



Autónoma
Universidad Autónoma del Perú

**FACULTAD DE HUMANIDADES
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**

TESIS

“EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LOS REGISTROS PÚBLICOS”

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ABOGADO**

AUTOR(ES)

PAMELA MARIVEL HERNANDEZ LOAYZA

MAYRA ALEJANDRA RAMOS RAMOS

ASESOR

MG. HUGO AUGENCIO GONZALES AGUILAR

LIMA, PERÚ, MARZO DE 2018

DEDICATORIA

A Dios por guiarnos y trasmitirnos toda la fuerza espiritual y no dejarnos declinar en nuestros peores momentos para alcanzar esta meta.

A nuestros padres: Jesús y Maribel, Juan y Gladys por darnos la vida, su amor, sus deseos más puros y apoyo incondicional en diversas etapas de nuestro crecimiento tanto académico como personal. Su apoyo fue muy necesario para lograr la meta anhelada.

AGRADECIMIENTO

Vaya nuestro especial agradecimiento a las siguientes personas que nos apoyaron en la realización de nuestra tesis.

Nuestro agradecimiento para el Doctor Juan Gutiérrez Otiniano quien durante estos años de carrera represento para nosotras un ejemplo a seguir, por su apoyo incondicional quien siempre estuvo en cada momento para apoyarnos. Quien contribuyo en nuestro desarrollo académico y profesional.

Nuestro más sincero agradecimiento a una persona muy especial, nuestro profesor de tesis "Hugo González", quien representó para nosotras una persona que nos dio todo su apoyo para la realización del presente trabajo. Siendo realmente un ejemplo fiel de constancia y dedicación.

RESUMEN

El presente trabajo está destinado a poder entender la problemática del fraude inmobiliario ha pretendido consolidarse a través de los Registros Públicos, la utilización de los diversos registros pretende dotar de protección jurídica al fraude y a sus consecuencias jurídicas. El sistema registral en el Perú en lo que a predios se refiere, tiene entre sus características el que sus efectos son declarativos en un sistema donde las transferencias de la propiedad son de carácter consensual, por lo que el acceso permite acceder a un mayor nivel de seguridad por la oponibilidad de derechos que permite y que es esencial en el sistema. Justamente resulta que esa situación determina que el acceso al Registro se convierta en prioridad para quienes quieren asegurar de mejor modo la titularidad de un derecho real, por ellos tanto los titulares legítimos como los ilegítimos pretenden registra pues de ese modo el inmueble puede asegurar su tráfico con garantías que brinda el sistema jurídico.

Los registros públicos como sistema, esta administrado en el Perú por un organismo estatal, el cual lo regula internamente. Las acciones de la entidad estatal han pretendido estructurar el funcionamiento de los registros públicos para ofrecer resultados visibles a la opinión pública y que se entiendan como eficientes. Esta orientación ha estado enmarcada en dos aspectos fundamentales, que son la celeridad y la disminución de rigor para el acceso al registro.

Esta situación por su parte se contrapone con la regulación al interno del propio registro, lo cual no es así. Esta situación por su parte se contrapone con la regulación al interno del propio registro, la cual considera a la institución rectora y sus operadores como parte de la administración pública, que están sometidos a líneas obligatorias de simplificación y celeridad, con responsabilidades disminuidas en razón de repartición de estas entre los entes generadores del Título que da merito a la inscripción. El fraude puede entonces facilitarse al poder utilizar la simplificación que permite el acceso al registro y obtener la misma garantía de seguridad jurídica.

El sistema del Registro Inmobiliario está diseñado para dar privilegios a los más diligentes, es decir a los que usan el Registro sin que ello implique la negación de quienes no acceden a este, sino que la justificación el privilegio que adiciona seguridad jurídica a los titulares de derechos reales y a quienes contratan con estos.

El registro tiene efectos declarativos, es decir, declaran un hecho jurídico relevante que ocurre en la realidad extra-registral, pero, va a tener relevancia jurídica a efectos de considerar la buena fe registral con la que intervienen los adquirentes.

Palabras clave: Propiedad intelectual, Fraude Inmobiliario, Sunarp.

ABSTRACT

This paper is intended to be able to understand the problems of real estate fraud has sought to consolidate through the Public Records, the use of different registers aims to provide legal protection to fraud and its consequences jurídicas. El registration system in Peru in what to land is concerned, it has among its characteristics which its effects are declarative in a system where transfers of property are consensual, so that the access allows access to a higher level of security for the enforceability of rights that allows and which it is essential in the system. Is precisely that situation determines that access to the Registry to become a priority for those who want to ensure better way the ownership of a property right, for them both legitimate and illegitimate holders intend to register for the property thus can ensure traffic with guarantees provided by the legal system. As public records, system in Peru is administered by a state agency, which regulates internally. The actions of the state entity have tried to structure the operation of public records to deliver visible results to the public and which are understood as efficient. This orientation has been focused on two main aspects, which are the speed and decreasing rigor for access to the record. This in line with state policies about understanding that public administration should serve citizens more easily, immediately and efficiently.

This situation however is an important space for development for real estate fraud must be the guarantee offered by the registration is the same, no decrease in this; this is still the best way to ensure the ownership of a property right, thus

has to the perceived safety of the citizenry is increased, as it is oversized somehow perceived effect of registration, to consider it in fact as constituting rights, which is not.

This situation in turn contrasts with internal regulation of the record itself, which is not. This situation in turn contrasts with internal regulation of the record itself, which considers the governing body and its operators as part of the public administration, which are subject to mandatory simplify and speed lines with diminished responsibility because of distribution of these among the generating entities Title that gives merit to enrollment. Fraud can then be provided to be able to use the simplification that allows access to the registry and get the same guarantee of legal certainty.

The register has declaratory effect, that is, declare a relevant legal fact happens in reality the extra-registration, but will have legal significance in order to consider the good faith registration with the buyers involved.

Keywords: Intellectual Property, Real Estate Fraud, SUNARP.

ÍNDICE DE CONTENIDO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

RESUMEN

ABSTRACT

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1.	Realidad problemática.....	2
1.2.	Formulación del problema.....	3
1.2.1.	Problema general	3
1.2.2.	Problemas específicos.....	3
1.3.	Objetivos.....	3
1.3.1.	Objetivo general	3
1.3.2.	Objetivos específicos.....	3
1.4.	Justificación.....	4
1.4.1.	Justificación teórica.....	4
1.4.2.	Justificación práctica.....	4
1.4.3.	Justificación metodológica.....	5
1.4.4.	Justificación legal	5
1.5.	Limitaciones de la investigación.....	5
1.5.1.	Limitación temporal.....	5

1.5.2.	Limitación económica.....	5
--------	---------------------------	---

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1.	Antecedentes del Problema.....	7
2.1.1.	Antecedentes Nacionales.....	7
2.1.2.	Antecedentes Internacionales.....	11
2.2.	Bases teóricas – científicas.....	17
2.2.1.	Definición doctrinaria sobre fraude inmobiliario RRPP.....	18
2.2.2.	Norma	19
2.2.3.	Jurisprudencia.....	20
2.2.3.1	Jurisprudencia del TC – COLOMBIA.....	21
2.2.4.	Definición de términos.....	21

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

3.1.	Tipo, nivel y Diseño de Investigación.....	24
3.1.1.	Tipo de investigación.....	24
3.1.2.	Nivel de investigación.....	24
3.1.3.	Diseño de investigación.....	25
3.2.	Población y muestra.....	25
3.2.1.	Población	25
3.2.2.	Muestra.....	25
3.3.	Hipótesis.....	26

3.3.1.	Hipótesis General.....	26
3.3.2.	Hipótesis Específicas.....	26
3.4.	Variable - Operacionalización.....	27
3.5.	Técnicas y herramientas de exploración.....	28
3.5.1.	Técnicas de la encuesta.....	28
3.5.2.	Entrevistados. Fuente directa para la búsqueda de datos.....	29
3.6.	Validez y confiabilidad de las herramientas.....	29
3.7.	Procedimiento Análisis Estadístico e Interpretación de resultados.....	30

CAPÍTULO IV. RESULTADO DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.	Conclusión de la Exploración.....	32
4.1.	Discusión de Resultados.....	37

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.	Conclusiones.....	41
5.1.	Recomendaciones.....	42

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Cuadro Comparativo.....	20
Tabla 2	Fichas Técnicas a Entrevistados.....	29

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Resultado en porcentaje de la pregunta uno.....	32
Figura 2	Resultado en porcentaje de la pregunta dos	33
Figura 3	Resultado en porcentaje de la pregunta tres.....	33
Figura 4	Resultado en porcentaje de la pregunta cuatro.....	34
Figura 5	Resultado en porcentaje de la pregunta cinco.....	34
Figura 6	Resultado en porcentaje de la pregunta seis.....	35
Figura 7	Resultado en porcentaje de la pregunta siete.....	35
Figura 8	Resultado en porcentaje de la pregunta ocho.....	36
Figura 9	Resultado en porcentaje de la pregunta nueve.....	36
Figura 10	Resultado en porcentaje de la pregunta diez.....	37

INTRODUCCIÓN

Como se tiene conocimiento el Derecho inmobiliario registral es un conjunto de normas que se encuentra estipulada en el Código civil peruano que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos de derechos personales o de créditos a través de los registros de propiedad.

Dentro del ámbito registral nos encontramos frente a una serie de principios que van a regular y darán vida a la función realizada por Registros públicos. La función más importante que viene desarrollando es la de registrar compra venta dentro de nuestro territorio nacional. Nos encontramos frente el objetivo de poder establecer los factores que contribuyen al fraude inmobiliario.

Planteamos como posibles hipótesis que se tendrán que demostrar en el desarrollo de la investigación los factores que contribuyen al fraude inmobiliario, son los actores económicos, culturales, sociales, académicos, administrativos y comerciales. El papel de la SUNARP en la prevención al FRAUDE INMOBILIARIO, ha sido muy limitado, se prioriza solo en el registro y no en su prevención. El cumplimiento de las acciones administrativas por parte de la SUNARP no posee carácter indemnizatorio ni resarcitorio por el derecho infringido a su titular.

El primer capítulo hablaremos del planteamiento del problema que consta de la formulación del problema, los objetivos, la justificación y las limitaciones. En el segundo capítulo hablaremos del marco teórico, los antecedentes y los términos básicos; por lo que recudiremos a la revisión de fuentes de información tangibles y fuentes de internet. En el capítulo tercero hablaremos de la metodología, ella consta del tipo y diseño de la investigación, que consta de los instrumentos de recolección de datos. A su vez hablaremos de la población, la muestra y las hipótesis. Y por último el capítulo cuatro que hablaremos del resultado de la investigación y la discusión.

CAPÍTULO I
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1. Realidad del problema

Las inscripciones fraudulentas de los registros públicos, muchos de los casos se da el fraude en la actualidad al momento de inscribir un bien.

Para adquirir una propiedad se da a través de “causas lícitas” que se encuentran amparadas en nuestro ordenamiento jurídico. La variedad de “causas” aconseja su estudio a través de tipos y clasificaciones. Así pues, una primera clasificación nos permite distinguir entre las causas de adquisición universal esto es aquellas en donde se adquiere como consecuencia de la subrogación universal del titular en el patrimonio de otro.

En el sistema registral inmobiliario se da la problemática del fraude inmobiliario al notario o a registros públicos, pues se habla de fraude notarial o registral. Sin darnos cuenta que el sistema inmobiliario, es el que presenta vulnerabilidades.

