntad de los otorgantes, redactando los instrumentos a los que confiere autenticidad, conserva los originales y expide los traslados correspondientes.

Su función también comprende la comprobación de hechos y la tramitación de asuntos no contenciosos previstos en las leyes de la materia. (p. 374810)

En este sentido, se infiere del propio Decreto Legislativo N° 1049, que el notario es un actor fundamental dentro del proceso de formalización en cuanto a la revisión de la documentación presentada ante su despacho, sobre la elaboración de escrituras públicas, poderes de representación; los cuales, como se evidencia de la problemática que se está investigando en determinados casos son completamente falsos.

Por consiguiente, la labor del notario y la de sus dependientes, en ciertos casos, por culpa o dolo, permiten el ingreso de documentación falsa o la suplantación de identidad del *verus domino*. Motivo por el cual, el notario debe ser responsable solidariamente conjuntamente con el Estado, para indemnizar al tercero que verdaderamente de buena fe-diligente adquirió el bien inmueble, confiando en la información del registro, con la condición que no se demuestre que el tercero forme parte directa o indirectamente de la organización criminal.

#### **2.2.1.4.2.2. Registros públicos**

La razón de ser de la institución pública de la Sunarp, es garantizar la seguridad jurídica de los derechos adquiridos que los ciudadanos diligentemente han inscrito, además viabiliza el tráfico jurídico inmobiliario, particularmente los contratos de compraventa. Para ello, el sistema registral está conformado por su normativa tanto sustantiva como procedimental, para cumplir con dicho fin.

En razón de lo antes mencionado, actualmente la presentación de la documentación es cautiva, es decir, el notario es el único o su de dependiente debidamente autorizado para tal fin, concretándose así el principio de rogación para la inscripción del título. De ahí que, el registrador como primer paso debe calificar el título, conforme se ha manifestado anteriormente éste en la mayoría de los casos no verifica la autenticidad de los documentos, ya que, no son peritos grafo-técnicos; pues bien, solo se limita a verificar el cumplimiento de los requisitos de dicho procedimiento administrativo y, de ser positivo dicho análisis se procede a su respectiva inscripción. En determinadas situaciones, sea con culpa o dolo del registrador, se inscribe títulos que contienen documentación falsa, generando con ello "legitimidad" de la apariencia jurídica para que el falsario pueda disponer del bien inmueble.

En consecuencia, si el Estado no ha implementado los mecanismos legales idóneos para poder frenar el fraude inmobiliario y, que éstos sean efectivos para

cumplir dicho fin, éste será responsable solidariamente conjuntamente con el notario frente al tercero que adquirió de buena fe-diligente para su respectiva indemnización por los daños y perjuicios ocasionados, con la condición que se demuestre que el tercero no forme parte directa o indirectamente de la organización criminal.

#### **2.2.1.4.3. Mecanismos de protección del propietario frente los títulos falsos o suplantados**

A raíz de la noticia del caso Rodolfo Orellana y las denuncias constantes respecto de actos de fraude inmobiliario, el Estado toma cartas en el asunto y a través, de la promulgación de la Ley N° 30313, “ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013° y 2014° del CC y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049”. Con el presente dispositivo legal se pretendió poner coto el accionar de las organizaciones criminales dedicadas al fraude inmobiliario.

##### **2.2.1.4.3.1. Oposición al procedimiento de inscripción en trámite**

El presente procedimiento, radica en el conocimiento previo a la inscripción del título que contiene el negocio jurídico, es decir, si particularmente el propietario primigenio toma conocimiento del acto fraudulento éste únicamente puede denunciar el hecho ante la autoridad legitimada para presentar la oposición ante el registro, como en la mayoría de los casos es el notario.

En relación con lo mencionado, la propia ley ha dispuesto que la oposición se presenta solo en los supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad. Asimismo, los únicos legitimados para ello, son los notarios, el cónsul, el juez, funcionario público o árbitro; conforme al artículo 3.1 de la Ley N° 30313. En

efecto, el propietario primigenio por más que sea el afectado directo no puede acudir de manera inmediata ante el registro para salvaguardar su derecho.

#### **2.2.1.4.3.2. Cancelación de los asientos registrales**

El procedimiento de cancelación del asiento registral, parte del mismo supuesto que el de oposición al procedimiento de inscripción en trámite, la diferencia sustancial radica en el momento que la persona legitimada presenta la solicitud de cancelación del asiento registral, es decir, en el primero, se presenta antes de la inscripción del título y, en el segundo, se presenta cuando el título ha sido inscrito. Además, el funcionario competente para resolver la solicitud de cancelación es el jefe zonal de la Oficina Registral.

No obstante, hasta que el falsario no transfiera el bien inmueble, el presente mecanismo cumple con el objetivo por el cual fue creado. Sin embargo, el problema se aflora cuando en el registro aparece un tercero adquirente, reclamando la titularidad del bien inmueble y, de acuerdo, a la normativa actual si el tercero adquirente cumple con los requisitos del artículo 2014° del CC su derecho será amparado frente al derecho del propietario despojado. Por lo que, con la aparición del tercero adquirente de buena fe-diligente, el presente mecanismo sería un saludo a la bandera, dando prioridad a los actos fraudulentos sustentándose únicamente en la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario (amparando la apariencia jurídica) y, la pregunta sería, cómo queda la seguridad jurídica del derecho adquirido (amparando la realidad jurídica, conforme el artículo 70° de la Constitución Política).

#### **2.2.1.4.3.3. Alerta registral**

El presente mecanismo legal, está sumamente relacionado con el aspecto tecnológico, es decir, el medio a través del cual es comunicado el propietario sobre alguna inscripción o alguna solicitud de publicidad registral respecto de la partida registral que es titular es por medio de un correo electrónico o por un mensaje al

celular que ha sido registrado, según Directiva N° 02-2018-SUNARP/SN. Por tanto, para tener un alto grado de efectividad lo mencionado, todos los ciudadanos que están suscritos en la zona registral deben tener, por lo menos, un teléfono celular o una computadora en casa. A efectos que en caso exista el intento del acto fraudulento, el propietario de manera inmediata pueda accionar poniendo en conocimiento al Notario sobre la documentación que está dando fe no guarda relación con la realidad siendo estos falsos (esto es en el supuesto de una inscripción).

Se plantea entonces el problema, evidenciándose la realidad peruana no todos los ciudadanos cuentan con un teléfono celular o una computadora; además, lo que sucede es que se estaría derivando la responsabilidad del acto fraudulento es al propietario, por no estar pendiente todos los días de su correo electrónico o del teléfono celular. Sucede pues, que la alerta registral queda limitada solo para las zonas registrales donde todos los ciudadanos suscritos cuenten con la tecnología, para ser comunicados de una inscripción con documentación falsa o de la solicitud de publicidad registral. Por ello, la importancia de que el Estado fomente políticas jurídicas a través de sus instituciones públicas ministerios, gobiernos regionales, municipalidades provinciales y distritales, para la realización de foros académicos cuyos ponentes sean especialistas en materia civil - comercial y notarial-registral; a efectos, de concientizar y fomentar la cultura a los ciudadanos sobre las ventajas de inscribir su derecho de propiedad en el registro, además los beneficios del uso de la tecnología con su respectiva afiliación al mecanismo de Alerta Registral por medio de su número de celular o correo electrónico, con la finalidad de coadyuvar en poner coto al accionar de las organizaciones criminales dedicadas al fraude inmobiliario.

En consecuencia, es menester mencionar que la alerta registral es un mecanismo que en el futuro va servir de mucho para poner frenar su actividad de las organizaciones criminales dedicadas al fraude inmobiliario, pero como se ha

analizado en la actualidad su efectividad está limitada por la realidad peruana en función de la tecnología.

#### **2.2.1.4.3.4. Inmovilización de partidas registrales**

La finalidad de la inscripción de la inmovilización de la partida registral, está en que, luego de la misma, si alguna persona distinta al propietario quiera inscribir algún título (actos registrales, como de disposición, carga o gravamen, poderes de representación) para modificar la situación jurídica del bien inmueble, necesariamente tiene que tener el consentimiento del titular del derecho y, además, la verificación de autenticidad de los documentos presentados. El plazo de dicha inscripción es de 10 años o puede ser menor, pero tiene que estar expresamente consignado al momento de la inscripción de la inmovilización de la partida registral, conforme a la Directiva N° 08-2013-SUNARP/SN.

Entonces, respecto de lo mencionado se infiere que el registro para brindar seguridad jurídica plena sobre el derecho de propiedad, el propietario tiene que realizar una segunda inscripción, para que realmente el registro proceda a verificar a cabalidad sobre la veracidad de la documentación que se presenta ante la institución. De tal manera, la pregunta sería con el presente mecanismo no se estaría elevando el costo económico en el tráfico jurídico inmobiliario, se hace alusión a ello, porque algunos sostienen que el tercero adquirente al realizar una lectura del título archivado se estaría elevando el costo económico en las transferencias inmobiliarias, razón por la cual, solo se debe amparar en la información que está detallada en el asiento registral.

#### **2.2.1.4.3.5. Sistema de intermediación digital – SID Sunarp**

Este mecanismo legal, también está asociado con la tecnología, ciertamente, con la implementación de la presentación electrónica de ciertos actos registrales permite que el procedimiento sea más efectivo, solo, en cuanto al tiempo, conforme

a la Directiva N° 004-2014-SUNARP/SN. De todos modos, previa a la presentación electrónica al registro, el falsario se apersona ante el notario con la documentación de manera física, por lo que, conforme a lo investigado en la presente tesis, se ha llegado a determinar que, de igual modo, sea por culpa o dolo del notario se inscriben títulos con documentación falsa.

#### **2.2.1.4.3.6. Bloqueo por presunta falsificación de documentos**

La presente medida tiene por finalidad poner en conocimiento de una presunta falsificación de documentos al tercero que desea adquirir el bien inmueble, a través de la partida registral, es decir, habrá un asiento registral en específico manifestando ello, conforme a la Directiva N° 001-2012-sunarp/sn. Este mecanismo guarda relación con la cancelación del asiento registral, en cuanto, que es efectivo cuando aún figura como seudo propietario el falsario, sin embargo, las cosas cambian cuando en la partida registral se detalla que el titular del derecho es un tercero. Este último con la simple invocación del artículo 2014° del CC es protegido por la buena fe pública frente al derecho del propietario despojado.

#### **2.2.1.5. La inscripción registral**

En primer lugar, al analizar la inscripción registral hay que tener cuenta que a través del presente mecanismo jurídico se logra concretar la función del registro y pone en movimiento todo el sistema registral (el reglamento, principios y la normativa sobre la materia). Es decir, con la inscripción se genera la publicidad respecto de la persona que se encuentra legitimado para disponer un bien inmueble y el tercero adquirente confía en ello para celebrar un contrato de compraventa con la persona que figura en el registro.

Con la inscripción registral el registro, por medio del registrador, procede a inscribir la constitución, la modificación, la transmisión o la extinción de un derecho; en este caso el derecho real de propiedad. De tal manera que el efecto primordial

que genera la inscripción es la oponibilidad del derecho frente a terceros. Lo mencionado guarda relación con lo que afirma Roca-Sastre (citado por Trapani, 1985) “Hablar del valor o naturaleza jurídica de la inscripción es tanto como la determinación de sus efectos, y que el examen de esos efectos equivale a exponer la parte más importante del sistema registral” (p. 16).

Cabe resaltar, que el análisis sobre la inscripción registral va a depender del tipo de sistema registral que haya acogido el ordenamiento jurídico, en el nuestro es un sistema mixto, pero para los contratos de compraventa es el sistema declarativo; es decir, es voluntario, de ahí que la adquisición del derecho es independiente a la inscripción en el registro. En ese sentido, como lo hace notar Romero et al (citado por Gonzales, 2016) sostiene que toda transferencia de la propiedad se concreta por medio de un negocio jurídico (contrato de compraventa), pero para que se consolide dicha transferencia el transferente tiene que ser titular del derecho, quiere decir que la situación jurídica que contiene el negocio jurídico no debe adolecer de ninguna patología que ponga en tela de juicio el título de adquisición.

Por consiguiente, la inscripción registral gira en torno al derecho de propiedad y el principio de fe pública registral (temas que más adelante se analizarán a profundidad).

#### **2.2.1.6. Derecho registral inmobiliario**

El derecho registral inmobiliario está conformado por principios, normas y reglamentos, en el cual, está regulado el desarrollo del sistema registral que a través de la publicidad de los derechos de los titulares del bien inmueble que están registradas permite dar a conocer a terceros de la legitimación del titular. Como resultado, el derecho registral inmobiliario garantiza la certeza jurídica en cuanto al nacimiento, el orden de preferencia y la oponibilidad respecto del derecho,

permitiendo con ello el tráfico jurídico económico. Tal como lo hace notar García (citado por Rimascca, 2015) el derecho registral es:

En esencia el conglomerado de normas jurídicas tanto sustantivas como adjetivas en materia registral, las cuales regulan los efectos de la inscripción de un derecho de manera continua. Como, por ejemplo, el Registro de la Propiedad, sobre el se pueden anotar medidas cautelares, derechos reales diferentes de la propiedad o la transferencia del derecho de propiedad por medio del contrato de compraventa. (pp. 18-19)

Analizando la realidad en la que se desarrolla el sistema del registro, la publicidad, es el mecanismo legal que ofrece el registro y lo que dispone el tercero para poder averiguar el historial legal del bien inmueble, con antelación a la celebración del contrato de compraventa para la adquisición del mismo. En este sentido, el comprador llegaría a conocer los actos jurídicos (contratos) que se han inscrito, dicho procedimiento no es obligatorio para el comprador; sin embargo, está bajo su responsabilidad sobre las posibles controversias que se generen a raíz de la inexactitud del título.

#### **2.2.1.6.1. Fundamento**

Básicamente el registro su función primordial es brindar seguridad jurídica a los terceros que desean contratar, es decir, brinda información certera sobre la titularidad del derecho que recae sobre el bien inmueble. Dicho procedimiento se concreta a través de la publicidad de la inscripción de determinados actos o negocios jurídicos y con ello facilita el tráfico jurídico económico respecto de bienes inmuebles. La seguridad en el registro se ramifica en dos momentos: seguridad estática tutela al titular, que no sea vulnerado su derecho por actos externos al registro y la seguridad dinámica, particularmente tutela al tercero que lo publicitado en el registro guarda relación con la realidad (lo cual no es cierto, en los supuestos

de fraude inmobiliario) más aún que el propietario despojado no es culpable de la apariencia jurídica que consta en el registro.

#### **2.2.1.6.2. Elementos del registro de bienes inmuebles**

La seguridad jurídica es el eje central del funcionamiento del sistema registral, específicamente en el registro de bienes inmuebles se compone de tres elementos: a) se refiere al titular del derecho inscrito que recae sobre el bien, b) el derecho propiamente dicho tiene que ser inscribible, es decir, que no exista ningún obstáculo para tal fin y, c) el contenido del bien-cosa (características como por ejemplo las medidas) tienen que ser congruente con lo publicitado en el registro con la realidad. Todo ello se concreta de la siguiente manera, teniendo en cuenta a Gonzales (2018) a través de la publicidad del registro el tercero se entera de la persona legítima o la que tiene un poder para disponer del bien inmueble (titular del derecho), además puede verificar el tipo de derecho real que recae sobre el bien ya sea de propiedad, servidumbre, usufructo, etc. (derecho inscribible) y finalmente determinar sobre que predio, el lugar y la dimensiones del mismo.

En efecto, antes de la inscripción final del título el registrador tiene que realizar un análisis a profundidad sobre la veracidad de la documentación que contiene la solicitud de inscripción, porque en muchos casos, los instrumentos públicos que con antelación el notario ha dado fe de la certeza del contenido, por lo que el registrador se basa en ello y procede a inscribir el acto. Sin embargo, existe en la actualidad un problema latente que es el fraude inmobiliario que pone a prueba al registrador, quiero decir, que éste no es un perito grafo-técnico para corroborar la autenticidad del documento y de su contenido. En razón de lo mencionado una de las recomendaciones de la presente investigación será, que en el registro se cree un departamento de peritaje grafo-técnico con la finalidad que los peritos puedan identificar que solicitudes de inscripción registral contienen documentos falsos.

### **2.2.1.6.3. Sistema registral**

Un sistema es un conjunto de eslabones (instituciones jurídicas) que deben funcionar de manera concatenadas, esto sucede con el sistema registral, el cual como se mencionó está conformado por normas, principios y reglamentos. El cual permiten la adecuada inscripción de títulos y con ello generar seguridad jurídica frente a terceros, todo ello se debe a la publicidad generada por el registro. Como lo hace notar el Tribunal Registral (citado por Rimascca, 2015) “La publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral (...)” (p. 103).

El sistema que optado el sistema registral peruano es mixto, en primer término, el sistema declarativo es la regla general y el sistema constitutivo es la excepción a esta regla. En este caso la inscripción del contrato de compraventa está dentro de la regla general. La institución pública encargada de mantener en ejercicio toda esta dinámica es la Sunarp, desde el punto de vista del Tribunal Registral (citado por Rimascca, 2015) “(...) Indicamos que el Registro tiene por finalidad publicitar con precisión los alcances del derecho inscrito, y brindar una información completa a terceros, de conformidad con el principio registral de especialidad (...)” (p. 111).

### **2.2.1.6.4. Principios base**

Los principios en todo sistema jurídico sirven como base para direccionar y solucionar algunos conflictos que se presenten dentro del desenvolvimiento legal. Sin embargo, para algunos autores los principios establecidos en el sistema registral serían solo reglas técnicas que facilitan el ejercicio de la normativa sobre la materia y tutelan los efectos frente a terceros. En la doctrina existe consenso respecto de la clasificación de los principios registrales: a) en sustantivos – inscripción declarativa, la fe pública registral y la prioridad -, básicamente direccionan la solución de la controversia sobre algún derecho y b) en adjetivos - titulación pública, tracto sucesivo, calificación y orden de las inscripciones -, son el ejercicio procedimental.

### **2.2.1.7. La propiedad**

La propiedad es el derecho real por excelencia más completo, perpetuo y excluyente. Está regulado en el artículo 923° del CC, el cual lo define como un poder jurídico que le brinda ciertos atributos al propietario como usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien; asimismo, el presente derecho no es absoluto porque el propio cuerpo normativo le impone como parámetro que su ejercicio debe estar en armonía con el interés social y además ciertos límites que la misma ley lo establece.

Ahora bien, el propietario puede: a) usar el bien como por ejemplo utilizo un carro para desplazarme del punto A al punto B, uso la casa para realizar las actividades esenciales, uso un reloj para verificar la hora. b) disfrutar de los frutos que genera el bien principal, como los frutos naturales que son generados sin la intervención del hombre *verbi gratia* las crías del ganado, como los frutos industriales generados por la intervención del hombre *verbi gratia* las cosechas de la plantación y, finalmente los frutos civiles generados por la relación jurídica *verbi gratia* por el contrato. c) disponer del bien es enajenar, administrar, destruirlo. d) y, finalmente reivindicar el bien, más que un atributo es una acción que le permite al propietario realizar contra el poseedor ilegítimo del bien, la excepción es cuando el poseedor adquirió la propiedad por medio de la prescripción adquisitiva de dominio. No obstante, la reivindicación es imprescriptible, lo que sucede en la prescripción adquisitiva de dominio es que la propiedad se ha trasladado al poseedor que cumple con los requisitos establecidos por la ley (transferencia de la propiedad originaria impuesta por la ley).

#### **2.2.1.7.1. Propiedad y bien común**

El concepto del derecho de propiedad ha ido evolucionando en el tiempo debido a los cambios sociales-jurídicos en los diferentes ordenamientos jurídicos. En la actualidad el derecho de propiedad está relacionado en base a la función social, es decir, el bien común. En efecto, su ejercicio está limitado en la correcta

armonía con la sociedad, si realizamos una lectura minuciosa de la definición la institución jurídica de propiedad en el CC peruano de 1984, podemos visualizar el término interés social y de otro lado, el artículo 70° de la Constitución Política emplea el término de bien común, particularmente estos dos términos son diferentes. Como lo hace notar Avendaño (citado por Varsi, 2019) el bien común hace referencia al aspecto general, es decir, a la sociedad; y con respecto al interés social está delimitado por un cierto sector la sociedad, de un lado el interés es colectivo y del otro, el interés es particular.

De modo que el sistema jurídico peruano en materia del derecho de propiedad tutela tanto el aspecto particular brindándole los atributos sobre el bien y de otro lado, tutela el ámbito colectivo cuyo ejercicio del derecho tiene que estar en armonía con los intereses de la sociedad. La evolución del concepto del derecho de propiedad es notoria, empleando las palabras de Tartièrè (2011) “Del estado liberal se pasó al estado social de modo que la propiedad ya no se trata de un derecho absoluto e ilimitado, sino claramente condicionado por su función social, por el bien común” (p. 211).

#### **2.2.1.7.2. Contenido de la propiedad**

El análisis del contenido de un derecho permite verificar su alcance y ejercicio de acuerdo a lo establecido en la ley. El contenido de la propiedad se identifica de la propia definición del artículo 923° del CC, que en la doctrina se lo conoce como atributos: usar, disfrutar, disponer y reivindicar el bien.

En primer lugar, el uso implica gozar del bien de manera inmediata como también puede suceder que solo se utiliza en un determinado periodo. Asimismo, de acuerdo a la naturaleza del bien, éste se puede consumir al utilizarlo (el dinero), el parámetro establecido por el ordenamiento jurídico al usar el bien, se basa en la armonía con el bien común, es decir, con la necesidad general de la sociedad. De

ahí que, el propietario en razón de este atributo puede restringir la intromisión de terceros frente al uso sin autorización de éste.

En segundo lugar, el disfrute es propiamente el aprovechamiento económico del bien en estricto; de los frutos naturales, industriales y civiles que genera el bien principal (se explicó 2.2.1.7.).

En tercer lugar, el disponer no necesariamente implica enajenar el bien (título oneroso o gratuito), este concepto involucra también administrar, gravarlo, abandonarlo, destruirlo. En ese sentido, la disposición se concreta en dos ámbitos: la disposición material de la cosa y la disposición jurídica de la cosa.

Por último, la reivindicación permite al propietario la posibilidad de persecución sobre la restitución del bien contra terceros que estén en posesión, conocido como la acción reivindicatoria cabe resaltar que es una acción real por excelencia en favor del propietario no poseedor contra el poseedor no propietario. Como lo hace notar Varsi (2019) “(...) Se ampara en los principios *ius persecuendi* (principio de persecutoriedad) y erga *omnes* (oponibilidad) (...)” (pp. 162-163).

### **2.2.1.7.3. Mecanismos de tutela de la propiedad**

El propietario tiene dos remedios primordiales para la protección de su derecho ante cualquier perturbación que puedan ser objeto de un tercero, en primer lugar, la acción reivindicatoria y, en segundo lugar, la acción declarativa de dominio.

La acción reivindicatoria está regulada en el artículo 927° del CC peruano, el presente mecanismo de tutela faculta al propietario no poseedor accionar contra el tercero poseedor no propietario con la finalidad que dentro de un proceso civil obtenga una sentencia cuya parte resolutive sea la restitución del bien inmueble, por lo que, la presente acción es de condena.

De forma similar, la acción declarativa de dominio faculta al propietario accionar para proteger su derecho, sin embargo, lo particular del presente mecanismo de tutela, radica en que el propietario puede estar en posesión del bien inmueble y el demandado no y, que el tercero pretenda ser dueño del bien inmueble vulnerando el derecho de propiedad del accionante.

Por lo tanto, el sistema jurídico peruano protege el derecho de propiedad ante una eventual perturbación de un tercero frente al bien inmueble. Sin embargo, el derecho de propiedad se pierde ante el abandono prolongado del bien inmueble, por la destrucción total de bien o también expropiación, en caso que el Estado por necesidad pública o seguridad nacional requiera la utilización del bien inmueble. En relación con lo mencionado, las figuras jurídicas sobre la pérdida de la propiedad están reguladas en el ordenamiento jurídico, por lo que, para que se concrete deben cumplir ciertos requisitos que serán materia de análisis en un proceso judicial.

#### **2.2.1.7.4. Sistema de transmisión de la propiedad**

El sistema de transmisión de la propiedad en el ordenamiento jurídico peruano está regulado en dos presupuestos, en primer lugar, la transmisión de bienes muebles (artículo 947° del CC) y, en segundo lugar, la transmisión de bienes inmuebles (artículo 949° del CC).

El primer sistema está basado en la teoría del título y el modo, donde el título es el acto o negocio jurídico que transmite el derecho de propiedad y el modo es la forma de adquisición de la propiedad, en el caso de los bienes muebles se requiere la *traditio* para que se perfeccione el contrato de compraventa.

El segundo sistema se basa en el principio del consensualismo, es decir, el contrato de compraventa queda perfeccionado si las partes han llegado a un acuerdo sobre la totalidad de las cláusulas, por ende, con el simple consentimiento se transmite la propiedad del bien inmueble. No obstante, es menester resaltar que

el contrato de compraventa no transmite la propiedad sino lo que transmite la propiedad es la obligación creada por éste, conforme lo detalla el artículo 949° y 1351° del CC.

Ahora bien, el segundo sistema que regula el artículo 949° del CC, crea un derecho de propiedad relativa, debido que, el mismo no es oponible frente a terceros porque el contrato de compraventa no se ha inscrito en la Sunarp, por lo tanto, dicha transferencia se mantiene oculto ante los terceros. Puede suceder que el vendedor como aún figura como propietario del bien inmueble en la Sunarp, éste se puede aprovechar de ello porque aún está “legitimado” (por la Sunarp) para disponer el bien inmueble y realizar una segunda transferencia donde el segundo comprador donde puede suceder que éste inscribe el contrato de compraventa en el Sunarp, de tal manera que su derecho de propiedad será amparado frente al primer comprador conforme a los artículos 1135°, 2014° y 2022° del CC.

En ese sentido, se puede precisar que en el fraude inmobiliario la transferencia de la propiedad se ejecuta en detrimento del propietario primigenio. Teniendo en cuenta a Miquel (citado por Gonzales, 2015) considera que en base del principio de la autonomía privada siendo éste el eje central del ordenamiento jurídico civil, no se puede tutelar a los terceros adquirentes, sobre todo, en los casos de fraude inmobiliario; es decir, despojar de su derecho al propietario primigenio sin haber manifestado su consentimiento libre en cuanto a la celebración del contrato de compraventa. En definitiva, el transferente (falsario) quien figura en el registro no adquirió el derecho de propiedad conforme lo establece el ordenamiento jurídico y, por ende, no puede transferir un derecho que no tiene.

#### **2.2.1.8. Principio de fe pública registral**

El principio de fe pública registral, está básicamente direccionado a proteger al tercero adquirente de buena fe, debido que, éste en base a la confianza que le brinda el registro adquiere un derecho del vendedor que está “legitimado” para

disponer un bien (inmueble) de acuerdo a la información que está detallada en el asiento registral. Motivo por el cual, si en un futuro el título que dio origen a la transferencia del derecho, se invalide o sea ineficaz, la presente patología del negocio jurídico no le afectaría; lo mencionado se respalda en el principio de fe pública registral, ya que, es el eje primordial del sistema registral en función de la seguridad jurídica del tráfico económico inmobiliario. Cabe resaltar que el presente principio está regulado en el artículo 2014° del CC y el artículo VIII del título preliminar del Reglamento.

