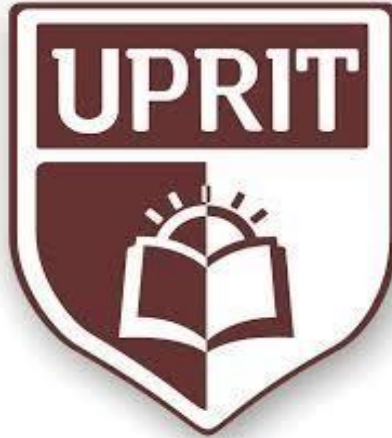


**UNIVERSIDAD PRIVADA DE TRUJILLO  
FACULTAD DE DERECHO  
CARRERA PROFESIONAL DE DERECHO**



**TESIS PARA OPTAR EL TITULO PROFESIONAL DE  
ABOGADO  
“EL FRAUDE INMOBILIARIO Y LA VULNERACION DE LOS  
PRINCIPIOS REGISTRALES, EN EL DISTRITO DE  
CARABAYLLO 2018”**

**AUTOR:**

Víctor Hugo Requena Saldarriaga

**ASESOR:**

Mg. Guillermo Alexander Cruz Vegas

**LIMA – PERÚ**

**2018**

**HOJA DE FIRMAS**

.....

**Presidente**

.....

**Jurado 1**

.....

**Jurado 2**

## **DEDICATORIA**

A familia, por su apoyo incondicional.

A los maestros y compañeros de estudio aquellos que marcaron cada etapa de nuestro camino universitarioy que me ayudaron en asesorías y dudas presentadas en la elaboración de la tesis.

## **AGRADECIMIENTO**

A los catedráticos de la Universidad Privada de Trujillo por los conocimientos brindados

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

|        |  |    |
|--------|--|----|
| I.     | INTRODUCCIÓN.....                        | 9  |
| 1.1.   | Realidad Problemática.....               | 9  |
| 1.2.   | Formulación del Problema.....            | 11 |
| 1.3.   | Justificación.....                       | 12 |
| 1.4.   | Objetivos:.....                          | 12 |
| 1.4.1. | Objetivo General.....                    | 12 |
| 1.4.2. | Objetivos específicos.....               | 12 |
| 1.5.   | Antecedentes.....                        | 13 |
| 1.6.   | Bases Teóricas.....                      | 14 |
| 1.7.   | Definición de términos básicos.....      | 38 |
| 1.8.   | Formulación de la hipótesis.....         | 39 |
| 1.9.   | Propuesta de aplicación profesional..... | 39 |
| II.    | MATERIAL Y MÉTODOS.....                  | 40 |
| 2.1.   | Material.....                            | 40 |
| 2.2.   | Material de estudio.....                 | 41 |
| 2.2.1. | Población.....                           | 41 |
| 2.2.2. | Muestra.....                             | 41 |
| 2.3.   | Métodos, técnicas e instrumentos.....    | 42 |
| 2.3.1. | Métodos.....                             | 42 |
| 2.3.2. | Técnicas.....                            | 42 |
| 2.4.   | Variables.....                           | 43 |
| III.   | RESULTADOS.....                          | 45 |
| IV.    | DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....             | 52 |
| V.     | CONCLUSIONES.....                        | 55 |
| VI.    | RECOMENDACIÓN.....                       | 57 |
| VII.   | BIBLIOGRAFÍA.....                        | 58 |

## **ÍNDICE DE TABLAS Y GRÁFICOS.**

No presenta la no ser una tesis con datos estadísticos.

## **RESUMEN**

En la presente investigación se propuso investigar que un problema social y jurídico como es el fraude inmobiliario muy presente en nuestra sociedad, vulnera los principios del derecho registral, en ese sentido se propuso como enunciado del problema: ¿Qué principios registrales vulneran el fraude inmobiliario, en el distrito de Carabayllo 2018?, habiendo justificado nuestra investigación que se debe resolver ese problema social y jurídico que afecta demasiado la seguridad jurídica del país, lo que se buscó fue determinar que principios registrales se vulneran con el fraude inmobiliario que resulta cada día más común en nuestra sociedad, y no hay una acción para contrarrestar el mismo. Se utilizó el método hermenéutico para hacer interpretación de los artículos referidos a los principios registrales recogidos tanto en el Código civil como en el reglamento general de los registros públicos, con la finalidad de poder desentrañar el contenido y alcances de estas normas; y se confirmó la hipótesis que: El fraude inmobiliario vulnera los principios registrales de oponibilidad, de legitimación y de fe pública registral, luego de analizar y discutir los resultados, que son la legislación, doctrina y jurisprudencia sobre principios registrales y fraude inmobiliario.

## **ABSTRAC**

In the present investigation it was proposed to investigate that a social and legal problem such as property fraud very present in our society, violates the principles of registry law, in that sense it was proposed as a statement of the problem: What registry principles violate real estate fraud, in the district of Carabayllo 2018 ?, having justified our investigation that should solve this social and legal problem that afecte too much the legal security of the country, what was sought was to determine which registry principles are violated with the real estate fraud that is increasingly common in our society, and there is no action to counter it. The hermeneutic method was used to interpret the articles referring to the registration principles included in both the Civil Code and the general regulation of public records, in order to unravel the content and scope of these rules; and confirmed the hypothesis that: The real estate fraud violates the registration principles of enforceability, legitimacy and public record, after analyzing and discussing the results, which are the legislation, doctrine and jurisprudence on registration principles and real estate fraud.



## **I. INTRODUCCIÓN.**

### **1.1. Realidad Problemática:**

Las situaciones de fraude predial existen en gran parte de los países al rededor del mundo; sin embargo, ello no quiere decir que el origen de estas situaciones patológicas se genere en el propio registro. El registro es el último eslabón para la formalización y publicidad de las situaciones jurídicas.

En ese sentido, el destacado jurista Gonzales, G. (2015) manifiesta que el fraude tiene diversas modalidades, esto es: falsificación de documentos, suplantación de personas, inclusión maliciosa de cláusulas de mejoras o pactos arbitrales en los contratos, prescripciones adquisitivas fraudulentas, creación de empresas fantasmas entre otros mecanismos. Esto es que, existen diversas formas de realizar un fraude inmobiliario, entre las más recurrentes en nuestro país, es la falsificación de documento y la suplantación de personas, y siendo que, aun cuando las autoridades saben dónde se realizan dichas falsificaciones no se hace nada al respecto, ante ello cabe la pregunta si existirá algún interés de por medio para no destruir estas mafias.

Teniendo en cuenta día a día que depende de cuantas personas y que tipo de personas incurren en esta situación.

Ante esta problemática, en la presente investigación, se analizará la relación del fraude inmobiliario y la vulneración de los principios registrales, esto es, de qué manera se ven vulnerados estos principios, ya que, los mismos son los que procuran la protección del tráfico jurídico en nuestra sociedad, y con ello el derecho de propiedad, derecho que se encuentra protegido, tanto a nivel nacional como internacional, toda vez que ostenta la categoría de un derecho fundamental.

Ahora bien, cabe resaltar que la problemática en la presente investigación está referida al fraude inmobiliario, el mismo que dista en su naturaleza del fraude a la ley u otros tipos de fraudes.