Díaz & Gonzales (2011) curso de Derecho Reales afirma que: “el principio de imposibilidad significa que el adquirente no inscrito de un derecho sobre un inmueble no puede ejercer frente al terceros con derecho inscrito sobre el mismo inmueble, ni tampoco puede formular pretensiones perjudiciales en contra de este” (p.611-612).

En el artículo 2014 de nuestro Código Civil peruano nos hace mención el principio de fe pública registral, para su aplicación, exige la concurrencia de determinados requisitos como: a) que el tercero adquirente sea a título oneroso; b) otro requisito es que el adquirente actué de buena fe, que se dará al momento de celebrarse el acto jurídico en donde nace su derecho al momento de la inscripción del mismo. La buena fe se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (presunción iuris tantum); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho, y por último requisito, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Este principio como llegamos interpretar busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe, un derecho de quien finalmente carecerá de capacidad para otorgarlo, lo que implicaría la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario.

Gonzales (2002) nos afirma:

El derecho de propiedad otorga las prerrogativas de aprovechamiento, y aseguramiento, en donde se engloban los poderes prescritos en el artículo 923 del código Civil. Cabe señalar que el derecho de propiedad también se encuentra en la Carta Magna del Perú. (p.252).

1.2. Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cómo se puede encontrar los factores del Fraude inmobiliario en los Registros Públicos?

1.2.2. Problemas específicos

- a) ¿Cómo poder disminuir el Fraude inmobiliario en los Registros Públicos?
- b) ¿La responsabilidad del notario en el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos?

1.3 Objetivos

1.3.1. Objetivo general

Determinar la problemática del fraude inmobiliario en los Registros Públicos.

1.3.2. Objetivos específicos

Analizar la problemática en las inscripciones fraudulentas de los Registros Público.

Analizar la responsabilidad de los notarios en el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos.

1.4. JUSTIFICACIÓN

El motivo por el cual presentamos esta investigación es para determinar la problemática que se da en la actualidad en el caso del Fraude inmobiliario en los Registros Públicos.

Los registros públicos fallan porque muchas veces no se comprueba la inscripción de un título o escritura falsa. Las mafias de terrenos lo que hacen es valerse de la famosa figura de “buena fe registral a favor del tercero” para su accionar. “Debe denominarse buena estafa registral porque ha servido para consumir casi todos los fraudes registrales de los cuales somos testigos” (p.21).

En la actualidad se tiene conocimiento que la manera novedosa de adquirir una propiedad es atreves de un seguro de indemnización, esto pues se debe de cambiar en sentido de imponer la responsabilidad que por error se tengo en tanto en la identificación de personas que acuden a una notaría para realizar mero trámite esto sería levado de la mano con profesional expertos que trabajen de acuerdo a lo que la ley nos establece.

1.4.1 Justificación teórica

Cabe resaltar que al justificarse un problema significa aplicar ideas y así poder emitir conceptos por los cuales es importante desde un punto de vista teórico y en cuanto el objetivo es generar una reflexión y llevar así un debate académico de un conocimiento ya existente. En el presente trabajo su objetivo principal encontrar cuales son los factores que conllevan el fraude inmobiliario.

1.4.2 justificación práctica

La presente investigación lo que busca es contribuir de alguna manera en cuanto a proteger los derechos que se vulneran en cuanto al fraude inmobiliario, como en consecuencias los casos que se dan día a día por malos trabajadores en notarias y registros públicos, así como también malos notarios.

1.4.3 Justificación Metodológica

Se tiene conocimiento que la presente investigación tendrá un problema pertinente que nos dará una justificación metodológica, y así poder plantear que existe una nueva estrategia que podrá generar un conocimiento valido y confiable.

Se trabajó mediante los lineamientos del método científico el cual dará validez a los resultados dado en nuestra investigación.

1.4.4 Justificación Legal

En cuanto a la justificación legal podemos decir que esta nos responde con las normas aplicables a nuestra investigación, en tanto podremos apreciar en las notarías tanto como en registros públicos se vulneran un si números de leyes y normas.

1.5 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACION

1.5.1. Limitación temporal

Dar un tiempo razonable que nos ayude a concluir con la investigación.

1.5.2 Limitación económica

Establecer un razonable manejo de los medios económicos que nos llevara para la presente investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2. MARCO TEÓRICO

El notariado y el Registro, a través de algunos de sus miembros, son causantes del problema, pues ambos tienen la condición de columna vertebral de la seguridad del tráfico inmobiliario, en cuando son las directamente encargadas de impedir el fraude; aunque a estas alturas salta a la vista que han fallado clamorosamente, y si bien el problema es antiguo, empero, este ha agudizado en los últimos años con la presencia de organizaciones criminales dedicadas a esta ilícita actividad, y cuya finalidad es apropiarse de bienes inmuebles, para lo cual se emplean diversas modalidades delictivas, en las que siempre concurre el dolo o la negligencia de los operadores jurídicos cuya función es, precisamente, autenticar contratos e impedir la inscripción de actos irregulares.

2.1 Antecedentes del Problema

Cabe precisar que guardan relación una serie de medios y recursos realizados anteriormente, y que están relacionados con el problema de la investigación, los cuales nos van a apoyar para su desarrollo en nuestra investigación.

Dentro de los trabajos previos y utilizados para la identificación que apoyaron de base al mismo se encuentran los siguientes antecedentes:

2.1.1 Antecedentes Nacionales

Lima – ¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA REGISTRAL Y FALSIFICACION DE DOCUMENTOS

En dicha tesis lo que busca el autor es poder garantizar la importancia de la propiedad, recae en que se permita que los individuos puedan internalizar adecuadamente las normas externas, asumiendo correctamente los costos.

Cabe señalar que el régimen de propiedad privada nos permite evitar los que, si nos situamos en la perspectiva del sujeto de derecho, veremos que el derecho de

propiedad es solo un subtipo comprendido dentro de una categoría teórica mucho mayor. Este, antes que el derecho real, es un derecho subjetivo, por su parte el derecho subjetivo se enmarca dentro de una categoría aun mayor denominada situaciones jurídicas subjetivas. El acceso al registro y la dinámica de los principios registrales, cabe señalar que nuestros sistemas registrales son detallados por el artículo N° 26366 que crea el Sistema nacional de los Registros Públicos (Sunarp) y la superintendencia nacional de los Registros Públicos (Sunarp)

Lima – LA INTERMEDIACION INMOBILIARIA COMO ELEMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ, 2015

Alrededor del año 2002 en el Perú, se inició el fenómeno llamado “boom inmobiliario” que nos permite la agilizar el proceso de las demandas de inmuebles, revolucionando el ámbito laboral con el gran incremento del empleo en el sector, de empresas inmobiliarias, de la ventas de bienes inmuebles y los beneficiados a los promotores; trayendo como consecuencia la aparición masiva de corredores/agentes inmobiliarios con poca experiencia y pocos conocimientos que solo se dedican a ofrecer o mostrar inmuebles que les favorece a ellos tanto que ganan un porcentaje por cada venta de inmueble.

Se sabe que en la venta de bien inmueble a futuro el contrato está sujeto a la condición suspensiva de que llegue a tener existencia.

Según el código Civil artículo 1534 dice: Este contrato tiene como característica principal la existencia de dicha bien inmueble, por lo tanto, está sujeto a la existencia del inmueble, no surtirá efectos traslativos sino hasta el momento en que el inmueble tenga la existencia, en tal consecuencia el comprador no está en la obligación de tener que pagar dicho precio ni mucho menos el vendedor de entregar el bien que aún no tiene existencia.

Cabe resaltar que este tipo de contratos son usualmente usados por las inmobiliarias y constructoras, beneficiándose del auge del “boom inmobiliario”.

Lima – FRAUDE INMOBILIARIO FRENTE AL SISTEMA REGISTRAL

Como bien dentro de dicha tesis podemos apreciar que en tanto en la circulación de los bienes inmuebles ha encontrado en el Registro un fiel aliado esencial, prácticamente convertido en un aliado indispensable e ineludible, sin embargo nuestro sistema registral guarda dentro de sí un defecto de estructura, Teniendo conocimiento que una inscripción no es obligatoria para los titulares inmobiliarios, se justifican los incentivos, de todos es que mediante el registro puedes oponer derechos, incluso en contra de los que tienen derechos más antiguos pero no inscritos en Registros Públicos. Se sabe que quien luego deja de serlo a veces sin su participación o conocimiento.

Nos queda claro que en la actualidad en los Registros Públicos como sistema este administrativo en el Perú por un organismo estatal, el cual es regulado de manera interna, con los cual se pretende estructurar el funcionamiento en los Registros Públicos y así poder brindar resultados posibles de la opinión pública que se entiendan como eficientes.

Arequipa – ¿EXISTE INMOBILIARIA EN AREQUIPA? BURBUJA

En la actualidad los países como China y España atraviesan y enfrentan la llamada “burbuja inmobiliaria” en el cual están determinadas por ciertas características. Bajo este contexto se examinan los documentos concernientes y pertinentes a este tema orientado a establecer algunos indicadores que nos faciliten a determinar si la ciudad de Arequipa puede llegar a presentar un fenómeno similar.

Se ha revisado los principales e importantes diarios que se publican en la plataforma de internet y que precisan temas que guardan relación a este presente trabajo, así también se cuenta con testimonios de profesionales y empresarios que han laborado años en el sector inmobiliario y que consideran este punto como de estudio que debe considerarse con mucha expectativa y preocupación.

En este trabajo se analiza el famoso concepto de burbuja inmobiliaria y así se pueda determinar a través de cada una de las fases de este proceso si el incremento de los precios de los terrenos, departamentos y casas en Arequipa conlleva a definir si este boom encaja en esta percepción.

Cabe señalar que los precios de los inmuebles cada vez se incrementan sin que para ello exista razón lógica. Este aumento en los precios se da por el deseo y por día a día vemos que cada vez se compran más inmuebles y esto genera que se aumente los precios.

Podemos decir que la decisión de la burbuja inmobiliaria está más relacionada a poder cumplir con los requisitos y así llegar al financiamiento deseado por adquirir un departamento y que luego dejaríamos de pagar, este claramente no sería nuestro caso porque en el sistema financiero se pasan varios filtros para adquirir un crédito hipotecario. Arequipa actualmente está atravesando un proceso de recuperación en el ámbito económico y por lo cual debe de haber una demanda por productos urbanos inmobiliarios. Precisamente, un estudio hecho por S&T inmobiliaria informa que en Arequipa ya se puede pagar hasta US\$ 2,800 por metro cuadrados en las zonas cercanas a la plaza de armas, adicionalmente la apertura de más centros comerciales, con lo cual hay más negocios con altas rentabilidades y por ende una mayor demanda de sus bienes y servicios.

Dicho esto, en base de las características económicas de la ciudad Arequipa y en todas las fases de una burbuja inmobiliaria se concluye que no existe dicho problema en la ciudad. Como se sabe la actividad financiera en el Perú pasa por una serie de filtros para así lograr el ansiado crédito hipotecario.

Lima – LA NO ADQUISICION DE BIEN INMUEBLE APARTIR DEL FRAUDE INMOBILIARIO

En las instituciones públicas se generan una serie de leyes, reglamentos y directivas para así lograr la prevención del delito, como se sabe siempre existirán algunas medidas más sofisticadas para infiltrar el sistema inmobiliario y con ello permitir el tráfico comercial inmobiliario, que a pesar de ello el ordenamiento

jurídico no puede preferir la adquisición de un bien a partir del fraude inmobiliario por ciertas cuestiones de justicia Inconstitucional y Legal.