Ahora bien, es importante que exista seguridad jurídica en todas las transacciones económicas, particularmente en los contratos de compraventa de bienes inmuebles. Sin embargo, en la actualidad existen supuestos en los que el principio de fe pública registral queda rezagado para tutelar el derecho del tercero adquirente de buena fe, éstos son en los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad del propietario despojado.

#### **2.2.1.8.1. Fundamento dogmático y pragmático**

En primer lugar, desde el aspecto dogmático el principio de fe pública registral, se plantea en que el transferente tiene “legitimación aparente” para disponer del bien inmueble, de tal manera, con la simple inscripción surte efectos. Por otro lado, a pesar que el título que da origen a la transferencia del derecho sea invalido o ineficaz, el derecho del tercero adquirente de buena fe será amparado frente al derecho del propietario despojado (primigenio) con la salvedad que, el primero, cumpla con ciertos requisitos que ha impuesto la norma.

En la misma línea de pensamiento Castro (citado por Mendoza del Maestro, 2014) sostiene que:

(...) En ciertos casos existe un supuesto de hecho de un titular que no es el real, sino que por signos exteriores razonables es “aparente de

derecho”, por lo que la norma – en ciertas circunstancias – le otorga, en sustitución de la legitimación normal, la eficacia legitimadora. (p. 246)

En ese orden de ideas, el sistema jurídico nacional regula las adquisiciones *a non domino* como es el caso del artículo 2014° del CC y el artículo VIII del título preliminar del Reglamento. Por lo tanto, se infiere que la fe pública registral es una modalidad de lo antes mencionado, por lo que, se protege al tercero adquirente de una compraventa de buena fe, que ha confiado en la apariencia de la información que le brinda el registro (publicidad registral).

En las adquisiciones *a non domino* la persona que transfiere el bien inmueble no es titular del derecho, razón por lo cual, dicha disposición se basa en la apariencia, es decir, lo manifestado en el registro se sustenta en una situación jurídica inexistente colisionando con la realidad; no obstante, por imposición de la ley lo manifestado genera un nuevo derecho. De este modo, se tiene que ponderar el derecho del verdadero titular con el derecho del tercero adquirente, pues, en determinados casos prima la seguridad del derecho (en alusión al primero) y en otros, prima la seguridad del tráfico inmobiliario (en alusión del tercero adquirente), ello se explicará a cabalidad más adelante.

En efecto, de acuerdo al principio de fe pública registral la adquisición del tercero sería derivativa, pero analizando la estructura en la que se desarrolla dicha transferencia la adquisición sería originaria, porque, realmente el transferente no es titular del derecho por ende el negocio jurídico sería inválido.

En segundo lugar, desde el aspecto pragmático se analiza lo que sustancialmente sucede en la realidad socio-jurídica, es decir, la valoración del principio de fe pública registral no solo debe limitarse en el ámbito conceptual que protege ideales, sino en supuestos de hecho como la falsificación de documentos o suplantación de identidad, donde no es suficiente el principio de fe pública registral.

En función de lo planteado, es aceptable que en determinados casos se sacrifique el derecho del propietario primigenio frente al derecho del tercero adquirente, por ejemplo, en caso de una simulación absoluta, es el propio propietario quién origina la apariencia jurídica. Por el contrario, en el caso del fraude inmobiliario, el propietario primigenio no ha originado la apariencia jurídica, sino que es víctima al igual que el tercero adquirente de la organización criminal, pero el derecho de propiedad en el artículo 70° de la Constitución Política, manifiesta que es inviolable; asimismo, la intervención del Estado sobre el derecho de propiedad radica solo por una necesidad pública o por seguridad nacional con su debida indemnización justipreciada.

Por otra parte, el artículo 2014° del CC y el artículo VIII del título preliminar del Reglamento, estaría en colisión, solo en los supuestos de fraude inmobiliario, con el artículo 70° de la Constitución Política; por lo que, se estaría vulnerando el derecho de propiedad del propietario despojado.

#### **2.2.1.8.2. Requisitos de la fe pública registral**

Ante lo expuesto en el tópico precedente para la protección cabal del tercero adquirente de buena fe, dicha adquisición se tiene que desarrollar en base a ciertos requisitos que ha impuesto el ordenamiento jurídico. De acuerdo con la Casación N° 4615-2008 Moquegua (citado por Anales Judiciales de la Corte Suprema de Justicia de la República, 2012) sobre el principio de fe pública registral sostiene que:

La Corte Suprema, por medio de diferentes fallos casatorios ha establecido determinados requisitos para la consolidación del principio de fe pública registral. En primer lugar, el negocio jurídico en el cual se transfiere la propiedad al tercer adquirente debe ser oneroso. En segundo lugar, el tercero adquirente debe actuar de buena fe durante la celebración de la compraventa hasta su respectiva inscripción en el

registro. En tercer lugar, la titularidad del quien transfiere debe estar fehacientemente acreditado en el contenido de la información del registro. Por lo tanto, con el cumplimiento cabal de los requisitos antes mencionados se consolida la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. (p. 134)

A continuación, se desarrollará los requisitos del principio de fe pública registral:

#### **2.2.1.8.2.1. Adquisición válida a título oneroso**

La adquisición del derecho de parte del tercero se base en una adquisición *a non domino* como se ha explicado líneas arriba, sin embargo, el negocio jurídico que da origen al derecho del tercero no debe de padecer ninguna patología como: la nulidad, rescisión o resolución; es decir, en la celebración y ejecución del contrato de compraventa, además se tiene que analizar con que finalidad fue celebrado el contrato. Ya que, el artículo 46° del Reglamento, menciona que la inscripción no convalida los actos jurídicos nulos o anulables.

Sin duda, el aspecto oneroso de la adquisición tiene relevancia al sopesar la tutela del derecho, en razón que, si el tercero pierde su derecho con ello se estaría generando un detrimento económico en su patrimonio, en efecto la adquisición debe ser válida y a título oneroso.

#### **2.2.1.8.2.2. Confianza en el registro**

El presente requisito está basado en la publicidad registral, ya que, el tercero ha contratado tomando en cuenta la información que está detallada en el asiento registral. Por lo que, el derecho que adquiere el tercero es del sujeto que aparece en el registro como facultado para disponerlo. Lo mencionado guarda relación con lo que sostiene Gonzales (2016) "(...) Por ello, se exige que el adquirente celebre

el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza para sí de la presunción de exactitud (de ser dueño), y sobre cuya base descansa dicho negocio sucesivo (...)" (p. 128).

#### **2.2.1.8.2.3. La buena fe**

La buena fe es el componente principal en la que se desarrolla el ordenamiento jurídico, especialmente el sistema registral. Como es sabido, la información que brinda el registro a través de la publicidad registral, se toma como verdadera fomentando con ello la seguridad jurídica de las transacciones económicas. Pero, lo peculiar resalta cuando la información es discordante con la realidad, como es en los casos que la persona que figura en el registro como "legitimado" para disponer, en realidad no tiene la titularidad para transferir el derecho; la causa común se debe a los supuestos de fraude inmobiliario.

En ese sentido, si bien es cierto, el propietario despojado y el tercero adquirente desconocen del acto fraudulento del transferente ambos merecen la tutela de parte del Estado, sin embargo, se tiene que sopesar la forma en la que el tercero adquiere el derecho. Es donde viene a tallar el componente de la buena fe, por lo que, en la doctrina se entiende que es una creencia respecto de un acto o una cosa. Ahora bien, la forma en la que se desarrolla las transferencias de bienes inmuebles en el sistema registral, el comprador diligente, por lo general, realiza una exhaustiva y minuciosa investigación sobre el bien inmueble que va a adquirir. Es decir, la lectura completa de la partida registral, incluyendo los títulos archivados que han dado origen a los asientos registrales.

En razón de lo mencionado, la buena fe no solo se basa en el desconocimiento sobre algún indicio que pueda existir en el título archivado, que haga sospechar al tercero adquirente sobre alguna irregularidad del derecho que va a adquirir. Pues bien, la buena fe se tendría que analizar desde el inicio hasta la ejecución del contrato de compraventa, entre el tercero y el transferente, debido que

la fe pública registral tutela la apariencia dando “por cierto” lo que en la realidad no lo es. Por tanto, al resolver la controversia entre el propietario despojado y el tercero adquirente, se tiene que tomar en cuenta lo mencionado en los párrafos precedentes.

En la misma línea de pensamiento, Gonzales (2016) sostiene que: “(...) En consecuencia, se pierde la buena fe por sospechas más o menos serias, duda razonable o discordancia entre la realidad material y la registral (...)” (p. 136). Es decir, el maestro plantea la tesis de la buena fe-diligencia, a efectos de tutelar la adquisición del derecho del tercero adquirente.

#### **2.2.1.8.2.4. Elemento de no contradicción: las causales de nulidad, rescisión o resolución del título antecedente no deben constar en el registro**

El presente tópico es un correlato de la buena fe-diligente, además el sistema registral contiene los asientos registrales y los títulos archivados, ya que, éstos últimos son los que dan origen al derecho. Por tanto, el comprador tiene que realizar una lectura de la partida registral y los títulos archivados.

Entonces, la investigación del comprador no solo debe quedar con la información del asiento registral, toda vez que, éste solo contiene un resumen del título que dio origen al derecho que consta en el asiento. Es decir, el título archivado es un componente fundamental para la tutela del tercero adquirente, es decir, si el título es nulo el asiento registral corre la misma suerte. Además, también sirve de base si se desea rectificar el contenido de la partida registral, conforme lo detalla el artículo 95 del Reglamento.

### **2.2.1.8.3. Propietario primigenio vs el tercero adquirente**

El correcto desarrollo en la que se ejecutan las transferencias de bienes inmuebles, particularmente los contratos de compraventa, radica en la autonomía privada de las partes para celebrar el contrato. De tal manera, lo natural es que las partes expresen su voluntad, una de vender y la otra de comprar, sin que exista de por medio en la formación de la voluntad alguna patología que más adelante el contrato sea materia de alguna nulidad o ineficacia. Sin embargo, en los casos de fraude inmobiliario, la voluntad del propietario despojado nunca lo manifestó donde a todas luces existe una clara ausencia de la voluntad como consecuencia de ello no habrá consentimiento entre “las partes” y, por ende, ausencia del contrato de compraventa.

Por otro lado, está el tercero que de buena fe adquiere dicho bien inmueble, basándose en la información que está detallada en el asiento registral en la cual el transferente (falsario) tiene “legitimidad” para disponer del derecho que contiene el asiento registral. Existiendo una confrontación entre el propietario despojado en recuperar el bien inmueble y, por otra parte, el tercero en querer asegurar su adquisición, cabe resaltar que ambos desconocen del acto fraudulento del transferente.

En primer lugar, el artículo 2014° del CC tiende a proteger al tercero, con la condición que éste debe cumplir ciertos requisitos para que la tutela de su derecho sea plena. La protección se fundamenta en la seguridad jurídica y el tráfico jurídico inmobiliario, al margen si el título del transferente con posterioridad sea declarado nulo o ineficaz.

En segundo lugar, el artículo 70° de la Constitución Política tiende a proteger al propietario despojado, toda vez que el derecho de propiedad es inviolable y para que el Estado intervenga para su privación del derecho del titular solo es por necesidad pública o por seguridad nacional, con su debida indemnización

justipreciada. No obstante, en la actualidad todo derecho fundamental o constitucional no es absoluto, por lo tanto, siempre existirá alguna excepción para su restricción; de tal manera, para imponer la restricción se tiene que realizar un test para valorar la razonabilidad y proporcionalidad del contenido del derecho que están confrontados, a efectos de verificar cuál de ellos merece la tutela de parte del ordenamiento jurídico.

Entonces, si por un lado se protege el derecho de propiedad que guarda relación con la realidad (artículo 70° de la Constitución Política) y, del otro lado, se protege la apariencia de la realidad (artículo 2014° del CC) es evidente que tiene que primar el primero. Debido que el ordenamiento jurídico no debe amparar colateralmente las falsificaciones o suplantaciones de identidad, porque si seguimos la misma línea de pensamiento del artículo 2014° del CC el tercero una vez adquirido su derecho de propiedad, en el futuro estará con el temor constante que algún día lo puedan falsificar su firma y a consecuencia de ello sea despojado de su derecho adquirido, notándose un círculo vicioso que no tendría fin; la pregunta es, el artículo en mención realmente protege o brinda seguridad jurídica o solo permite el movimiento económico inmobiliario.

En consecuencia, el artículo 2014° del CC y el artículo VIII del título preliminar del Reglamento, vulneran el derecho de propiedad que está regulado en el artículo 70° de la Constitución Política.

## **2.2.2. Marco jurídico**

### **2.2.2.1. Constitución Política del Perú de 1993**

En el artículo 70° se garantiza la plena tutela del derecho de propiedad de parte del Estado. En ese sentido, para que el verdadero propietario pueda ser despojado de su derecho existen ciertos supuestos que deben cumplir determinados requisitos establecidos por ley. Como, por ejemplo, la expropiación.

Como se puede evidenciar el Estado es el garante para que el derecho de propiedad no sea vulnerado, asimismo, la forma en que el propietario pueda perder su derecho de acuerdo al artículo en mención, es por seguridad nacional o necesidad pública, con los respectivos efectos que conlleva dicho procedimiento. Entonces, en los supuestos de fraude inmobiliario se estaría vulnerando el derecho del propietario, ya que, dichos actos se ejecutan con el total desconocimiento de éste y del tercero adquirente (aunque en algunos casos tiene conocimiento e inclusive forma parte de la organización criminal dedicada al fraude inmobiliario) en una determinada confrontación de ambos se debe proteger el derecho del propietario porque guarda plena relación con la realidad jurídica, mientras que el derecho del tercero solo se basa en una apariencia jurídica.

En consecuencia, si las instituciones como las notarías y la Sunarp, permitieron la inscripción de la documentación falsa, éstas deben ser responsables solidariamente en cuanto a la indemnización por los daños y perjuicios ocasionados al tercero adquirente de buena fe-diligente, debidamente comprobado al final de las investigaciones tanto administrativas, civiles y penales, para descartar la complicidad del tercero en el acto fraudulento.

#### **2.2.2.2. Código civil peruano de 1984**

##### **2.2.2.2.1. Artículo 140°**

El presente artículo hace referencia al concepto del acto jurídico que lo describe de la siguiente manera: El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: (...)

Entonces, realizando una interpretación literal del mismo artículo, se infiere que la manifestación de la voluntad (en este caso del propietario primigenio) es la

esencia del acto jurídico sin el cual no llegaría a existir en el plano de la realidad, a lo mucho solo existirá una apariencia jurídica, es más, el propietario despojado no fue responsable de la creación de dicha apariencia (en los supuestos de fraude inmobiliario). En efecto, en la sociedad contemporánea es ilógico amparar al tercero adquirente debido que el título del transferente contiene un negocio jurídico inexistente, solo con el argumento de la seguridad jurídica (que es su razón de ser del registro) y además por el tráfico jurídico inmobiliario; la pregunta es dónde queda la seguridad jurídica del derecho adquirido del propietario que diligentemente ha inscrito su derecho en la Sunarp.

#### **2.2.2.2.2. Artículo 219°**

El artículo en mención contiene uno de los remedios del acto jurídico frente algún vicio en su estructura en la formación del mismo, en este caso es la nulidad. Pero, se tocará solo la primera causal de nulidad que está detallada en el artículo 219°, por ser la más relevante al objeto de estudio de la presente investigación.

La primera causal de nulidad está descrita en el cuerpo normativo de la siguiente manera: a) cuando falta la manifestación de voluntad del agente. Esta causal es un claro supuesto de la figura jurídica de la inexistencia del acto jurídico, el texto correcto hubiera sido de la siguiente manera: la voluntad incongruente del agente. Pues, el suscrito es de la opinión que no se puede imponer como uno de los requisitos de validez a la manifestación de voluntad, por lo que, siendo ésta el elemento esencial para la existencia del acto jurídico.

De este modo, los supuestos de fraude inmobiliario, estarían subsumidos dentro de la figura de la inexistencia del acto jurídico, toda vez, que el propietario primigenio nunca ha manifestado su voluntad de vender el bien inmueble.

#### **2.2.2.2.3. Artículo 923°**

En este artículo está contenido el concepto de la propiedad. Así tenemos, de un lado, que el derecho de propiedad tiene protección de rango constitucional, el cual hace referencia que el Estado es el garante de la no vulneración y, sobre todo, las formas específicas en las cuales se puede perder el derecho; y, por otra parte, la regulación en el CC, donde se detalla los atributos que el propietario puede ejecutar frente a terceros que vulneren su derecho inclusive frente al Estado.

#### **2.2.2.2.4. Artículo 949°**

El sistema de transferencia de los bienes inmuebles está regulado en el artículo 949°. En este sentido, es indiscutible que el ordenamiento jurídico peruano adopta el sistema consensual en la transferencia de bienes inmuebles, de ahí que, una vez perfeccionado el contrato el vendedor se obliga a transferir la propiedad y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero. Sin embargo, el presente sistema tiene sus críticas porque puede suceder que, al no inscribirse el contrato de compraventa en la Sunarp, el vendedor aún figura como “propietario” en el registro y éste pueda realizar una segunda venta, existirá una concurrencia de acreedores, el presente problema escapa del objeto de estudio de la presente tesis.

En efecto, el legislador al utilizar el término acreedor en el contenido de este artículo, implícitamente hace referencia al perfeccionamiento del contrato, ya que, después de dicho acto se puede mencionar que existe acreedor y deudor. Lo que, no sucede en los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario, evidenciándose a todas luces la ausencia del contrato por no existir el consentimiento al faltar la declaración conjunta de la voluntad común (en este caso del propietario primigenio).

#### **2.2.2.2.5. Artículo 1351°**

Ahora bien, en la misma línea de pensamiento del artículo precedente, el artículo 1351° hace referencia al concepto del contrato. Como se puede ver, el concepto de contrato guarda una similitud con el de acto jurídico, con la diferencia que el primero la relación jurídica tiene que ser de contenido patrimonial.

Sucede pues, que el término acuerdo es en realidad el consentimiento de las partes frente a las cláusulas del contrato, de tal manera que este es la razón de ser del contrato.

#### **2.2.2.2.6. Artículo 1352°**

Entonces, sucede para que el contrato se perfeccione tiene que existir el consentimiento pleno de las partes, tal como lo describe el artículo 1352°. Entonces, sin el asentimiento de todas las cláusulas del contrato, por más que sean secundarias no se logra el perfeccionamiento del mismo.

En relación a lo mencionado, el consentimiento es al contrato como la manifestación de voluntad al acto jurídico. El ordenamiento jurídico peruano a adoptado por la libertad de forma para la celebración de los contratos, sin embargo, para determinados contratos como la donación existe una formalidad en estricto para el perfeccionamiento del mismo. Ciertamente, en los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario no existe el consentimiento de las partes, específicamente la manifestación de voluntad de vender del propietario despojado.

#### **2.2.2.2.7. Artículo 1359°**

El presente artículo es fundamental, porque guarda relación con el tema materia de investigación de la presente tesis, el cual contiene la ausencia del contrato. Interpretando el contenido del artículo en mención, se evidencia que en el

desarrollo de formación del contrato (tratativas, celebración y ejecución) las partes están manifestando su voluntad de perfeccionar el contrato, por lo contrario, lo que es más grave, en los contratos con supuestos de fraude inmobiliario el propietario no interviene en la formación del contrato. Por tanto, respecto de lo mencionado no hay contrato, es decir, estaríamos en el terreno de la inexistencia del acto o negocio jurídico (contrato).

#### **2.2.2.2.8. Artículo 1529°**

La definición de la compraventa está contenida en el artículo 1529° en donde, el propietario de un bien inmueble por medio de la compraventa transfiere la propiedad al comprador, de tal manera que el segundo está obligado a pagar en precio en dinero respecto del valor del bien inmueble que adquirió. Como se ha hecho notar para que el contrato obtenga relevancia jurídica, éste tiene que formarse sin ninguna patología al momento de su celebración o en la ejecución del contrato.

Por lo tanto, tomando la mitad del concepto de la compraventa, en donde el vendedor por medio de la compraventa transfiere la propiedad del bien inmueble al comprador, se trae a colación ello, porque en el contrato de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario, en el aspecto fáctico el vendedor no manifestó su voluntad de vender. Motivo por el cual, como podemos decir que el propietario primigenio se obligó a transferir la propiedad, es más, no estuvo *in situ* en la suscripción de las firmas. Debido que estos actos ilícitos se concretan a las espaldas del propietario despojado.

#### **2.2.2.2.9. Artículo 2013°**

El presente artículo hace referencia al principio registral de legitimación, en donde se toma por cierto el contenido sobre la información que brinda el registro. El primer párrafo tiene una presunción *iuris tantum*, es decir, la persona perjudicada

por el contenido del asiento registral está facultado para presentar medio probatorios dentro un proceso judicial o arbitral que sustente su pretensión de invalidez del acto jurídico que dio origen al asiento registral y por defecto la cancelación del último.

Por otro lado, en el aspecto administrativo, es decir, en el registro la única manera de solicitar la cancelación del asiento registral, es cuando se evidencia la falsificación de documentos o suplantación de identidad. En el segundo párrafo estamos en el ámbito administrativo, es decir, dentro del sistema registral, pero lo peculiar como se ha explicado en el desarrollo de la presente tesis, el perjudicado directo del acto fraudulento (el propietario despojado) no está legitimado para presentar la solicitud directamente a la Sunarp, sino son las personas que están detalladas en el artículo 3.1 de la ley N° 30313.

Luego, la inscripción no convalida los actos que sea nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes, el último párrafo del artículo en mención es interesante, porque de un lado es tajante frente los efectos de los actos nulos o anulables y, por otra parte, implícitamente convalida los mismos me refiero al artículo 2014° que más adelante se analizará.

Por consiguiente, la efectividad de tutela de este artículo se ve limitado cuando en el registro aparece un tercero adquirente de buena fe-diligente invocando el aseguramiento de su derecho.

#### **2.2.2.2.10. Artículo 2014°**

En el mismo orden, el presente artículo contiene el cuestionado principio de fe pública registral (en los casos de contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario), el cual se protege al tercero adquirente de una compraventa de buena fe, con el irrestricto cumplimiento de los requisitos.

Como se ha explicado en el desarrollo de la presente tesis el artículo 2014° tiende a proteger la apariencia jurídica en favor del tercero adquirente, entonces en los casos que se presente el fraude inmobiliario los únicos llamados para asumir la responsabilidad respecto de la inscripción de la documentación falsa o la suplantación de identidad son la notaría y la Sunarp.

Continuando con el segundo párrafo del presente artículo, demostrar la mala fe como dicen algunos autores es una prueba diabólica, no obstante, por medio de la buena fe diligencia se puede intuir el comportamiento del tercero adquirente. La buena fe, es un aspecto subjetivo, además como en la mayoría de los casos sucede que los actos de fraude inmobiliario no se evidencian en los asientos registrales ni en los títulos archivados, debido que con antelación el notario ha dado fe de la veracidad del contenido de la documentación que contiene el negocio jurídico.

Por consiguiente, se debe tener en cuenta la interpretación extra-registral del principio de fe pública registral, como, por ejemplo, la posesión del bien inmueble del propietario primigenio, investigar entre los vecinos si el propietario verdadero es la persona que consta en el registro. Sobre la presente postura, los magistrados del Poder Judicial ya lo están tomando en cuenta, porque de un lado, se tiene que valorar la protección de la realidad jurídica y, por otro lado, la apariencia jurídica.

### **2.2.2.3. Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos**

#### **2.2.2.3.1. Artículo VII del título preliminar**

El presente artículo del título al igual que el artículo 2013° del CC, hace mención en su contenido al principio registral de legitimación. De esta manera, ya se ha explicado a profundidad respecto del tema en el punto 2.2.2.2.9.

#### **2.2.2.3.2. Artículo VIII del título preliminar**

Respecto del artículo en mención, guarda relación con el artículo 2014° del CC, en cuanto al principio de fe pública registral. El tema del principio de la fe pública registral ha sido desarrollado en el punto 2.2.2.2.10.

#### **2.2.2.4. Decreto Legislativo N° 1049**

##### **2.2.2.4.1. Artículo 2°**

En el presente artículo se toma en cuenta que la única persona legitimada para dar por cierto del contenido de los documentos que son presentados al registro, en este caso es el notario. En ese sentido, el notario como primer filtro, es el llamado a realizar una exhaustiva labor en la verificación de los documentos y su contenido, es decir, que guarden relación con la realidad.

Continuando con el segundo párrafo, la función del notario también se avoca en la comprobación de los hechos que el solicitante ha plasmado en el documentos respecto de los tramites no contenciones que se realizan en la notaría. El Derecho se debe a la realidad, por tanto, como es sabido por todos los operados jurídicos, las inspecciones que realiza el notario fuera de sus oficinas tiene un elevado costo y en su gran mayoría es solicitado por la persona que está presentando los documentos, ahora bien, el falsario nunca va a solicitar ello porque se descubriría su acto ilícito.

##### **2.2.2.4.2. Artículo 4°**

Con la promulgación de la ley N° 30313 se complementó el artículo 4° del Decreto Legislativo N° 10489, en referencia a la competencia territorial de los notarios para ejercer sus funciones, sobre todo, que se declara la nulidad de pleno derecho las actuaciones del mismo. Por lo que, con el presente artículo se ha

pretendido frenar el accionar de las organizaciones criminales dedicadas al fraude inmobiliario, ya que, éstas se aprovechaban de la deficiente comunicación entre el registro y las notarías que se ubican al interior del país.

#### **2.2.2.4.3. Artículo 55°**

En el presente artículo se le impone como una obligación fundamental, que debe cumplir el notario, en cuanto a la verificación de la identidad de los otorgantes o intervinientes en la celebración de un acto jurídico. Para tal fin debe acceder a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (Reniec) y, también acceder en la base de datos de la Superintendencia Nacional de migraciones. Por lo que, es plausible dicho mecanismo porque en gran medida es poco probable que el falsario pueda burlar los mecanismos electrónicos como el control biométrico de la comparación de las huellas dactilares.

#### **2.2.2.5. Jurisprudencia**

##### **2.2.2.5.1. Casación N° 1196-2004 Lima – Norte, de fecha 15 de agosto de 2005**

En la presente casación los magistrados supremos en su considerando cuarto, establecieron con claridad que el operador jurídico (entiéndase por jueces o abogados) cuando se encuentre frente a un contrato de compraventa, en primer lugar, se tiene que verificar la existencia de éste (relevancia jurídica) y, en segundo lugar, analizar la validez del contrato. Como se puede evidenciar de la presente casación, el acuerdo de las partes es un elemento sustancial para el perfeccionamiento del contrato, sin el cual no tomaría relevancia jurídica y, por ende, no nacería la relación jurídica contractual.

#### **2.2.2.5.2. Expediente N° 05614-2007-PA/TC, de fecha 20 de marzo de 2009**

En el presente expediente el máximo intérprete de la Constitución Política el Tribunal Constitucional, desarrolla las prerrogativas sobre la protección del derecho de propiedad. Asimismo, se expresa que la única excepción de la privación del derecho de propiedad sin la voluntad del propietario es la expropiación, por lo tanto, las restricciones sobre este derecho deben estar en función a la protección constitucional, además, tienen que tener una relación con los principios de necesidad y proporcionalidad al momento de ejecutar la privación del derecho de propiedad.