El derecho de propiedad de predios es una institución jurídica importante para el orden jurídico, social y económico. Acemoglu y Robinson (2013) aducen que el éxito económico de un país depende, entre otros factores, si se ofrece seguridad a la propiedad privada. Conforme a Oppenheimer (2005) uno de los factores que impulsa el desarrollo económico, es la protección de la propiedad privada. De igual manera, el economista Hernando de Soto (2004) sostiene que para alcanzar la prosperidad de los Estados Unidos, Canadá, Japón y Europa -los 25 países desarrollados del mundo-, es imprescindible contar con un sistema asequible e integrado de propiedad formal. Por lo expuesto, es importante tener en cuenta que para los países desarrollados es de suma importancia un sistema integrado que brinde la protección a la propiedad formal, que así mismo permita un tráfico jurídico seguro, lo cual hace una sociedad próspera y desarrollada.

Para el ámbito jurídico, la propiedad predial es un instituto jurídico de gran importancia, por ello, la Constitución Política del Perú vigente en

el artículo 70, establece que el Estado garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad, resaltando que nadie puede ser privado de su propiedad, salvo por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago de indemnización justipreciada, estableciendo el Código Civil del Perú (1984) mecanismos para su protección: acción reivindicatoria, tercería de propiedad, entrega de inmueble, título supletorio, prescripción adquisitiva de dominio, proceso de desalojo, entre otros. El Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Expediente n.º 05614-2007-PA/TC, menciona que por el derecho de propiedad se le confiere a su titular un conjunto de atribuciones que puede ejercer autónomamente dentro de los límites impuestos por el ordenamiento jurídico y los derechos ajenos.

Además, el presente trabajo aportará para el ámbito social. En tal sentido, en la presente investigación se analizará si el Estado ha adoptado medidas para combatir estas modalidades de fraude; ello considerando que el Tribunal Constitucional en el Expediente n.º 03258-2010-PA/TC ha expresado que el derecho de propiedad garantiza la existencia e integridad de la propiedad para el propietario, así como la participación del propietario en la organización y el desarrollo de un sistema económico-social.

Así mismo, se busca con el presente trabajo de investigación desarrollar como los principios registrales son vulnerados por estas formas de fraude inmobiliario, principios que a priori deberían servir para evitar dichos fraudes, pero que se ven rebasados en toda medida, puesto que, no cuentan con un respaldo jurídico que abarque de mejor manera dicho problema para todos los peruanos.

Finalmente, a través del presente trabajo de investigación se analizará los vacíos legales que ayudan que los principios registrales sean solo normas en un papel sin significado alguno, ya que, gracias a los vacíos

legales que vienen a ser aprovechados por los estafadores se “saca la vuelta a la ley” (como se dice coloquialmente), por ello, es importante descubrir y estudiar que vacíos legales son los que benefician este tipo de actos fraudulentos y que van en concordancia con el derecho de sucesiones.

## **1.2. Formulación del Problema**

¿Qué principios registrales vulneran el fraude inmobiliario, en el distrito de Carabaylo 2018?

## **1.3. Justificación**

La justificación para Ramírez (2005) procede sobre las investigaciones de forma genérico a y no se someten al solo pedido de un individuo, sino que debe estar fundamentada de una buena manera que señale su proyección de indagación. Debe detallarse el motivo de la investigación y lo favorable que puede suceder después de ello.

Lo que se busca con la presente investigación es determinar que principios registrales se vulneran con el fraude inmobiliario que resulta cada día más común en nuestra sociedad, y no hay una acción para contrarrestar el mismo.

## **1.4. OBJETIVOS:**

### **1.4.1. Objetivo General:**

- Determinar que principios registrales vulneran el Fraude inmobiliario.

#### 1.4.2. Objetivos específicos:

- Determinar de qué forma el fraude inmobiliario vulnera el principio de legitimidad.
- Determinar de qué forma el fraude inmobiliario vulnera el principio de fe registral.
- Determinar de qué forma el fraude inmobiliario vulnera el principio de oponibilidad.

#### 1.5. Antecedentes:

- **Aldo Figueroa, Navarro.** El delito de reglaje y marcaje ¿expresión de derecho penal de riesgo? El autor concluye que: *“Es equivocada sin embargo la concepción político criminal que la solución comienza por adelantar la barrera punitiva, reprimiendo actos preparatorios que, por su equivocidad, y su limitada afectación de bienes jurídicos no caen dentro del ámbito razonable de la imputación objetiva”*.
- **Páucar Chappa, Marcial Eloy.** El delito de reglaje o marcaje: Un análisis dogmático sobre sus notas esenciales. El autor establece que *“No cabe duda que las modalidades del nuevo delito de marcaje constituyen actos preparatorios criminalizados autónomamente, pues si bien es cierto, al ser éstos actos equívocos o ineficaces para obtener por sí mismos la consumación delictiva, si tienen el sentido de estar claramente dirigidos a una finalidad delictiva, y podrían*

*sancionarse en casos excepcionales en los que se cuestiona abiertamente la vigencia de la norma”.*

- **Palomino Ramírez, Walter.** El delito de marcaje como expresión de un “sistema penal de la exclusión” comentarios a propósito de los proyectos de ley N° 2056/2012-CR y 2100/2012-PE. El autor concluye que *“La proscripción del marcaje/reglaje no es una medida que pueda justificarse a la luz de un determinado fin (tutelar la tranquilidad pública), pues no contribuye a su consecución, sino que, por el contrario, produce un clima de inseguridad en el sentido de que difícilmente se podrá discriminar —en el ámbito objetivo— los comportamientos que se encuentran prohibidos y que, en atención a ello, deban ser evitados, resultando, incluso, contraproducente de cara a la realización del fin que se ha propuesto”.*

## 1.6. Bases Teóricas.

### Sub capítulo I Aspectos generales sobre el derecho registral

#### a. Derecho registral

En cuanto a lo que es el Derecho Registral existen muchas definiciones, para el presente trabajo de investigación consideramos la más adecuada lo que sostiene Gonzales (2015): “es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada por una institución pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y

oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de bienes económicos”

Esto es que, el derecho registral es un conjunto de normas y principios que regulan solo el aspecto formal, es decir, que no crea ningún derecho, por lo tanto, solo los reconoce, es la Autonomía privada quien crea, regula, modifica o extingue un derecho, y el Registro solo se limita con sus normas y principios.

El Registro fue creado con el propósito de poder ponerle fin a la incertidumbre de las diversas situaciones jurídicas que se generan por actos o negocios jurídicos, y de alguna forma brindar la garantía y seguridad a aquellos terceros que tengan un legítimo interés, y también para dar garantía de protección en la conservación del derecho.

#### **b. Derecho Registral Inmobiliario**

Se entiende por derecho registral inmobiliario al conjunto de principios y normas que estudia el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad legal de los derechos que recae sobre bienes inmuebles, cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia un tráfico patrimonial

La razón política legislativa que se encuentra detrás de la publicidad de los derechos sobre inmuebles se halla en impedir transferencias o cargas ocultas que afecten a terceros adquirientes, lo cual paraliza el comercio y la circulación de la riqueza territorial, a causa de la falta de certeza en que se encontrara respecto a la condición jurídica de los bienes inmuebles (determinación de su propietario y las cargas que sufra). En efecto, antes de la existencia de los sistemas publicitarios de la propiedad inmueble, era necesario recurrir a

prueba de “vaga consistencias y subjetivas para dirimir aquella fala de certeza que hacia insegura las adquisiciones.

Se puede mencionar otras definiciones del derecho registral inmobiliario como:

1. El conjunto de normas de derecho civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc. De los derechos reales sobre finas, y las garantías de ciertos derechos de crédito a través del registro de propiedad. }
2. Es el derecho que regula de un modo inmediato y primario el nacimiento, modificación, extinción y eficacia de las relaciones jurídicas registrales, y de un modo general la organización del funcionamiento del Registro de Propiedad.