En este ámbito contractual, Ser, valer y ser eficaz son situaciones distintas, con consecuencias específicas e inconfundibles cada una y con ello se debe ser tratadas, como una de las primeras patologías, con esta categoría es para poder examinar las demás formas de ineficacia en sentido amplio, el negocio debe tener un mínimo de existencia o relevancia fenoménica.

El encargado en exhortar es el poder legislativo y así lograr que se dé soluciones más eficaces para solucionar el problema que día a día nos acarrea el fraude inmobiliario. En cuanto se necesita pues una evaluación exhaustiva a los jueces civiles en cuanto a las instituciones jurídicas civiles en general, como se tiene por ejemplo la inexistencia del negocio jurídico y el principio de apariencia, con ello puesto que buscan avalar sus fallos el delito, no se puede decir que es por la culpa de la ley, sino por el desconocimiento de dichas instituciones jurídicas y así los jueces logren tener en cuenta la buena fe, no solo en lo que consta en nuestro registro, sino que también existen elementos extra-registrales, como por ejemplo la posesión del bien inmueble.

Antecedentes Internacionales

Dentro de la investigación se encontrarán tesis de diversos autores que hablan de acerca de nuestra investigación.

España – TRANSMISIONES INMOBILIARIAS SUJETAS AL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS Y FRAUDE FISCAL

En dicha investigación se busca abordar las principales manifestaciones del fraude fiscal inmobiliario en el ámbito que su nombre indica y los medios empleados para combatirlo.

Se busca explicar las “transmisiones patrimoniales por asimilación” y las “normas especiales”, justificadas con la finalidad preventiva de evitar la elusión del pago del

impuesto. Con ello las presunciones legales de transmisiones lucrativas realizadas mediante la “simulación” de transmisiones onerosas.

Las transmisiones onerosas formalizadas se dan en documento privado, cuya utilización para ocultar la producción del hecho imponible es una de las manifestaciones tradicionales que tiene el fraude inmobiliario.

España - CARREGUES I FINALITATS DETERMINANT EN LA SUCESSIÓ CONTRACTUAL

En esta tesis el autor tuvo como objetivo el análisis de la naturaleza y el régimen jurídico de las cargas y las finalidades determinantes en los cuales los pactos sucesorios, que de acuerdo con el libro cuarto del código civil de Cataluña (en adelante este trabajo presento la regulación de dichos pactos sucesorios en su conjunto, y con ello se analiza la reforma de 2008, donde los desvincula de dicha celebración del matrimonio y la institución de una heredera única. Existe una nueva regulación donde todavía se vincula los pactos a la familia y si con ello el otorgamiento de la escritura pública, y así se amplía claramente su alcance, especialmente mediante la posibilidad de aposición cargas y finalidades determinadas.

Dentro de las finalidades, deben estar configuradas como determinantes, son muy esenciales a los pactos sucesorios, dan lugar a obligaciones para los otorgantes. Con esta tesis se pretende aportar propuestas normativas, que mediante una perspectiva analítica destaca las ventajas comparativas del recurso a los pactos sucesorios en función del valor dado que reportan a los otorgantes respecto el testamento.

Con dicha tesis doctoral se busca estudiar los aspectos más innovadores de la reforma: imponer cargas e incorporar finalidades que determinen los pactos sucesorios, podemos decir que es la actualización del tradicional pacto de unidad economía familiar, con el cual el heredero contractual, consorte e hijos comunes, se obligaban a convivir con el heredante y aunar esfuerzos para “atender las necesidades de la casa” (p.18).

Por ello, y con ocasión de la reforma del derecho de sucesiones, en 2008 se amplía y reforma el alcance del tradicional pacto de unidad económica familiar. Una vez recuperado este pacto en la categoría genérica de “cargas y finalidades determinantes”, hay que averiguar cuál es el significado y el alcance de estas cargas y finalidades y de qué manera modifican la estructura casual del pacto sucesorio, los elementos que constituyen el objeto central de la investigación llevada a cabo con la tesis doctoral.

La finalidad de los pactos sucesorios, a pesar de que su contenido esencial sea el de ordenar la sucesión, ha sido y puede ser más amplia. Tanto para las cargas como para las obligaciones, se puede pactar que sean exigibles antes de la muerte del otorgante causante. En última instancia, se trata de resolver si la asunción de las obligaciones por parte de los demás otorgantes puede conferir al pacto la configuración causal de oneroso. En otras palabras, si las obligaciones asumidas por los demás otorgantes, en particular el favorecido, se pueden configurar como contraprestaciones de la atribución sucesoria.

Dentro de la ineficacia derivada de la nulidad o anulabilidad del pacto que genera causas como consecuencias. Por un lado, se trata de los requisitos para la posible nulidad o anulabilidad, los defectos en el otorgamiento de los pactos, con los requisitos para el ejercicio de estas acciones. Por otro lado, se hace referencia a los efectos concretos que provocan la nulidad del pacto.

La nueva regulación amplía el ámbito subjetivo de los heredamientos, desvincula del matrimonio y también de los capítulos matrimoniales, y dota a su régimen jurídico de flexibilidad y versatilidad para afrontar los retos y necesidades de la sociedad presente. Esta reforma se ha llevado a cabo, fundamentalmente, con la ampliación del círculo de posibles otorgantes, la admisión de pactos que tengan por objeto un bien singular, y la posibilidad de aponer cargas y definir finalidades determinantes. Sin embargo, cabe destacar que los pactos sucesorios continúan vinculados al ámbito familiar y al otorgamiento solemne en escritura pública.

Como conclusión de cierre, y en tanto que el pacto sucesorio implica una serie de limitaciones a las facultades de disponer, tanto mortis causa como Inter vivos, se pone de manifiesto que su utilización en la planificación sucesoria quedara condicionada al valor añadido que reporte los otorgantes respecto del testamento razón por la cual la finalidad, que en la ley vigente se plantea como adicional, es en realidad el elemento central del pacto sucesorio.

España - LA RESPONSABILIDAD CIVIL DERIVADA DEL DELITO DE VICTIMAS, PERJUDICADOS Y TERCEROS AFECTADOS

En este sentido el delito es una fuente de obligaciones según el código civil, aunque más propiamente lo que genera la responsabilidad civil es el daño derivado del mismo, ya que no toda infracción penal implica la existencia de este y, en consecuencia, de la obligación resarcir.

Cabe precisar que guarda relación la responsabilidad civil extracontractual y la derivada del delito ambas son expresivas de un principio de culpa, aunque se regulan por normas distintas.

El ejercicio de una u otra acción de responsabilidad por la víctima o perjudicado (extracontractual o ex delito, o incluso contractual en algunos supuestos) podrá incidir en terceras personas, cuando su posición pueda verse vinculada o depender de aquella elección.

Muchas veces no es sencillo diferenciar en que momento estamos ante un simple incumplimiento contractual o si se ha cometido una infracción penal con motivo de un contrato.

La acción ex delito, aun ejercitada en el proceso penal, no deja de tener carácter civil.

Hay casos en los que, aunque en virtud del bien jurídicos protegido por el delito se podría pensar que los perjudicados son determinadas personas, no cabe excluir que hay otras que puedan ser objeto de indemnización.

Algunas veces es la propia ley que determina quienes son los perjudicados por el delito, como ocurre con los baremos para los accidentes de circulación, pero ello no ha impedido a la doctrina y jurisprudencia poner de relieve que hay otras personas no previstas en ellos que también merezcan tal consideración y así se les ha reconocido, lo mismo cabe decir en el sentido contrario no debe impedirse que alguno de los legalmente previstos pueda ser excluido si no guarda efectiva relación con la víctima del delito, si el daño sufrido por esta no le ha supuesto ha el in verdadero perjuicio.

España – LA DECLARACIÓN DE LOS RIESGOS EN LOS CONTRATOS DE SEGUROS. ESTUDIO DE LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS ESPAÑOL, URUGUAYO Y ARGENTINO

La finalidad del autor en Dicha tesis es que se encuentra enfocada en realizar un estudio de derecho comparado entre las legislaciones, jurisprudencia y la doctrina uruguaya, argentina y española, para así llegar a una clara conclusión de cómo se enfrenta en cada país la misma problemática dada en nuestra investigación de fraude inmobiliario en los registros públicos y así sin perjuicio alguno en cuanto en relacionar algunas soluciones particulares a dichos problemas dados.

Así poder llegar a un exhaustivo estudio del principio de la buena fe, pero en cuanto una de sus características es del acto de declaración del riesgo. Cabe señalar que la visión distinta en cuanto a la cuantificación y la determinación de dichos riesgos como procedimientos técnicos de la ciencia actuarial. Dicha tesis se concentra en los dos aspectos más importantes del acto de declaración: el contenido y la forma. El contenido de la declaración del riesgo ha sido tratado de forma general en la primera parte del trabajo, oportunidad en que deben declararse los riesgos, como bien hemos centrado nuestro análisis en aquellas declaraciones que van a realizarse al momento de celebrarse el contrato, de lo que se desprende que el deber de informar la agravación y la disminución del riesgo, que también se encuentran sometidos a la buena fe, ha analizado tangencialmente.

Podemos apreciar que el autor es muy claro en decirnos que existen seguros de daños y así se analiza las dificultades que plantea el seguro multirriesgo debido a la variedad de riesgos que aglomeran, si bien repercute en el acto de su declaración y consecuentemente, en la sanción jurídica en caso de inobservancia. Ya que, por estar relacionado con el riesgo y el cálculo de prima, aunque su inobservancia no debería considerarse un caso de reticencia, se consideran otros deberes de información.

Nos hemos centrado en el dolo y en el error, ubicando así sus condiciones de argumentación y sus efectos. Ello puso en evidencia las dificultades de aplicación de la teoría general en materia de vicios y la necesidad de elaboración de teorías alternativas. Se realiza una clara división principal según estos efectos se produzcan en el contrato de seguro, la disparidad de los ordenamientos jurídicos analizados supuso crear dos categorías de modo que se pueda ordenarlos en aquellos que insisten en la nulidad del contrato y aquellos que permiten la resolución y la aplicación de la regla de la equidad. Por consiguiente, separamos en otro apartado las legislaciones que autorizan la revisión de los términos contractuales, de aquellas que no contemplan esta posibilidad. En el caso del seguro multirriesgo se requirió un apartado especial. Las implicaciones penales a que se pueda dar lugar la reticencia y las falsas declaraciones han sido tratadas tomando como punto de partido el delito de estafa y así analizando las diferentes formas de engaño al asegurador. En este sentido se ha puesto en énfasis en las modalidades de engaño que suelen padecer las aseguradoras, fundamentalmente en la etapa precontractual. Se busca una variedad de seguros. No se pretende agotar el análisis de estas declaraciones dado la enorme variedad de seguros que ofrece el asegurado. Reiteramos que solo se han tratado algunas especies en cada categoría; las más tradicionales. En la categoría de seguros de daños en las cosas hemos elegido los seguros de incendio robo y transporte terrestre; existe el seguro de daños en el patrimonio ubicamos los seguros de crédito, caución y responsabilidad civil y, finalmente, en los seguros de personas lógicamente se elige el seguro de vida, tanto individual como grupal. Es más, existe un seguro de accidentes y de enfermedad, se trató el caso de los seguros marítimos y aéreos,

especies que plantean aspectos interesantes en el asunto que nos ocupa en ellos predomina la autonomía de la voluntad y por ello es que el asegurado permite que declare el proponente con mucha libertad.

2.2 Bases teóricas – científicas

De acuerdo a nuestro Reglamento de Registros Públicos, nos amparamos en los siguientes principios:

Artículo 2011 Principio de Legalidad y Rogación

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad del otorgante y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información completaría que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro.