#### **2.2.2.5.3. Expediente N° 1559-2009**

En el desarrollo del presente proceso, la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, emite sentencia de fecha 26 de julio de 2012. Como antecedente la parte demandante interpone demanda de nulidad de acto jurídico, por falta de la manifestación de voluntad y por la existencia de fin ilícito. Ahora bien, se ha determinado que la firma que consta en el documento de poder de representación que supuestamente brinda la parte demandante es totalmente falsa, entonces en base a dicho poder inscrito se procede a transferir la propiedad a un tercero el cual desconoce del acto fraudulento. La Sala Civil en este caso ha resuelto en favor del tercero adquirente conforme lo regulado en el artículo 2014° del CC.

De lo antes mencionado se puede colegir, que al margen que durante el desarrollo de un proceso judicial se determine fehacientemente el acto fraudulento (falsificación de documentos o suplantación de identidad) el ordenamiento jurídico tiende a proteger la apariencia jurídica en detrimento del derecho de propiedad del propietario despojado. Todo ello, refrendado en la seguridad jurídica que brinda el registro, pero para el suscrito la seguridad jurídica sin justicia solo es una utopía en el Estado social y democrático de derecho.

#### **2.2.2.5.4. Casación N° 2994-2010-Lima, de fecha 27 de junio de 2011**

En la presente casación se vislumbra un caso donde se evidencia una clara modalidad de fraude inmobiliario, es decir, el señor Orellana (el vendedor) en confabulación con el señor Cortés (el comprador), donde el segundo procede a ejecutar la cláusula de arbitraje contenida en el contrato de compraventa, con ello se somete la controversia ante la jurisdicción arbitral donde se emite el laudo arbitral dando la razón al señor Cortés. Entonces una vez obtenido el laudo arbitral el señor Cortés procede a ejecutarlo en vía judicial, donde la Sala Civil de la Corte Suprema resuelve dando la razón a éste, vulnerando con ello el derecho de propiedad de la señora Caycho, ya que nunca fue parte del convenio arbitral ni formó parte del laudo arbitral.

#### **2.2.2.5.5. Casación N° 3189-2012-Lima Norte, de fecha 03 de enero del 2013. Sentencia Quinto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema**

En el presente pleno, el objeto de debate se centró en el análisis del plazo para interponer la demanda de nulidad de acto jurídico del acta del acuerdo asociativo, ya que, en el artículo 92° del CC sancionado con un plazo para impugnar el acuerdo y con respecto de la nulidad se estipula otro, en el mismo cuerpo normativo. Ahora bien, en referencia de la causal sobre falta de la manifestación de voluntad del agente, los magistrados del pleno realizan una descripción detallada al respecto. En primer lugar, que el sistema jurídico peruano en función de la ineficacia estructural (invalidez) solo regula a la nulidad y anulabilidad del acto jurídico.

Cabe señalar, que en el mismo desarrollo argumentativo se manifiesta que la figura de la inexistencia jurídica no está regulada, toda vez que dicha figura se la invoca en aquellos sistemas jurídicos que no cuentan con la nulidad virtual, lo que no sucede en nuestro sistema jurídico. Motivo relevante que, si en los supuestos se evidencia la falta de la manifestación de la voluntad en estricto, se puede invocar el

inciso 8° del artículo 219° del CC, entonces siguiendo la misma línea los magistrados equiparan la inexistencia con la nulidad del acto jurídico.

En efecto, el pleno toma en cuenta la figura de la inexistencia del acto jurídico, ya que en el caso materia de análisis, la parte demandante argumentaba que en el contenido del acuerdo asociativo figuran nombres de asociados que supuestamente habían manifestado su voluntad, sin embargo, algunos de ellos antes de la fecha del acuerdo habían fallecido u otras se encontraban de viaje en el extranjero. Verificando, un claro supuesto de la figura de la inexistencia del acto jurídico, como es el supuesto de la falta de manifestación de voluntad en estricto.

#### **2.2.2.5.6. Pleno Jurisdiccional Nacional Civil-Lima, de fecha 20 de octubre de 2012**

El debate del presente pleno, se centró en la protección del tercero adquirente con respecto de la fe pública registral en los casos de falsificaciones de títulos. Para la primera ponencia, la protección se basa únicamente en la información que brinda el registro, por lo que existe la necesidad de garantizar el tráfico jurídico inmobiliario. Por otra parte, para la segunda ponencia, se tiene que proteger el derecho de propiedad en base del artículo 70° de la Constitución Política, verificando los actos diligentes que ha realizado el tercero adquirente, es decir, la buena fe-diligente.

El suscrito, comparte la postura de la segunda ponencia y coincide con la conclusión plenaria, porque, si bien es cierto, que un Estado social y democrático de derecho, los derechos no son absolutos, pero para su restricción se tiene que tener en cuenta los principios de razonabilidad y proporcionalidad de dicha excepción. Entonces, ponderando el derecho de propiedad y el derecho del tercero adquirente en base a una apariencia jurídica, se tiene que evaluar la conducta diligente del tercero durante la celebración del acto jurídico (contrato), por lo que,

en los casos de falsificación de títulos, el acto jurídico adolece de nulidad radical (haciendo alusión a la inexistencia por la falta de manifestación de voluntad).

#### **2.2.2.5.7. Casación N° 3098-2011-Lima, de fecha 30 de julio de 2012**

En la presente casación se toma en cuenta la buena fe-diligente del tercero adquirente. Pero, lo particular del caso materia de análisis de la casación es que solo se han llegado a concretar dos contratos de compraventa, donde la primera no se llegó a inscribir en el registro solo quedando en el trámite del mismo; y, la segunda se procedió a la inscripción, no evidenciándose el típico supuesto del fraude inmobiliario donde se celebran un sin número de contratos con la finalidad que el tercero o el último comprador sea amparado por el principio de fe pública registral.

Es menester mencionar, que el desarrollo de la buena fe pública registral, en la presente casación lo desarrolla en base a las circunstancias concomitantes de la celebración del acto jurídico hasta su respectiva inscripción y, además, también se tomó en cuenta el precio pactado por las partes, el cual no refleja con la realidad del valor económico actual del bien inmueble, por tales considerandos se desvirtúa cabalmente la presunción de la buena fe.

#### **2.2.2.5.8. Casación N° 5745-2011-Lima, de fecha 11 de octubre de 2012**

La presente casación desarrolla el típico caso de contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario, ya que en la celebración de uno de ellos se ha suplantado la identidad de una de las partes, es más, esta persona había fallecido antes de la celebración del contratado. Lo que más llama la atención, es que la sucesión intestada respecto de la persona suplantada estaba inscrita en el registro, existiendo a todas luces indicios de negligencia de parte del registrador o en todo caso complicidad para la concreción respecto de la inscripción del acto fraudulento.

Sobre todo, a pesar que se demostró en el proceso judicial la evidente suplantación de identidad, los terceros adquirentes fueron amparados en base al artículo 2014° por el principio de buena fe pública registral. Toda vez, que el registro garantiza la seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario.

#### **2.2.2.5.9. Casación N° 3187-2013-Cajamarca, de fecha 22 de octubre de 2014**

En la presente casación también realizan una interpretación extraregistral respecto del artículo 2014° del CC en alusión del principio de fe pública registral. Ya que, de los actuados en el desarrollo del presente proceso se ha determinado que la compradora no ha realizado los actos diligentes que una persona va a adquirir un bien inmueble de tal magnitud. Ya que, durante la celebración de la compraventa el bien inmueble estaba en posesión de los demandantes, por lo que en el contenido de la presente ejecutoria la posesión del bien inmueble es un factor determinante para verificar la buena fe-diligente del comprador.

Lo antes mencionado guarda relación con nuestra postura sobre la buena fe-diligente en la celebración de los contratos de compraventa. Es más, el artículo 2014° del CC debe interpretarse extraregistralmente como se ha podido evidenciar en la realidad peruana los ciudadanos están a merced de ser víctimas de las mafias que se dedican al fraude inmobiliario.

#### **2.2.2.5.10. Casación N° 4596-2015-Lima Sur, de fecha 24 de mayo de 2016**

Continuando, en la presente casación con respecto a la adquisición de bienes inmuebles el comprador debe realizar actos diligentes, a efectos de determinar si la información que brinda el registro guarda relación con el ámbito fáctico. Siendo sustancial la valoración de dicho comportamiento del comprador para que éste pueda ser amparado en base al artículo 2014° del CC.

#### **2.2.2.5.11. Casación N° 800-2015-Huánuco, de fecha 12 de abril de 2016**

En el contenido de la presente casación, se evidencia que en el desarrollo del proceso se ha demostrado fehacientemente que el título del transferente del segundo contrato de compraventa contenía documentación falsa. Es decir, la primera compraventa era inválida, pero al margen de ello, se procedió a inscribir y con dicho acto el transferente obtendría “legitimidad” para disponer del bien inmueble. Entonces, el tercero que adquiere el bien inmueble es amparado su derecho en razón del artículo 2014° del CC.

Por lo que, se colige que el propietario sin ser culpable de la apariencia jurídica que se detalla en el registro, éste pierde su derecho de propiedad. Lo que, es una clara vulneración del artículo 70° de la Constitución Política.

#### **2.2.2.5.12. Casación N° 1589-2016-Lima Norte, de fecha 09 de mayo de 2017**

En la presente casación también se desarrolla la misma postura respecto del comprador diligente. Es decir, que éste tiene que realizar actos diligentes durante la celebración del contrato para ser amparado por el artículo 2014° del CC, pero como se vuelva a ser crítico en los supuestos de fraude inmobiliario el principio de fe pública registral colisiona con el derecho de propiedad, ya que el primero tutela la apariencia jurídica frente a la realidad. En este sentido, el ordenamiento jurídico debe fomentar la seguridad jurídica de la mano con la justicia, a través del registro.

#### **2.2.2.5.13. Expediente N° 0018-2015-PI/TC, de fecha 05 de marzo de 2020**

En el pleno jurisdiccional, con la Sentencia del Tribunal Constitucional, sobre el tercero de buena fe, de fecha 05 de marzo de 2020, señala lo siguiente:

Que, en los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad el tercero adquirente tiene que realizar actos de diligencia en función de la

adquisición del bien inmueble durante la celebración del acto jurídico (contrato), como por ejemplo inspeccionar el predio objeto del contrato de compraventa y verificar las condiciones fácticas en las que se encuentra, y de acuerdo al resultado de ésta, el tercero adquirente pueda inferir que la información que figura en el registro guarda relación con la realidad, es decir, que el vendedor está legitimado como propietario para disponer del bien inmueble (conforme el considerando 54).

Toda vez, que el artículo 2014° del CC tiende a proteger el derecho del tercero adquirente de buena fe, pero dicha protección se basa en el desarrollo de la buena fe-diligente. Asimismo, el Tribunal también ha manifestado, que, si bien es cierto, existen mecanismos gratuitos que brinda la Sunarp para que el propietario pueda tomar conocimiento de algún trámite administrativo respecto de su partida registral, éste pueda accionar en salvaguarda de su derecho de propiedad. Pero, lo peculiar es que el propietario no podría accionar directamente ante el registro, ya que, conforme la ley N° 30313, las personas legitimadas para ello son: el notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro. Por lo que, los magistrados del Poder Judicial tienen que valorar el contexto en la que desarrolla su vida el propietario, como, por ejemplo, el tipo de educación que tiene, el aspecto cultural y, sobre todo, el nivel socioeconómico de éste; todo lo mencionado guarda relación con la realidad peruana.

#### **2.2.2.5.14. Casación N° 3505-2018-Puno, de fecha 13 de agosto de 2020**

En la presente casación también se ha desarrollado a cabalidad sobre la buena fe-diligente, en donde se llega a la conclusión que el comprador diligente en las transferencias de bienes inmuebles, dado su naturaleza de dichos contratos por el valor económico que estos acarrearán; el comprador debe verificar quien se encuentra en posesión del mismo y verificar las condiciones del predio. Toda vez que el principio de buena fe pública registral, constituye una presunción legal *iuris tantum*, es decir, se admite prueba en contrario.

#### **2.2.2.5.15. Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 314-2013-SUNARP/SN, de fecha 25 de noviembre del 2013.**

En la presente resolución emitida por los Registros Públicos, se puede inferir que el mismo ente administrativo hace referencia que la seguridad jurídica que brinda el registro (cabe resaltar que es la razón de ser del registro) está siendo amenazada debido a las organizaciones criminales que se dedican exclusivamente al fraude inmobiliario. Los típicos supuestos son la falsificación de documentos o suplantación de identidad del propietario despojado. Tova vez que los integrantes de las organizaciones criminales ponderan el beneficio económico con la sanción que impone el ordenamiento jurídico frente a los actos ilícitos.

### **2.3. Definición de la terminología empleada**

#### **2.1.1. Acto jurídico**

El acto jurídico, de acuerdo al concepto legal del ordenamiento jurídico peruano, es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. De tal manera, para su validez se requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) plena capacidad de ejercicio, salvo las restricciones contempladas en la ley, b) objeto física y jurídicamente posible, c) fin lícito y d) observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad. Ahora bien, es menester resaltar, el término “destinada” en razón de la voluntad. Doctrinariamente existe un arduo debate sobre las teorías de la voluntad y de la declaración, pero el operador jurídico tiene la labor de interpretar el acto jurídico y, en función, de los hechos que han determinado la celebración del acto jurídico se verificará cuál de las dos teorías se adecuarían a los hechos.

En esa misma línea de pensamiento, se puede inferir que la razón de ser del acto jurídico radica en la manifestación de la voluntad, sin la cual, sería imposible el

nacimiento del acto jurídico. Razón suficiente para entrar en el terreno de la inexistencia del acto jurídico (se analizará más adelante). Por lo que, antes de valorar la validez del acto jurídico, como primer filtro, se tiene que verificar su existencia del mismo; es decir, que un acto jurídico inexistente es irrelevante para el derecho, ya que, éste no produce ningún tipo de efectos jurídicos, a lo mucho solo existe una apariencia jurídica del acto.

De este modo, para que el acto jurídico sea válido tiene que cumplir ciertos requisitos impuestos por la ley. De acuerdo, a la gravedad del vicio el remedio que se puede invocar puede ser la nulidad o anulabilidad del acto jurídico. En el primero, el vicio radica en la estructura del acto jurídico y, en el segundo, el vicio está propiamente en la voluntad.

Doctrinariamente el concepto del acto jurídico, se basa en un acto humano, voluntario, lícito y que el fin inmediato los efectos prácticos-jurídicos. Los tres primeros eslabones son comunes en todos los actos jurídicos, pero el último se identifica con los negocios jurídicos y el que también permite la identificación, es decir, la tipicidad legal del negocio jurídico.

### **2.1.2. Inexistencia del acto jurídico**

La figura jurídica de la inexistencia del acto jurídico legalmente no tiene una definición, pero doctrinariamente se lo entiende como aquel acto jurídico que no tiene un presupuesto, motivo por el cual, el acto no llega a nacer. Sin embargo, la aceptación de la autonomía de la inexistencia, desde antiguo ha traído consigo arduos debates entre los juristas, en primer lugar, aquellos que piensan que es inútil su distinción con la nulidad, ya que, los efectos en el aspecto práctico viene a ser los mismos; en segundo lugar, aquellos que independientemente de los efectos,

argumentan que existen algunos supuestos de la vida social que con el remedio de la nulidad no se llega a tutelar cabalmente la vulneración de algún derecho (como en este caso, los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario).

En este sentido, para el suscrito, el supuesto más relevante para invocar la figura de la inexistencia del acto jurídico, es la ausencia total de la manifestación de voluntad. Por lo que, hay que saber diferenciar entre la existencia de la voluntad y la existencia de la manifestación de la voluntad. Porque, puede existir una declaración que no guarda relación con la voluntad interna del agente (manifestación de voluntad incongruente) y, por otro lado, la ausencia de la declaración de voluntad, es decir, que la persona que figura en el documento como si hubiera manifestado su voluntad, realmente nunca estuvo *in situ* para manifestarla. Los típicos supuestos son la falsificación de documentos o la suplantación de identidad del sujeto.

Por tanto, la inexistencia del acto jurídico se evidencia cuando le falta el presupuesto de hecho que está tipificado en la norma legal, sin el cual, no se llegaría a identificar como tal y además no tomaría vida. En el caso del acto jurídico es la ausencia de la manifestación de la voluntad.

### **2.1.3. Nulidad del acto jurídico**

La nulidad es uno de los supuestos de invalidez del acto jurídico, para algunos autores es una sanción y para otros es un remedio frente a la patología que adolece el acto. Es propicio mencionar que el Código Civil no define la figura jurídica de la nulidad, pero del artículo 140° y 219° del CC se infiere implícitamente que el acto jurídico adolece de nulidad cuando le falta uno de los requisitos establecidos por ley o cuando el mismo, es contrario al orden público y las buenas costumbres.

Visto de esta forma, la nulidad es la sanción más radical que regula el Código Civil, entonces, previa valoración de la existencia del supuesto de hecho del acto jurídico, queda en el operador jurídico valorar el cumplimiento de los requisitos de validez y con ello determinar si es merecedor de los efectos prácticos-jurídicos inmediatos del agente en el acto unilateral o de las partes en el contrato. De ahí que, la nulidad es una ineficacia originaria, intrínseca; es decir, el vicio está en su estructura del acto jurídico.

#### **2.1.4. Manifestación de la voluntad**

En el aspecto jurídico, particularmente en el desarrollo de la celebración de los contratos, las personas tienen que comunicar su intención de querer comprar o vender (según sea el caso) un bien inmueble. Entonces, ante lo descrito, la manifestación de la voluntad es el procedimiento a través del cual el agente comunica su intención de querer obligarse frente al receptor de la misma.

De tal forma, la formación de la manifestación de la voluntad en sentido estricto está compuesto por dos eslabones: en primer lugar, la voluntad interna del agente, la misma tiene que desarrollarse de manera libre, consciente y con discernimiento, pero para el derecho es irrelevante si ésta no es exteriorizada; en segundo lugar, está la manifestación de la voluntad, la cual contiene la voluntad interna del agente. Por tanto, si entre los dos eslabones (voluntad declarada y voluntad de declarar) guarda una relación natural de coherencia no existirá ningún problema, por el contrario, si existe discrepancia en la voluntad declarada y la voluntad de declarar, para dicha solución están los remedios del error, dolo e intimidación, los cuales tratan los vicios de la voluntad.

Lo analizado en los párrafos precedentes es cuando existe la manifestación de la voluntad del agente, sino que ésta padece de un vicio en su formación. Caso distinto es cuando no existe la manifestación de la voluntad del agente, es decir, el que aparece en el documento como si hubiera manifestado su voluntad en realidad no estuvo *in situ* para manifestar la misma. Los casos que corroboran lo manifestado, son los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario, como la falsificación de documentos o suplantación de identidad del propietario despojado (propietario primigenio).

### **2.1.5. Contrato**

El contrato actualmente es el mecanismo por excelencia a través del cual el movimiento económico se llega a concretar. Ya que, durante el desarrollo de nuestra vida cotidiana tendemos a celebrar algún tipo de contrato, desde que nos transportamos a nuestro lugar de trabajo hasta adquirir una golosina en la tienda.

Lo que se puede colegir, como se ha explicado al analizar el acto jurídico, el supuesto de hecho en este caso del contrato, serían los tres componentes que se infiere del mismo concepto como el acuerdo, la relación jurídica y la finalidad del mismo respecto de su objeto. De tal manera, que si le faltara uno de los componentes no existe contrato. Para el suscrito el componente fundamental del contrato es el acuerdo (consentimiento) de las partes.

### **2.1.6. Consentimiento (acuerdo)**

Continuando con lo expuesto en el tópico presente, el Código Civil no manifiesta si el consentimiento, es sobre el acuerdo de la voluntad de las partes o

de la declaración de las mismas. Al analizar la manifestación de voluntad se pudo verificar que esta debe guardar una relación natural entre la voluntad declarada y la voluntad de declarar. Dicho ello, lo particular en el contrato radica en que existe dos declaraciones de voluntad debido que el contrato es un acto jurídico bilateral.

Entonces, el consentimiento es la declaración conjunta de la voluntad común de las partes, cuando no existe incongruencia al respecto, el contrato se ha formado correctamente y, por ende, surte efectos jurídicos de acuerdo a los intereses de las partes. De ahí que, se tiene que comprender cuando un contrato queda concluido o perfeccionado, no obstante, dicho fenómeno jurídico puede concretarse de manera instantánea o, caso contrario, se extiende en el tiempo como, por ejemplo, los contratos con condición suspensiva. Ahora bien, si se verifica la discrepancia entre la declaración conjunta y la voluntad común, el consentimiento no se llegaría a formar cabalmente ya sea por disenso o por error obstativo de las partes.

Por consiguiente, si en un caso hipotético donde no exista la declaración de voluntad de una de las partes, en el ámbito jurídico sería absurdo manifestar que existe consentimiento y como resultado de dicha valoración no existe contrato, ello se puede notar en los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario.

### **2.1.7. Contrato de compraventa**

En el contrato de compraventa, el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien al comprador y, el segundo, se obliga a recibir el bien y pagar un precio cierto en dinero al primero. El presente contrato en particular es el más usado por la sociedad para la transferencia de bienes. Asimismo, como es sabido, el sistema jurídico peruano ha recogido el sistema consensual para el contrato de

compraventa, de tal manera con el simple acuerdo y perfeccionamiento del mismo, el comprador se hace propietario. Pero, hay que tener en cuenta que según la normativa para que su derecho del propietario alcance plenitud en cuanto a la tutela legal se tiene que inscribir en el registro, sin embargo, dicha premisa se colisiona cuando el registro protege al tercero adquirente de buena, en los casos de supuestos de fraude inmobiliario.

En este sentido, la función del contrato es crear la relación jurídica que obliga a las partes, en este caso al vendedor de transferir el bien inmueble y del comprador a pagar el precio por el bien. Se colige que el objeto del contrato es la obligación y el contenido de ésta es la prestación; la prestación se concreta por la conducta de las partes de un dar, de hacer y no hacer. Por lo que no hay que confundir el objeto con la cosa que es algo material.

#### **2.1.8. Fraude inmobiliario**

El fraude inmobiliario es el procedimiento irregular donde el falsario maquina su plan de engaño, con la finalidad de adquirir la propiedad de un bien inmueble a través de la presentación de documentos falsos o suplantando la identidad del *verus domino*. Por tanto, como resultado de dicho procedimiento ilegal de parte del falsario se ve perjudicado el derecho de propiedad del propietario despojado (propietario primigenio), toda vez que, con la aparición del tercero adquirente de buena fe, el propietario despojado no puede recuperar el bien inmueble. Es decir, ante este supuesto el ordenamiento jurídico, particularmente, el sistema registral tiende a proteger la apariencia jurídica frente a la realidad, en base al tráfico jurídico inmobiliario y la seguridad jurídica que brinda el registro.

En efecto, sería un absurdo manifestar de seguridad jurídica de parte del registro, dado que entraríamos en un círculo vicioso al respecto, porque, el tercero adquirente de buena fe, una vez inscrito su derecho éste continuará con el temor que en algún momento una persona pueda falsificar documentos o suplantar su identidad y con ello, ser despojado del bien inmueble.

### **2.1.9. Inscripción Registral**

La inscripción registral es el mecanismo jurídico que en nuestro ordenamiento jurídico permite generar la publicidad en cuanto a la legitimación del titular de un derecho inscrito. De ahí que el tercero adquirente se basa en la confianza que brinda el registro respecto de la información que se encuentra detallada en el asiento registral, para que pueda contratar con la persona que se encuentra en el registro.

En la doctrina no existe un consenso en cuanto a la definición de la inscripción registral, pero para el suscrito el concepto más plausible lo que describe Salvat (citado por Vivar, 1994) que:

La inscripción registral en sentido amplio abarca los diferentes actos propiamente desarrollados dentro del sistema registral, sin embargo, de manera restringida la inscripción concierne al contenido de la solicitud de la inscripción de un título, sus características del bien, el titular del derecho, el negocio jurídico materia de transferencia. De ahí que, con la plenitud de la inscripción se pretende proteger el derecho del titular que figura en el registro. (pp. 117-118)

De este modo, la razón de ser del registro es brindar seguridad jurídica, pero el problema se trasluce cuando entra en colisión el derecho de propiedad del propietario despojado con el derecho del tercero adquirente.

#### **2.1.10. Propiedad**

Se entiende por propiedad, en cuanto a su definición legal, es el poder jurídico que le permite al propietario, en primer lugar, usar de manera inmediata un bien; en segundo lugar, disfrutar respecto de los frutos que origina el bien como es sabido existen frutos naturales, industriales y los civiles; en tercer lugar, disponer básicamente en la doctrina se hace referencia a la disposición física (abandono o destrucción del bien) y disposición jurídica (vender, administrar, gravar el bien). De este modo, se menciona que la propiedad es un derecho real absoluto, pero en la actualidad todo derecho no es absoluto, ya que excepcionalmente puede ser restringido, siempre que las causas que la motivan sean justificadas de acorde a los parámetros establecidos en la ley.

Por tal motivo, la única manera que el Estado puede restringir el derecho de propiedad es a través de la expropiación, conforme lo establecido en el artículo 70° de la Constitución Política. En razón de lo mencionado, es ilógico que el Código Civil ampare el derecho del tercero adquirente en base a la apariencia jurídica.

#### **2.1.11. Transferencia de la propiedad**

La transferencia de la propiedad es el mecanismo a través el cual el propietario cede (contrato) su derecho a otra persona. El instrumento más utilizado para dicho fin, es el contrato de compraventa. Nuestro ordenamiento jurídico para

la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles, acoge el sistema consensual, es decir, con el solo consentimiento de las partes hace propietario al comprador conforme lo sanciona el artículo 949° del CC.

Pero, ante lo descrito anteriormente solo se obtendría un derecho de propiedad relativa, toda vez que el registro es quien garantiza un derecho de propiedad cabal el cual es oponible frente a terceros. Sin embargo, ello no es del todo cierto, tal como se constata en los casos de fraude inmobiliario.

#### **2.1.12. Principio de buena fe pública registral**

El principio de buena fe pública registral es aquel que, ante una controversia entre el propietario despojado que quiere recuperar su bien inmueble y el tercero adquirente de buena fe que quiere asegurar su adquisición, el ordenamiento jurídico tiende a proteger al segundo. Ya que el registro a través de la publicidad registral brinda seguridad jurídica en el tráfico jurídico inmobiliario, en base a la información que está detallada en el asiento registral.

**CAPÍTULO III**  
**MARCO METODOLÓGICO**

### **3.1. Tipo y diseño de la investigación**

En cuanto al tipo de investigación es científica básica o pura y respecto del diseño en la presente tesis es de enfoque cuantitativo, no experimental, como lo hace notar Fernández (2014) "(...) en un estudio no experimental no se genera ninguna situación, sino que se observan situaciones ya existentes, no provocadas intencionalmente en la investigación por quien la realiza (...)" (p. 154); es transaccional o transversal, ya que, se caracteriza por la recolección de datos en único momento; y por el tipo, tiene un alcance, en primer lugar, como parte inicial es descriptivo, dado que se comienza describiendo las variables tanto independiente como dependiente y, en segundo lugar, como parte final es correlacional – causal (explicativo), porque finalmente se analizó los resultados obtenidos y con ello explicar la incidencia de la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario en la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

### **3.2. Población y muestra**

La población para la presente investigación está constituida por 100 abogados especialistas en materia civil - comercial y registral-notarial. Expertos en temas sobre contratos en general, contratos de compraventa y sobre el fraude inmobiliario.