### **c. Derecho de Propiedad**

El derecho de propiedad es el poder legal e inmediato que tiene una persona para gozar, disponer y revindicar sobre un objeto o propiedad, sin afectar los derechos de los demás ni sobrepasar los límites impuestos por la ley.

El derecho de propiedad abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que pueden ser ocupados.

Es decir, si una persona es propietaria de un espacio de tierra en la que crece un sembradío de batatas, por consecuencia es dueña de las batatas que ahí se cosechan y puede hacer con ellas lo que le parezca más conveniente, es decir, venderlas, regalarlas o donarlas, siempre en dentro del marco que limita la ley.



En algunos casos estos bienes pueden pertenecer a dos o más personas, lo que da lugar a generar el derecho a la copropiedad, la propiedad privada y la propiedad colectiva, según sea necesario.

Por otra parte, se puede hablar de derecho de propiedad desde un punto de vista generalizado y no solo desde la noción de dominio o potestad que tiene una persona sobre una cosa. Desde el punto de vista generalizado, el derecho de propiedad es la facultad que tenemos las personas de tomar algo que nos corresponde.

No obstante, desde el punto de vista jurídico el derecho de propiedad contiene el poder directo que una persona posee sobre un bien concediéndole la potestad de disponer sin restricciones del objeto adquirido. En consecuencia, el derecho de propiedad es limitado, en función de proteger el bienestar común y de las demás personas.

Dentro del término propiedad también se encuentran los bienes que se pueden apropiar como una herencia, la creación de una marca y de patentes, propiedad intelectual o literaria, entre otros. Por ejemplo “Mi padre me dejó como herencia su motocicleta”, “Patenté los diseños del logo de mi empresa”, “El contenido de ese libro está protegido por el derecho de propiedad intelectual”.

El derecho de propiedad se caracteriza por ser:

1. Perpetuo porque dependerá del tiempo de existencia del bien.
2. Exclusivo porque solo se le puede atribuir al propietario o propietarios del bien.
3. Limitado a fin de proteger el bienestar común, según lo estipula la ley

#### **d. Registro de Propiedad**

El registro de propiedad es una institución que forma parte de la Administración Pública del Estado encuadrada en el Ministerio de Justicia a través de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Su finalidad fundamental es la de brindar la publicidad oficial de la situación jurídica (titular del derecho, contenido, limitaciones, condiciones, etc.) con la pretensión de asegurar el tráfico inmobiliario.

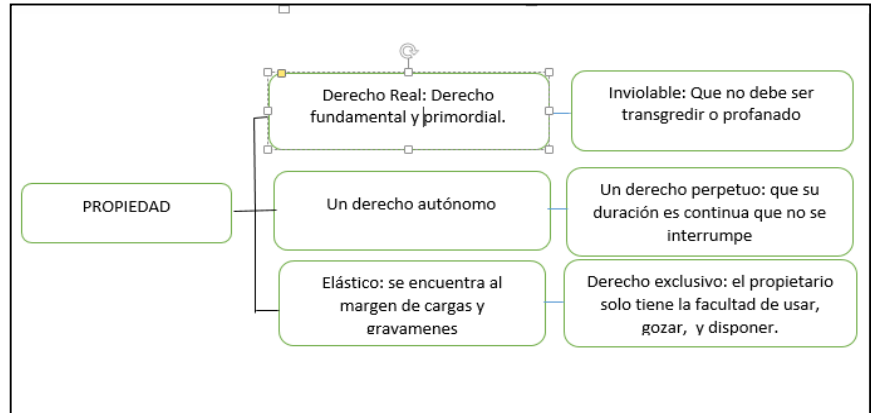
Así como lo indica que los fines de registros es asegurar la propiedad inmueble proteger el tráfico jurídico inmobiliario, mediante legitimar y proteger las titularidades registradas a los terceros adquirientes (p. 30)

#### **d.1. Extinción, contenido y Protección del Derecho de Propiedad**

El Derecho de Propiedad está protegido por la Constitución a través de las formas de propiedad, la expropiación forzosa, la confiscación y la existencia de los tribunales que pueden declarar y hacer cumplir los derechos (artículos 129, 130, 131 y 132 del C.C. facultades del Derecho de Propiedad).

Como ya se ha dicho, el contenido del Derecho de Propiedad está determinado por las facultades del propietario (artículo 129 CC). Facultad de usar, disfrutar (tanto de la cosa como de los frutos de la misma) y disponer de la cosa.

Es inherente a la propiedad la facultad de poseer y aprovecharse del objeto sobre el cual recae, así como disponer de él y excluir a terceros de su disfrute y posesión. También



hace suyo el propietario todo lo que el bien produce y lo que se le une natural o artificialmente.

- Acciones del propietario. El propietario puede ejercer sus derechos a través de diferentes acciones, entre ellas:

Acción reivindicadora: el propietario goza de ésta para recobrar la posesión de sus bienes frente a su poseedor o tenedor (art. 129.2). Corresponde a quien, sin ejercer la posesión, tiene el título de propiedad y solicita su reconocimiento, y en consecuencia la restitución del bien detentado indebidamente por otro.

El promovente de la acción reivindicadora está obligado a justificar su dominio, acreditando su justo título de propiedad. El demandado debe tener la condición de poseedor o tenedor, con título o si él, de buena fe o mala fe; y el objeto debe ser un bien determinado, cuya identidad ha de ser establecida por el actor.

Esta acción no se puede ejercitar sobre bienes que por ley sean irreivindicables:

- Bienes del declarado fallecido que han sido enajenados (art. 37).
- Bienes adquiridos en comercio o subasta pública (art. 84).
- Bienes adquiridos por usucapión por terceras personas (art. 184 al 190).
- Moneda con que se han adquirido mercancías en establecimientos públicos y los bienes adquiridos en éstos.
- Efectos al portador negociados en bolsa.

## **Sub capítulo II**

### **Los sistemas registrales**

#### **a. Sistema registral**

El sistema registral es un sistema de orden jurídico del derecho registral, que está basado en principios agrupados que brindan armonía y que inspiran a reducir mediante el registro, la inseguridad jurídica del tráfico de los bienes, asimismo, la constitución de las relaciones sobre los mismos, así de esta forma mediante la publicidad brinda la protección a terceros sobre aquellas situaciones jurídicas, actos, etc. Por otro lado, cabe señalar que la publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral.

Por su parte, el Tribunal Registral ha pronunciado una opinión del sistema registral, en los términos siguientes:

“La publicidad es el rasgo típico de todo sistema registral. Es decir, todos los sistemas registrales buscan mostrar, revelar los derechos y situaciones jurídicas oponibles o trascendentes para terceros con el objeto de facilitar la contratación [..]”

Asimismo, un sistema registral con prioridad de principios como legalidad, inscripción entre otros, sirve como ya lo hemos mencionado, como la protección y garantía en las relaciones de carácter patrimonial que brinda el Estado y es así que la inscripción de registros otorga la seguridad de que, si alguien se quiera oponer por tener un derecho frente a otros previamente inscritos, el plano del derecho registrado será preferencial.

Si bien Registros Públicos ha sido creado para que cualquier persona tenga conocimiento de las inscripciones del contenido de registro, brindando así esta institución certificados o copias expedidas, pues no se basa en cuál es el fin que los particulares tengan para solicitar dichos documentos, pues bien, la veracidad de la información se presume sin admitir prueba en contrario.