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

Artículo 2013 Principio de legitimación

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

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

Artículo 2014 Principio de buena fe pública registral

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

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

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

Artículo 2016 Principio de Prioridad

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

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

2.2.1 Definiciones doctrinarias sobre fraude inmobiliario en los Registros Públicos

Para iniciar con esta investigación es necesario considerar ciertos conceptos y términos relacionados a línea de estudio con el fin de conceptualizar sobre el fraude inmobiliario en los registros públicos, a través de diversos documentos y estudios anteriores, los cuales han servido bases para entender un poco más la materia.

A continuación, algunos autores dan su definición sobre que significa fraude inmobiliario:

Si una persona adquiere derechos de otra que en el registro aparece con derecho para otorgarlo e inscribe su adquisición, está en camino, pero solo en camino, de convertirse en tercero registral y por lo tanto de ampararse en el principio de fe pública registral, lograra hacer a su derecho absolutamente inatacable por todos. (Gonzales, 2002, p.305).

En este caso el autor hace una diferencia de cómo podemos apreciar el principio es uno de los pilares más importantes de todo el andamiaje de protección que puede otorgar el registro a sus titulares de derecho inscritos. Tal es el caso que se estaría privilegiando al tercer adquirente de buena fe y a título oneroso inscribe su derecho para que sea este quien tenga el más alto grado de oponibilidad de derechos en nuestro sistema.

Afirma que este principio se reduce a ser un mecanismo de Preferencia entre las inscripciones compatibles una con otras... mientras Que el concepto amplio del mismo principio alude a la eficacia temporal de la inscripción, es decir a partir de qué momento la situación jurídica de objeto de publicidad cuenta con la fecha de oponibilidad absoluta. (Gonzales, 2008, p.1074).

2.2.2 NORMA

En su libro” la propiedad y sus instrumentos de defesa” nos dice: el titulo material, por tanto, alude a los contratos de transmisión de la propiedad, como la compraventa, permuta, dación en pago o donación que sirven para convertirse en el titular de la cosa. En todos ellos un sujeto declara ser el propietario (vendedor, donante), y mediante acto de transferencia, el derecho se transmite a un sujeto distinto (comprador, donatario). (Gonzales,2002, p.208)

2.2.3 Jurisprudencia

Tabla 1

Cuadro comparativo

UNIDAD DE ANALISIS	CODIGO (CATEGORIA)	SUBCATEGORIA
El Código Civil	El bien Inmueble	En el artículo 949.- transferencia de propiedad de bien inmueble. Nos dice que la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal o pacto contrario.
Reglamento de Registro Públicos	El bien Inmueble	<p>En el artículo 86.- el Desistimiento. Menciona que solo podrá desistirse las solicitudes de registros, cuando el documento a inscribir aun no hubiera sido calificado o se hubiere inscripto el mismo provisoriamente, presentado:</p> <p>A) Solicitud de desistimiento suscrita por los otorgantes del acto de cuya inscripción se desiste, con firmas certificadas notarialmente o por la autoridad que dispuso la inscripción en su caso. En caso de tratarse de escrituras públicas, la solicitud debe venir suscrita, además, por el escribano autorizante o quien lo sustituya, en caso de impedimento legítimo.</p> <p>B) Los certificados de los registros que acrediten que con posterioridad o simultáneamente al otorgante del acto en cuestión, no se han efectuado inscripciones que afecten a los otorgantes ni a los bienes objeto de la inscripción cuyo desistimiento se solicita. En este caso, podrá desistirse si los afectados prestaran su conformidad.</p>

Elaboración propia.

2.2.3.1 Jurisprudencias del TC- COLOMBIA

Sentencia T- 516/06 cancelación de registros obtenidos fraudulentamente. - con respecto al derecho al debido proceso de tercero incidental en el proceso penal.

La corte ha insistido en el respeto del derecho constitucional al debido proceso del cual son titulares los terceros en el proceso penal. Para que se pueda cancelar los registros obtenidos fraudulentamente debe proceder la oportunidad de la controversia por parte del mismo sindicado y de los terceros incidentales de buena fe que pueden concurrir al proceso o a la actuación penal para hacer valer sus derechos. La cancelación de los registros se debe entender como una medida que puede pronunciarse por el funcionario judicial en el desarrollo del proceso, podrá ser irrevocable cuando se resuelva sobre la responsabilidad del sindicato. En caso de dictarse cosa juzgada, la imposición de la medida cautelar no afecta el derecho de propiedad adquirido con justo título y conforme a las leyes civiles, el tercero a intervenir en el curso del proceso penal podrá ser protegido por la vía de tutela. El funcionario judicial deberá proteger a la a la víctima del delito como a los terceros de buena fe.

2.2.4 Definición de términos

Hacer uso de conceptos para poder organizar sus datos y percibir la relación que hay entre ellos. El concepto es una abstracción obtenida de la realidad, cuya finalidad es simplificar una serie de observaciones que pueden clasificar en un mismo nombre.

Propiedad intelectual: conciernen a todas las producciones del ingenio humano en campos literarios, científico o inventivo y artístico; mientras que los autores comprenden exclusivamente las producciones creativas en los campos literarios y artístico, de exclusividad en su forma literaria o gráfica, y no en contenido ideológico, ni industrial.

Sunarp: es un organismo autónomo del sector justicia y ente rector del sistema nacional de los registros públicos, entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico- registrales que integran el sistema nacional, planificar y organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de actos y contratos en los registros que conforma el sistema. (Ley de Sunarp)

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 Tipo, nivel y Diseño de investigación

3.1.1 tipo de investigación

En el presente trabajo el tipo de investigación que se utilizo es descriptivo, debido a que identificara la manera en que se da el fraude inmobiliario ante la entidad registradora.

El diseño de esta investigación es descriptivo- simples porque cuenta con una sola variable que solo acumulara el dato obtenido referente al Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos.

De allí entonces que la investigación puede ser clasificada por diversos criterios, según: el propósito o finalidad perseguida.

Por lo que diremos que el tipo de investigación utilizada está basada en una investigación pura o como también denominada básica, teórica, dogmática, cuya finalidad de la investigación es el de formular otras teorías o modificar las existentes, mediante el descubrimiento de principios, que se caracteriza porque parte de un marco teórico permanece en él; asimismo dichos conocimientos científicos o filosóficos, sin contrastarlos con ningún aspecto práctico. Buscando el progreso científico.

3.1.2 Nivel de investigación

En este sentido hemos considerado, según la naturaleza nuestra investigación es de nivel descriptivo, la cual busca el porqué de los hechos mediante el establecimiento de relaciones causa – efecto. En este sentido, los estudios descriptivos pueden ocuparse tanto de la determinación de las causas (investigación postfacto), como efectos (investigación experimental), mediante la prueba de hipótesis. Los resultados y conclusiones constituyen el nivel más profundo de conocimientos.

3.1.3 Diseño de investigación

Siguiendo con los objetivos de la investigación, el diseño puede ser explicativo, descriptivo, predictivo y evaluativo. Por lo que se utilizara el diseño explicativo.

3.2 Población y muestra

3.2.1 Población

Respecto a abogados

- Especialista de Derecho Civil.
- Que tenga cinco años de experiencia en su materia.
- Que ejerza la docencia universitaria.

Respecto a los notarios de Lima

- Que tengan experiencia en el caso de tráfico ilícito de terrenos.
- Que tengan experiencia en casos netamente de afectación al tercero de buena fe.

Respecto a los expedientes

- Expedientes que se hayan consolidado o producido en el periodo 2014.
- Que solamente se traten de fraude inmobiliario en los Registros Públicos.

3.2.2 Muestra

La muestra, es una pequeña porción representativa y adecuada de la población, a partir de la cual el investigador va a obtener datos que son puntos de partida de las generalizaciones.

Para elegir la muestra en la presente investigación se utilizó el muestreo probabilístico.

En este tipo de muestreo, todos los individuos de la población pueden formar parte de la muestra, tienen probabilidad positiva de formar parte de la muestra. Por lo

tanto, es el tipo de muestreo que deberemos utilizar en nuestras investigaciones, por ser el riguroso y científico.

El muestreo probabilístico permite conocer la probabilidad que cada unidad de análisis tiene de ser integrada a la muestra mediante la selección al azar. Este tipo de muestreo comprende los procedimientos de muestreo simple o al azar, estratificado, sistemático y por conglomerados o racimos.

Esta definición refleja que la probabilidad de selección de la unidad de análisis A es independiente de la probabilidad que tienen el resto de unidades de análisis que integran una población.

El tipo de investigación que se utiliza en este proyecto es descriptivo, porque identificara las razones por las cuales existe el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos

3.3 Hipótesis

3.3.1 Hipótesis General

Los notarios establecen que debe haber un contrato de compra y venta seguido de la inscripción del bien inmueble para evitar el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos.

3.3.2 Hipótesis Específicas

En el Código Civil nos establece en su artículo 949 que la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario.

Los notarios establecen que se hagan inspecciones y auditorias si es necesario para descartar a la responsabilidad en el Fraude Inmobiliario en los Registro Públicos.

3.4 Variable – Operacionalización

Entendemos por variable a una característica o cualidad de la realidad que es susceptible de asumir diferentes valores, es decir, puede variar, aunque para un objeto que se considere puede tener un valor fijo.

IDENTIFICACIÓN DE LAS VARIABLES:

En la presente exploración se requiere alcanzar los datos de los dominios de los valores:

A = Variables de la realidad

A1 = Factor Social - Económicos

A2 = Factor Académico - Cultural

A3 = Factor Administrativo - Comercial

A4 = Fraude

B = Variables del marco referencial

B1 = Planteamientos teóricos

B2 = Normas

X = Variables del problema

X1 = Incumplimiento

X2 = Infracción

Variables X: Factores que contribuyen a la infracción a la norma.

Variable Y: Derecho a que solo exista una partida registral por propiedad

Operacionalización de variables

Con la finalidad de dirigir adecuadamente el diseño de la investigación, especifica, conceptualizar y operacionalizar las variables que influyen en el estudio; el proceso de transformar una variable (conceptual) a una operativa (indicador).

3.5 Técnicas y herramientas de exploración

Cabe resaltar que en cuanto se realiza una exploración requerimos técnicas y herramientas que nos permitan acceder a resultados y con ello demostrar la suposición que son respuestas supuestas que necesitan ser comprobadas y por lo cual cumplir con nuestros objetivos, empleando para ello el método deductivo e inductivo, analítico.

Los procedimientos son sistematizados, nos darán los resultados de la investigación. Las técnicas son recopiladas teniendo en cuenta lo que se investiga, porque, para que, y como se investiga. Pueden ser: la observación, la entrevista, el análisis de documentos, escalas para medir actitudes, la experimentación y la encuesta.

Para nuestro trabajo de exploración hemos utilizado las siguientes herramientas:

3.5.1 Técnica de la encuesta

Se medirá la tarea de campo, utilizando encuestas, a los docentes: juristas de distintas especialidades del modelo seleccionado, se procede al conteo general y categorización de los datos, luego procedemos a ordenarlos en cuadros estadísticos para su lectura.

3.5.2 Entrevistados. Fuente directa para la búsqueda de datos.

Tabla 2

Fichas técnicas a entrevistados

TECNICA	INSTRUMENTO	VENTAJAS	DESVENTAJAS
ENCUESTA	Cuestionario	Aplicable a gran número de informantes sobre grandes números de datos	Poca profundidad.
ENTREVISTA	Guía de entrevista	Permite profundizar los aspectos interesantes.	-Solo aplicable a un pequeño número. -Difícil y costoso.
ANALISIS DOCUMENTAL	Fichas (Precisar el tipo: textuales, Resumen etc.)	Muy objetiva puede constituir evidencia	-Limitada a fuentes escritas.
OBSERVACION DE CAMPO	Guía de observación de campo.	Contacto directo del investigador con la realidad.	-Aplicación limitada a aspectos fijos o repetitivos.