La muestra para recolectar los datos para la presente investigación está constituida por 20 abogados cuya especialidad es en materia civil y registral-notarial; que tengan 05 años de antigüedad en el ejercicio de la profesión, ya sea litigando de manera privada ante el Poder Judicial o ejerciendo funciones administrativas en la Sunarp.

### **3.3. Hipótesis**

#### **3.3.1. Hipótesis general**

La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta significativamente la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

#### **3.3.2. Hipótesis específicas**

La ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera significativamente el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.

Los supuestos de fraude inmobiliario vulneran significativamente el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.

### **3.4. Variables y Operacionalización**

#### **3.4.1. Variable independiente**

##### **La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario**

**Definición operacional:** la ausencia del contrato de compraventa al no existir el consentimiento por la falsificación de documentos o suplantación de identidad del propietario primigenio como los principales supuestos en el fraude inmobiliario.

Tabla 1

*Operacionalización de la variable la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario*

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTO
<b>La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario</b>	<b>Dimensión 1:</b>  La ausencia del consentimiento	<b>Dimensión 1:</b>	1. ¿Para usted el contrato de compraventa que no surte efectos jurídicos es porque no se ha perfeccionado correctamente?	Cuestionario dicotómico:  Si No
		Perfeccionamiento del contrato de compraventa.	2. ¿Para usted es indispensable la manifestación de voluntad del propietario para que se perfeccione el contrato de compraventa?	
		Falta la manifestación de voluntad del propietario.	3. ¿Para usted existe diferencia entre la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto y la manifestación de voluntad incongruente?	
		Apariencia jurídica del contrato de compraventa.	4. ¿Para usted la manifestación de voluntad es el elemento sustancial del supuesto de hecho del acto jurídico (contrato)?	
			5. ¿Para usted es importante que exista la manifestación de voluntad del vendedor de querer vender para que se consolide el consentimiento en un contrato de compraventa?	
			6. ¿Para usted el acto jurídico (contrato) nulo tiene apariencia jurídica de validez frente a los terceros?	

- 
7. ¿Para usted en el acto jurídico (contrato) nulo existe la manifestación de voluntad, independientemente que ésta padezca un vicio en su formación?
  8. ¿Para usted la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto es un supuesto de la figura de la inexistencia del acto jurídico (contrato)?
  9. ¿Para usted existe diferencia entre la figura de la inexistencia y la nulidad del acto jurídico (contrato)?
  10. ¿Para usted la ausencia del consentimiento en un contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad?
-

---

		11. ¿Para usted un contrato de compraventa celebrado con documentos falsos carece de efectos jurídicos?
	<b>Dimensión 2:</b>	12. ¿Para usted analizando la realidad peruana es fácil falsificar un documento?
	Falsificación de documentos.	13. ¿Para usted es difícil la detección de una firma falsificada contenida en un documento para una persona común?
<b>Dimensión 2:</b>		14. ¿Para usted la suplantación de identidad del propietario se puede concretar en un contrato de compraventa aún en el 2021?
Los supuestos de fraude inmobiliario	Falsificación de la firma del propietario.	15. ¿Para usted la falsificación de documentos y suplantación de identidad son los supuestos más utilizados por las mafias dedicadas al fraude inmobiliario?
	Suplantación de identidad del propietario.	16. ¿Para usted los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral?

---

### 3.4.2. Variable dependiente

#### La afectación de la inscripción registral

**Definición operacional:** la afectación de la inscripción registral se evidencia en la vulneración del derecho de propiedad y como rasgo sustancial la vulneración del principio de fe pública registral a consecuencia del fraude inmobiliario.

Tabla 2

*Operacionalización de la variable la afectación de la inscripción registral*

VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	INSTRUMENTO
<b>La afectación de la inscripción registral</b>	<b>Dimensión 1:</b>  El derecho de propiedad	<b>Dimensión 1:</b>	17. ¿Para usted es indispensable el principio consensual en la adquisición del derecho de propiedad en los contratos de compraventa?	Cuestionario dicotómico:  Si No
		Principio consensual al adquirir el derecho.	18. ¿Para usted en la sentencia de un proceso judicial se estaría vulnerando el derecho constitucional de propiedad del propietario despojado si se prefiere el derecho del tercero adquirente de buena fe, a pesar que se demostró que el título de su transferente contiene documentación falsificada?	
		Protección constitucional.	19. ¿Para usted se debería declarar la nulidad por arrastre del asiento registral en el que figura el tercero	

---

<p>Sistema registral declarativo.</p>	<p>adquirente, teniendo en cuenta que el título que le dio origen contiene documentación falsa?</p>
<p>Posesión del bien inmueble.</p>	<p>20. ¿Para usted la verificación de la posesión del bien inmueble en la celebración de un contrato de compraventa es un requisito indispensable para que se consolide la buena fe del tercero adquirente?</p>
<p>Culpabilidad del propietario en la apariencia jurídica.</p>	<p>21. ¿Para usted en un Estado Social y Democrático de Derecho se debe proteger el derecho del propietario despojado cuándo éste no fue culpable de la apariencia jurídica que se detalla en el registro frente al derecho del tercero adquirente?</p>
<p>Mecanismos de protección registral y notarial.</p>	<p>22. ¿Para usted se debe proteger la realidad fáctica frente a la apariencia jurídica, teniendo en cuenta la no culpabilidad del propietario despojado en generar la segunda y la buena fe-diligente del tercero adquirente en verificar la primera?</p> <p>23. ¿Para usted los mecanismos de protección de la propiedad tanto registrales como notariales son vulnerados por el accionar de las mafias dedicadas al fraude inmobiliario?</p> <p>24. ¿Para usted la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite pierde efectividad al</p>

---

---

figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral?

25. ¿Para usted la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral?

---

---

		26. ¿Para usted la seguridad jurídica que brinda el registro queda rezagada frente los casos de fraude inmobiliario, al preferirse al tercero adquirente en detrimento del derecho del propietario despojado?
	<b>Dimensión 2:</b>	
	Seguridad jurídica.	27. ¿Para usted cree que su derecho de propiedad puede ser vulnerado a pesar que esté inscrito en la Sunarp?
	Oponibilidad frente a terceros.	28. ¿Para usted la Justicia es un elemento primordial para que exista seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico?
<b>Dimensión 2:</b>		29. ¿Para usted el tercero adquirente estará inseguro de su derecho luego de haber asegurado su adquisición frente al propietario despojado, teniendo en cuenta que algún podrían falsificar su firma y volver a la misma situación, pero en este caso ocupará el lugar del propietario despojado?
El principio de fe pública registral	Tráfico jurídico inmobiliario.	30. ¿Para usted el argumento que se toma en el sistema registral sobre el tráfico jurídico inmobiliario en favor del tercero adquirente vulnera el derecho de propiedad del propietario despojado?
	Buena fe-diligente del tercero.	31. ¿Para usted es argumento plausible la buena fe-diligente del tercero adquirente para que éste sea amparado por el artículo 2014° del CC?

---

### **3.5. Método y técnica de investigación**

El método inductivo, dado que se analizó desde lo particular la jurisprudencia cuyas sentencias protegían al tercero adquirente a pesar que los contratos de compraventa adolecían de los supuestos de fraude inmobiliario y en efecto, arribar a las conclusiones generales con ello obtener un conocimiento nuevo.

El método analítico, ya que se estudió las partes sustanciales de las variables independiente y dependiente, de ahí que se ha analizado la información en la doctrina para finalmente resumir el tema materia de investigación del presente trabajo.

El método hermenéutico-jurídico, por cuanto que se ha interpretado sistemáticamente los artículos correspondientes del CC, de la Constitución Política, del Reglamento y de la Ley del notario; para arribar a la conclusión que el derecho de propiedad es vulnerado en los casos de fraude inmobiliario.

La técnica documental, toda vez que se ha consultado libros, tesis, trabajos de investigación y sentencias para obtener la información sustancial para el desarrollo de la presente tesis.

La técnica de la encuesta, dado que se empleó el instrumento del cuestionario dirigido a los abogados especialistas en materia civil - comercial y registral-notarial; con ello se obtuvo los datos estadísticos para contrastar las hipótesis de la presente tesis.

#### **3.5.1. Descripción de los instrumentos utilizados**

El instrumento que se utilizó en la presente tesis fue el cuestionario el cual se estructuró de la siguiente manera: para la variable independiente se formuló un cuestionario de 16 preguntas y para la variable dependiente se formuló un cuestionario de 15 preguntas. Con el objeto de recopilar la información sobre: en qué momento se perfecciona un contrato de compraventa, sin el consentimiento no hay contrato de compraventa, los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral y si en el fraude inmobiliario se vulnera el derecho de propiedad por la ausencia de la manifestación de voluntad del propietario despojado. Con el propósito de determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

### **3.5.2. Confiabilidad del instrumento que mide: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario**

En la fase considerada como la prueba piloto, se administró el instrumento a un determinado grupo el número de casos son 10 que comparten las mismas características de la población de la presente investigación.

Tabla 3

*Número de casos procesados para la prueba piloto*

<b>Resumen de procesamiento de casos</b>			
		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	0,0
	Total	10	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Ahora bien, por la naturaleza del cuestionario utilizado que es dicotómico, asimismo el presente instrumento ha servido para medir las variables categóricas y nominales de la presente tesis. Por tal motivo, se empleó la técnica de procesamiento de datos estadístico KR-20. De esta manera se administró la prueba piloto a 10 casos; en primer lugar, respecto de la variable independiente cuyo instrumento (cuestionario) contenía 16 preguntas cerradas. El resultado se puede evidenciar en la tabla 4.

Tabla 4

*Confiabilidad del instrumento que mide: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario*

<b>Estadística de fiabilidad</b>	
KR-20	N de elementos
0,906	10

De acuerdo a los resultados obtenidos del procesamiento de datos estadísticos, se puede evidenciar que el instrumento tiene un alto nivel de confiabilidad de 0,906 estando dentro del rango de aceptación. Por consiguiente, el cuestionario (instrumento) se puede administrar a la muestra de la población del presente estudio.

### **3.5.3. Confiabilidad del instrumento que mide: la afectación de la inscripción registral**

En la fase considerada como la prueba piloto, se administró el instrumento a un determinado grupo el número de casos son 10 que comparten las mismas características de la población de la presente investigación.

Tabla 5

*Número de casos procesados para la prueba piloto*

<b>Resumen de procesamiento de casos</b>			
		N	%
Casos	Válido	10	100,0
	Excluido <sup>a</sup>	0	0,0
	Total	10	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Ahora bien, por la naturaleza del cuestionario utilizado que es dicotómico, asimismo el presente instrumento ha servido para medir las variables categóricas y nominales de la presente tesis. Por tal motivo, se empleó la técnica de procesamiento de datos estadístico KR-20. De esta manera se administró la prueba piloto a 10 casos; en primer lugar, respecto de la variable independiente cuyo instrumento (cuestionario) contenía 15 preguntas cerradas. El resultado se puede evidenciar en la tabla 6.

Tabla 6

*Confiabilidad del instrumento que mide: la afectación de la inscripción registral*

<b>Estadística de fiabilidad</b>	
KR-20	N de elementos
0,906	10

Conforme a los resultados obtenidos del procesamiento de datos estadísticos, se puede evidenciar que el instrumento tiene un alto nivel de confiabilidad de 0,906 estando dentro del rango de aceptación. Por consiguiente, el cuestionario (instrumento) se puede administrar a la muestra de la población del presente estudio.

### **3.6. Técnicas de procesamiento y análisis de datos**

Para los métodos y técnicas que se ejecutaron en la investigación de la presente tesis; en primer lugar, se procedió a registrar de manera manual los resultados obtenidos del cuestionario en el programa informático de Excel para luego proceder a realizar los procesamientos estadísticos utilizando la técnica estadística KR-20 para verificar la confiabilidad del instrumento empleado. Asimismo, se empleó el *software* estadístico como el programa SPSS para identificar el grado de relación de las variables empleando el método el coeficiente de correlación por rangos ordenados de Spearman, de esta manera poder contrastar las hipótesis formuladas, a efectos, de determinar su aceptación o no.

Por consiguiente, una vez obtenido los datos que han sido puestos a la confiabilidad y validez estadística, se procede a formular las conclusiones y las respectivas recomendaciones en pro de mejorar los flagelos identificados del presente problema estudiado en la presente tesis.

## **CAPÍTULO IV**

# **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

## 4.1. Resultados descriptivos e inferenciales

### 4.1.1. Estadística descriptiva

Tabla 7

*Años en el ejercicio de la profesión*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	5 - 10	9	45	45	45
	10 - 15	11	55	55	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

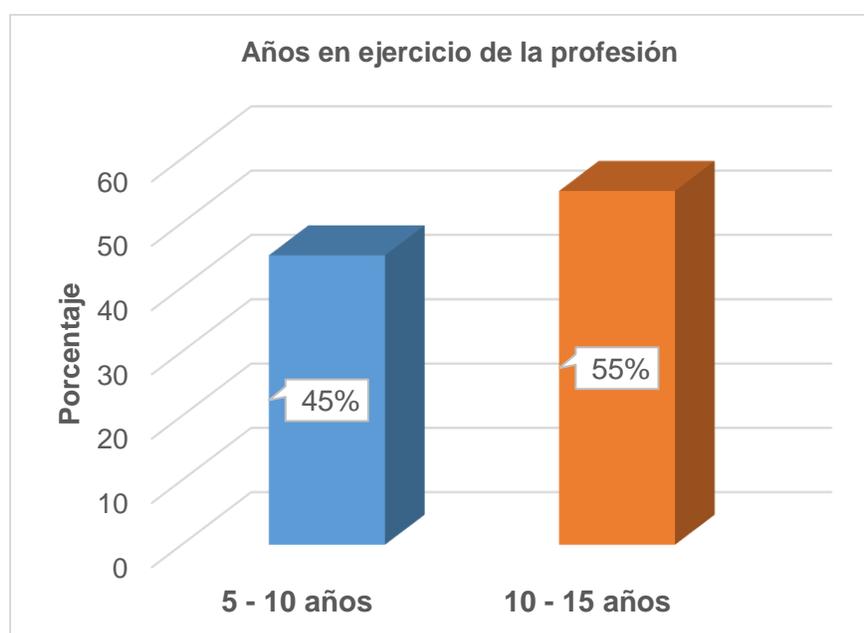


Figura 1. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 7.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 9 que representan el 45% tienen entre 5 – 10 años en ejercicio de la profesión; y 11 que representan el 55% tienen entre 10 – 15 años en ejercicio de la profesión.

Tabla 8

Centro de labores

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	Poder Judicial	2	10	10	10
	Sunarp	5	25	25	35
	Independiente	13	65	65	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

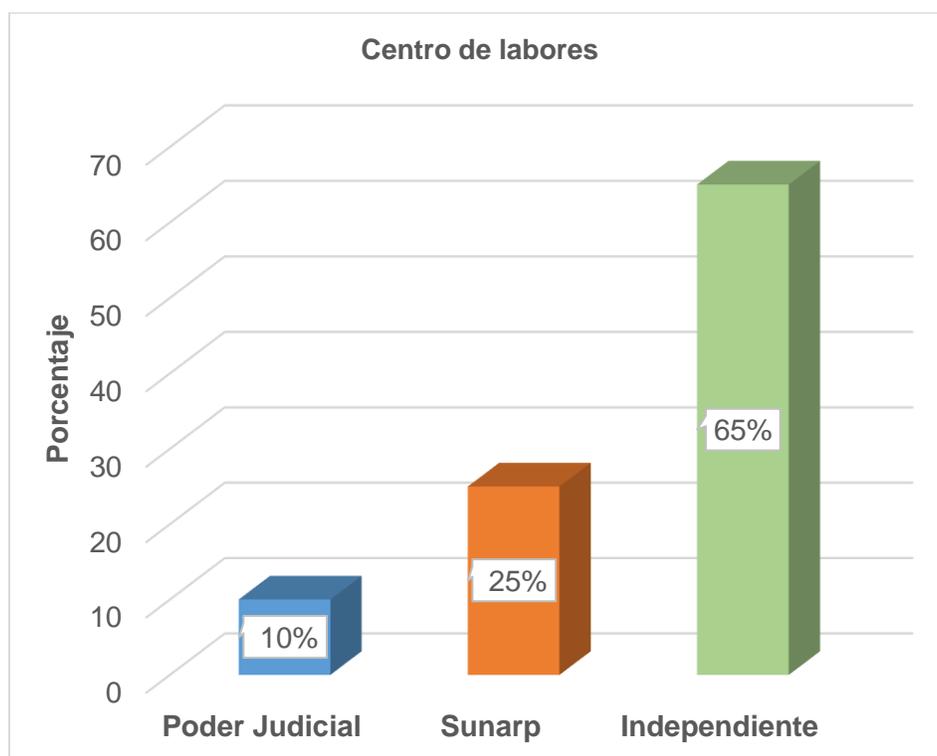


Figura 2. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 8.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 2 que representan el 10% laboran en el Poder Judicial; 5 que representan el 25% laboran en la Sunarp; y 13 que representan el 65% laboran de manera independiente.

Tabla 9

*Especialidad por materia*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	Notarial - registral	4	20	20	20
	Civil - comercial	6	30	30	50
	Ambas especialidades	10	50	50	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

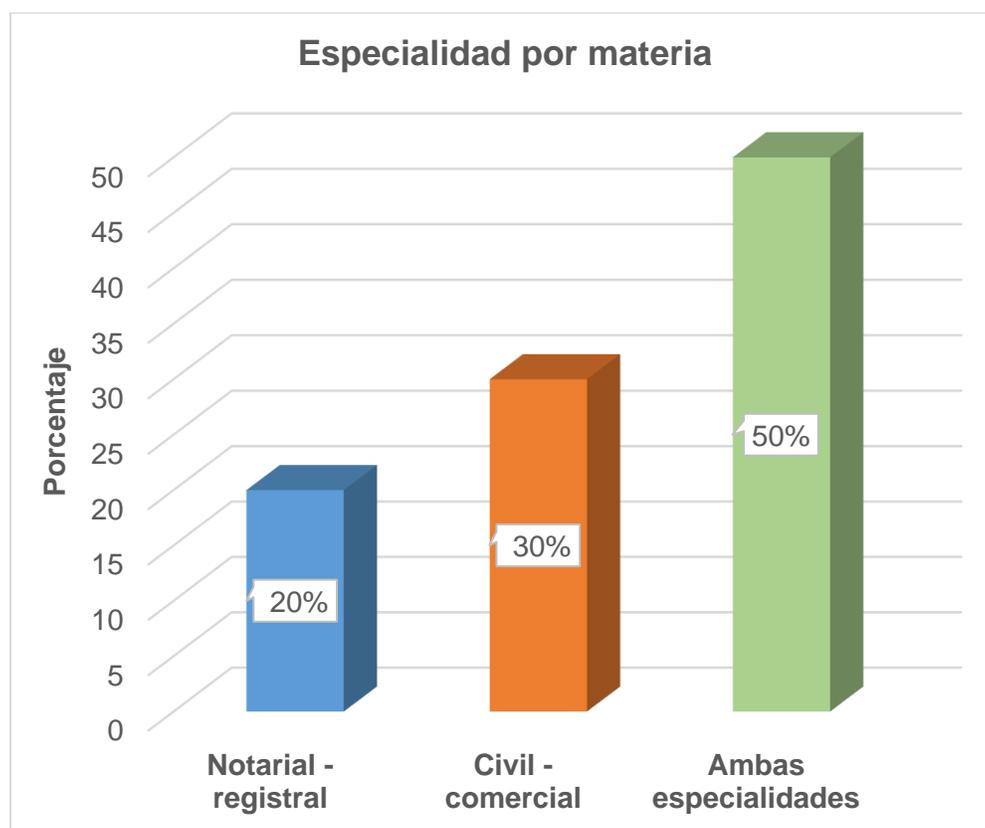


Figura 3. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 9.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 4 que representan el 20% tienen especialidad en materia notarial - registral; 6 que representan el 30% tienen especialidad en materia civil - comercial; y 10 que representan el 50% tienen especialidad en ambas materias.

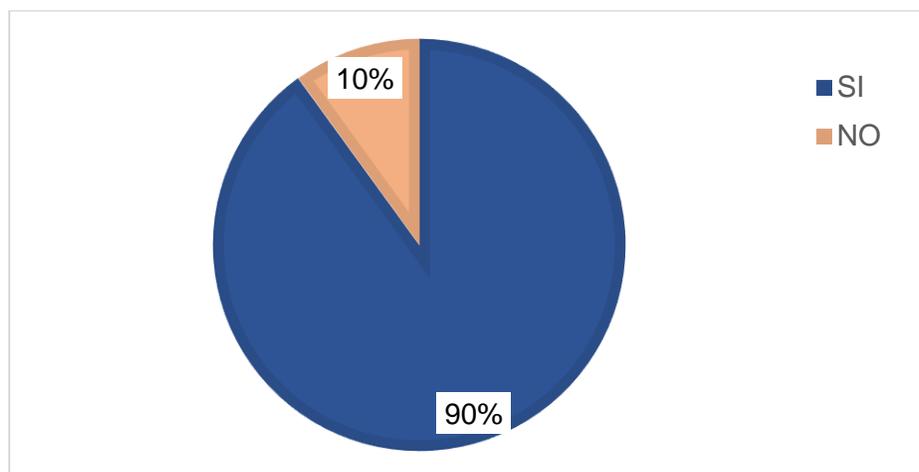
#### 4.1.2. Estadística descriptiva variable independiente, dimensión 1: ausencia del consentimiento

1.- ¿Para usted el contrato de compraventa que no surte efectos jurídicos se debe a que no se ha perfeccionado correctamente?

Tabla 10

*Resultados de la pregunta 1*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
	Total	20	100,0	100,0	



*Figura 4.* Resultados en porcentaje en relación a la tabla 10.

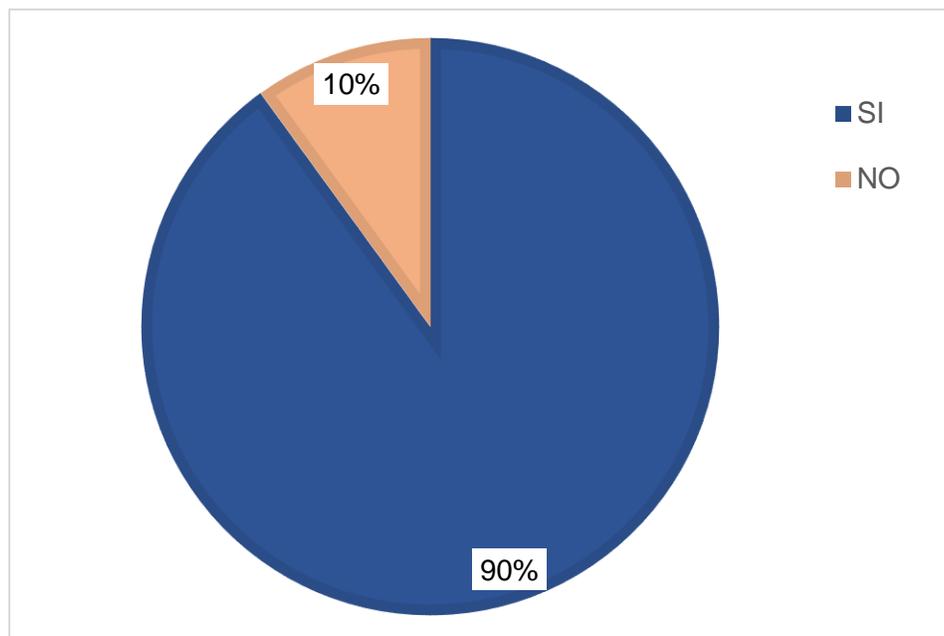
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, ya que el contrato de compraventa que no se ha perfeccionado correctamente no surte efectos jurídicos; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no se debe a ello.

2.- ¿Para usted es indispensable la manifestación de voluntad del propietario para que se perfeccione el contrato de compraventa?

Tabla 11

*Resultados de la pregunta 2*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	



*Figura 5. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 11.*

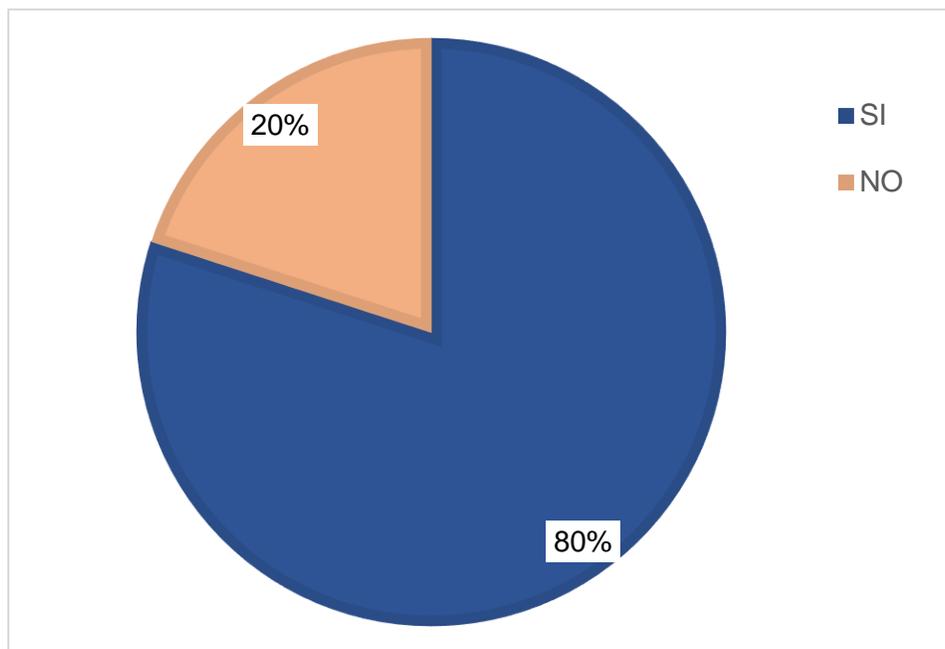
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, es indispensable la manifestación de voluntad del propietario para que se perfeccione el contrato de compraventa; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no es indispensable.

3.- ¿Para usted existe diferencia entre la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto y la manifestación de voluntad incongruente?

Tabla 12

*Resultados de la pregunta 3*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	



*Figura 6. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 12.*

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, existe diferencia entre la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto y la manifestación de voluntad incongruente; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no es existe diferencia al respecto.

4.- ¿Para usted la manifestación de voluntad es el elemento sustancial del supuesto de hecho del acto jurídico (contrato)?