Ya que, hasta el momento no se escucha a un legislador que busque las soluciones de fondo, tales como remediar la inseguridad que hoy se vive respecto a la propiedad legítimamente adquirida.

## **b. Sistemas Registrales**

Para tener una mejor comprensión y entendimiento del tema, vamos a desarrollar los diferentes sistemas registrales que existen en diferentes legislaturas.

### **b.1. Sistema Registral Francés**

El sistema registral francés pone como punto primordial a la persona en el tráfico patrimonial, ya que consideran que

todo parte de la persona como titular del derecho, por tanto, este sistema es consensual.

Este sistema tiene como regla que lo no inscrito puede oponerse a lo inscrito, siendo que también es de folio personas y transcriptorio.

Es decir, como algunos autores señala el sistema francés no pública derechos, sino actos a los relativos a los mismos, los cuales se rigen por un sistema de listas cerradas.

Es decir, se aplica a actos que se inscriben en unos serán oponibles cuando se trata de transferencia de dominios entre vivos y en otros solo información cuando haya transmisión de derechos sucesorios.

Desde esta perspectiva, decimos que el propietario puede vender a varias personas un mismo inmueble y todos podrán registrarlo y serán publicados por el registro. Así las cosas, el sistema no garantiza al que adquiere derecho de titular inscrito, la veracidad y legalidad del contenido de los asientos, por tanto, en este sistema la seguridad jurídica registral es relativa.

## **b.2. Sistema registral alemán**

El sistema registral alemán se caracteriza por atribuir a las inscripciones una cualidad constitutiva para la formación de los derechos reales, asimismo por brindar plena protección al tercero registral a través de la presunción de exactitud de las inscripciones y por erigir su sistema sobre la base de folio real. Consecuentemente, un derecho fuera del registro no tiene protección jurídica, por lo que la función primordial del registro no es otorgar publicidad, como ocurre en nuestro

sistema, sino crear derechos y garantizar la plena seguridad jurídica de los derechos.

Bajo este criterio este sistema adopta el “momento” en que el derecho es ingresado en el libro de inscripción. Entonces, la prioridad siempre será determinada por el orden o lugar que ocupa el derecho en la inscripción, tanto es así que, si la inscripción se hubiera realizado sin atender el orden de presentación del título, el Registrador asumirá la responsabilidad ante el perjudicado. Por consiguiente, el sistema registral alemán consolida las transacciones por la legitimidad de los derechos inscritos que otorga una seguridad jurídica plena a los derechos que ingresan al Registro el cual garantiza a todo particular que su adquisición es segura, otorgando una gran confianza al sistema registral.

### **b.3. Sistema Registral Español**

El sistema registral español como veremos no es constitutivo de derechos, sino declarativo como el nuestro, pero tiene un alcance legitimador para quien inscribe su derecho, por ser oponible frente a los demás. Esto con el fin de dotar seguridad jurídica a las transacciones brindando una especial protección al tercero adquirente conforme la información que brinda el Registro.

### **b.4. Sistema Registral Peruano**

De lo expuesto, sabes que nuestro sistema registral es mixto adopta un poco, las posturas teóricas y doctrinarias de diferentes sistemas, así nuestro sistema registral es

declarativo, excepcionalmente –constitutivo para ciertos casos expresamente establecidos en la propia ley.

Dicho esto, delimitando a los efectos de las inscripciones de las propiedades inmuebles, se colige que, por sus efectos, mantiene el sistema declarativo o potestativo, por excepción aplica el constitutivo como sucede con la hipoteca, y la constitución de patrimonio familiar.

Por sus métodos, es inscriptorio, y por su técnica utiliza únicamente el folio real.

### c. Clasificación de los sistemas registrales

Toda inscripción dentro de cualquiera registro genera un asiento propio y específico, donde se plasma el historial jurídico ya sea la existencia de una mutación jurídico-real producida sobre la base de la constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real. En tal sentido, podemos clasificar los sistemas registrales de la siguiente manera:

#### **Declarativo**

El sistema registral es declarativo cuando se constituye fuera de registro, es así que la inscripción no tiene carácter obligatorio. Sin embargo, la inscripción de un derecho o de un acto le otorga publicidad registral mediante el cual podrá proteger su derecho adquirido y otórgale seguridad. Por tanto, la inscripción por regla general es declarativa y por excepción es constitutiva.

#### **Constitutivo**



El sistema registral es constitutivo cuando no se permite que exista un acto que esté inscrito en registros públicos; es decir, cuando el acto se constituye con la inscripción, esto es, que nace con la inscripción ante el registro, por ejemplo, la hipoteca, la cual se constituye recién como derecho real con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

**d. Sistema adoptado por el derecho registral peruano**

El derecho registral adoptado por el Perú es un sistema registral declarativo por norma general y de forma excepcional el constituyo para el derecho real de hipoteca, así como para el nacimiento de las personas jurídicas entre otros actos. Así lo ha modificado la jurisprudencia del Tribunal Registral.

**e. Elementos configuradores del registro**

La ciencia avanza progresivamente mediante el estudio de problemas concretos, uno a uno, y que requieren descomponerse en elementos que faciliten la investigación. Por tanto, la ciencia es fundamentalmente analítica, por lo cual utilizaremos esta idea para lograr una definición adecuada, pero siempre perfectible, de la institución objeto de estudio.

El registro busca proteger los derechos y asegurar las adquisiciones, es por ello que se basa en brindar la publicidad e los actos, por tanto, la seguridad jurídica es una sola, incardinada con el valor justicia, por lo que comprende tanto el aspecto de la certeza en la prueba y conservación de los derechos, así como el de protección de los terceros en caso fuese necesario el registro, para ser tal, se compone de tres elementos esenciales:

- i) Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones;
- ii) Archivo público que permite al acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;
- iii) Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace. Este es el caso, por ejemplo, de los principios de inscripción declarativa (art. 2022 del CC), fe pública registral (art.2014 del CC) y prioridad (art. 2016 del CC), referido a los predios.

Tabla 1:

Elementos y Garantías de la SUNARP

---

**Superintendencia Nacional de Registros Públicos**

---

**Elementos**

**Garantías**

---

- 
- |  |   |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Archivo de actos y contratos referido a un sujeto o bien específico, que se utiliza como criterio ordenador para agrupar las inscripciones;</li> <li>2. Archivo público que permite al acceso de todos aquellos que tienen interés en conocer la información que contiene;</li> <li>3. Archivo que otorga efectos jurídicos de derecho privado, por lo cual se pone en situación de ventaja al sujeto que inscribe su derecho; y se perjudica a quien no lo hace.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales</li> <li>2. La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme</li> <li>3. La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro</li> <li>4. La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.</li> </ol> |
|--|---|
- 

Fuente: Elaboración propia en base la ley 26366

#### **f. Razón de ser: función del registro**

Las instituciones jurídicas no existen e la naturaleza, sino que responden a criterios utilitarios de conveniencia o necesidad, por lo que, aun si no cumplen el objetivo, igual propenden a ello, pero una cosa es el deseo del legislador, otro es la efectividad práctica de la norma.

En el caso del registro, la función principal es la prueba y conservación de los derechos subjetivos, en un ambiente de normalidad, pero también es importante la función subsidiaria de protección de terceros que confiaron en la apariencia del registro.

### g. Sistema Nacional De Los Registros Públicos Y La Superintendencia Nacional De Los Registros Públicos



Fuente: Superintendencia Nacional de Registros Públicos

La SUNARP es un organismo descentralizado autónomo del Sector Justicia y ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y tiene entre sus principales funciones y atribuciones el de dictar las políticas y normas técnico - registrales de los registros públicos 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 conforman el Sistema.