Elaboración propia.

Las herramientas utilizadas en la investigación son las siguientes:

Cuestionario: En el cuestionario se precisó las preguntas, tal cual se formularon al entrevistado sobre el tema de investigación.

3.6 Validez y confiabilidad de las herramientas.

En la presente exploración se hace uso la veracidad de una herramienta de investigación, que lleva del a mano al grado de una medición que tiene errores de variable. Para la veracidad de la muestra se toman los siguientes aspectos básicos:

- El diseño y esquema de muestro
- Tamaño de la muestra
- Cuestionario y encuesta
- Control de error
- Calculo

La fórmula para calcular el tamaño de muestra cuando se desconoce el tamaño de la población es la siguiente:

Cálculo del Tamaño de la Muestra desconociendo el Tamaño de la Población.

$$n = \frac{Z_a^2 \times p \times q}{d^2}$$

En donde,

- Z = nivel de confianza,
- P = probabilidad de éxito, o proporción esperada
- Q = probabilidad de fracaso
- D = precisión (error máximo admisible en términos de proporción)

3.7 Procedimiento Análisis Estadístico e Interpretación de resultados

La averiguación se procesó en una computadora, se utilizó el paquete estadístico SPSS versión 21(paquete estadístico para ciencias sociales)

El procesamiento de información se realiza mediante el uso de herramientas estadísticas, utilizando algunos de los programas de fácil acceso

Para finalizar los datos analizados, cuadros elaborados y presentados empleando, el programa de MS EXCEL.

CAPÍTULO IV

RESULTADO, DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1 CONCLUSIÓN DE LA EXPLORACIÓN

De acuerdo al desarrollo de la investigación se expresa el resultado empleando cuadros explicativos.

Se realizó encuestas tanto los docentes como los alumnos teniendo la interpretación de cuadros.

La herramienta se aplicó a 10 abogados siendo los docentes de cinco a más años de experiencias en el campo del letrado y en diferentes áreas, igualmente a 25 estudiantes del pregrado de la UAP.

La conclusión de la contratación de la suposición nos va a permitir demostrar dicha hipótesis o en todo caso serán rechazadas.

CUADRO 1:

1.-En el reglamento de registros públicos no existe un enfoque sobre la reparación de daños por el fraude inmobiliario debido a que:

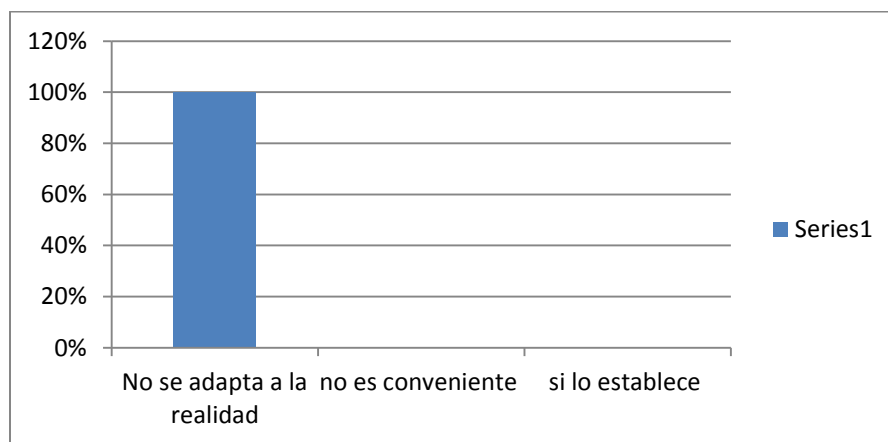


Figura 1. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 01.

Elaboración propia.

CUADRO 2:

2.- ¿Tienen responsabilidad los trabajadores de registros públicos en el fraude inmobiliario?

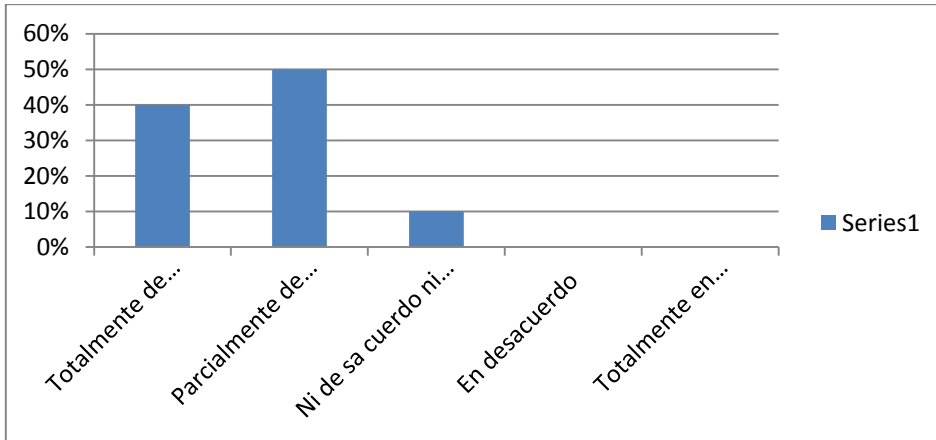


Figura 2. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 02.

Elaboración propia.

CUADRO 3:

3.- ¿En el reglamento de registros públicos se habla de primera inscripción y se dice que Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente usted está?

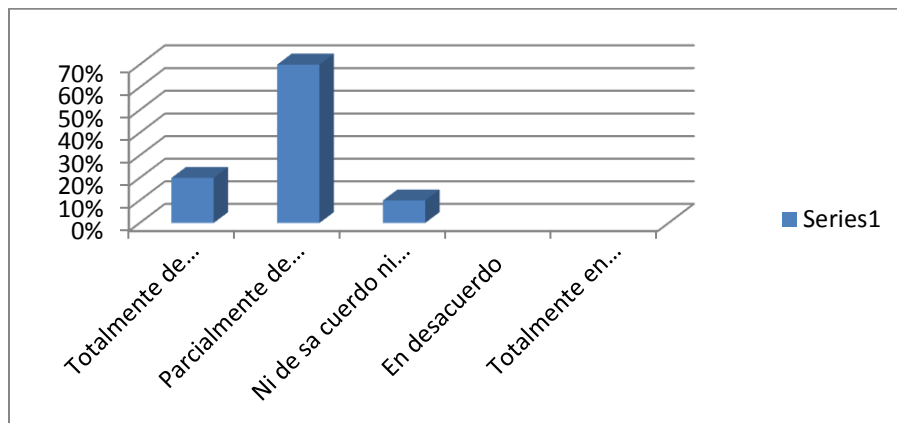


Figura 3. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 03.

Elaboración propia.

CUADRO 4:

4.- ¿Respecto a que en el reglamento de Registros públicos no nos establecen una sanción por el fraude inmobiliario usted está?

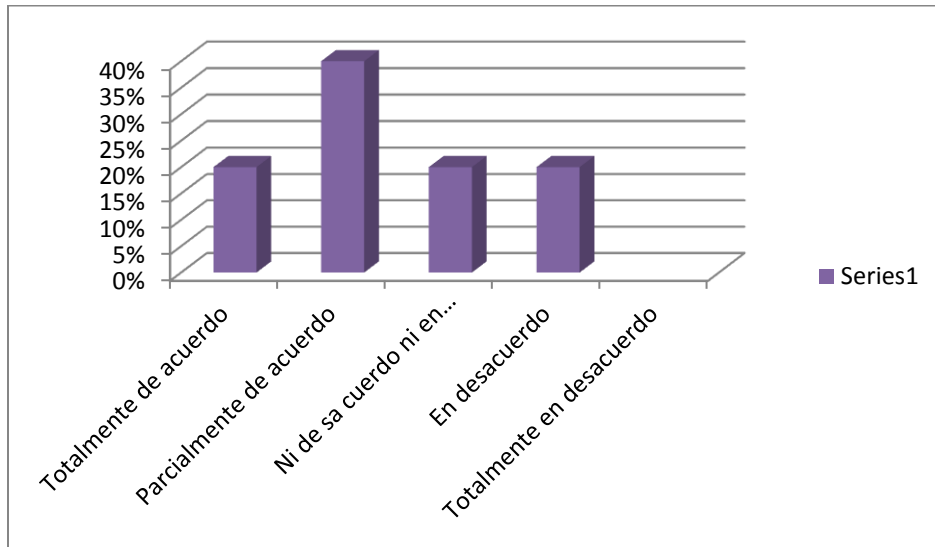


Figura 4. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 04.

Elaboración propia.

CUADRO 5:

5.- ¿Cree usted que lo trabajadores de cada notaria deberían realizar una investigación profunda al momento de emitir o realizar una compra- venta por las partes solicitantes para verificar y garantizar que todo sea conforme a ley?

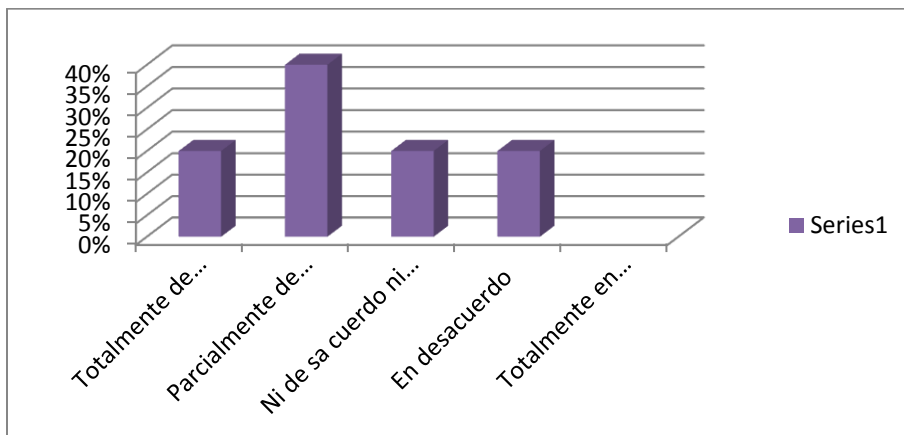


Figura 5. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 05.

Elaboración propia.

CUADRO 6:

6.- Respecto a la indemnización que solo se realiza por mandato judicial, usted está:

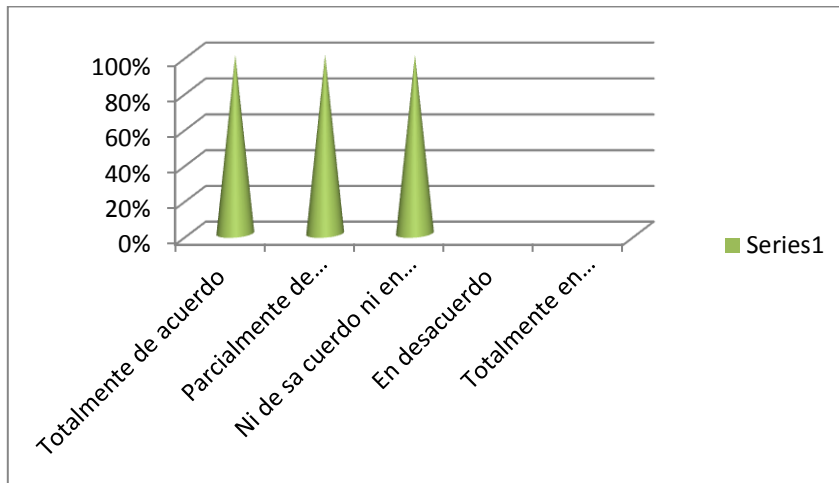


Figura 6. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 06.
Elaboración propia.