Tabla 13

Resultados de la pregunta 4

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

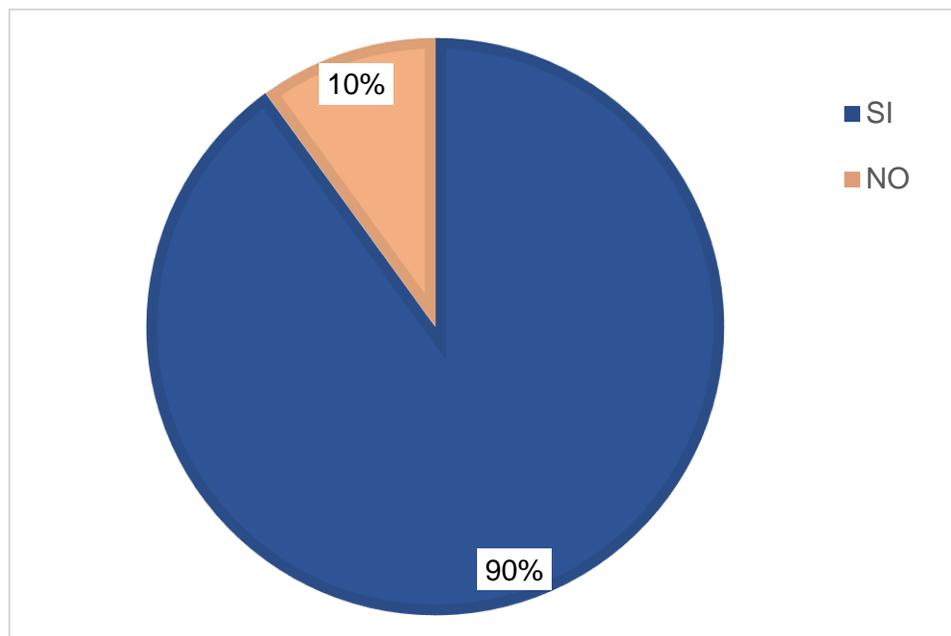


Figura 7. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 13.

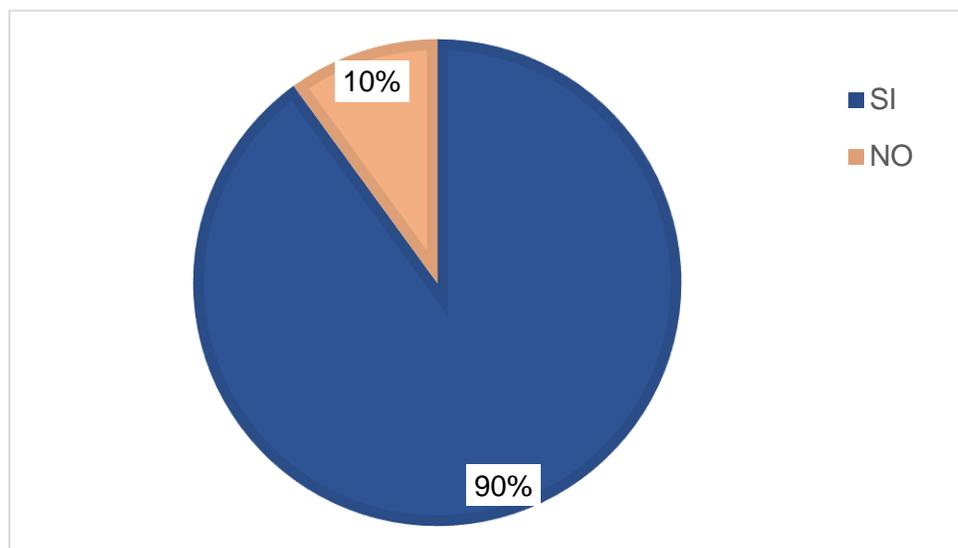
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que la manifestación de voluntad es el elemento sustancial del supuesto de hecho del acto jurídico (contrato); por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no es el elemento sustancial.

5.- ¿Para usted es importante que exista la manifestación de voluntad del vendedor de querer vender para que se consolide el consentimiento en un contrato de compraventa?

Tabla 14

*Resultados de la pregunta 5*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	



*Figura 8.* Resultados en porcentaje en relación a la tabla 14.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, es importante que exista la manifestación de voluntad del vendedor de querer vender para que se consolide el consentimiento en un contrato de compraventa; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no es importante.

6.- ¿Para usted el acto jurídico (contrato) nulo tiene apariencia jurídica de validez frente a los terceros?

Tabla 15

Resultados de la pregunta 6

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

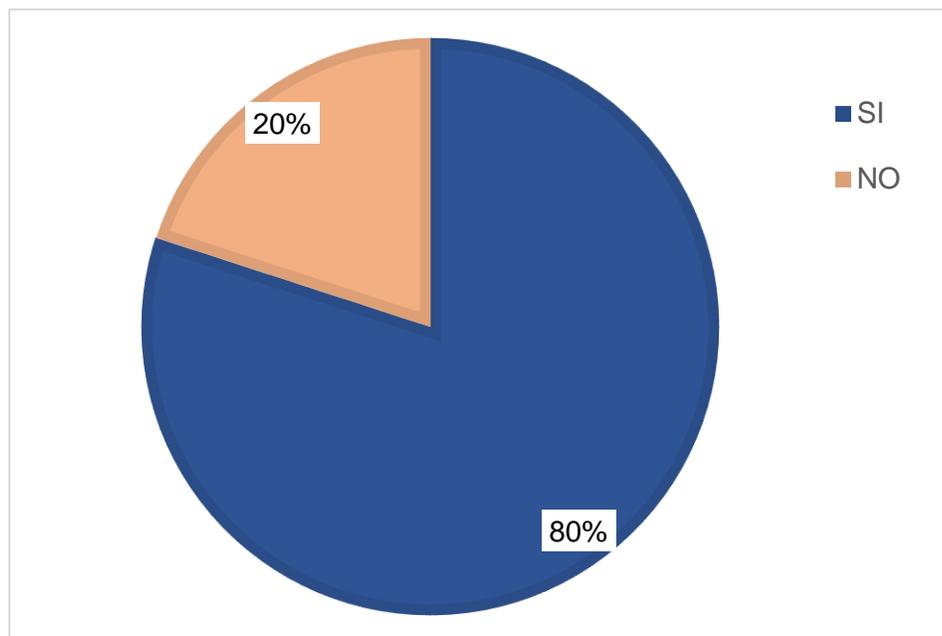


Figura 9. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 15.

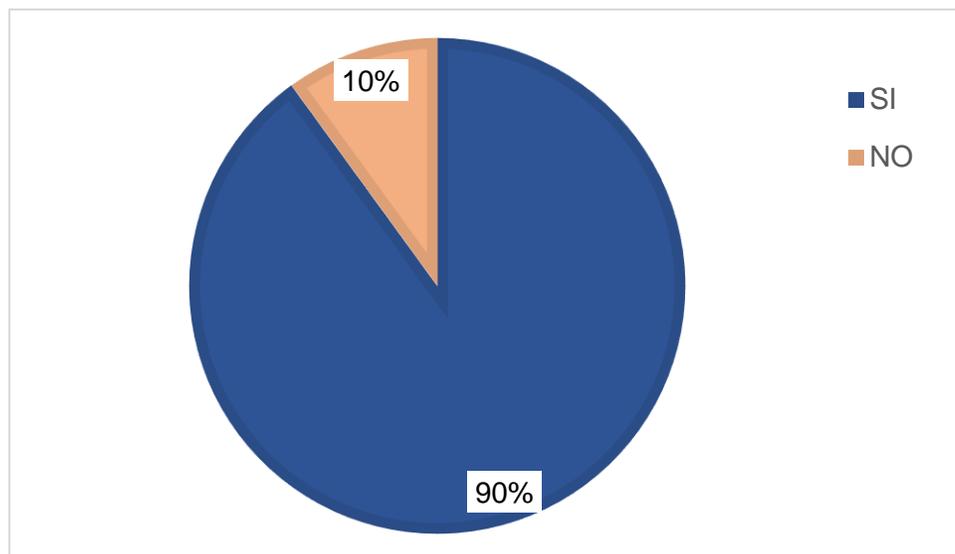
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, respecto que el acto jurídico (contrato) nulo tiene apariencia jurídica de validez frente a los terceros; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no tiene apariencia jurídica.

7.- ¿Para usted en el acto jurídico (contrato) nulo existe la manifestación de voluntad, independientemente que ésta padezca un vicio en su formación?

Tabla 16

*Resultados de la pregunta 7*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	



*Figura 10. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 16.*

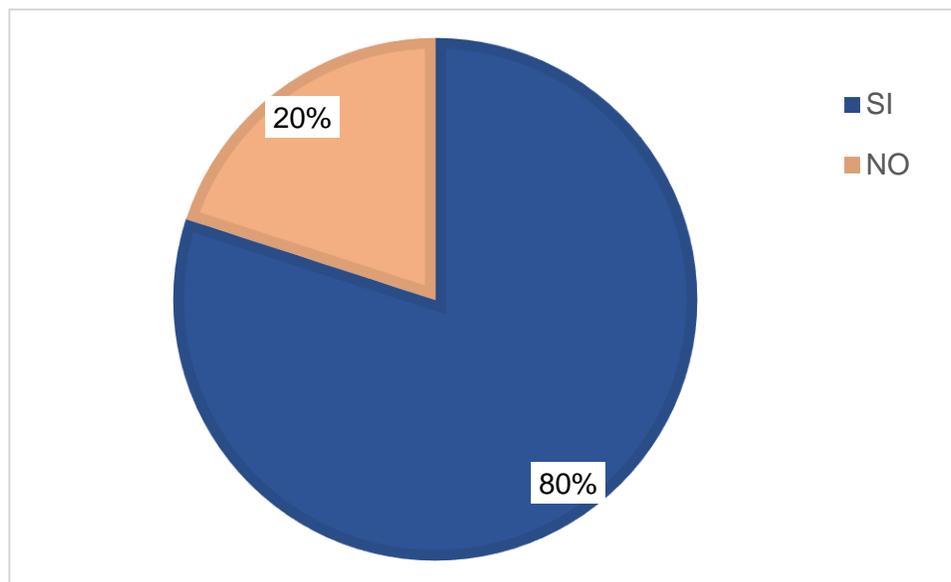
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, respecto que en el acto jurídico (contrato) nulo existe la manifestación de voluntad, independientemente que ésta padezca un vicio en su formación; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no existe manifestación de voluntad.

8.- ¿Para usted la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto es un supuesto de la figura de la inexistencia del acto jurídico (contrato)?

Tabla 17

*Resultados de la pregunta 8*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	



*Figura 11. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 17.*

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, sobre que la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto es un supuesto de la figura de la inexistencia del acto jurídico (contrato); por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no es un supuesto.

9.- ¿Para usted existe diferencia entre la figura de la inexistencia y la nulidad del acto jurídico (contrato)?

Tabla 18

Resultados de la pregunta 9

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

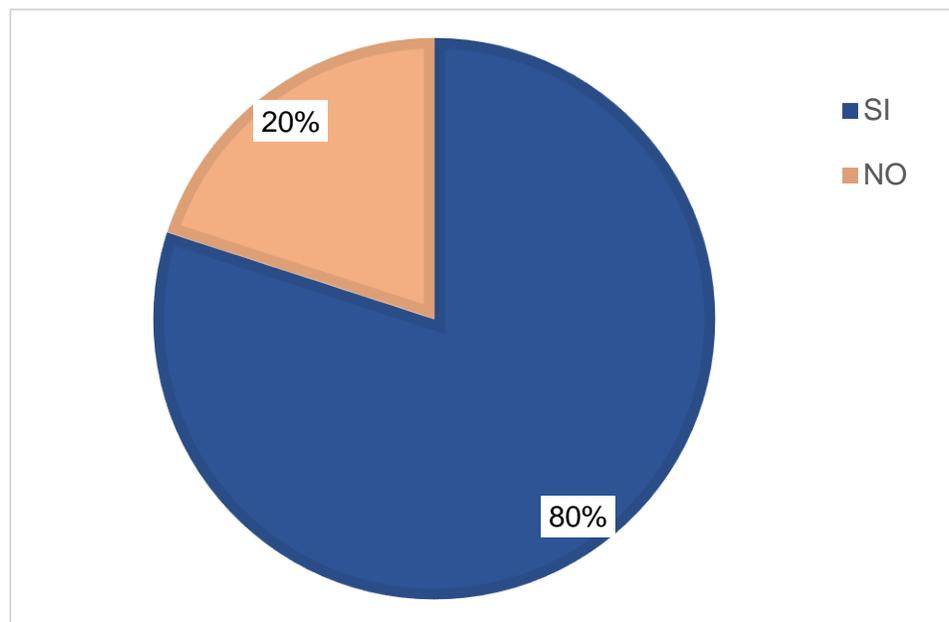


Figura 12. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 18.

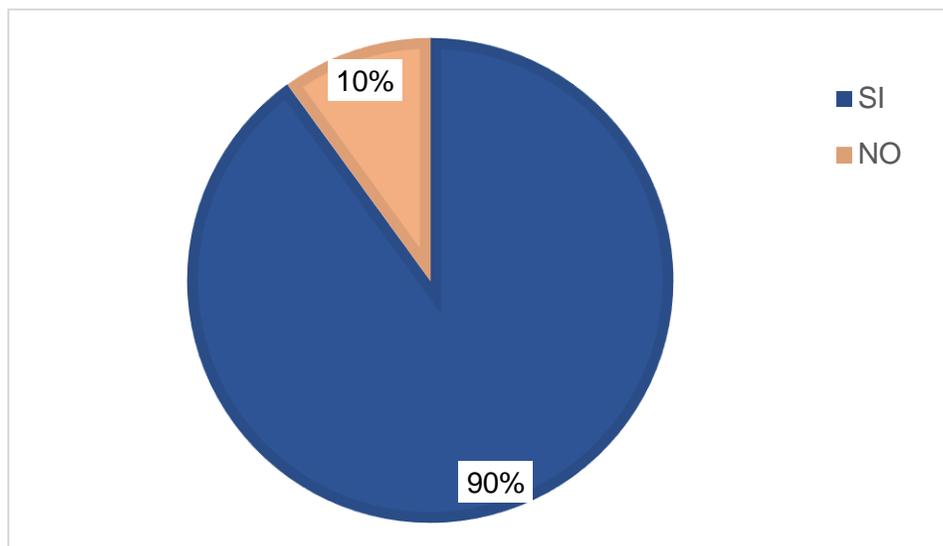
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, existe diferencia entre la figura de la inexistencia y la nulidad del acto jurídico (contrato); por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no existe diferencia al respecto.

10.- ¿Para usted la ausencia del consentimiento en un contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad?

Tabla 19

*Resultados de la pregunta 10*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	



*Figura 13.* Resultados en porcentaje en relación a la tabla 19.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, respecto que la ausencia del consentimiento en un contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no vulnera.

#### 4.1.3. Estadística descriptiva variable independiente, dimensión 2: los supuestos de fraude inmobiliario

11.- ¿Para usted un contrato de compraventa celebrado con documentos falsos carece de efectos jurídicos?

Tabla 20

Resultados de la pregunta 11

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
Total		20	100,0	100,0	

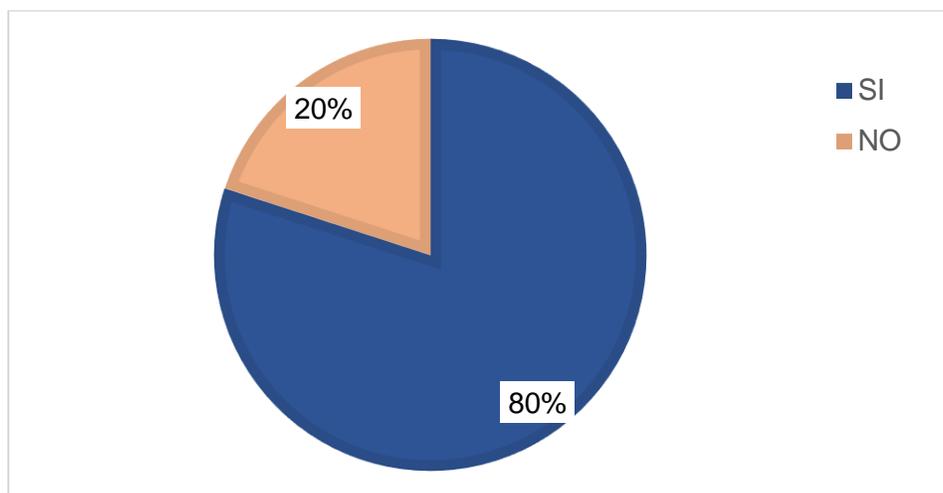


Figura 14. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 20.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, sobre que un contrato de compraventa celebrado con documentos falsos carece de efectos jurídicos; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no.

12.- ¿Para usted analizando la realidad peruana es fácil falsificar un documento?

Tabla 21

Resultados de la pregunta 12

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

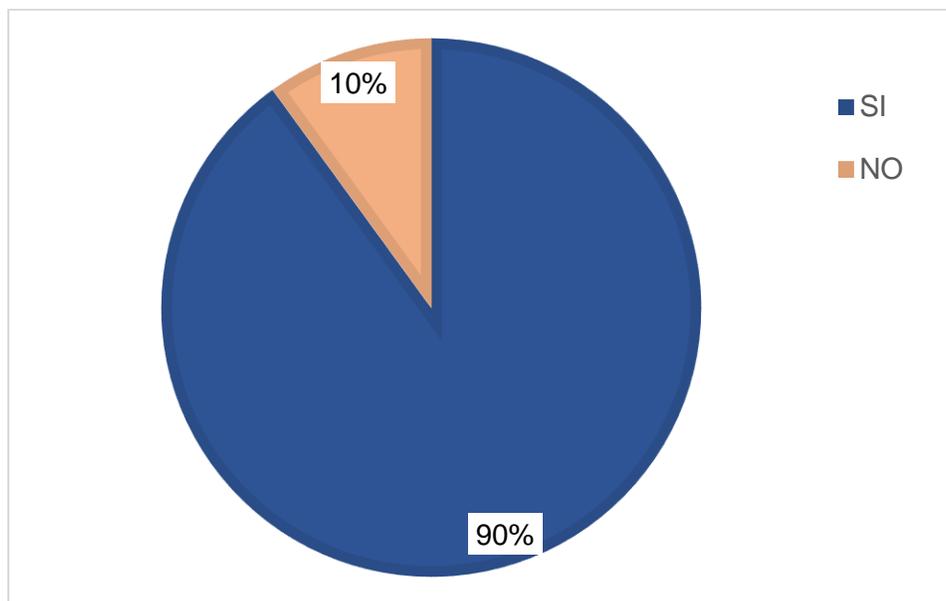


Figura 15. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 21.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, observando la realidad peruana es fácil falsificar un documento; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no es fácil.

13.- ¿Para usted es difícil la detección de una firma falsificada contenida en un documento para una persona común?

Tabla 22

Resultados de la pregunta 13

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

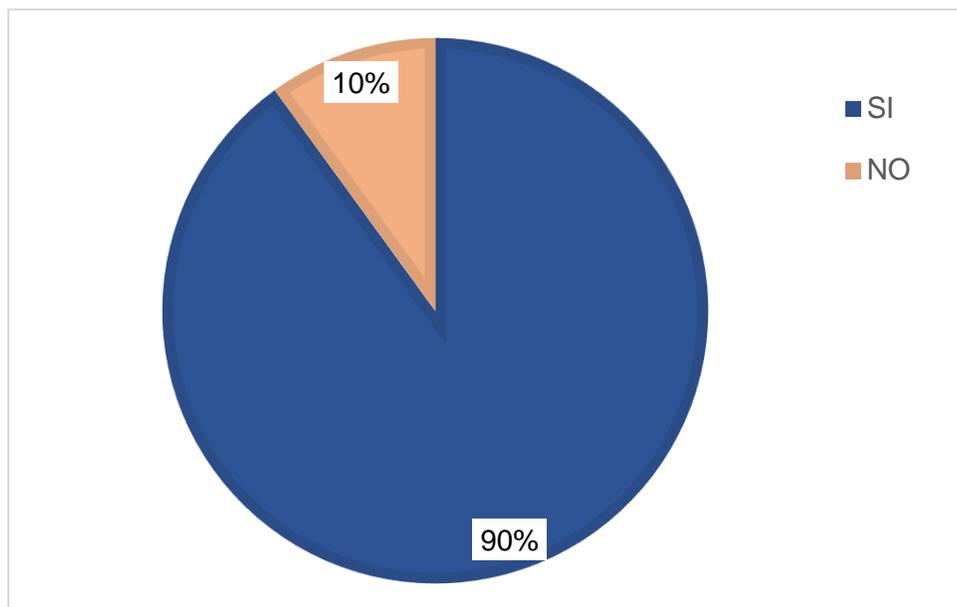


Figura 16. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 22.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, es difícil la detección de una firma falsificada contenida en un documento para una persona común; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no es difícil.

14.- ¿Para usted la suplantación de identidad del propietario se puede concretar en un contrato de compraventa aún en el 2021?

Tabla 23

Resultados de la pregunta 14

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
Total		20	100,0	100,0	

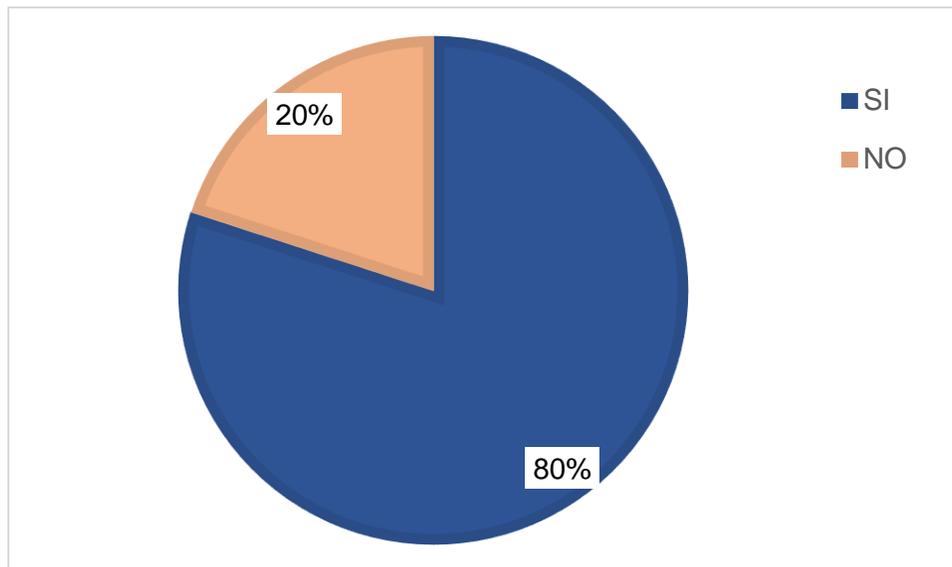


Figura 17. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 23.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, respecto que la suplantación de identidad del propietario se puede concretar en un contrato de compraventa aún en el 2021; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no se puede concretar.

15.- ¿Para usted la falsificación de documentos y suplantación de identidad son los supuestos más utilizados por las mafias dedicadas al fraude inmobiliario?

Tabla 24

Resultados de la pregunta 15

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

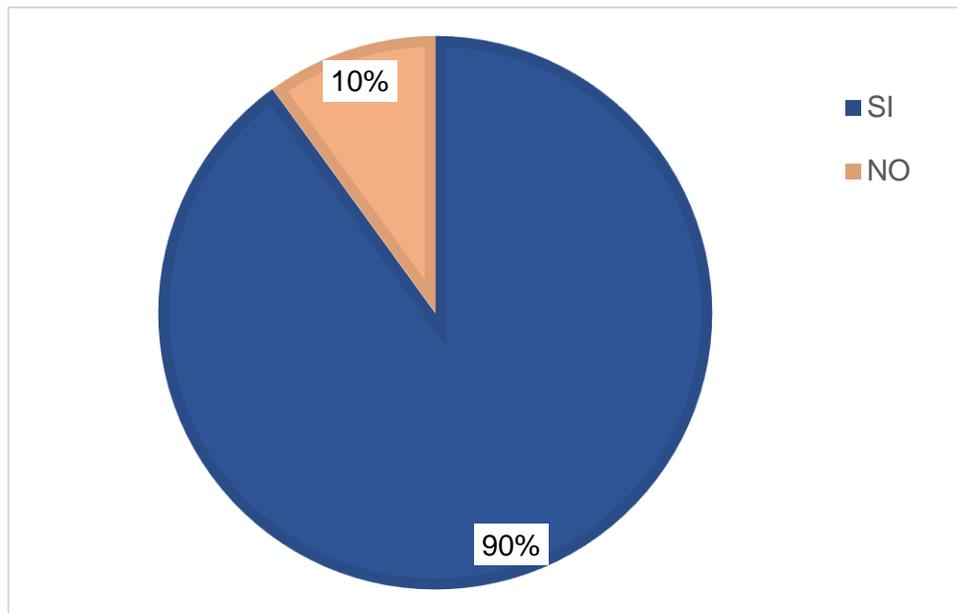


Figura 18. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 24.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que la falsificación de documentos y suplantación de identidad son los supuestos más utilizados por las mafias dedicadas al fraude inmobiliario; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

16.- ¿Para usted los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral?

Tabla 25

Resultados de la pregunta 16

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

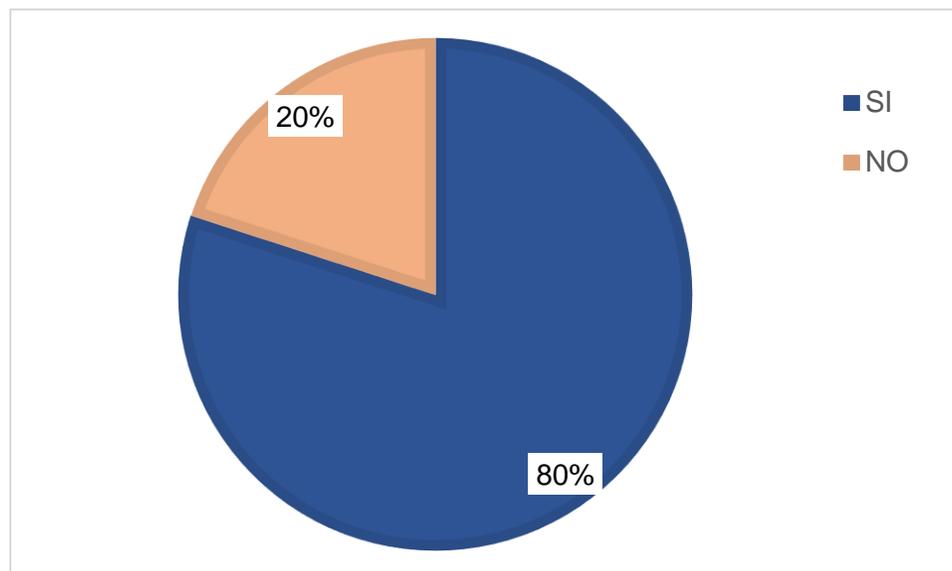


Figura 19. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 25.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, sobre que los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no vulneran.

#### 4.1.4. Estadística descriptiva variable dependiente, dimensión 1: el derecho de propiedad

17.- ¿Para usted es indispensable el principio consensual en la adquisición del derecho de propiedad en los contratos de compraventa?

Tabla 26

Resultados de la pregunta 17

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

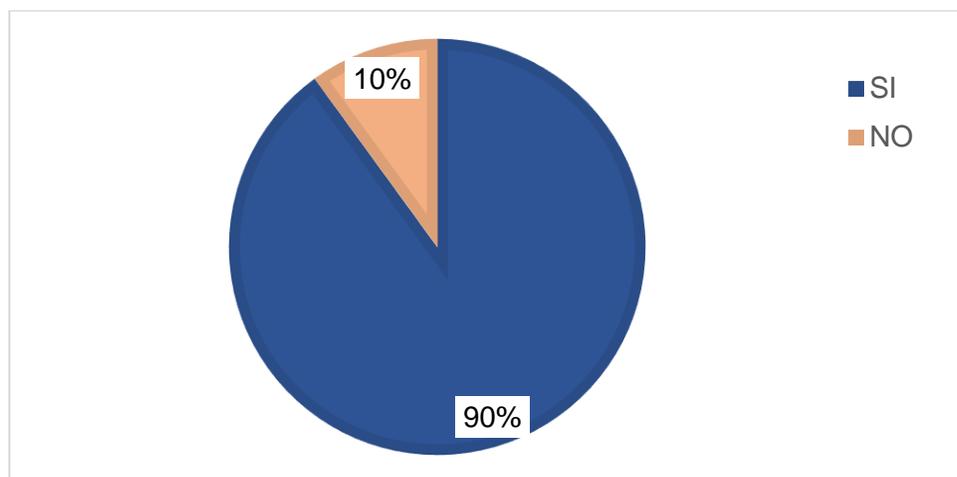


Figura 20. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 26.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, es indispensable el principio consensual en la adquisición del derecho de propiedad en los contratos de compraventa; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

18.- ¿Para usted en la sentencia de un proceso judicial se estaría vulnerando el derecho constitucional de propiedad del propietario despojado si se prefiere el derecho del tercero adquirente de buena fe, a pesar que se demostró que el título de su transferente contiene documentación falsificada?