Mediante Ley N° 26366, se crea el Sistema de Nacional de Registros Públicos, y la Superintendencia Nacional de Registros, y

por Resolución Suprema N° 135-2002-JUS, se aprueba el Estatuto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Que, mediante Resolución N° 346-2015-SUNARP/SN, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, aprobó su Plan Estratégico Institucional para el periodo 2016-2018, en el cual se indica que la visión se desarrolla a nivel del Sector Justicia y Derechos humanos y la misión se define a nivel institucional.

Finalidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

La finalidad de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es brindar seguridad jurídica, es, seguridad jurídica registral, ya que se crea dicha institución con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia de la función registral en todas las instancias dirigiendo y supervisando la inscripción y publicidad de actos, contratos, situaciones jurídicas y demás actos inscribibles.

Por su parte, Manzano Solano señala que “para que la publicidad registral produzca algún efecto de seguridad es necesario determinar los elementos integrantes de la relación jurídico-material que van a ser objeto de esta, por tal razón es indispensable para así poder hablar de la regla de transparencia y claridad (p. 15)”

Al respecto el, el Tribunal Registral ha señalado una opinión sobre la finalidad de la Sunarp, en los términos siguientes:

“[...] 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.

### Objeto de Superintendencia Nacional de Registros Públicos

El objeto de la Sunarp es dictar las políticas, planificar, coordinar, ordenar, controlar, organizar, dirigir y supervisar la inscripción y publicidad de los actos, contratos, situaciones jurídicas y demás actos que por su naturaleza son inscribibles en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional de Registros Públicos.

Por tanto, así como podemos encontrar la opinión del Tribunal Registral indicando que Registros Públicos brinda a toda persona que lo solicite previo pago de las tasas registrales el servicio de información y publicidad respecto de los actos y contratos que han sido inscritos.

## **Sub capítulo III**

### **Los principios registrales**

#### **a. Generalidades**

Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo, están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente. Su nombre no se deriva del término filosófico inmutable, sino que se refiere

a la constitución de una técnica y elaboración del estudio del Registro Público de la Propiedad: sirve de explicación teórica y práctica de la función del Registro

Cabrera (2000), “los principios registrales son dogmas o notas de una determinada disciplina, de un sistema o de una legislación y concretamente, que constituye el derecho inmobiliario registral. Tales notas, caracteres o rasgos, para que merezcan la consideración de principios, han de ser básicos”

Delgado (2001), “son los medios o instrumentos a través de los cuales, en forma mediato o inmediata se alcanza los fines de la publicidad registral; esto es, la seguridad jurídica en sus dos manifestaciones, la estática y la dinámica. Por lo tanto, los principios registrales, en tanto características o rasgos fundamentales que dan forma sustancial a un determinado sistema, no son otra cosa sino las diversas maneras como este sistema de publicidad registral, en particular cumple sus fines de seguridad jurídica.

Fernández (1998), “son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

**b. Principios registrales más importantes:**

 **Principio de fe pública registral:**

Artículo 2014. – “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del

otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

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

El principio de legitimación o presunción de exactitud es la base para el tráfico jurídico, puesto que presume la correspondencia entre la realidad registral con la extra-registral, y así dar cabida a la transferencia de un bien, a su gravamen, así como la modificación o su extinción de un derecho, etc.; su principal fundamento es la protección jurídica a la apariencia del registro. La presunción atribuida que señala el principio es la *iuris tantum*, es decir admite prueba en contrario a favor de titular registral.

El principio de la fe pública registral se despliega a partir del principio de la apariencia que genera el registro, por tanto su forma de adquisición y eficacia es *a non domino* (sin ser propietario) y eso se dé principalmente por el principio de legitimación, puesto que si el asiento registral se debe presumir cierto y eficaz, por tanto lógico es proteger al tercero registral que adquiere el bien guiándose en lo que consta, sin embargo al ser la transferencia de forma (*a non domino*), puesto que no es el transferente el verdadero dueño del bien y la regla “*Nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habere*” – nadie puede transmitirse a otro más derechos que el que él mismo tenga-, se obvia; en consecuencia exige para su eficacia ciertos requisitos que la Ley y la jurisprudencia señala de forma expresa y restricta, ya que en el supuesto de salvaguardar la adquisición del tercero Registral en desmedro del *verus dominus* genera la adquisición del tercero registral y la restricción del derecho al verdadero dueño.



### **Principio de legitimación:**

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

El principio de legitimación o presunción de exactitud es la base para el tráfico jurídico, puesto que presume la correspondencia entre la realidad registral con la extra-registral, y así dar cabida a la transferencia de un bien, a su gravamen, así como la modificación o su extinción de un derecho, etc.; su principal fundamento es la protección jurídica a la apariencia del registro. La presunción atribuida que señala el principio es la *iuris tantum*, es decir admite prueba en contrario a favor de titular registral.

### **Principio de oponibilidad:**

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

Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”

Una de las primeras inquietudes que surgen de la lectura del artículo bajo comentario es la referida a si, por su ubicación dentro del Título referido al Registro de la Propiedad Inmueble, la figura de la oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito, así como la figura inversa correspondiente: la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, sólo operan respecto de conflictos de derechos que se presenten con relación a bienes inmuebles y, a lo sumo, por afinidad, con respecto a conflictos similares en el caso de bienes muebles.

La respuesta, desde una perspectiva exclusivamente sistemática y literal pareciera ser afirmativa, pero una interpretación integral y funcional debe llevarnos a considerar que la oponibilidad al igual que el principio de legitimación o el de fe pública registral, son principios que conciernen a los efectos de cualquier inscripción en alguno de los distintos Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos, con los matices especiales que puedan surgir de las disposiciones particulares que rijan para cada tipo de bien o persona de la que se trate.

### **Sub capítulo V Del fraude inmobiliario**

#### **a. El fraude en general:**

El fraude siempre ha existido como lo atestiguan las codificaciones antiguas que reprimen la adulteración de pesos o medidas, la venta de animales enfermos o de metales de distinta clase. En el caso del Código de Hammurabi y la Ley de XII Tablas, por ejemplo.

El fraude mobiliario y el inmobiliario se materializan de distinta forma, el primero se produce fundamentalmente a través de engaños respecto a la calidad o condición del bien mismo (replica de oro); en cambio, el segundo se lleva a cabo median fraude documental, es decir, por falsificación de instrumentos públicos y privados. La razón de la diferencia es simple: en los muebles, el vendedor no exhibe títulos anteriores por lo que le basta la entrega del bien mismo, pero, en los inmuebles, es necesario mostrar los títulos anteriores, por lo

que, el falsario necesita falsificar el título actual para hacerlo coincidir con el propietario previo.

Por lo tanto, el fraude mobiliario recae normalmente sobre cosas, mientras el inmobiliario lo hace sobre documentos.

**b. El fraude inmobiliario:**

Se puede definir al fraude como contrario a la verdad que causa perjuicio a una persona, institución o al Estado; no obstante, cuando se habla de fraude inmobiliario, el objeto por el cual se perfecciona es un bien inmueble.

El fraude inmobiliario se da a partir de los documentos públicos supuestamente auténticos, el cual siendo adulterados por un supuesto traspaso de propiedad del legítimo propietario al falsificador, este inscribe el título falsificado e infiltra al sistema a través de las instituciones que deben asegurar la propiedad, es decir ingresan al comercio inmobiliario y a partir de ello se configuran ante todos como verdaderos y legítimos propietarios del bien inmueble, después de haber conseguido inscribir dicha titularidad, estos falsificadores venden a una tercera persona y se benefician del principio de la fe pública registral, con ello configuran el traspaso de la propiedad en detrimento del verdadero propietario, el cual nunca participo en la supuesta venta.