CUADRO 7:

7.- ¿Considera que en el mercado peruano se da una especie de mafia en el fraude inmobiliario?

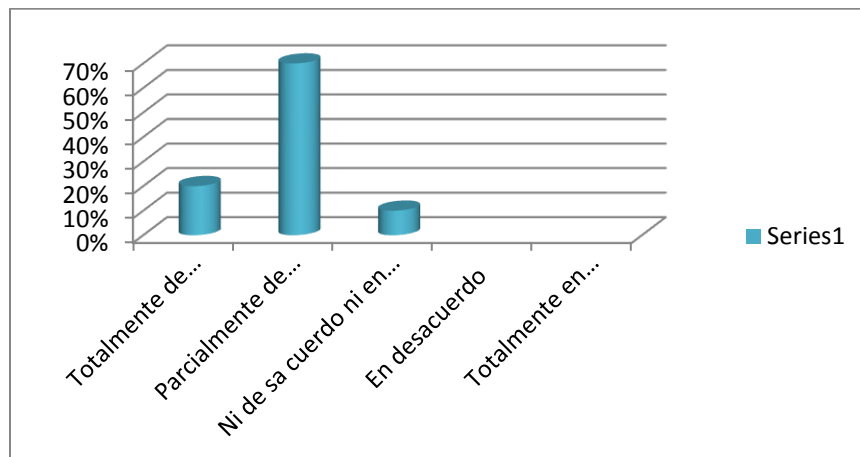


Figura 7. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 07.
Elaboración propia.

CUADRO 8:

8.- Afirmar que en el reglamento de Registros Públicos no se establece un artículo que nos hable sobre el fraude inmobiliario usted está:

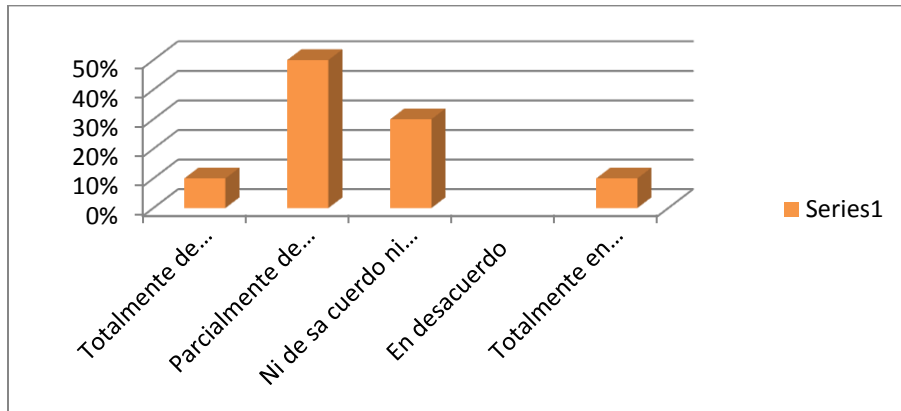


Figura 8. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 07.
Elaboración propia.

CUADRO 9:

9.- ¿En la actualidad los casos de fraude inmobiliario van en aumento?

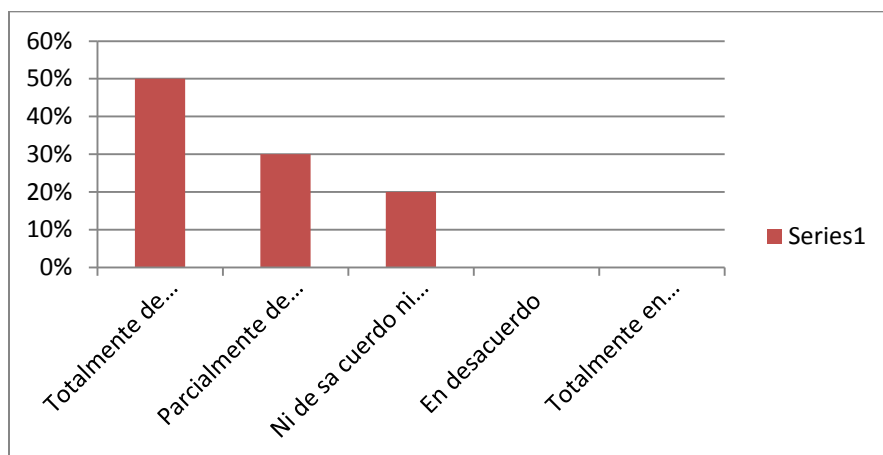


Figura 9. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 09.
Elaboración propia.

CUADRO 10:

10.- ¿Se puede disminuir el fraude inmobiliario?

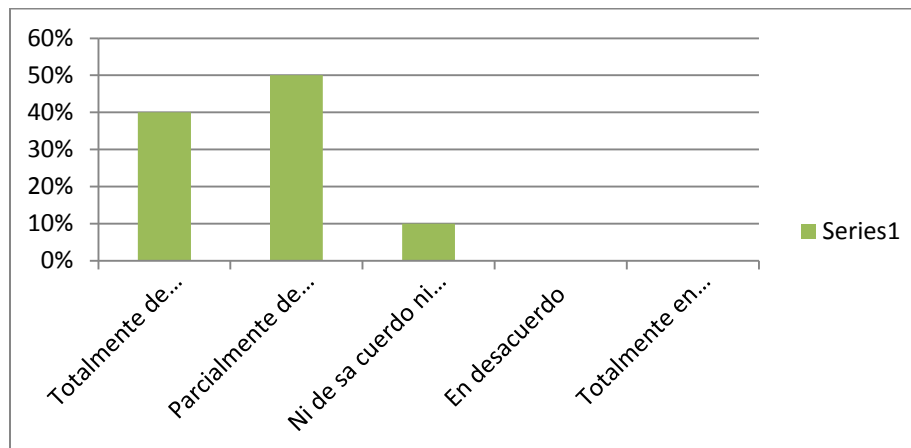


Figura 10. Resultado en porcentaje con relación a la pregunta 10.

Elaboración propia

4.2 DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Los resultados de esta investigación comprueban las hipótesis propuestas en la misma. Tras el análisis de los datos obtenidos en el capítulo anterior asimismo coincide con los estudios y teorías expuesto; a continuación, se describen los hallazgos obtenidos contrastados con las teorías, norma y jurisprudencia.

En la hipótesis general planteada para la presente tesis sobre cuáles son los factores que contribuyen al Fraude Inmobiliario en nuestro País. Según los resultados estadísticos arrojados fueron los hemos agrupado como sigue de orden económico, social, académicos, cultural, comercial y administrativo

En nuestro estudio también influye el factor socioeconómico, nos indica que los ciudadanos en la actualidad incurrir mucho en los delitos de tráfico de terrenos. Y considerando los costos que genera ya por si, la compra de una propiedad en nuestro país pues más los costos que genera la inscripción en los Registros Públicos.

A la pregunta ¿Cuál es la seguridad que SUNARP nos da al momento de registrar

nuestras propiedades? respecto a la consulta a los docentes, en diferentes universidades nacionales como privada, solo alcanza a un 30% confía en SUNARP, pues el otro 70% nos dice que no hay seguridad alguna

Por tanto, señalamos que los factores socioeconómicos influyen para que se realice la inscripción Registral.

Factores comercial y administrativo, en lo comercial incide por los precios, es decir los costos de la inscripción. En la encuesta realizada se ve claramente que un 80% está de acuerdo con que se termine con la mafia que existe en SUNARP.

Pues el 100% pide que se le dé una sanción a dicha mafia en SUNARP.

CAPÍTULO V
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Primera. Que en los Registros públicos se cercioren de que se reúnan todos los requisitos exigidos por las leyes para su registración, cuyo fin es necesario someterlos a un previo examen, verificación o calificación y así poder asegurar su validez o perfección, tanto en los documentos donde se traspasan bienes inmuebles no se inscriben en registros públicos de oficio por parte del registrador, si no que previamente debe existir una petición de las partes interesadas.

Segundo. _ en nuestro país suele suceder que nos cuesta asimilar muchas veces que tenemos una mafia que día a día crece más y con lleva a que diariamente estemos frente a un nuevo fraude inmobiliario, esta mafia suele organizarse muy bien y así aprovechar el descuido de las personas , es decir se aprovechan que muchas de sus víctimas radican en el exterior y esto los ayuda a cometer sus fechorías y así poder realizar hasta 3 o 4 ventas simultaneas con precios totalmente fuera de lugar que es menos del 50 % del precio real.

Tercero ._ si bien es cierto estamos pues frente a un grupo notarios que no se toman el trabajo de revisar lo que firman , si no que confían muchas veces en el personal que trabaja años para ellos y pues con esto muchas veces la veces la confianza los induce a caer en error, ya que la principal labor del notario es cerciorarse que todo este conforme a ley y dar fe de que esto sea así, o también podemos decir que estamos frente a un grupo de notarios que con el afán de tener más ingresos abarcan más de lo normal y en el momento no se percatan que estas mafias son expertas en hacer caer en error al notario y/o a su personal que recepciona la documentación, también tenemos una mafia en los registros públicos pues registradores se valen de su poder para comentar dichas fechorías .

RECOMENDACIONES

Primera. - antes de realizar una compra venta se recomienda solicitar en registros públicos un CRI (CERTIFICADO REGISTRAL INMOBILIARIO) y a su vez cerciorarse que en la municipalidad y en el registro este al mismo nombre de la persona que desea vender el inmueble, pues con el CRI podremos tener información exacta y precisa y así evitar ser víctimas de un fraude inmobiliario.

Segunda .- al momento de realizar una compra venta se recomienda dividir el monto de lo pactado por las partes en dos siendo haciendo un primer porcentaje entregado a la firma de la minuta pero a su vez es recomendable que se realice un fe de entrega y antes de firmar cerciorarse que el monto de la transacción se haya realizado exitosamente, tanto comprador como vendedor deben poner una cláusula donde se comprometan a firmar dicha transacción que sería la firma de la escritura en fecha cierta, de ser el caso que no se cumpla se debe de poner una penalidad que cualquiera de las partes lo asumiría si no cumpliese.

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

Cuarto. - Tanto como compradores y vendedores debemos de asegurarnos que todo se está realizando conforme a ley y que dicho inmueble esta saneado en tanto en registros públicos como a nivel municipal.