Tabla 27

Resultados de la pregunta 18

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

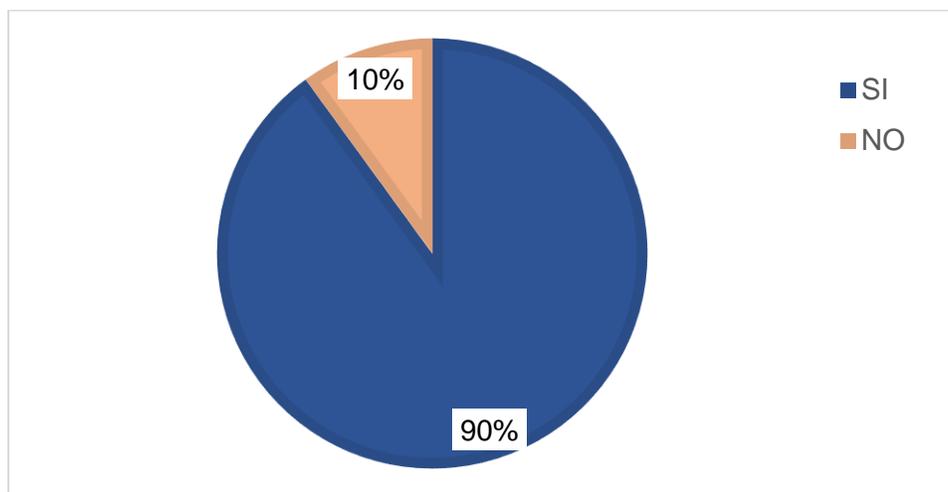


Figura 21. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 27.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, se estaría vulnerando el derecho constitucional de propiedad del propietario despojado sí en la sentencia de un proceso judicial se prefiere el derecho del tercero adquirente de buena fe, a pesar que se demostró que el título de su transferente contiene documentación falsificada; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

19.- ¿Para usted se debería declarar la nulidad por arrastre del asiento registral en el que figura el tercero adquirente, teniendo en cuenta que el título que le dio origen contiene documentación falsa?

Tabla 28

Resultados de la pregunta 19

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
Total		20	100,0	100,0	

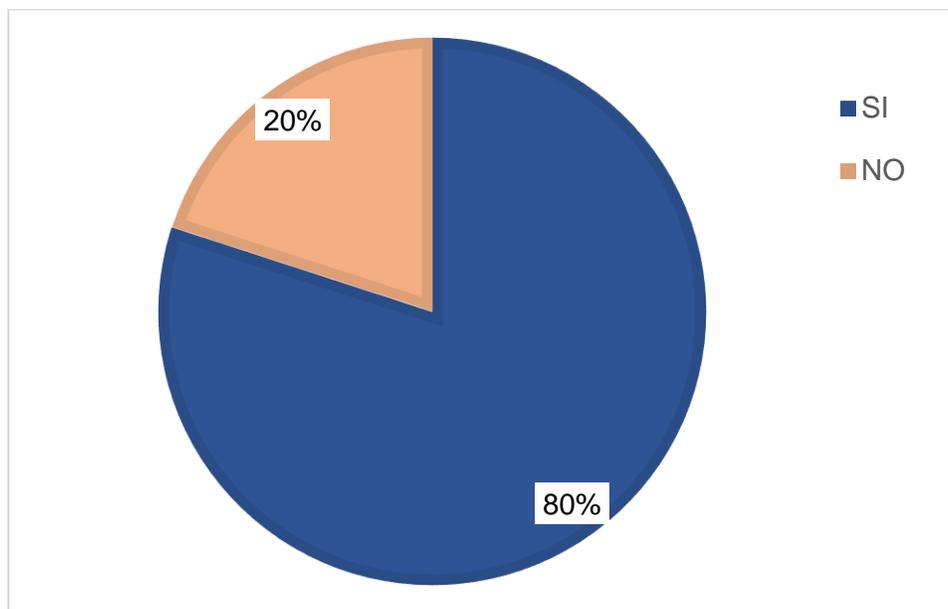


Figura 22. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 28.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, se debería declarar la nulidad por arrastre del asiento registral en el que figura el tercero adquirente, teniendo en cuenta que el título que le dio origen contiene documentación falsa; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no.

20.- ¿Para usted la verificación de la posesión del bien inmueble en la celebración de un contrato de compraventa es un requisito indispensable para que se consolide la buena fe del tercero adquirente?

Tabla 29

Resultados de la pregunta 20

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

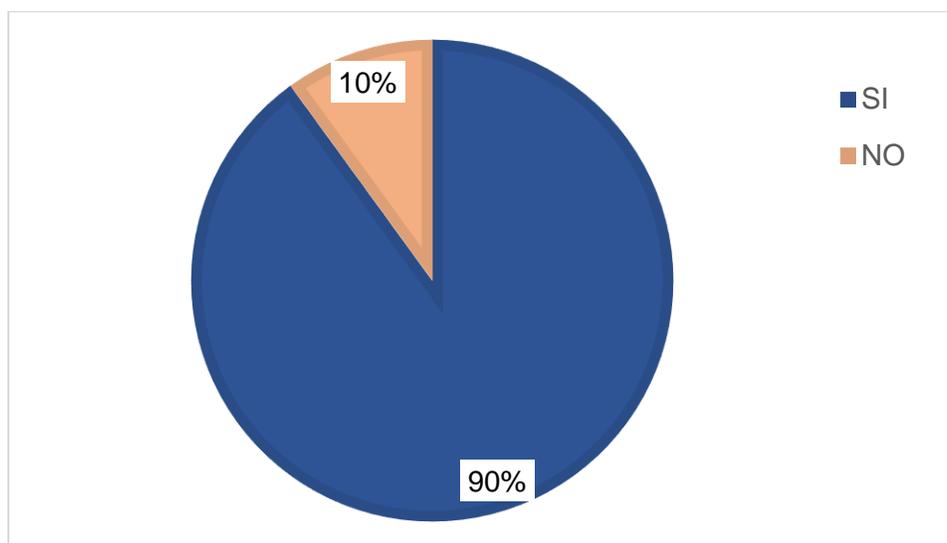


Figura 23. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 29.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, respecto que la verificación de la posesión del bien inmueble en la celebración de un contrato de compraventa es un requisito indispensable para que se consolide la buena fe del tercero adquirente; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

21.- ¿Para usted en un Estado social y democrático de derecho se debe proteger el derecho del propietario despojado cuándo éste no fue culpable de la apariencia jurídica que se detalla en el registro frente al derecho del tercero adquirente?

Tabla 30

Resultados de la pregunta 21

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
Total		20	100,0	100,0	

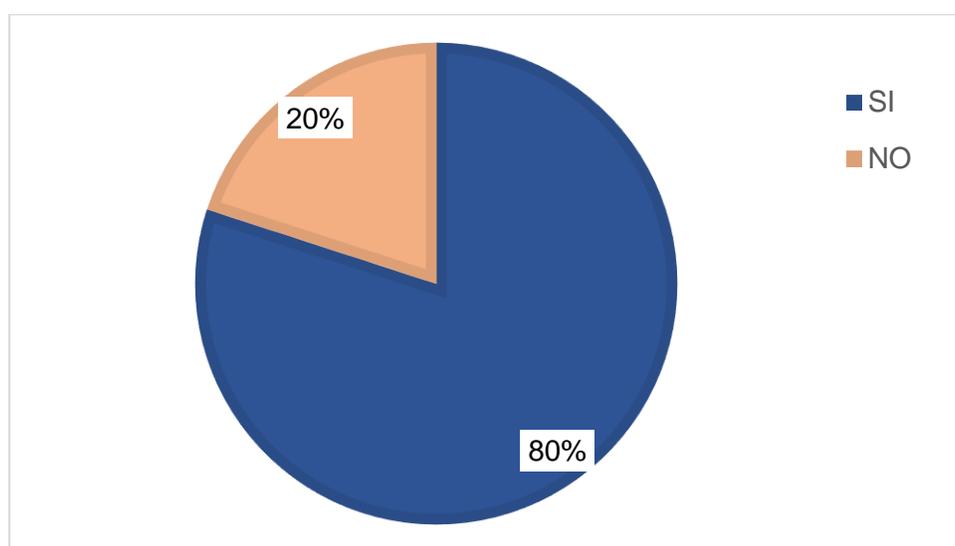


Figura 24. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 30.

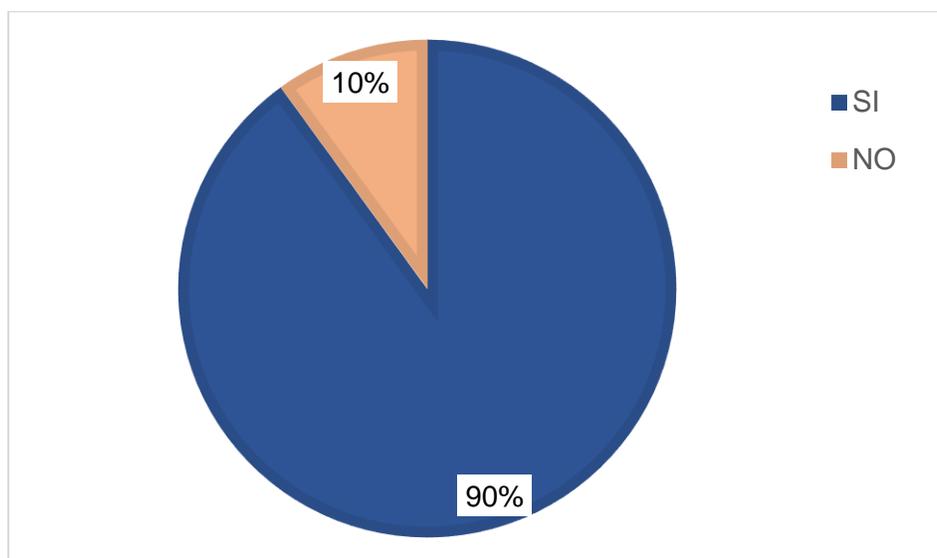
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, respecto que en un Estado Social y Democrático de Derecho se debe proteger el derecho del propietario despojado cuándo éste no fue culpable de la apariencia jurídica que se detalla en el registro frente al derecho del tercero adquirente; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no.

22.- ¿Para usted se debe proteger la realidad fáctica frente a la apariencia jurídica, teniendo en cuenta la no culpabilidad del propietario despojado en generar la segunda y la buena fe-diligente del tercero adquirente en verificar la primera?

Tabla 31

*Resultados de la pregunta 22*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	



*Figura 25. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 31.*

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, se debe proteger la realidad fáctica frente a la apariencia jurídica, teniendo en cuenta la no culpabilidad del propietario despojado en generar la segunda y la buena fe-diligente del tercero adquirente en verificar la primera; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

23.- ¿Para usted los mecanismos de protección de la propiedad tanto registrales como notariales son vulnerados por el accionar de las mafias dedicadas al fraude inmobiliario?

Tabla 32

Resultados de la pregunta 23

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

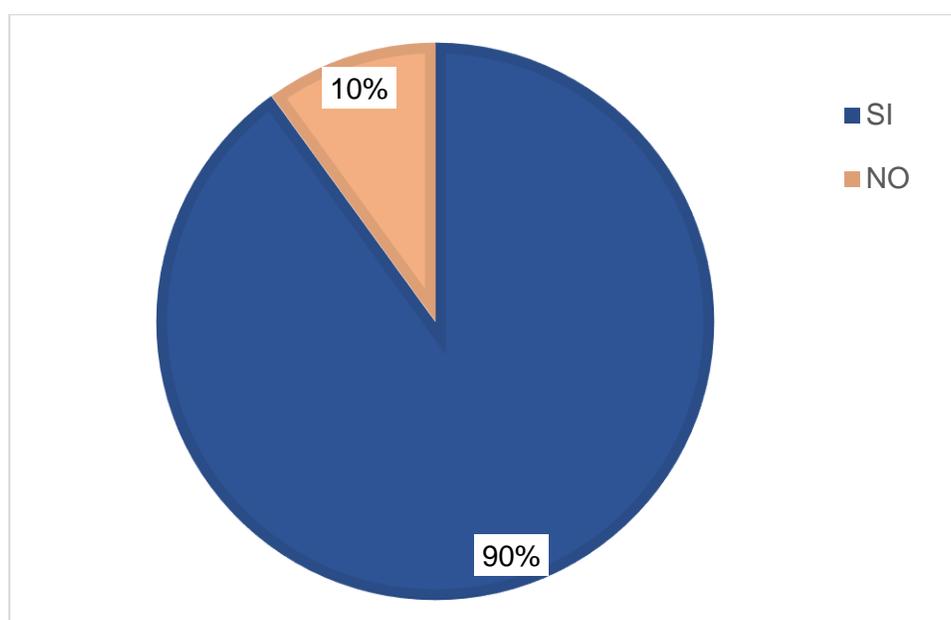


Figura 26. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 32.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que los mecanismos de protección de la propiedad tanto registrales como notariales son vulnerados por el accionar de las mafias dedicadas al fraude inmobiliario; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

24.- ¿Para usted la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral?

Tabla 33

Resultados de la pregunta 24

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

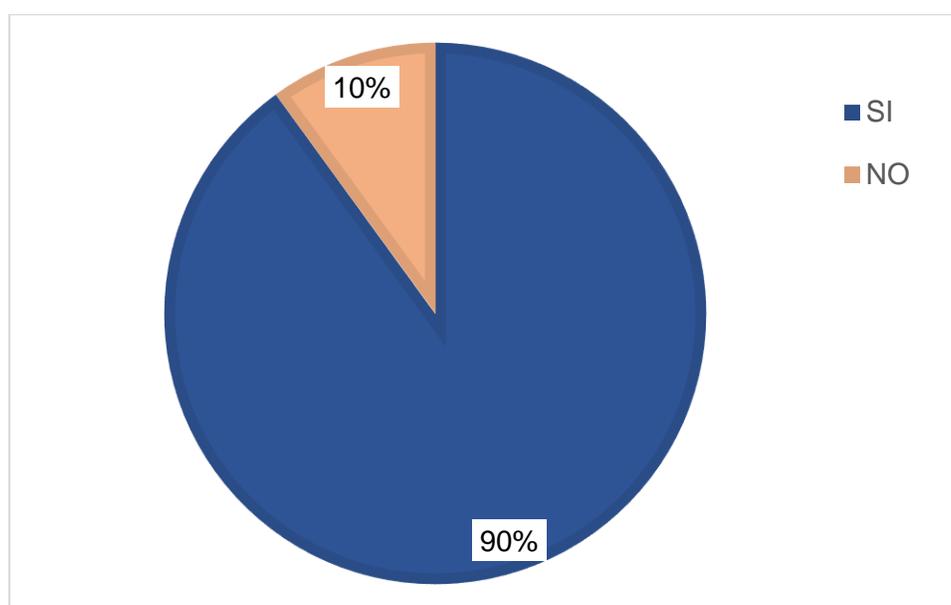


Figura 27. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 33.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

25.- ¿Para usted la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral?

Tabla 34

Resultados de la pregunta 25

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

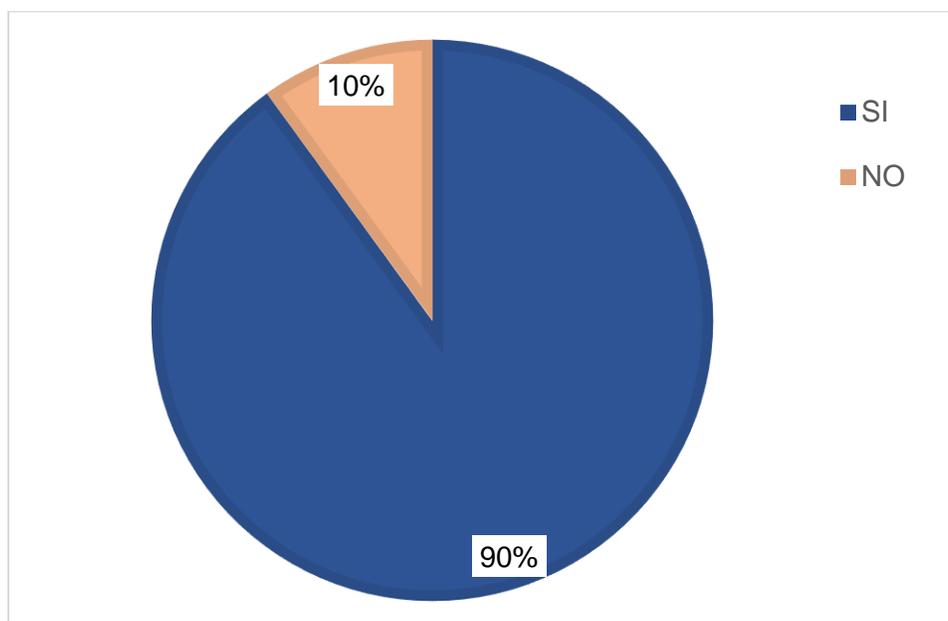


Figura 28. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 34.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

#### 4.1.5. Estadística descriptiva variable dependiente, dimensión 2: el principio de fe pública registral

26.- ¿Para usted la seguridad jurídica que brinda el registro queda rezagada frente los casos de fraude inmobiliario, al preferirse al tercero adquirente en detrimento del derecho del propietario despojado?

Tabla 35

Resultados de la pregunta 26

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	

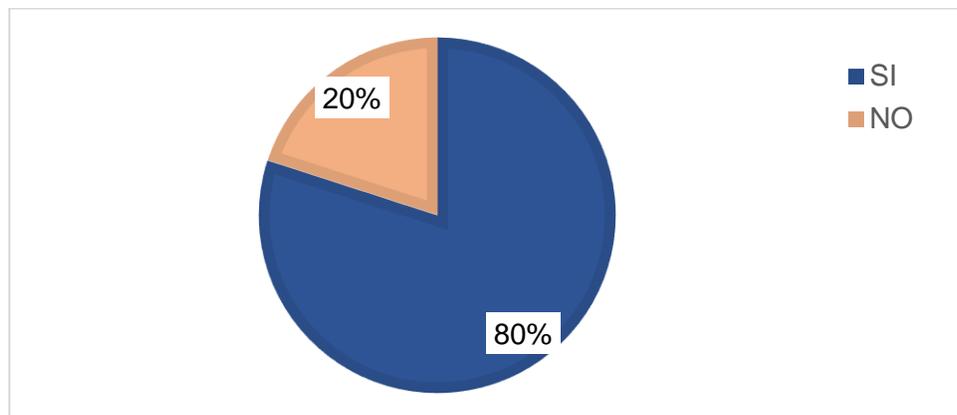


Figura 29. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 35.

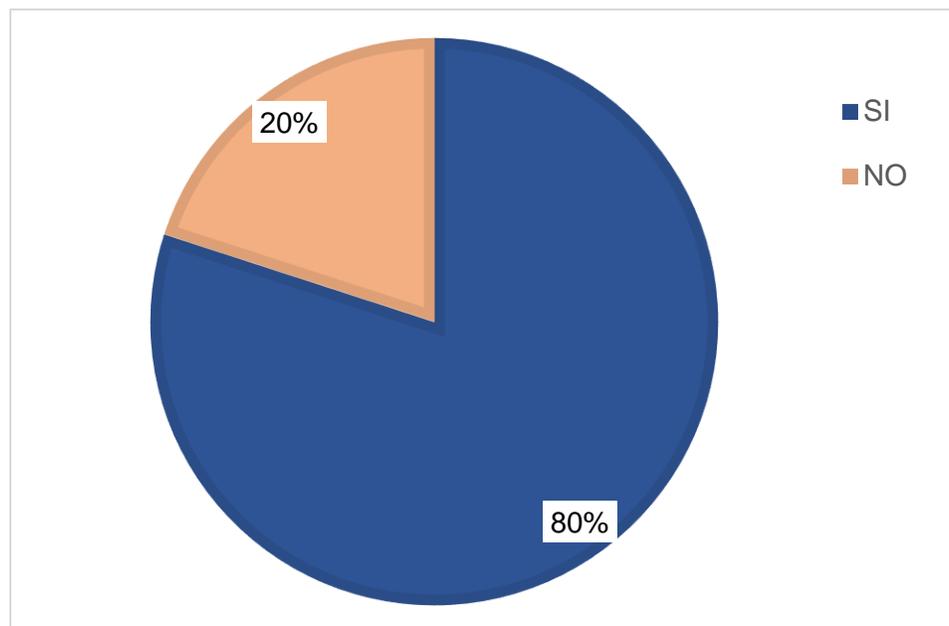
**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, sobre que la seguridad jurídica que brinda el registro queda rezagada frente los casos de fraude inmobiliario, al preferirse al tercero adquirente en detrimento del derecho del propietario despojado; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no.

27.- ¿Para usted cree que su derecho de propiedad puede ser vulnerado a pesar que esté inscrito en la Sunarp?

Tabla 36

*Resultados de la pregunta 27*

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	16	80	80	80
	NO	4	20	20	100,0
	Total	20	100,0	100,0	



*Figura 30. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 36.*

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 16 que representan el 80% respondieron que sí, creen que su derecho de propiedad puede ser vulnerado a pesar que esté inscrito en la Sunarp; por otra parte, 4 que representan el 20% respondieron que no.

28.- ¿Para usted la Justicia es un elemento primordial para que exista seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico?

Tabla 37

Resultados de la pregunta 28

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	20	100	100	100
	NO	0	0	0	100,0
Total		20	100,0	100,0	

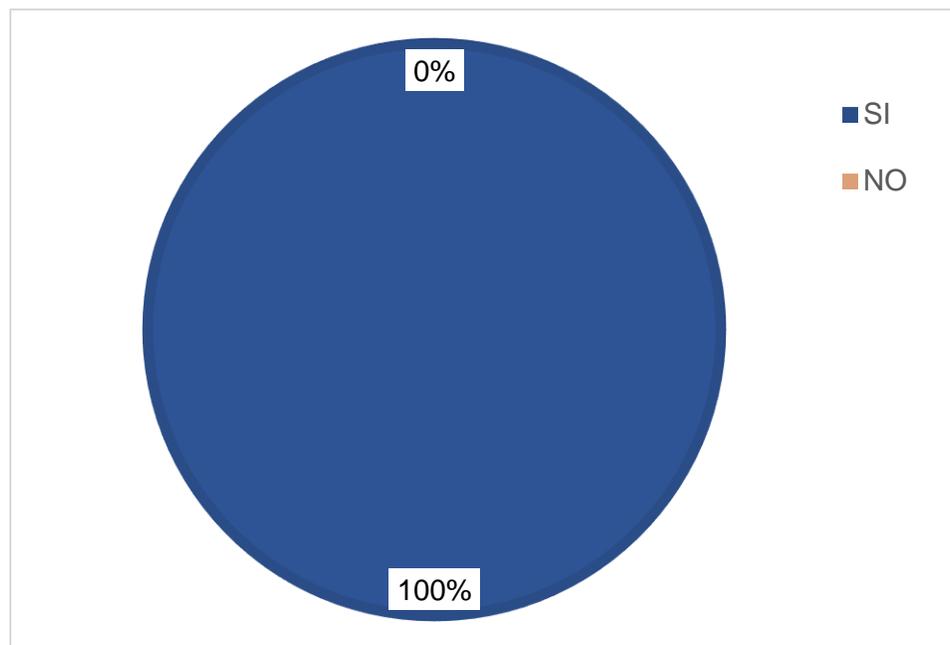


Figura 31. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 37.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 20 que representan el 100% respondieron que sí, sobre que la Justicia es un elemento primordial para que exista seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico.

29.- ¿Para usted el tercero adquirente estará inseguro de su derecho luego de haber asegurado su adquisición frente al propietario despojado, teniendo en cuenta que algún podrían falsificar su firma y volver a la misma situación, pero en este caso ocupará el lugar del propietario despojado?

Tabla 38

Resultados de la pregunta 29

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

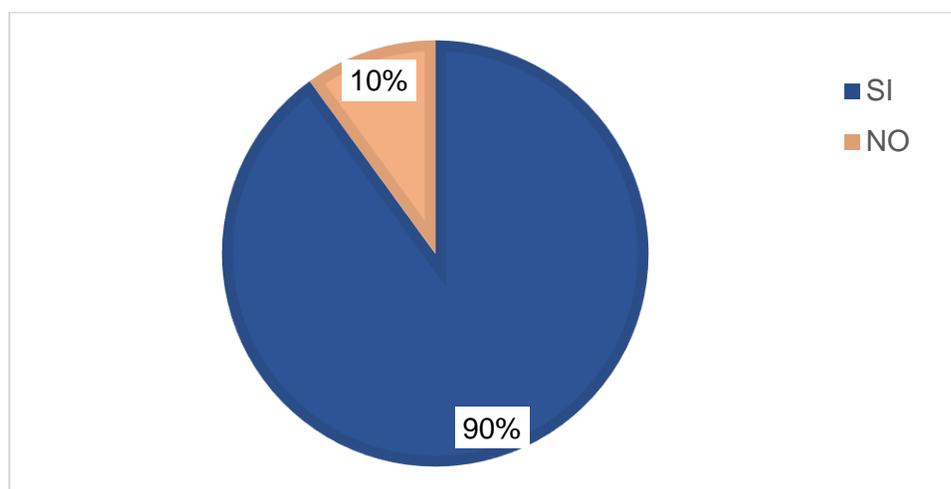


Figura 32. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 38.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que el tercero adquirente estará inseguro de su derecho luego de haber asegurado su adquisición frente al propietario despojado, teniendo en cuenta que algún podrían falsificar su firma y volver a la misma situación, pero en este caso ocupará el lugar del propietario despojado; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

30.- ¿Para usted el argumento que se toma en el sistema registral sobre el tráfico jurídico inmobiliario en favor del tercero adquirente vulnera el derecho de propiedad del propietario despojado?