Sostiene Bolaños (2011), sucede que se están dando inscripción de documentos 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 de su propiedad”.

### **c. Fraude inmobiliario antiguo y actual**

El fraude inmobiliario se materializa en títulos de propiedad falsos, que no son otra cosa que documentos ficticios o no auténticos esto es, los que supuestamente contienen la declaración de una persona, lo que no es cierto, pues no se ha declarado nada.

Hasta hace algún tiempo el fraude inmobiliario se circunscribía, normalmente, a dos casos, i) la falsedad destinada a la regularización cuando una persona se considera titular de un derecho, pero no lo puede probar formalmente, por lo que, ante tal falencia, se lleva a cabo la falsificación para remediar lo que no se tiene; como ocurre, por ejemplo, cuando la persona que adquirió legalmente el bien, sin embargo, perdió los documentos acreditativos, por lo que recurre a la falsificación. II) La falsedad eventual o esporádica como ocurre, por ejemplo, cuando un vecino aprovecha el abandono del lote contiguo, que él conoce, para fraguar documentos.

### **d. Modalidades de fraude inmobiliario actual:**

Las mafias pretenden un resultado concreto apropiarse de bienes ajenos para luego transferirlos a buen precio, especialmente en un contexto de boom inmobiliario, a favor de terceros, cuartos o quintos de buena fe.

Para tal efecto, se utilizan las siguientes modalidades:

- i) El propietario A sufre una falsificación, pura y dura, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que

seguidamente lo transfiere a C, si es que no también se producen sucesivas transmisiones a D, E, F, etc. La falta de sistema se produce porque el registro no puede atajar los títulos falsos, que logran su inscripción.

- ii) El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C. La falta de sistema se produce porque un notario negligente o corrupto no identifica adecuadamente al vendedor.
- iii) El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente otorga un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B, y luego este a C. La falla del sistema se produce porque un notario negligente o corrupto no identifica adecuadamente el poderdante
- iv) El propietario, la persona jurídica A, es suplantada en el trámite de certificación de libros de actos, por lo cual se inscribe un poder a favor de X, que le sirve para transferir a B, y luego este a C. La falta del sistema se produce porque un notario no identifica adecuadamente al representante de la persona jurídica al momento de certificar el libro, lo que implica por lo menos negligencia.
- v) El propietario- constructor logra inscribir una edificación sobre la base de permisos municipales falsos, sea por actuación directa o de tramitadores con lo cual se vulneran los parámetros urbanísticos. La reacción lógica es que la municipalidad o el registro persigan la declaración de nulidad de tal fábrica, empero, al parecer se quedan cruzados de brazos.
- vi) El propietario A celebra un contrato de arrendamiento con B, en el que subrepticamente se incorpora un pacto de

mejoras y un convenio arbitral. Poco tiempo después, el arrendatario exige el arbitraje contra el arrendador señalando que ha realizado mejoras por un monto exorbitante, por lo que, en virtud de la deuda, y gracias al muy oportuno laudo, se convierte en propietario del bien. Luego B le transfiere a C. La falta del sistema la compartes el registro, árbitros amañados y una ley de arbitraje demasiado flexible.

Las modalidades pueden superponerse, de tal suerte que la falsificación se suma con la suplantación y luego un arbitraje o un proceso de liquidación, con lo cual se dificulta o simplemente se imposibilita las acciones del despojado. Además, con no basta conseguir la propiedad mediante un título de “puro papel”, entonces la magia procura obtener la posesión a efectos de facilitar la venta a “terceros de buena fe”, por lo cual se utilizan los mecanismos del acta de conciliación extrajudicial, o del propio laudo arbitral, pero con la particularidad de que el condenado a la entrega del bien, nunca lo ha poseído.

## 1.7. Definición de términos básicos.



### **Derecho registral:**

“es el conjunto de principios y normas que regula la tutela de ciertas situaciones jurídicas subjetivas a través de un recurso de técnica jurídica consistente en la publicidad, organizada por una institución pública, que produce diversos y determinados efectos jurídicos sustantivos de derecho privado (tales como el nacimiento, preferencia y oponibilidad de dichas situaciones jurídicas), y cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia al tráfico de bienes económicos”

### ✚ **Derecho registral inmobiliario**

Se entiende por derecho registral inmobiliario al conjunto de principios y normas que estudia el sistema orgánico (organización interna y eficacia externa) de publicidad legal de los derechos que recae sobre bienes inmuebles, cuya finalidad es dotar de seguridad y justicia un tráfico patrimonial

### ✚ **Publicidad registral**

“La publicidad es el rasgo típico de todo sistema registral. Es decir, todos los sistemas registrales buscan mostrar, revelar los derechos y situaciones jurídicas oponibles o trascendentes para terceros con el objeto de facilitar la contratación [...]”

### ✚ **Fraude**

Del latín *fraus*, un fraude es una acción que resulta contraria a la verdad y a la rectitud. El fraude se comete en perjuicio contra otra persona o contra una organización (como el Estado o una empresa).

### ✚ **Fraude inmobiliario**

Se puede definir al fraude como contrario a la verdad que causa perjuicio a una persona, institución o al Estado; no obstante, cuando se habla de fraude inmobiliario, el objeto por el cual se perfecciona es un bien inmueble.

## 1.8. **Formulación de la hipótesis.**

El fraude inmobiliario vulnera los principios registrales

- a) El fraude inmobiliario vulnera el principio de oponibilidad
- b) El fraude inmobiliario vulnera el principio de legitimación
- c) El fraude inmobiliario vulnera el principio de la fe pública registral

**1.9. Propuesta de aplicación profesional:**

Es necesario que se realicen cambios normativos que permitan que la propiedad inmueble se transfiera de forma más segura, uno de estos cambios que resulta esencial es que la legislación civil adopte el sistema de que la transmisión de propiedad no se perfecciona con el solo acuerdo, sino con la inscripción en registros públicos.



## II. MATERIAL Y MÉTODOS

### 2.1. Material de estudio

#### 2.1.1. Población:

- a) Legislación, en materia registral sobre fraude inmobiliario y principios registrales.
- b) doctrina en materia registral sobre fraude inmobiliario y principios registrales.
- C) Precedentes en materia registral sobre fraude inmobiliario y principios registrales.

#### 2.1.2. Muestra:

- a) Legislación en materia registral sobre fraude inmobiliario y principios registrales:
  - Principio de oponibilidad: **art. 26 del RGRRPP**
  - Principio de legitimación: **numeral VII del RGRRPP; artículo 32 del RGRRPP y art. 2013 del CC.**
  - Principio de fe Pública registral: **art. 2012 del CC; art. 2014 CC. y numeral VIII del TP del RGRRPP)**
- b) Doctrina en materia registral sobre fraude inmobiliario y principios registrales:

- **GARCÍA CONI, R** (1993). Derecho Registral Aplicado. Ediciones Desalma, Buenos Aires.
- **DIEZ PICAZO, L** (1995). Sistema de derecho Civil. Volumen III. 5ª edición Editorial Tecnos, Madrid.
- **Gonzales, G.** (2015). Derecho registral y notarial, Legales, Lima.
- **Gonzales, G.** (2015). La Falsificación: Nuevo Modo de adquirir la Propiedad, Biblioteca Nacional del Perú, Lima.

c) Precedentes registrales en materia registral sobre fraude inmobiliario y principios registrales.