REFERENCIA BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez, R. (2015). *Derecho de propiedad*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Castañeda, C. (2016). *La no adquisición de bien inmueble del fraude inmobiliario*. (Tesis para obtener el grado de abogado). Repositorio institucional UNITRU. Recuperado de <http://dspace.unitru.edu.pe/handle/UNITRU/5862>
- Castillo, F. (2008). *Libro Homenaje a Felipe Osterling Parodi*. Lima, Perú: Palestra editores.
- Castillo, F. (2015). *La intermediación inmobiliaria como elemento de seguridad en las transferencias inmobiliarias en el Perú*. (Tesis para obtener el grado de abogado). Repositorio de las Américas. Recuperado de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/80/TESIS%20VICTOR%20HUGO%20PACHECO%20CASTILLO%20%28con%20formato%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Escajadillo, J. (2017). *La Declaración De Los Riesgos En Los Contratos De Seguros. Estudio De Los Ordenamientos Jurídicos Español, Uruguayo Y Argentino*. (Tesis Magistral). Repositorio de Universidad de Valencia. Recuperado de <http://roderic.uv.es/bitstream/handle/10550/37195/Tesis%20VB%20Roderic.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- García, H. (2014) *Tesis de las transmisiones inmobiliarias sujetas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y fraude fiscal*. (Tesis Magistral). Repositorio de Dialnet. Recuperado de <https://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle/10396/12686/2015000001107.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Gamio, Ch. (2013) *Carregues I Finalitats Determinant en la sucesión contractual*. (Tesis de maestría). Repositorio Dialnet. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=142809>

- Gómez, G. (2006). *Defectos en los documentos presentados a inscripción en el Registro de La propiedad. Distinción entre faltas subsanables e insubsanables* (2ª ed.). Madrid: juristas editores.
- González, B. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario*. Lima, Perú: Jurista Editores.
- González, B. (2005). *Tratado de Derechos Reales*. Lima – Perú: Juristas Editores
- González, Barrón. (2009). *El principio de prioridad Registral*. Lima, Perú: Juristas Editores.
- González, B. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Editorial Albatros.
- Gonzales, B. (2015) *La falsificación nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, B. (2017) *La Propiedad y sus instrumentos de defensa*. Lima – Perú: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, L. (2002) *Comentarios al Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos*. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.
- Rodríguez, E. (2011) *¿Sacrilégio Del Derecho De Propiedad? Fe Pública Registral Y Falsificación De Documentos*. (Tesis para obtener el título de abogado). Repositorio de Vlex España. Recuperado de <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/sacrilégio-derecho-propiedad-fe-653929173>
- López, H. (2013) *¿Existe inmobiliaria en Arequipa?* (Tesis Magistral). Repositorio de PUCP. Recuperado de

http://tesis.pucp.edu.pe:8080/repositorio/bitstream/handle/123456789/8553/Mayorca_Mariel_Evaluaci%C3%B3n.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Ortiz, P. (2005) *Tarea educación Grafica Educativa*. Lima, Perú: Editorial Aguilar.

Palacios, P. (2012) *Apuntes de Derecho Registral*. Lima, Perú: Editorial Aguilar.

Romero, R. (2007). *Derecho Civil y Los Derechos Reales*. Lima, Perú: Editorial Juristas.

ANEXOS

MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMA GENERAL	OBJETO GENERAL	HIPOTESIS GENERAL	VARIABLE	DIMENSIONES	INDICADORES	MÉTODO	JUSTIFICACIÓN
¿De qué manera se puede evitar el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos?	Determinar la problemática del Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos.	En el Código Civil nos establece en el artículo 949° que la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario.	Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos.	-Fraude Inmobiliario.	<ul style="list-style-type: none"> • Los criterios para aplicar la restricción. • Los criterios para aplicar la afectación. 	<p>Nivel de investigación: Básica.</p> <p>Tipo de investigación: Explicativo.</p> <p>Diseño de investigación: Descriptivo- Simple.</p> <p>Población: Los notarios de lima y abogados.</p> <p>Muestra: 5 jueces de Lima y 3 Notarios de Lima.</p> <p>Técnicas: Encuesta.</p> <p>Instrumento: cuestionario.</p> <p>Procedimiento de datos: tabulación de información mediante tablas y gráficos.</p>	La problemática del Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos se da mucho en la actualidad. Los Registros Públicos fallan muchas veces porque no se comprueba un título o escritura falsa. Se sabe que las falsificaciones es un nuevo modo de adquirir la propiedad, ya que estos adquieren un seguro por la propiedad. Esto se debe modificar en el sentido de imponer la responsabilidad por el error en la identificación de personas.
PROBLEMAS ESPECIFICOS	OBJETOS ESPECIFICOS	HIPOTESIS ESPECIFICOS					
¿Cómo poder ponerle fin al Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos?	Analizar la problemática de las inscripciones en los Registros Públicos.	Los notarios nos establecen que se le realice inspecciones y/o auditorias para determinar que no tienen responsabilidad en el caso del Fraude Inmobiliario.		-La proporcionalidad.	<ul style="list-style-type: none"> • El juicio de adecuación. • La proporcionalidad en sentido estricto. 		
¿La responsabilidad del notario en el Fraude Inmobiliario en los Registros Públicos?	Analizar la responsabilidad de los notarios.			-La argumentación.	<ul style="list-style-type: none"> • La discrecionalidad. • La racionabilidad. • La reflexión. 		
				-La precedencia de un derecho fundamental a otro.	<ul style="list-style-type: none"> • El peso esencial de un principio. • El interés a proteger. 		



PROYECTO DE LEY

MODIFICACIONES AL CODIGO CIVIL PERUANO.



ESTUDIANTES:

- Pamela Marivel Hernández Loayza
- Mayra Alejandra Ramos Ramos

28 DE MARZO DEL 2018.

UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL PERU

Lima 28 de marzo de 2018

Doctor Juan Gutiérrez Otiniano

Ref.: Proyecto de ley de fraude Inmobiliario en los registros Públicos

La presente investigación considera que el delito de fraude inmobiliario se ve muy a menudo en actualidad. La inscripción fraudulenta en los registros públicos, es por eso que se ven muchos fraudes al momento de inscribir un bien. En nuestra calidad de ciudadanas y Bachiller de la universidad autónoma del Perú.

Atentamente.

- Pamela Marivel Hernández Loayza
- Mayra Alejandra Ramos Ramos

Cuidadas, bachilleres en derecho de la Universidad autónoma del Perú

PROYECTO DE LEY ---- DE 2018

FRAUDE INMOBILIARIO EN LOS REGISTROS PUBLICOS

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DEL PERU

DECRETA

ARTICULO 1 EL Artículo 1 sistema de validación de instrumentos notariales

Crease el sistema virtual de información

Implementar el sistema virtual de información (SVI) en el cual se busca que todos los partes de compras vente de inmuebles, poderes de venta de inmueble, sea autorizado por el notario mediante su huella online, buscando así la autenticidad de los actos celebrados por las partes y evitando más fraudes inmobiliarios.

Articulo 2 quedara así: inviolabilidad del derecho de propiedad

El derecho de propiedad es inviolable.

El derecho de propiedad es inviolable, se busca con esto garantizar que no se siga con los fraudes inmobiliarios, con ello evitaremos una serie fraudes con los cual se busca la seguridad jurídica nacional o necesidad publica, y así pagar una indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual juicio. Proteger los inmuebles tanto en registros públicos y evitar costos excesivos por una inmovilización innecesaria, con lo cual tenemos como único beneficiario al estado.

Articulo 3 quedara así Transferencia de propiedad de bien inmueble (artículo 949)

La sola obligación de enajenar un inmueble

La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor

propietario de él y a su vez lo obliga a declarar dicho acto, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Introducción

La propiedad de los bienes se adquiere a través de distintas “causas lícitas” reconocidas y amparadas por el ordenamiento jurídico. La variedad de “causas” aconseja su estudio a través de tipos y clasificaciones. Así pues, una primera clasificación nos permite distinguir entre las causas de adquisición universal esto es aquellas en donde se adquiere como consecuencia de la subrogación universal del titular en el patrimonio de otro.

Sin embargo, el sistema registral guarda dentro de sí un defecto de estructura, y es que éste fue concebido como uno de privilegios para quien accediera al Registro teniendo enfrente la transmisión de la propiedad inmobiliaria por el sólo consentimiento (Art 949° C.C. Peruano). Teniendo en cuenta que la inscripción no es obligatoria para los titulares inmobiliarios, se justifican los incentivos, y el mayor de todos es que mediante el Registro puedes oponer derechos, incluso contra otros que tienen derechos más antiguos, pero no inscritos.

En este sistema registral inmobiliario ha sido una tradición que se circunscriba la problemática del fraude inmobiliario al notario o al Registro; es decir, siempre se habla de “fraude notarial” o “fraude registral”. Sin tener en cuenta que el sistema inmobiliario, como un todo, es el que presenta vulnerabilidades.

Según el juez superior de Lima Gonzales (2010) los “dos pilares” para combatir el tráfico inmobiliario son: Los notarios y los registros públicos. Sin embargo, el experto advirtió que en los últimos años estos han demostrado graves fallas tanto en la identificación de vendedores, como en el estudio de títulos. “Se supone que el notario debe hacer un buen estudio de títulos para verificar si el predio tiene afectaciones, quién es el propietario o algún problema para que en base a eso actúe el comprador”

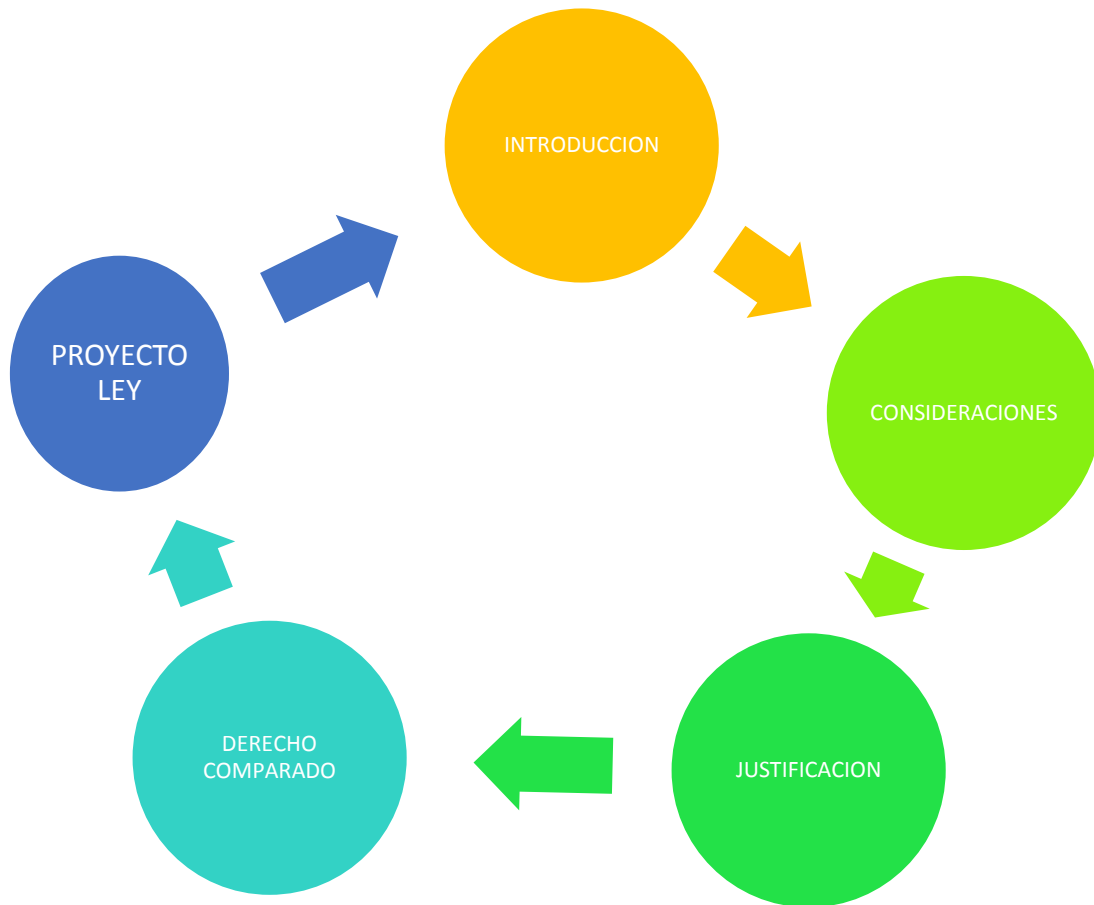
Vista la oponibilidad desde el sentido contrario, el principio de imposibilidad significa que el adquirente no inscrito de un derecho sobre inmuebles no lo puede ejercer frente al tercero con derecho inscrito sobre el mismo inmueble, ni tampoco aquel puede formular pretensiones perjudiciales en contra de este”. Diez-Picaza, citado por Gonzales B. “Curso de Derechos Reales”, pp. 611-612.