Tabla 39

Resultados de la pregunta 30

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

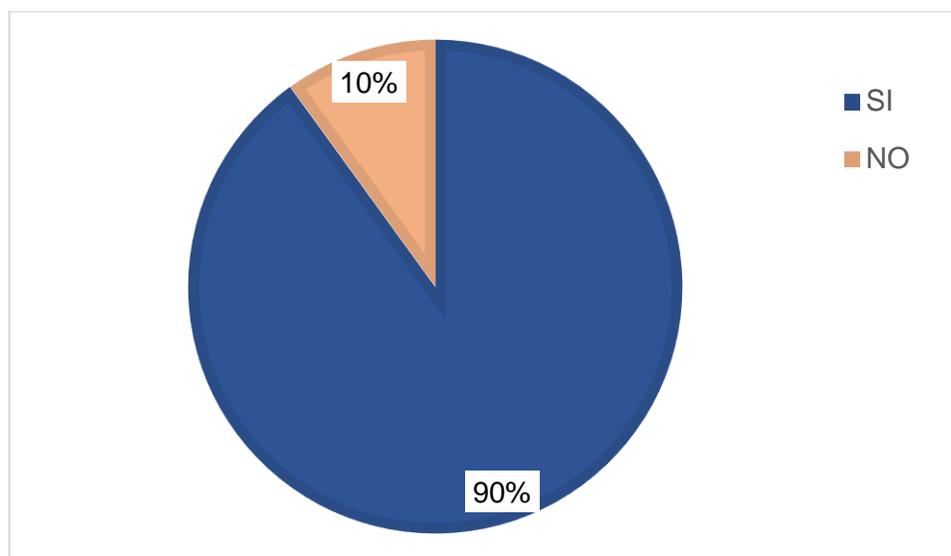


Figura 33. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 39.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre que el argumento que se toma en el sistema registral sobre el tráfico jurídico inmobiliario en favor del tercero adquirente vulnera el derecho de propiedad del propietario despojado; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

31.- ¿Para usted es argumento plausible la buena fe-diligente del tercero adquirente para que éste sea amparado por el artículo 2014° del CC?

Tabla 40

Resultados de la pregunta 31

		Frecuencia	Porcentaje	% válido	% acumulado
Válido	SI	18	90	90	90
	NO	2	10	10	100,0
Total		20	100,0	100,0	

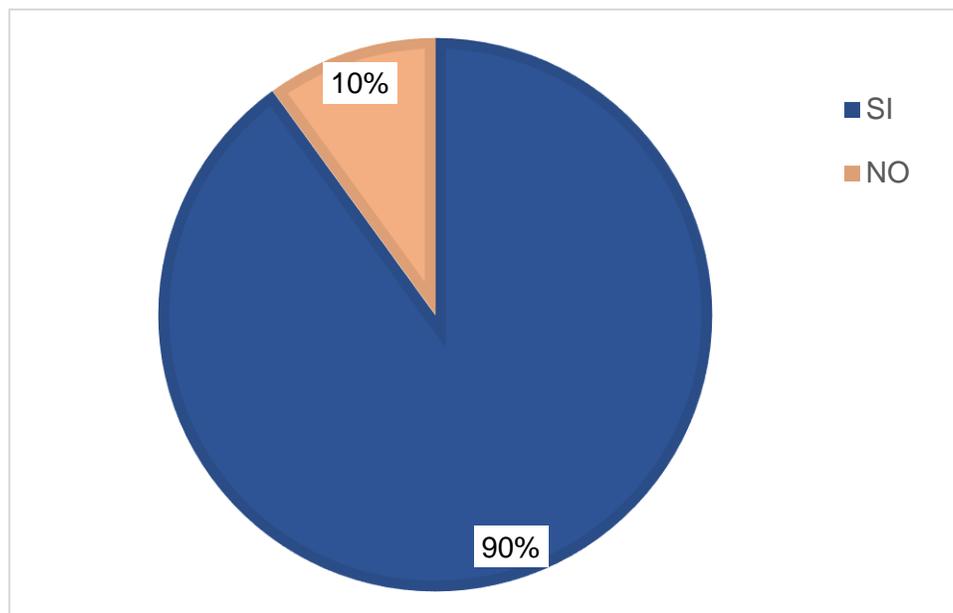


Figura 34. Resultados en porcentaje en relación a la tabla 40.

**Interpretación:** En la presente figura se infiere que de los 20 encuestados, 18 que representan el 90% respondieron que sí, sobre el argumento plausible la buena fe-diligente del tercero adquirente para que éste sea amparado por el artículo 2014° del CC; por otra parte, 2 que representan el 10% respondieron que no.

## 4.2. Contrastación de hipótesis

Para poder determinar el grado de correlación en el presente tópico se tomará en cuenta los rangos de la RHO de Spearman.

Tabla 41

*Rangos de la RHO de Spearman*

<b>Rango</b>	<b>Relación</b>
-0,91 a -1,00	Correlación negativa perfecta
-0,76 a -0,90	Correlación negativa muy fuerte
-0,51 a -0,75	Correlación negativa considerable
-0,11 a -0,50	Correlación negativa media
-0,01 a -0,10	Correlación negativa débil
0,00	No existe correlación
+0,01 a +0,10	Correlación positiva débil
+0,11 a +0,50	Correlación positiva media
+0,51 a +0,75	Correlación positiva considerable
+0,76 a +0,90	Correlación positiva muy fuerte
+0,91 a +1,00	Correlación positiva perfecta

*Nota:* rangos y su interpretación de acuerdo a la RHO de Spearman.

Asimismo, a continuación, se detalla el resumen de los casos procesados para obtener los datos estadísticos para la contrastación de las hipótesis.

Tabla 42

*Resumen de procesamiento de casos*

	Casos					
	Válido		Perdidos		Total	
	N	Porcentaje	N	Porcentaje	N	Porcentaje
La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario *	20	100,0%	0	0,0%	20	100,0%
La afectación de la inscripción registral						

**4.2.1. Prueba de normalidad de datos**

Es menester resaltar que antes de realizar el procesamiento estadístico de las variables para determinar el nivel de correlación que tienen. En primer orden, se procede a ejecutar la prueba de normalidad de datos para verificar si las variables que se van a medir son normales o no son normales; entonces, de acuerdo a este resultado se elegirá entre la prueba de RHO de Spearman o R. de Pearson para realizar la contrastación de hipótesis del presente estudio. Por tanto, en la tabla 41 se resumen.

Tabla 43

*Pruebas de normalidad*

	Kolmogorov-Smirnov <sup>a</sup>			Shapiro-Wilk		
	Estadístico	gl	Sig.	Estadístico	gl	Sig.
La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario	,445	20	,000	,417	20	,000
La afectación de la inscripción registral	,430	20	,000	,615	20	,000

a. Corrección de significación de Lilliefors

Conforme a los resultados obtenidos de la tabla 41, el nivel de significancia es de ,000 siendo menor a 0,05; evidenciándose que los datos no son normales. Por consiguiente, se infiere que la prueba plausible a emplear es la RHO de Spearman.

#### **4.2.2. Contrastación de la hipótesis general**

A continuación, se describe la hipótesis general alternativa y se formula la hipótesis general nula de la siguiente manera:

**Hi:** La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta significativamente la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

**Ho:** La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario **no** afecta significativamente la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

##### **4.2.2.1. Correlación de la hipótesis general**

Para determinar la presente correlación se ha formulado la confiabilidad del 95,0% con un margen de error del 0,5%; es decir, conforme a la prueba administrada de RHO de Spearman el grado de significancia debe ser menor a 0,05 para rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa.

Tabla 44

*Correlación de la hipótesis general*

			La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario	La afectación de la inscripción
Rho de Spearman	La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario	Coeficiente de correlación	1,000	,658**
		Sig. (bilateral)	.	,002
		N	20	20
	La afectación de la inscripción registral	Coeficiente de correlación	,658**	1,000
		Sig. (bilateral)	,002	.
		N	20	20

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

En la presente investigación, conforme a los resultados obtenidos de la tabla 43; se evidencia que entre las variables: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral existe una correlación con un valor de 0,658; lo que es lo mismo que 65,8%; de esta manera se señala una correlación directa considerable entre las mismas; asimismo, se verifica que el grado de significancia es de 0,002; lo que es menor a 0,05; por tanto se rechaza la hipótesis general nula y se acepta la hipótesis general alternativa de la presente tesis. Donde a más ausencia de contrato de compraventa en el fraude inmobiliario más afectación de la inscripción registral.

#### **4.2.3. Contrastación de la hipótesis específica 1**

A continuación, se describe la hipótesis específica 1 alternativa y se formula la hipótesis específica 1 nula de la siguiente manera:

**Hi:** La ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera significativamente el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.

**Ho:** La ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa **no** vulnera significativamente el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.

#### 4.2.3.1. Correlación de la hipótesis específica 1

Para determinar la presente correlación se ha formulado la confiabilidad del 95,0% con un margen de error del 0,5%; es decir, conforme a la prueba administrada de RHO de Spearman el grado de significancia debe ser menor a 0,05 para rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa.

Tabla 45

*Correlación de la hipótesis específica 1*

			La ausencia del consentimiento	El derecho de propiedad
Rho de Spearman	La ausencia del consentimiento	Coefficiente de correlación	1,000	,717**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	20	20
Rho de Spearman	El derecho de propiedad	Coefficiente de correlación	,717**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	20	20

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

En la presente investigación, conforme a los resultados obtenidos de la tabla 44; se evidencia que entre las variables: la ausencia del consentimiento y el derecho de propiedad existe una correlación con un valor de 0,717; lo que es lo mismo que 71,7%; de esta manera se señala una correlación directa considerable entre las mismas; asimismo, se verifica que el grado de significancia es de 0,000; lo que es menor a 0,05; por tanto se rechaza la hipótesis específica 1 nula y se acepta la hipótesis específica 1 alternativa de la presente tesis. Donde a más ausencia del consentimiento más vulneración del derecho de propiedad.

#### **4.2.4. Contrastación de la hipótesis específica 2**

A continuación, se describe la hipótesis específica 2 alternativa y se formula la hipótesis específica 2 nula de la siguiente manera:

**Hi:** Los supuestos de fraude inmobiliario vulneran significativamente el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.

**Ho:** Los supuestos de fraude inmobiliario **no** vulneran significativamente el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.

##### **4.2.4.1. Correlación de la hipótesis específica 2**

Para determinar la presente correlación se ha formulado la confiabilidad del 95,0% con un margen de error del 0,5%; es decir, conforme a la prueba administrada de RHO de Spearman el grado de significancia debe ser menor a 0,05 para rechazar la hipótesis nula y aceptar la hipótesis alternativa.

Tabla 46

*Correlación de la hipótesis específica 2*

			Los supuestos de fraude inmobiliario	El principio de fe pública registral
Rho de Spearman	Los supuestos de fraude inmobiliario	Coeficiente de correlación	1,000	,841**
		Sig. (bilateral)	.	,000
		N	20	20
	El principio de fe pública registral	Coeficiente de correlación	,841**	1,000
		Sig. (bilateral)	,000	.
		N	20	20

\*\* . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (2 colas).

En la presente investigación, conforme a los resultados obtenidos de la tabla 44; se evidencia que entre las variables: los supuestos de fraude inmobiliario y el principio de fe pública registral existe una correlación con un valor de 0,841; lo que es lo mismo que 84,1%; de esta manera se señala una correlación directa considerable entre las mismas; asimismo, se verifica que el grado de significancia es de 0,000; lo que es menor a 0,05; por tanto se rechaza la hipótesis específica 2 nula y se acepta la hipótesis específica 2 alternativa de la presente tesis. Donde a más supuestos de fraude inmobiliario más vulneración del principio de fe pública registral.

**CAPÍTULO V**

**DISCUSIONES, CONCLUSIONES Y**

**RECOMENDACIONES**

## 5.1. Discusión

### Hipótesis general

En la presente tesis se planteó la siguiente hipótesis: la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta significativamente la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

Entonces, conforme a los resultados obtenidos de la contrastación de la hipótesis general se ha aceptado la hipótesis alternativa, asimismo, en relación a los resultados obtenidos del cuestionario realizado a los especialistas en materia civil - comercial y registral – notarial; los cuales fueron puestos a la confiabilidad y validez estadística, se ha determinado que existe una correlación directa considerativa de 65,8%; entre: La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario (variable independiente) y la afectación de la inscripción registral (variable dependiente), en la zona registral de Lima-Perú; asimismo, el grado de significancia es de 0,002; lo que es menor a 0,05; por tanto se rechaza la hipótesis general nula y se acepta la hipótesis general alternativa de la presente tesis.

En ese sentido, para reforzar nuestra hipótesis general es preciso tomar en cuenta las posturas de los autores nacionales e internacionales, que han sido citados en el marco teórico del presente trabajo:

En primer lugar, en cuanto a la variable independiente (la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario) se ha precisado que en el supuesto que no se forme correctamente el consentimiento, en este caso, por la ausencia en estricto de la manifestación de la voluntad y ausencia del sujeto, no es plausible hablar de la nulidad del contrato, toda vez que dicho supuesto es de la figura de la inexistencia. Asimismo, es menester precisar que la presente figura no está regulada formalmente en nuestro ordenamiento jurídico, pero interpretando sistemáticamente el mismo se puede evidenciar que para resolver algunos casos

se recurre a la figura de la inexistencia; lo manifestado se puede inferir del artículo 1359° del CC y del artículo 41° del Decreto Legislativo N° 1071, que norma el Arbitraje. Lo esbozado guarda relación con lo que enfatiza Pineda (2016) que la figura de la inexistencia no está regulada directamente en el ordenamiento (del Ecuador), pero la misma se puede verificar a través de una interpretación y contrastando con los ordenamientos jurídicos de los países vecinos, dicho aspecto corre la misma suerte.

En ese orden de ideas, la correcta formación del consentimiento permite el perfeccionamiento del contrato, caso contrario, no es posible hablar jurídicamente de contrato, es más no nacería ningún efecto jurídico que vincule a las partes. Como lo hace notar Morales (2010) la figura de la inexistencia es un típico supuesto de la ausencia del contrato, entiéndase ello como la autorregulación privada de las partes en función de sus intereses. Pero, puede existir casos en que solo exista, a lo mucho, una apariencia jurídica del contrato; como sucede, en este caso, en el fraude inmobiliario.

En la doctrina estudiada, quien coincide con nuestra postura es la jurista Zusman (1993) sostiene que: al analizar las figuras de la nulidad e inexistencia, en el supuesto que se verifique si un acto jurídico (contrato), en el cual no se puede identificar en relación a su tipicidad legal debido a la ausencia de un elemento se tendrá en cuenta la segunda figura, dado que ésta impide el nacimiento de todo efecto jurídico. En la misma línea de pensamiento el jurista De la Puente y Lavalle (2000) postula que: en función del artículo 140° del CC se puede inferir que al no existir manifestación de voluntad en un acto jurídico (contrato) éste será inexistente, toda vez que es la esencia del mismo; por esta razón, que al no formarse correctamente el consentimiento (disentimiento) en un contrato, no se puede hablar del perfeccionamiento del mismo.

De este modo, en la jurisprudencia los magistrados también se han pronunciado sobre la figura de la inexistencia, según la Casación N° 1196-2004-

Lima Norte, de fecha 28 de junio del 2006: en el considerando cuarto se analizó el método que debe seguir el intérprete u operador del Derecho (haciendo alusión a la Sala de mérito) cuando se encuentre frente a un contrato de compraventa, en ese sentido, como primer filtro tiene que verificar su existencia o no y a partir de ello determinar su validez, más aún, se debe tener en cuenta que el contrato de compraventa se base en el principio consensual, motivo por el cual su importancia de verificar la existencia de la relación jurídica.

Por tanto, respecto de la variable independiente, para el suscrito existe un método de interpretación de un contrato de compraventa. En primer orden, se analiza el artículo 140° del CC, asimismo, se tiene en cuenta como primer filtro la existencia (no me refiero a la existencia material, sino a la relevancia jurídica) del acto o no. En segundo orden, el análisis del artículo 1351° del CC, dónde el perfeccionamiento del contrato se basa en el consentimiento, caso contrario al estar ausente éste sería irrelevante de hablar del mismo. Y, en tercer orden, el artículo 1523° del CC. Por consiguiente, si no se llega a concretar dicho método nos encontraríamos en la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario.

En segundo lugar, en cuanto a la variable dependiente (la afectación de la inscripción registral) se ha desarrollado en el presente trabajo, que el trámite para la inscripción de un contrato de compraventa en la Sunarp, intervienen la notaría solicitando la inscripción del título (principio de rogación) y el registrador concretando dicho trámite (principio de legalidad, especialidad, titulación auténtica). Es decir, la inscripción registral involucra el desarrollo del sistema registral poniendo en movimiento los principios registrales (principio de fe pública registral, publicidad, legitimación) en función del derecho de propiedad (para objeto del presente estudio).

Ahora bien, el correcto funcionamiento del registro se basa en brindar seguridad jurídica a los titulares cuyo derecho se encuentra inscrito en el mismo, es

más genera confianza a los terceros respecto de la información que contiene en el asiento registral y el título archivado, coadyuvando con ello en el tráfico jurídico inmobiliario. Lo argumentado guarda relación con lo que sostiene Jiménez (2009) que la función primordial del registro es la seguridad jurídica, la cual contiene la confianza basándose en la información para la adquisición de la propiedad, sobre todo el propietario estará con la confianza que en el futuro no será despojado de su derecho.

No obstante, dicha funcionalidad del registro se ve vulnerado cuando se procede a inscribir contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario en detrimento del derecho de propiedad del propietario despojado (propietario primigenio), asimismo, pone en tela de juicio el principio de fe pública registral. De esta manera, como lo hace notar Gonzales (2018) respecto que el registro no tutela a cabalidad el derecho de propiedad, toda vez que, en una confrontación entre el propietario despojado y el tercero adquirente, la ley prefiera al segundo; es más, se estaría vulnerando el derecho de propiedad y el principio de fe pública registral quedaría rezagado en los casos de fraude inmobiliario.

En la doctrina estudiada, desde el punto de vista de Roca-Sastre (citado por Trapani, 1985) enfatiza que en la inscripción registral se consolida el principio de inscripción, el cual permite la transferencia (entiéndase por constitución y extinción) de la propiedad cuyo aspecto generador es el negocio jurídico. Es decir, se infiere que el normal desarrollo de la mecánica de la transmisión de la propiedad en el sistema registral es por quien tiene la titularidad, legitimación y disposición del derecho; lo cual no sucede en el fraude inmobiliario, ya que el título (negocio jurídico) del transferente contiene documentación falsa. En el mismo horizonte Romero et al (citado por Gonzales, 2016) sostiene que toda transferencia de la propiedad se concreta por medio de un negocio jurídico (contrato de compraventa), pero para que se consolide dicha transferencia el transferente tiene que ser titular del derecho, quiere decir que la situación jurídica que contiene el negocio jurídico

no debe adolecer de ninguna patología que ponga en tela de juicio el título de adquisición.

Ahora bien, la jurisprudencia se ha pronunciado sobre la vulneración de la inscripción registral, particularmente sobre el derecho de propiedad dentro del sistema registral, según el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil-Lima, de fecha 20 de octubre de 2012: se realizó 02 ponencias, pero el Pleno optó por la segunda ponencia en virtud que el derecho de propiedad tiene tutela constitucional y para su restricción se debe tener en cuenta el principio de razonabilidad y proporcionalidad; sobre todo, verificar si el propietario contribuyó en la apariencia jurídica respecto del transferente (quien figura en el registro) y la conducta diligente del tercero en cuanto a la celebración del acto jurídico (entiéndase por ello; la negociación, celebración y ejecución del contrato).

En efecto, para el suscrito la inscripción de un contrato de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, específicamente el derecho de propiedad del propietario despojado (propietario primigenio), más aún que éste ha inscrito diligentemente su derecho en el registro, por lo que, queda en tela de juicio la seguridad jurídica que debe brindar el registro.

En conclusión, por los argumentos esgrimidos en los párrafos precedentes se ha aceptado la presente hipótesis general, en virtud que se ha consolidado determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.

### **Hipótesis específica 1**

Respecto de la hipótesis específica 1, se planteó en el presente trabajo de la siguiente manera: la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera significativamente el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.

Asimismo, conforme a los resultados obtenidos de la contrastación de la hipótesis específica 1, se ha aceptado la hipótesis alternativa, de esta manera, en relación a los resultados obtenidos del cuestionario realizado a los especialistas en materia civil - comercial y registral – notarial; los cuales fueron puestos a la confiabilidad y validez estadística, se ha determinado que existe una correlación directa considerativa de 71,7% entre: La ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa (variable independiente) y la vulneración del derecho de propiedad (variable dependiente), en la zona registral de Lima-Perú; asimismo, el grado de significancia es de 0,000; lo que es menor a 0,05; por tanto se rechaza la hipótesis específica 1 nula y se acepta la hipótesis específica 1 alternativa de la presente tesis.

Es propicio resaltar que las variables en mención son las dimensiones de las variables (independiente y dependiente) de la hipótesis general, pero por didáctica académica se ha estipulado de esa manera.

Ahora bien, para reforzar nuestra hipótesis específica 1 es preciso tomar en cuenta las posturas de los autores nacionales e internacionales, que han sido citados en el marco teórico del presente trabajo:

En primer lugar, en cuanto a la variable independiente (la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa) se ha esgrimido que el consentimiento es el elemento sustancial del contrato de compraventa, toda vez que, en ello se ve reflejado el interés de las partes en querer celebrar el contrato; por un lado, el vendedor el querer vender el bien inmueble con sus respectivas condiciones y, por otra parte, el comprador el querer comprar el bien inmueble en las mismas condiciones que ha estipulado el vendedor. Es decir, sin el consentimiento no se llega a perfeccionar el contrato y, por ende, no se crea la relación jurídica la cual obligue al vendedor para ejecutar la transferencia del derecho de propiedad.

Ante lo mencionado es menester tomar en cuenta lo que sostiene Morales (2010) que en caso que se evidencie, entiéndase en la vulneración de la libertad de contratar de una de las partes, una patología en un contrato el remedio para frenar todo tipo de efecto jurídico es la invalidez del mismo. Pero, para el suscrito en los contratos de compraventa con supuestos de fraude inmobiliario es un típico ejemplo sobre la vulneración del derecho de propiedad del propietario despojado, toda vez que éste no manifestó su voluntad de querer vender el bien inmueble, además, son supuestos de ausencia (inexistencia) del contrato por faltar el consentimiento.

En la doctrina quien refuerza nuestra postura es el autor italiano Roppo (2009) sostiene que en el ordenamiento jurídico la libertad (libertad de contratar) es el eje primordial de las relaciones jurídicas contractuales, donde los sujetos que dentro su autonomía privada al regular sus intereses son los que se obligan; primero, el vendedor en transferir la propiedad y, segundo, el comprador en adquirir la misma (acuerdo). Es decir, en base del consentimiento se perfecciona el contrato, una vez superado esta etapa (celebración) éste desencadena una serie de efectos jurídicos los cuales obligan a las partes, es decir acreedor y deudor (ejecución).

En este sentido, la jurisprudencia se ha pronunciado al respecto, según la Casación N° 3189-2012-Lima Norte, de fecha 03 de enero del 2013. Sentencia Quinto Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema, en el considerando treinta y tres se analizó la importancia de la libertad de contratar, ya que la regulación contractual se base en el principio de la autonomía de la voluntad, toda vez que el principio en mención se consolida con el acuerdo (consentimiento) de las partes respecto de los efectos jurídicos. Asimismo, cabe resaltar que el Pleno toma en cuenta la figura de la inexistencia del acto jurídico, pero lo equipara con la nulidad al referirse sobre la nulidad virtual, ya que dentro de su contenido de la casación se analizó la falta de la manifestación de voluntad por ausencia del sujeto (habían fallecido al momento de suscribir el acuerdo asociativo).

Por tanto, la ausencia del consentimiento tiene como consecuencia la ausencia del contrato de compraventa al no materializarse (jurídicamente) la relación jurídica contractual la cual obligue, en este caso, al vendedor para transferir su propiedad del bien inmueble frente al comprador. Entonces, la pregunta sería en el fraude inmobiliario el falsario que derecho adquiere en los contratos de compraventa al no existir el consentimiento, la respuesta es ninguno.

En segundo lugar, en cuanto a la variable dependiente (vulneración del derecho de propiedad) en el presente trabajo se ha esgrimido que el derecho de propiedad es un derecho real completo por excelencia y su ejercicio tiene que estar acorde con bien común, es decir en concordancia con el ordenamiento jurídico. Asimismo, también se esbozó que la Constitución Política el presente derecho es inviolable; además el supuesto constitucional para la pérdida de la propiedad es por medio de la expropiación, ya sea por necesidad pública o seguridad nacional, con su respectiva indemnización justipreciada.

Entonces, el propietario despojado a consecuencia del fraude inmobiliario es ilógico que, en una controversia entre éste y el tercero adquirente, la ley prefiera otorgar tutela al segundo. Como lo hace notar Quinde (2019) quien refiere que en el fraude inmobiliario el objetivo de las organizaciones criminales es apoderarse de los bienes inmuebles en detrimento del derecho de propiedad del propietario que diligentemente a inscrito el mismo ante el registro, consolidando con ello su derecho de manera plena.

De este modo en la doctrina estudiada, en la misma línea de pensamiento el autor Miquel (citado por Gonzales, 2015) considera que en base del principio de la autonomía privada siendo éste el eje central del ordenamiento jurídico civil, no se puede tutelar a los terceros adquirentes, sobre todo, en los casos de fraude inmobiliario; es decir, despojar de su derecho al propietario primigenio sin haber

manifestado su consentimiento libre en cuanto a la celebración del contrato de compraventa.

En ese orden de ideas, en la jurisprudencia el Tribunal Constitucional se a pronunciado respecto del derecho de propiedad; en el Exp. N° 05614-2007, de fecha 20 de marzo de 2009, en el considerando octavo en el cual hace referencia que el derecho de propiedad solo puede ser restringido tomando en cuenta la necesidad y la proporcionalidad, toda vez que la pérdida o la transmisión del mismo se basa únicamente por la libre voluntad del propietario.

Por consiguiente, por los considerandos expuestos en los párrafos precedentes se ha aceptado la presente hipótesis específica 1, toda vez que se ha logrado determinar que la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.

### **Hipótesis específica 2**

Finalmente, sobre la hipótesis específica 2, que se formuló en el presente trabajo de la siguiente manera: los supuestos de fraude inmobiliario vulneran significativamente el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.

En efecto, conforme a los resultados obtenidos de la contrastación de la hipótesis específica 2, se ha aceptado la hipótesis alternativa, por lo tanto, en relación a los resultados obtenidos del cuestionario realizado a los especialistas en materia civil - comercial y registral – notarial; los cuales fueron puestos a la confiabilidad y validez estadística, se ha determinado que existe una correlación directa considerativa de 84,1% entre: Los supuestos de fraude inmobiliario (variable independiente) y la vulneración del principio de fe pública registral (variable dependiente), en la zona registral de Lima-Perú; asimismo, el grado de significancia

es de 0,000; lo que es menor a 0,05; por tanto se rechaza la hipótesis específica 2 nula y se acepta la hipótesis específica 2 alternativa de la presente tesis.

Es importante mencionar que las variables en mención son las dimensiones de las variables (independiente y dependiente) de la hipótesis general, pero por didáctica académica se ha estipulado de esa manera.

Por esta razón, para reforzar nuestra hipótesis específica 2 es plausible tomar en cuenta las posturas de los autores nacionales e internacionales, que han sido citados en el marco teórico del presente trabajo:

En primer lugar, en cuanto a la variable independiente (los supuestos de fraude inmobiliario) como se ha desarrollado en el contenido de la presente tesis, los supuestos de fraude inmobiliario como la falsificación de documentos son actos que se ejecutan en las sombras; es decir, sin el conocimiento del propietario primigenio, sobre todo, el falsario (integrante de la organización criminal dedicadas al fraude inmobiliario) realiza artimañas a efectos de pasar el filtro de la notaría o con ayuda o negligencia del Notario, éste procede a solicitar la inscripción del contrato de compraventa ante la Sunarp. Luego, de haber logrado su objetivo (el falsario) procede a disponer del bien inmueble aprovechando de la “legitimidad” que le brinda el registro para tal fin.

Entonces, ante lo explicado línea arriba es donde entra a tallar el tercero adquirente que en algunos es de buena fe y en otros no, pues bien, para el suscrito en aquellos contratos de compraventa que adolecen de los supuestos de fraude inmobiliario el principio de fe pública registral queda rezagado para tutelar al tercero adquirente. La misma postura comparte Bances (2019) quien sostiene que el principio de fe pública registral no regulado para poner coto a los casos de fraude inmobiliario, por lo que, en este aspecto el registro no brinda seguridad jurídica cabal respecto del derecho de propiedad. Asimismo, desde el punto de vista de Mejorada (2015) indica que en los supuestos de fraude inmobiliario al generar una

controversia entre el derecho del propietario y del tercero adquirente, no plausible que se proteja el derecho de propiedad en función del derecho civil sin tomar en cuenta la protección Constitucional que tiene este derecho, además con ello se estaría poniendo en jaque el régimen económico.

En ese sentido, en la jurisprudencia según el Exp. N° 1559-2009, donde la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, emite sentencia de fecha 26 de julio de 2012, pero lo peculiar de la presente sentencia radica que en el desarrollo del proceso se demostró que la firma que contenía el documento del poder de representación era falsa; a pesar de ello la Sala resolvió en favor del tercero adquirente, por lo que, en el presente caso el principio de fe pública registral quedó rezado frente al supuesto de fraude inmobiliario en detrimento del derecho de propiedad.

Por tanto, los supuestos de fraude inmobiliario, como la falsificación de documentos ponen en tela de juicio el principio de fe pública registral.

En segundo lugar, en cuanto a la variable dependiente (la vulneración del principio de buena fe pública registral) es menester precisar que el suscrito no está en contra de la regulación del principio de buena fe pública registral, sino que en la actualidad existen supuestos fácticos que el principio queda limitado en cuanto a la protección cabal del derecho de propiedad, en este sentido, no es correcto que en un Estado social y democrático de derecho se extinga el presente derecho al azar como consecuencia de un delito, por lo que el fraude inmobiliario queda consolidado y las organizaciones criminales han cumplido con su objetivo.

De esta manera, teniendo en cuenta a Cervantes (2020) considera que las falsificaciones de documentos o suplantaciones (fraude inmobiliario) son los únicos supuestos que perjudican el principio de fe pública registral. Es decir, que el propietario despojado no intervino en la generación de la apariencia jurídica, como puede suceder en otros casos que es plausible la protección del tercero frente al

propietario, porque el segundo ha intervenido en el acto que genera la apariencia jurídica.

En la doctrina, el autor que comparte nuestra postura es Mendoza del Maestro (2013) sostiene que, en los supuestos de fraude inmobiliario, como la falsificación de documentos, el principio de fe pública registral queda rezagado para proteger al tercero adquirente, toda vez que el título generador del derecho del transferente no existe y por ello su irrelevancia en cuanto a su protección.

En conclusión, por los considerandos expuestos en los párrafos precedentes se ha aceptado la presente hipótesis específica 2, en virtud que se ha logrado determinar que los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.

## **5.2. Conclusiones**

### **Primera conclusión**

La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en virtud que la naturaleza normal en la que se desarrolla la transferencia de la propiedad en nuestro sistema jurídico radica en la existencia o relevancia jurídica del título del transferente, es decir debe existir indicios sobre la participación del propietario primigenio en la negociación, celebración y ejecución del contrato de compraventa del bien inmueble, para que se consolide la transferencia del derecho de propiedad (derivativa). Entonces, a partir de esta naturaleza correcta entra a tallar el registro el cual permite complementar con el aseguramiento del derecho de propiedad, pero lo particular está en que, el registro no debe permitir que se inscriban contratos de compraventa cuyo contenido adolezcan de supuestos de fraude inmobiliario (falsificación de documentos o suplantación de identidad), porque con ello se afecta todo el sistema registral; desnaturaliza su razón de ser, es decir la seguridad jurídica de los derechos

adquiridos queda en jaque y la sociedad estará con el temor constante de que algún día puedan falsificar su firma (un tercero que integra la organización criminal dedicada al fraude inmobiliario) y en razón de ello puedan ser despojados de su derecho.

### **Segunda conclusión**

La ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad, toda vez que el perfeccionamiento del contrato radica en la existencia del consentimiento de las partes respecto de todas las estipulaciones tanto de las principales como de las secundarias del mismo, entonces al no existir la manifestación de voluntad en estricto de una de las partes, en este caso (en el fraude inmobiliario), del propietario primigenio no existe razón jurídica que se pueda consolidar la transferencia del derecho de propiedad, dado la naturaleza de la transferencia derivativa, la cual se basa en la titularidad, legitimación y el poder de disposición.

### **Tercera conclusión**

Los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral, en virtud que con la inscripción de los contratos de compraventa que adolezcan de supuestos de fraude inmobiliario (falsificación de documentos o suplantación de identidad) se afecta el sistema registral, particularmente el principio de fe pública registral; porque en una controversia entre el propietario despojado y el tercero adquirente, no se puede preferir al segundo, puesto que ambos tienen buena fe. Entonces, si fuera este el caso no existiría seguridad jurídica porque los titulares del derecho de propiedad no tendrían confianza en la protección cabal que debe brindar el registro sobre su derecho adquirido. Por tanto, el principio de fe pública registral queda limitado para proteger el derecho de propiedad frente los casos de contratos de compraventa que adolezcan de supuestos de fraude inmobiliario.

### **5.3. Recomendaciones**

#### **Primera**

Se recomienda presentar un anteproyecto ley, cuyo objeto sea complementar el artículo 2014° del CC, agregando un tercer párrafo cuyo texto sería de la siguiente manera:

(...)

Las únicas excepciones para restringir la protección del tercero adquirente que se indica en el primer párrafo son: a) falsedad documentaria, b) suplantación de identidad; previa resolución judicial firme y consentida que se demuestre ello. El tercero adquirente tiene a salvo su derecho de indemnización por daños y perjuicios frente al Estado y la notaría que ejecutó la solicitud de inscripción del título, siempre que se demuestre que el tercero adquirente no integre directa o indirectamente la organización criminal o no tenga conocimiento del acto fraudulento. La responsabilidad es solidaria entre el Estado y la notaría.

Con la presente propuesta legislativa se estaría complementando la seguridad jurídica de los derechos adquiridos y el tráfico jurídico inmobiliario en función de un Estado social y democrático de derecho.

#### **Segunda**

Se recomienda que el Estado a través de sus instituciones públicas como los ministerios, gobiernos regionales, municipalidades provinciales y distritales realicen foros académicos de manera periódica cuyos ponentes sean especialistas en derecho civil - comercial y derecho registral-notarial, de esta manera se pueda

fomentar y concientizar a los ciudadanos respecto de las ventajas que se obtiene al inscribir su derecho de propiedad en la Sunarp, sobre todo, el uso de los medios electrónicos y su respectiva afiliación al mecanismo de protección Alerta Registral por medio de su número de celular y correo electrónico, a efectos, de complementar en la labor del registro para poner coto a las mafias del fraude inmobiliario.

### **Tercera**

Se recomienda que en la Sunarp se cree un departamento de peritaje grafo-técnico, a efectos, que los especialistas de este departamento puedan complementar en la labor del registrador respecto de la calificación de los títulos que se solicitan su inscripción, es decir la verificación de la autenticidad de los documentos y del contenido del mismo, en función de las partes. Con ello se aseguraría la tutela cabal del derecho de propiedad, de esta manera poder consolidar la realidad fáctica con la realidad jurídica que brinda el registro a través de la publicidad registral.

## **REFERENCIAS**

Albaladejo, M. (1993). *El Negocio Jurídico* (2ª ed.). Barcelona, España. Librería Bosch.

Bances, C. (2019). *El principio de fe pública registral en los títulos fraudulentos inscritos*. (Tesis de pregrado). Recuperado de [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2300/1/TL\\_BancesYesquenCarlos.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/2300/1/TL_BancesYesquenCarlos.pdf)

Betti, E. (2000). *Teoría general del negocio jurídico*. Granada, España. Comares.

Borda, G. (1999). *Tratado de derecho civil, parte general, tomo II*. Buenos Aires, Argentina. Editorial Perrot.

Casación N° 4615-2008 Moquegua. (2012). Principio de la buena fe pública registral. Corte Suprema de Justicia de la República. *Anales Judiciales de la Corte Suprema de Justicia de la República. Año Judicial 2009. Tomo XCVIII*. Centro de Investigaciones Judiciales. Recuperado de <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/d8259e00469f14ada7b4ffac1e03f85e/Anales+Judiciales-A%C3%B1o+Judicial+2009.pdf?MOD=AJPERES>

Castañeda, M. (2016). *La no adquisición de bien inmueble a partir del fraude inmobiliario*. (Tesis de pregrado). Recuperado de [https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/5862/CastanedaCruzado\\_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream/handle/UNITRU/5862/CastanedaCruzado_M.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Cervantes, M. (2020). *Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano*. (Tesis de pregrado). Recuperado de <https://repositorio.continental.edu.pe/handle/20.500.12394/7903>

Coronel, C. y Del Bruto, O. (2011). Nulidad e inexistencia de los actos jurídicos en el derecho ecuatoriano (I). *Ius Humani*, 2, 177-209. Recuperado de <http://www.iushumani.org/index.php/iushumani/article/view/134/97>

De Castro y Bravo, F. (1997). *El Negocio Jurídico* (2ª ed.). Madrid, España. Editorial Civitas S. A.

De la Puente y Lavalle, M. (2016). *El contrato en general. Tomo I* (4ª reimp. de la 2ª ed.). Lima, Perú. Palestra Editores.

De la Puente y Lavalle, M. (2000). El disentimiento. *IUS ET VERITAS*, 10(21), 54-60. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15960>

Decreto Legislativo N° 1049, 25 de junio de 2008. Poder Ejecutivo. *Diario Oficial El Peruano*. Lima, Perú, 26 de junio de 2008. Recuperado a partir de <file:///C:/Users/usuario/Downloads/NL20080626.pdf>

Espinoza, J. (2010). *Acto Jurídico Negocial* (2ª ed.). Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Fernández, C. (2014). *Metodología de la investigación* (6ª ed.). Ciudad de México, México. McGraw-Hill/Interamericana Editores.

Gonzales, G. (2015). *Los derechos reales y su inscripción registral* (2ª ed.). Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2016). *Los principios registrales en el conflicto judicial* (2ª ed.). Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. (Tesis doctoral). Recuperado de <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>

INEI. (abril de 2020). *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2019*. Recuperado de [https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones\\_digitales/Est/Lib1729/Libro.pdf](https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1729/Libro.pdf)

Jiménez, J. (2009). ¿Quién puede responder civilmente ante el fraude inmobiliario? *Revista de Ciencias Jurídicas*, (121), 67-106. Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/9786/9232>

Jiménez, J. (2010). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*, (125), 79-116. Recuperado de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13270>

Lohmann, J. (1997). *El negocio jurídico*. (2ª reimpr. de la 2ª ed.). Lima, Perú. Grijley.

Mejorada, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *Themis – Revista de Derecho*, (67), 233-237. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471>

Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). *Derecho y Cambio Social*, (33), 1-52. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5476712>

Mendoza del Maestro, G. (2014). *Las adquisiciones a non domino en el ordenamiento peruano*. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Miranda, M. (2014). *Derecho de los contratos*. Lima, Perú. Ediciones Jurídicas.

Morales, R. (2010). *Las patologías y los remedios del contrato*. (Tesis doctoral).

Recuperado de [http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/4682/MORALES\\_HERVIAS\\_ROMULO\\_PATOLOGIAS\\_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/4682/MORALES_HERVIAS_ROMULO_PATOLOGIAS_CONTRATO.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Piedrahita, A. y Piedrahita, D. (2008). *Implicaciones procesales de las anomalías del negocio jurídico que en derecho sustantivo operan de pleno derecho (De la inexistencia, de la ineficacia y la inoponibilidad consagradas en el Código de Comercio)*. (Monografía de pregrado). Recuperado de [https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/450/Amalia\\_PiedrahitaHerran\\_2008.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/450/Amalia_PiedrahitaHerran_2008.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Pineda, A. (2016). *Nulidad e inexistencia en los contratos en el Ecuador. Fallos contradictorios de la Corte Nacional de Justicia y propuesta de reforma*. (Tesis de pregrado). Recuperado de <http://repositorio.ucsg.edu.ec/handle/3317/7132>

Quinde, K. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* (Tesis de pregrado). Recuperado de [https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER\\_141.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/3938/DER_141.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Raya, G. (2018). *La estafa en la burbuja inmobiliaria*. (Trabajo de maestría). Recuperado de <http://tauja.ujaen.es/bitstream/10953.1/8041/1/TFM%20-%20Gloria%20Raya%20Ortiz.pdf>

Rimascca, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Roppo, V. (2009). *El contrato*. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Taboada, L. (2002). *Acto Jurídico, Negocio Jurídico y Contrato*. Lima, Perú. Editora Jurídica Grijley.

Tamani, C. (2014). La autonomía de la inexistencia frente a la nulidad del negocio jurídico. *Actualidad Civil*, 5, 116-125. Recuperado de <https://usal.academia.edu/CarlosTamaniRafael>

Tantaleán, R. (2013). *La causa de las incoherencias aplicativas de la nulidad negocial en el sistema casatorio peruano*. (Tesis doctoral). Recuperado de <http://repositorio.unc.edu.pe/bitstream/handle/UNC/2092/TESIS%20DOCTORADO%20TANTALE%c3%81N%20ODAR%20REYNALDO.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Tantaleán, R. (2014). *Nulidad del acto jurídico. Problemas casatorios*. Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Tartière, G. (2011). *Derecho civil. Derechos reales*. Madrid, España. UDIMA.

Torres, A. (1998/2015). *Acto jurídico. Vol. II* (5ª ed.). Lima, Perú. Instituto Pacífico.

Trapani, D. (1985). El principio de inscripción en el derecho registral inmobiliario. *Revista Notarial*, 2(50), 1-34. Recuperado de <http://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-50-1985-03-Doctrina.pdf>

Treviño, R. (2008). *Los contratos civiles y sus generalidades* (7ª ed.). Ciudad de México, México. McGraw-Hill/Interamericana Editores.

Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad. Tomo*. Lima, Perú. Fondo Editorial Universidad de Lima.

Vásquez, W. (2012). La inexistencia del negocio jurídico ¿Duplicación inútil, hipótesis de escuela o genuina categoría operativa? *Revista Jurídica del Perú* Tomo 141, 163-188. Recuperado de [https://www.academia.edu/40208112/La\\_inexistencia\\_del\\_negocio\\_jur%C3%ADdico\\_Duplicaci%C3%B3n\\_in%C3%BAtil\\_hip%C3%B3tesis\\_de\\_escuela\\_o\\_genuina\\_categor%C3%ADa\\_operativa](https://www.academia.edu/40208112/La_inexistencia_del_negocio_jur%C3%ADdico_Duplicaci%C3%B3n_in%C3%BAtil_hip%C3%B3tesis_de_escuela_o_genuina_categor%C3%ADa_operativa)

Vidal, F. (2013). *El Acto Jurídico* (9ª ed.). Lima, Perú. Gaceta Jurídica.

Vivar, E. (1994). Naturaleza jurídica de la inscripción en el sistema registral peruano. *Derecho PUCP*, (48), 117-130. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6716/6831>

Zusman, S. (1993). Teoría de la invalidez y la ineficacia. *Ius et Veritas*, 4(7), 159-167. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15405>

## **ANEXOS**

## ANEXO 1: Matriz de Consistencia

Título: La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	METODOLOGÍA
GENERAL	GENERAL	GENERAL	INDEPENDIENTE	INDEPENDIENTE	
¿De qué manera la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú?	Determinar que la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.	La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta significativamente la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú.	La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario.	Dimensión 1: La ausencia del consentimiento.  Dimensión 2: Los supuestos de fraude inmobiliario.	<p><b>Enfoque:</b> Cuantitativo.</p> <p><b>Tipo de investigación:</b> Básico.</p> <p><b>Propósito de investigación:</b> correlacional-causal (explicativo).</p>
ESPECÍFICOS	ESPECÍFICOS	ESPECÍFICOS	DEPENDIENTE	DEPENDIENTE	Método de investigación: inductivo, analítico, hermenéutico-jurídico.
¿De qué manera la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú?	Determinar que la ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.	La ausencia del consentimiento en el contrato de compraventa vulnera significativamente el derecho de propiedad, en la zona registral de Lima-Perú.	La afectación de la inscripción registral.	Dimensión 1: El derecho de propiedad.  Dimensión 2: El principio de fe pública registral.	<p><b>Población:</b> Comprende 100 Abogados.</p> <p><b>Muestra:</b> Comprende 20 Abogados.</p> <p><b>Técnica de recolección de datos:</b> La documental y la encuesta.</p> <p><b>Instrumento:</b> Cuestionario.</p> <p><b>Técnicas para el procesamiento y análisis de datos:</b> Programa informático de Excel y el Software estadístico SPSS versión 24 en español.</p>
¿De qué manera los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de buena fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú?	Determinar que los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de buena fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.	Los supuestos de fraude inmobiliario vulneran significativamente el principio de buena fe pública registral, en la zona registral de Lima-Perú.			

## **ANEXO 2: Anteproyecto de ley**

### **“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”**

Sumilla: Anteproyecto de ley que modifica el Artículo 2014° del Código Civil de 1984.

#### **I. Datos del autor**

El bachiller en derecho Mario Alberto Bravo Rivera, identificado con DNI N° 47158547, en ejercicio de sus facultades ciudadanas, que, que le faculta el artículo 31° de la Constitución Política del Perú de 1993 y el artículo 74° y 75° del Reglamento General de Congreso de la República, propone el siguiente Anteproyecto de ley que modifica el artículo 2014° del Código Civil de 1984.

#### **II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Sunarp (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos) es la entidad pública cuya razón de ser es garantizar la seguridad jurídica de los derechos adquiridos que han sido inscritos y también fomentar la confianza respecto de la información que brinda a través de la publicidad registral. Pues bien, específicamente la problemática del fraude inmobiliario a puesto a prueba los cánones de protección del derecho de propiedad en el sistema registral; toda vez que al presentarse una controversia entre el propietario primigenio y el tercero adquirente, la normativa actual (artículo 2014° del CC) está direccionado en proteger al segundo, pero en la actualidad en un Estado Social y Democrático de Derecho no cabe dicho razonamiento jurídico, puesto que la normativa especial

debe ir acorde con la normativa constitucional, más aún, que en el fraude inmobiliario se desnaturaliza el correcto desarrollo de la transferencia de la propiedad, en la falsificación de documentos el propietario primigenio nunca manifestó su voluntad para transferir su derecho de propiedad del bien inmueble.

En ese sentido, se está privando al propietario de su derecho sin la libre voluntad de éste. Entonces, con la presente propuesta se pretende uniformizar y complementar la normativa sobre la protección del derecho de propiedad, la necesidad primordial es fortalecer la funcionalidad del registro, es viable porque la presente propuesta no generará ningún costo económico, es más se cuenta con recurso humanos para concretar dicha finalidad y la oportunidad se consolida porque en la actualidad existe una inseguridad sobre la protección del derecho de parte del registro en los casos de fraude inmobiliario.

Por consiguiente, con la presente propuesta del Anteproyecto de ley, se pretende complementar el artículo 2014° del CC. Puesto que, con la presente modificación legislativa se estaría complementando la seguridad jurídica de los derechos adquiridos y el tráfico jurídico inmobiliario en función de un Estado Social y Democrático de Derecho.

### **ARTÍCULO 1°. Objeto de la presente ley**

La presente ley tiene por objeto complementar el artículo 2014° del Código Civil de 1984, con el objetivo de tutelar el derecho de propiedad en función de la seguridad jurídica y el tráfico jurídico inmobiliario, en concordancia con la protección Constitucional.

## **ARTÍCULO 2°. Modificación del artículo 2014° del Código Civil de 1984**

Incorpórese como tercer párrafo del artículo 2014° del CC, el siguiente texto:

### **Norma actual**

#### **Artículo 2014°. Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

### **Norma modificada**

#### **“Artículo 2014°. Principio de buena fe pública registral**

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

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

Las únicas excepciones para restringir la protección del tercero adquirente que se indica en el primer párrafo son: a) falsedad documentaria, b) suplantación de identidad; previa resolución judicial firme y consentida que se demuestre ello. El tercero adquirente tiene a salvo su derecho de indemnización por daños y perjuicios frente al Estado y la notaría que ejecutó la solicitud de inscripción del título, siempre que se demuestre que el tercero adquirente no integre directa o indirectamente la organización criminal o no tenga conocimiento del acto fraudulento. La responsabilidad es solidaria entre el Estado y la notaría.”

### **III. ANÁLISIS DEL COSTO-BENEFICIO**

#### **➤ COSTO**

La presente propuesta del anteproyecto de ley no genera costo alguno al erario nacional. Toda vez que, en la ejecución de la política jurídica que contiene el presente anteproyecto es viable y oportuno, sobre todo se consolida la protección del derecho de propiedad en función de la seguridad jurídica y el tráfico jurídico inmobiliario, en concordancia con la protección Constitucional.

#### **➤ BENEFICIO**

La promulgación y ejecución de la presente ley complementa la regulación del principio de fe pública registral y garantiza la protección cabal del derecho de propiedad, con el objetivo de uniformizar la interpretación del ordenamiento jurídico, además la seguridad jurídica que brinda el registro estará en concordancia con el

tráfico jurídico inmobiliario, fomentando la confianza dentro de la economía de mercado.

### ANEXO 3: Instrumento de recolección de datos

#### LA AUSENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA AFECTACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL, EN LA ZONA REGISTRAL DE LIMA-PERÚ

Estimados profesionales del Derecho, el presente instrumento tiene como objetivo determinar si: La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú, sobre todo agradecer por su tiempo empleado para responder el presente cuestionario.

#### Instrucciones:

- Los datos proporcionados estarán amparados por la confidencialidad.
- Marque con un aspa (X) la opción elegida.
- Si la pregunta no tiene claridad para usted conforme al objetivo planteado, por favor sírvase preguntar al encuestador.

#### Datos básicos:

Años en el ejercicio de la profesión:	05 – 10 años	X	10 – 15 años		
Centro de labores:	Poder Judicial		Sunarp	Independiente	X
Especialidad por materia	Notarial - registral		Civil - comercial	Ambas especialidades	X

<b>Variable Independiente: LA AUSENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA EN EL FRAUDE INMOBILIARIO</b>		
DIMENSIONES		OPCIÓN
1.- LA AUSENCIA DEL CONSENTIMIENTO	SI	NO

1	¿Para usted el contrato de compraventa que no surte efectos jurídicos es porque no se ha perfeccionado correctamente?	X	
2	¿Para usted es indispensable la manifestación de voluntad del propietario para que se perfeccione el contrato de compraventa?	X	
3	¿Para usted existe diferencia entre la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto y la manifestación de voluntad incongruente?	X	
4	¿Para usted la manifestación de voluntad es el elemento sustancial del supuesto de hecho del acto jurídico (contrato)?	X	
5	¿Para usted es importante que exista la manifestación de voluntad del vendedor de querer vender para que se consolide el consentimiento en un contrato de compraventa?	X	
6	¿Para usted el acto jurídico (contrato) nulo tiene apariencia jurídica de validez frente a los terceros?	X	
7	¿Para usted en el acto jurídico (contrato) nulo existe la manifestación de voluntad, independientemente que ésta padezca un vicio en su formación?		X
8	¿Para usted la ausencia de la manifestación de voluntad en estricto es un supuesto de la figura de la inexistencia del acto jurídico (contrato)?	X	
9	¿Para usted existe diferencia entre la figura de la inexistencia y la nulidad del acto jurídico (contrato)?	X	
10	¿Para usted la ausencia del consentimiento en un contrato de compraventa vulnera el derecho de propiedad?	X	
<b>2.- LOS SUPUESTOS DE FRAUDE INMOBILIARIO</b>			
11	¿Para usted un contrato de compraventa celebrado con documentos falsos carece de efectos jurídicos?	X	

12	¿Para usted analizando la realidad peruana es fácil falsificar un documento?	X	
13	¿Para usted es difícil la detección de una firma falsificada contenida en un documento para una persona común?	X	
14	¿Para usted la suplantación de identidad del propietario se puede concretar en un contrato de compraventa aún en el 2021?		X
15	¿Para usted la falsificación de documentos y suplantación de identidad son los supuestos más utilizados por las mafias dedicadas al fraude inmobiliario?	X	
16	¿Para usted los supuestos de fraude inmobiliario vulneran el principio de fe pública registral?	X	

**Variable Dependiente: LA AFECTACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

DIMENSIONES		OPCIÓN	
1.- EL DERECHO DE PROPIEDAD		SI	NO
17	¿Para usted es indispensable el principio consensual en la adquisición del derecho de propiedad en los contratos de compraventa?	X	
18	¿Para usted en la sentencia de un proceso judicial se estaría vulnerando el derecho constitucional de propiedad del propietario despojado si se prefiere el derecho del tercero adquirente de buena fe, a pesar que se demostró que el título de su transferente contiene documentación falsificada?	X	
19	¿Para usted se debería declarar la nulidad por arrastre del asiento registral en el que figura el tercero adquirente, teniendo en cuenta que el título que le dio origen contiene documentación falsa?	X	

20	¿Para usted la verificación de la posesión del bien inmueble en la celebración de un contrato de compraventa es un requisito indispensable para que se consolide la buena fe del tercero adquirente?	X	
21	¿Para usted en un Estado Social y Democrático de Derecho se debe proteger el derecho del propietario despojado cuándo éste no fue culpable de la apariencia jurídica que se detalla en el registro frente al derecho del tercero adquirente?	X	
22	¿Para usted se debe proteger la realidad fáctica frente a la apariencia jurídica, teniendo en cuenta la no culpabilidad del propietario despojado en generar la segunda y la buena fe-diligente del tercero adquirente en verificar la primera?	X	
23	¿Para usted los mecanismos de protección de la propiedad tanto registrales como notariales son vulnerados por el accionar de las mafias dedicadas al fraude inmobiliario?		X
24	¿Para usted la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral?	X	
25	¿Para usted la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos pierde efectividad al figurar en el registro un tercero amparándose en el principio de fe pública registral?	X	
<b>2.- PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL</b>			
26	¿Para usted la seguridad jurídica que brinda el registro queda rezagada frente los casos de fraude inmobiliario, al preferirse al tercero adquirente en detrimento del derecho del propietario despojado?	X	
27	¿Para usted cree que su derecho de propiedad puede ser vulnerado a pesar que esté inscrito en la Sunarp?	X	

28	¿Para usted la Justicia es un elemento primordial para que exista seguridad jurídica en el ordenamiento jurídico?	X	
29	¿Para usted el tercero adquirente estará inseguro de su derecho luego de haber asegurado su adquisición frente al propietario despojado, teniendo en cuenta que algún podrían falsificar su firma y volver a la misma situación, pero en este caso ocupará el lugar del propietario despojado?	X	
30	¿Para usted el argumento que se toma en el sistema registral sobre el tráfico jurídico inmobiliario en favor del tercero adquirente vulnera el derecho de propiedad del propietario despojado?		X
31	¿Para usted es argumento plausible la buena fe-diligente del tercero adquirente para que éste sea amparado por el artículo 2014° del CC?	X	