## **2.2. Métodos, técnicas e instrumentos:**

### **2.2.1. Métodos:**

#### **▪ Método Hermenéutico:**

Se utilizó este método para hacer interpretación de los artículos referidos a los principios registrales recogidos tanto en el Código civil como en el reglamento general de los registros públicos, y se pudo desentrañar el contenido y alcances de estas normas.

### **2.2.2. Técnicas:**

#### **• Análisis documental:**

Se usó esta técnica con el fin de ordenar la información obtenida de las muestras establecidas, es decir, la legislación

sobre el tema, la doctrina dominante al respecto de los principios registrales referidos en la investigación.

### **2.2.3. instrumentos:**

- **Registro de recolección y análisis de documental.**

Se utilizó para ordenar y recabar la información que provino de la muestra, tanto de la doctrina y legislación, como de los registros públicos. Para ello, fue necesario acudir a los aportes de los doctrinarios, de la Legislación y los precedentes

## **2.3. Variables:**

### **2.3.1. Variable Independiente:**

Fraude inmobiliario.

### **2.3.2. Variable dependiente:**

Principios registrales.



### III. RESULTADOS

| Principios                              | Doctrina   | Legislación   | Jurisprudencia  |
|---|--|---|---|
| <p><b>Principio de oponibilidad</b></p> | <p>Por este motivo se encuentra establecido en el derecho positivo peruano el Bloqueo (Decreto Ley 18278 y Ley 26481) y la Reserva de denominación o razón social (Reglamento del Registro de Sociedades, artículo 18). También son de vital importancia en la aplicación de este principio registral las medidas cautelares (Código Procesal Civil, artículo 608 y siguientes) y la prórroga de la vigencia del asiento de presentación (Reglamento General de los Registros Públicos, artículo 37).</p> <p>El Principio Registral de Prioridad opera de dos maneras: para excluir derechos y para determinar el rango entre ellos (preferencia entre varios derechos inscritos: embargos, hipotecas, etc). Cuando opera en la primera forma se le denomina Principio de Prioridad Excluyente y cuando opera en la segunda forma se le denomina Principio de Prioridad Preferente. Lo cual se desarrolla en los siguientes títulos de manera separada. En mérito a la fecha del ingreso al Registro se determina el rango hipotecario de las hipotecas (Principio de Prioridad Preferente) y se excluyen unas a otras</p> | <p><b>Artículo 2022.CC-</b> “Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone.<br/>Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.”</p> <p>El Principio Registral de Prioridad Excluyente se encuentra consagrado en el artículo 2017 del Código Civil Peruano de 1984, el cual establece: <i>“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior”</i>.</p> <p>También se encuentra establecido en el artículo X del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos, en los siguientes términos: <i>“No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha”</i></p> <p><b>Artículo 2016 del Código Civil de 1984</b> que establece: <i>“La prioridad en el</i></p> | <p>Resolución N° 040/92-ONARP-JV. El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición, una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en los Registros Públicos, presumiéndose la buena fe del tercero mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro (Jurisprudencia Registral. Volumen I. Pag. 19).</p> <p>Resolución N° 097-96-ORLC/TR. La anotación preventiva enerva la eficacia de la fé pública registral de los titulares de situaciones jurídicas inscritas con posterioridad, publicitando la existencia de situaciones aún no consolidadas, reservando durante su vigencia la prioridad del título (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pag. 39).</p> <p>Resolución N° 251-96-ORLC/TR. No es procedente la inscripción de transferencia de un inmueble por sucesión intestada, cuando la partida en que se sustenta la calidad de heredero</p> |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   | <p>las dobles ventas realizadas respecto del mismo bien inscribible (Principio de Prioridad Excluyente).</p>  | <p><i>tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”.</i></p>  | <p>del solicitante ha sido cerrada por ser la menos antigua, ello atendiendo a la duplicidad de partidas existentes, ya que de acuerdo al principio registral de prioridad, el Registro ampara y prefiere a quien inscribió primero, aplicándose por tanto el beneficio de legitimación contemplado en el artículo 2013 del Código Civil sin perjuicio de que en la realidad extra registral el mejor derecho corresponda a los titulares de la partida menos antigua, hecho que debe ser determinado en la vía judicial (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pag. 209).</p>   |
| <p><b>Principio de Legitimación</b></p> | <p>En primer lugar, el C.C. en su Artículo 2013° comienza con la frase: “El contenido de la Inscripción”, mientras que el RGRP en su T.P. Numeral VII expresa: “Los Asientos Registrales”, como podemos apreciar la norma sustantiva otorga presunción de legitimidad a los asientos de inscripción y el RGRP otorga legitimidad a los asientos registrales, es decir esta última es más genérica, pues se estaría refiriéndose a toda clase de asientos (Asientos de Inscripción- Anotación Preventiva y el Asiento de Cancelación), en cambio el C.C. es más específico puesto que no brinda presunción de legitimidad a todos los asientos solo al de inscripción.<br/><b><u>Gunther Gonzales Barrón.</u></b><br/><b><u>Tratado de Derecho Registral</u></b></p> | <p>El Principio de Legitimación es incorporado recién en nuestro Código Civil (en adelante C.C.) de 1984 debido a que no tienen ningún antecedente del C.C. de 1936, pero si en el Artículo VII del Título Preliminar (en adelante T.P.) del anterior Reglamento General de Registros Públicos (en adelante RGRP) de 1968.</p> <p>Se encuentra consagrado en el artículo VII del Título Preliminar del Nuevo Reglamento General de los Registros Públicos del 2001, en los siguientes términos: <i>“Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez.</i></p> | <p>Casación N° casación 018-2001 Lima: En los Asientos de Cancelación, se puede decir que, si con el asiento de inscripción se presume la titularidad de quien aparezca así constatado en el asiento registral (carácter positivo), con el asiento de cancelación se presume que se extinguió el derecho a que se refería el asiento de cancelación (carácter negativo), por ende el principio de legitimidad le alcanza a estos asientos de cancelación, además así lo ha entendido la Corte Suprema en una sentencia.</p> <p>Resolución N° 037-96-ORLC/TR. El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez, a tenor de lo prescrito por el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título</p> |

|  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | <p><b><u>Inmobiliario. 2º Edición. Lima: Juristas-Editores, 2004, p. 812.</u></b></p> | <p>El inciso b del artículo 3 de la Ley 26366 publicada el 16 de octubre de 1994, establece como una de las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: <i>“La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.”</i></p> | <p>Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Jurisprudencia Registral. Tomo II. Pag. 60).</p> <p>Resolución N° 121-96-ORLC/TR. No procede rectificar la partida de un inmueble, aun cuando se haya acreditado la calidad de bien propio, a favor de uno de los cónyuges, cuando de la partida registral se desprende que el bien se encuentra registrado a favor de los herederos del cónyuge a quien legalmente no le correspondía dicha titularidad, ya que el contenido de los asientos registrales se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pag. 79).</p> <p>Resolución N° 291-96-ORLC/TR. No puede considerarse tercero registral al titular del dominio de un bien, si al momento de la inscripción de la transferencia a su favor, se encontraba vigente una anotación que publicitaba un litigio, una situación jurídica no consolidada respecto de dicho bien. El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o declare judicialmente su invalidez en aplicación del artículo 2013 del Código Civil (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pag. 63).</p> <p>Resolución N° 251-96-ORLC/TR. No es procedente la inscripción de</p> |
|--|---|--|--|

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  | <p>transferencia de un inmueble por sucesión intestada, cuando la partida en que se sustenta la calidad de heredero del solicitante ha sido cerrada por ser la menos antigua, ello atendiendo a la duplicidad de partidas existentes, ya que de acuerdo al principio registral de prioridad, el Registro ampara y prefiere a quien inscribió primero, aplicándose por tanto el beneficio de legitimación contemplado en el artículo 2013 del Código Civil sin perjuicio de que en la realidad extra registral el mejor derecho corresponda a los titulares de la partida menos antigua, hecho que debe ser determinado en la vía judicial (Jurisprudencia Registral. Volumen III. Pag. 209).</p> <p>Resolución N° 037-96-ORLC/TR.<br/><b>PRINCIPIO DE LEGITIMACION.</b><br/>El contenido de las inscripciones se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su invalidez, a tenor de lo prescrito por el artículo 2013 del Código Civil y el numeral VII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos (Jurisprudencia Registral. Tomo II. Pag. 60).</p> |
|--|--|--|--|



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  |   |   |   |
|  | <p>La publicidad como principio registral, señala: “el principio de publicidad inviste de certeza a las declaraciones registrales que por su virtud se presumen exactas, aun en el supuesto de que dicho contenido registral pueda ser solamente una simple apariencia, vacía de contenido por no reflejar plenamente una realidad jurídica”. <b>José María Chico y Ortiz, Estudios sobre Derecho Hipotecario, Tomo I, pág. 251 y 252</b></p> | <p><b>Constitución Política del Perú, art. 2:</b> Toda persona tiene derecho (...) <b><u>5.- A solicitar sin expresión de causa la información que requiera y a recibirla de cualquier entidad pública, en el plazo legal,</u></b> con el costo que suponga el pedido. Se exceptúan las informaciones que afectan la intimidad personal y las que expresamente se excluyan por ley o por razones de seguridad nacional.</p> <p>La norma sustantiva en que se regula la publicidad registral lo encontramos en el <b><u>artículo 2012 del Código Civil,</u></b> el cual para muchos es considerado también como principio registral. Dicho</p> | <p>Según Resolución del Tribunal Registral N° 223-2004-SUNARP-TR-T del 07-12-2004, el cual fue recogido como criterio para la aprobación del quinto precedente aprobado por el Tribunal Registral en su Duodécimo Pleno, sobre inscripciones en el Registro de Predios en mérito de documentos privados con legalización notarial de firmas (Ley 27755); uno de sus considerandos refiere lo siguiente: La publicidad registral, por los especiales y fortísimos efectos que genera (legitimación, fe pública, oponibilidad) requiere de certeza acerca de la existencia y validez de los actos y</p> |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <p><b>Principio de Fe pública Registral</b></p> |  | <p>articulado consagra la presunción, sin admitir prueba en contrario, que todos tienen conocimiento de las inscripciones. Por su parte la norma reglamentaria de la publicidad registral, salvo escasas excepciones, se encuentra esencialmente constituida por el <b><u>TUO del RGRP que en sus artículos I y II del Título Preliminar y 127 al 141</u></b> desarrolla para casi la mayoría de Registros la publicidad jurídica y la publicidad formal.</p> <p><b><u>Reglamento General de los Registros Públicos, Título Preliminar art. I:</u></b> El Registro otorgada publicidad jurídica a los diversos actos o derechos inscritos. El concepto de inscripción comprende también a las anotaciones preventivas, salvo que este reglamento expresamente las diferencie. El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando éstos no hubieran tenido conocimiento efectivo del mismo</p> | <p>contratos que accedan al Registro. Toda vez que el contenido del Registro es necesariamente público, y que los derechos inscritos son oponibles erga omnes, se requiere reducir -sino eliminar- las inseguridades de la contratación que pudiera afectar en el futuro a las titularidades adquiridas.</p> <p>Resolución N° 071-97-ORLC/TR. El contenido de los asientos de inscripción es oponible al adquirente al margen de cualquier declaración del transferente (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. p. 108).</p> |
|---|--|--|---|



#### IV DISCUSION

El sistema registral permite que las transacciones que realicen los particulares se vana revestidas de seguridad jurídica, porque permite que bajo el principio de oponibilidad excluya a los demás como tenedores de derechos de otras personas, y es el que aparece en registros el titular del bien excluyendo a todo e incluyéndose solo a él mismo, así pues, actualmente lo que se hace es vulnerar la publicidad registral, debido a que si bien es cierto quien aparece en el registro como titular ostenta todos los derechos sobre el bien, no es menos cierto que muchas veces, ello obedece a la intervenciones de conductas fraudulentas.

Ahora bien, entre las principales modalidades de fraude inmobiliario está la posibilidad de que el titular registral sea cambiado, utilizando artimañas delictivas como la suplantación, la falsedad de documentos, siendo, que en algunos casos, inclusive interviene, en muchos casos, los notarios o trabajadores de registros públicos que con su actuar lesionan la buena fe registral, el de oponibilidad y el principio de legitimación registral.

En ese sentido, la lesión a la publicidad registral y los demás principios como el de legitimidad, han hecho que la jurisprudencia registral tenga que examinar la controversia, de lo que si lo que prima es, el derecho del adquirente de buena fe o del titular a quien indebidamente o ilegalmente han despojado de su titularidad del inmueble.

De ahí que, ante los supuestos de fraude inmobiliario lo que debe primar no es el derecho de buena del tercero, ya que al haberse originado todo a partir de una actividad delictuosa, se debe preferir un acto que no sea consecuencia.

## V. CONCLUSIÓN

- El problema del fraude en la transmisión de bienes inmuebles, trae como consecuencia jurídica dentro del ordenamiento registral la lesión de los principios registrales de oponibilidad registral, vulnera el principio de legitimación y el principio de la fe pública registral.

## VI.

### RECOMENDACIÓN

- Es necesario que se realicen cambios normativos que permitan que la propiedad inmueble se transfiera de forma más seguro, uno de estos cambios que resulta esencial es que la legislación civil adopte el sistema de que la transmisión de propiedad no se perfecciona con el solo acuerdo, sino con la inscripción en registros públicos.

## VII.

### BIBLIOGRAFÍA

- AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas, tomo V, Gaceta Jurídica, 1 Ed. 2003-Lima
- BIGIO CHREM, Jack. La compraventa y la transmisión de propiedad Lima Fondo Editorial de la PUCP, 1991
- BORDA A. Guillermo. “Manual de Derecho Civil-Parte General”, Ed. Abelardo Perrot, Bs. Aires, 1996.
- BULLARD GONZALEZ, Alfredo. Sistemas de Transferencia de Propiedad, En: Derecho y Economía, Palestra Editores, Lima-2003.
- DÌEZ-PICAZO, Luís. Fundamentos de Derecho civil patrimonial, Ed. Tecnos, Madrid, 1979, Volumen I
- EFFIO ARROYO, Bady Omar. La estructura de los derechos fundamentales y su interpretación constitucional. Editorial Tinco S.A., Lima, 2015
- ESCOBAR ROZAS, Freddy. Mitos en Torno al contenido del derecho de Propiedad, En: Ius Et Veritas, revista editada por estudiantes de la facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, año XI N° 22
- GONZALES BARRÓN, Gunther. La falsificación: nuevo modo de adquirir, Gaceta Jurídica, Lima, 2015
- LEON BARANDIARAN, José. Tratado de Derecho Civil. Tomo III, Vol. I. Lima
- TORRES MENDEZ, Miguel. La transferencia de propiedad de los bienes incorporales en el código civil, En: Derecho N° 45, Diciembre 1991, PUCP