CONSIDERACIONES GENERALES

Todos los órganos administrativos pertenecientes a la SUNARP junto con sus órganos desconcentrados además de la función administrativa poseen la función calificante o registral lo cual es ejercitado por dos instancias: (a) Los registradores – (1era Instancia Registral), y; (b) el Tribunal Registral – (2da Instancia Registral). Es en tal sentido que la calificación de los títulos está a cargo de los Registradores y Vocales del Tribunal Registral, en primera y en segunda instancia respectivamente (ambos funcionarios públicos), quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos por ley. Como se puede verificar la principal función de los Registradores Públicos es la calificación. Esta es entendida como la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción.

Con esto buscamos erradicar dicho fraude inmobiliario que día a día se da a diestra y siniestra en nuestro país y las autoridades no hacen nada al respecto por parar con esta mafia que se beneficia con dichos actos ilícitos, perjudicando así a personas trabajadoras víctimas de estos fraudes, no es posible que en pleno siglo XXI se den este tipo de actos y que personas trabajadoras sean engañadas por esta mafia que esta desde notarias, registros públicos, abogados, poder judicial, ya que se aprovechan del desconocimiento de las personas y del descuido de muchos ya que la mayoría de personas afectadas no viven en el país, es por ello que las víctimas son las ultimas en enterarse que fueron víctimas de fraude inmobiliario y que hace tiempo dejaron de ser propietarios de sus inmuebles.

Para efectos de garantizar la comprensión del presente proyecto de ley, este se viene desarrollando de la siguiente manera:



JUSTIFICACIÓN

Que el Registro de la Propiedad, reúnan los requisitos exigidos por las leyes para su registración, a cuyo fin es necesario someterlos a un previo examen, verificación o calificación que asegure su validez o perfección. Los documentos públicos en los cuales se traspasan bienes inmuebles no se inscriben en el Registro Público de oficio por parte del registrador, sino que previamente debe existir una petición del interesado o de los interesados, que en forma expresa solicitan al Registro la inscripción del documento.

Por ello, se hace necesario y obligatorio que, en relación con los bienes inmuebles, se dé su debida registración en el Registro Público de la Propiedad. Al

darse la registraci3n de un bien inmueble a favor de una persona, esta aparecer3 ante terceros como la leg3tima propietaria del bien inmueble, con efectos erga omnes, es decir, efectos jur3dicos que afectan a todos los miembros de la sociedad.

Estudio Comparado – El Fraude Inmobiliario

 ESPAÑA	 <p>La situaci3n del fraude inmobiliario nos presenta ante una disyuntiva valorativa necesaria ¿es justa la sentencia que dispone restituir al propietario original ante un fraude inmobiliario en situaci3n de preferencia frente a un sujeto adquirente de buena fe que adquiere un bien confiando en la informaci3n registral que da el registro p3blico?</p>
 COLOMBIA	 <p>Los delitos dentro de los cuales se encuentra impl3cito el fraude inmobiliario deber3an estar contenidos en los delitos relativos al orden socioecon3mico dado el car3cter social de la vivienda, reconocida por la constituci3n misma y la legislaci3n internacional.</p>
 PERU	 <p>La falsificaci3n de documentos y la suplantaci3n de identidad son las dos modalidades de estafa inmobiliaria m3s frecuentes que enfrentan las personas que ya cuentan con una propiedad predial o planean adquirir una vivienda, inform3 hoy la Superintendencia Nacional de Registros P3blicos (Sunarp).</p>

Al suprimir estos artículos e incorporar el lector la huella para los notarios con la firma digital se busca la seguridad en las compras venta celebradas (jurídica de los inmuebles) y con eso erradicar el fraude inmobiliario.

Atentamente,

Pamela Marivel Hernández Loayza

Mayra Alejandra Ramos Ramos

Ciudadanas, Bachilleres en Derecho de la Universidad Autónoma del Perú

**DOCUMENTOS PARA VALIDAR LOS
INSTRUMENTOS DE MEDICIÓN A TRAVÉS DE
JUICIO DE EXPERTOS**

DEFINICIÓN CONCEPTUAL DE LA VARIABLE Y DIMENSIONES

Variable 1:

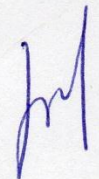
Fraude inmobiliario en los registros públicos

Definición

FRAUDE INMOBILIARIO: Sucede que se están dando inscripción de documento en los cuales se traspasa un bien inmueble, pero que el propietario nunca ha suscrito ni ha tenido la voluntad ni el consentimiento de traspasar dicho bien a terceros. Este fenómeno sucede debido a la suplantación de la identidad del transmitente o propietario, es decir, el fraude consiste en suplantar la identidad del propietario y así se le despoja del bien de su propiedad.

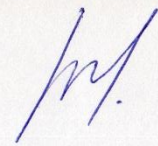
Dimensiones de la variable 1:

- Fraude inmobiliario.
- La proporcionalidad.
- La argumentación.
- La precedencia de un derecho fundamental a otro.



MATRIZ DE OPERACIONALIZACIÓN DE LA VARIABLE 1:

Dimensiones	Indicadores	Ítems	Escala de Likert
-Fraude inmobiliario	<ul style="list-style-type: none"> - Los criterios para aplicar la restricción. - Los criterios para aplicar la afectación. 	1.- En el Reglamento de registros públicos no existe un enfoque sobre la reparación de daños por el fraude inmobiliario debido a que: 2.-Tienen responsabilidad los trabajadores de registros públicos en el fraude inmobiliario?	<ul style="list-style-type: none"> - No se adapta a la realidad. - Totalmente de acuerdo. - Parcialmente de acuerdo. - Ni en desacuerdo, ni de acuerdo.
-La proporcionalidad	<ul style="list-style-type: none"> - El juicio de adecuación. - La proporcionalidad en sentido estricto. 	3.- En el reglamento de registros públicos se habla de primera inscripción y se dice que ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente usted esta: 4.- Respecto a que en el reglamento de registros públicos no nos establecen una sanción por el fraude inmobiliario usted esta:	<ul style="list-style-type: none"> - Totalmente de acuerdo. - Parcialmente de acuerdo. - Ni en desacuerdo, ni en acuerdo. - En desacuerdo.
-La argumentación	<ul style="list-style-type: none"> - La discrecionalidad. - La racionabilidad. - La reflexión. 	5.- Cree usted que los trabajadores de cada Notaria deberían realizar una investigación profunda al momento de emitir o realizar una compra – venta por las partes solicitantes para verificar y garantizar que todo sea conforme a ley? 6.- Respecto a la indemnización que solo se realiza por mandato judicial, usted esta: 7.- Considera que en el mercado peruano se da una especie de mafia en el fraude inmobiliario.	<ul style="list-style-type: none"> - Totalmente de acuerdo. - Parcialmente de acuerdo. - Ni desacuerdo, ni en acuerdo. - Totalmente desacuerdo.
-La precedencia de un derecho fundamental a otro.	<ul style="list-style-type: none"> - El peso esencial de un principio. - El interés a proteger. 	8.- Afirmar que en el Reglamento o de Registros Públicos no se establece un artículo que nos hable sobre el fraude inmobiliario usted esta: 9.- En la actualidad los casos de fraude inmobiliario van en aumento? 10.- Se puede disminuir el fraude inmobiliario?	<ul style="list-style-type: none"> - Totalmente de acuerdo. - Parcialmente de acuerdo. - Ni en desacuerdo, ni acuerdo. - Totalmente en desacuerdo.



Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 1

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias	
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No		
	DIMENSIÓN 1										
1	Fraude inmobiliario.	X		X		X		X			
	DIMENSIÓN 2										
1	La proporcionalidad.	X		X		X		X			
	DIMENSIÓN 3										
1	La argumentación.	X		X		X		X			
	DIMENSIÓN 4										
1	La precedencia de un derecho fundamental a otro.	X		X		X		X			

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): SI HAY SUFICIENCIA

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: WILFREDO BORDILLO BRICEÑO DNI: 08337343

Especialidad del validador: DERECHO CIVIL

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima Sur, 21 de Marzo del 2018.



 Firma del Experto Informante.

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 1

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1									
1	Fraude inmobiliario.	✓		✓		✓		✓		
	DIMENSIÓN 2									
1	La proporcionalidad.	✓		✓		✓		✓		
	DIMENSIÓN 3									
1	La argumentación.	✓		✓		✓		✓		
	DIMENSIÓN 4									
1	La precedencia de un derecho fundamental a otro.	✓	No	✓	No	✓	No	✓	No	

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): _____

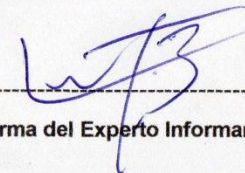
Opinión de aplicabilidad: Aplicable [] Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr/ Mg/ Abog: Cesar Inocente Ramirez DNI: 10995720

Especialidad del validador:

Lima Sur, 22 de Marzo del 2018.

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.
²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo
³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo
⁴**Suficiencia:** Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

 enl. 51066
Firma del Experto Informante.

Fuente: Elaboración propia.

CERTIFICADO DE VALIDEZ DE CONTENIDO DEL INSTRUMENTO QUE MIDE LA VARIABLE 1

N°	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Suficiencia ⁴		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1									
1	Fraude inmobiliario.	X		X		X		X		
	DIMENSIÓN 2									
1	La proporcionalidad.	X		X		X		X		
	DIMENSIÓN 3									
1	La argumentación.	X		X		X		X		
	DIMENSIÓN 4									
1	La precedencia de un derecho fundamental a otro.			X		X		X		

Observaciones (precisar si hay suficiencia⁴): _____

Opinión de aplicabilidad: Aplicable Aplicable después de corregir [] No aplicable []

Apellidos y nombres del juez validador: Dr. Mg/ Abog: EDISON MENAHO TAJE DNI: 40363944

Especialidad del validador: GESTION PÚBLICA

¹Pertinencia: El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²Relevancia: El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³Claridad: Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

⁴Suficiencia: Los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

Lima Sur, 22 de Marzo del 2018.


Firma del Experto Informante.

CUESTIONARIO

1.- En el Reglamento de registros públicos no existe un enfoque sobre la reparación de daños por el fraude inmobiliario debido a que:

2.-Tienen responsabilidad tienen los trabajadores de registros públicos en el fraude inmobiliario?

3.- En el Reglamento de registros públicos se habla de primera inscripción y se dice que Ninguna autoridad judicial podrá adjudicar derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos a favor de quien ha resultado afectado en el juicio correspondiente usted esta:

4.-Respecto a que en el Reglamento de Registros públicos no nos establecen una sanción por el fraude inmobiliario usted esta:

5.- ¿Cree usted que lo trabajadores de cada notaria deberían realizar una investigación profunda al momento de emitir o realizar una compra- venta por las partes solicitantes para verificar y garantizar que todo sea conforme a ley?

6.- Respecto a la indemnización que solo se realiza por mandato judicial, usted está:

7.- Considera que en el mercado peruano se da una especie de mafia en el fraude inmobiliario.

8.- Afirmar que en el Reglamento de Registros Públicos no se establece un artículo que nos hable sobre el fraude inmobiliario usted está:

9.- ¿En la actualidad los casos de fraude inmobiliario van en aumento?

10.- ¿Se puede disminuir el fraude inmobiliario?: