



UNIVERSIDAD ANDINA DEL CUSCO
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA



TESIS

PROPUESTA PARA ESTABLECER MEDIDAS ADECUADAS Y EVITAR EL FRAUDE
INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE PUERTO MALDONADO

Presentado por:

Bach. VARGAS MEDINA José Armando

Para optar el Título Profesional de:

ABOGADO

ASESOR:

Mgt. ROSA CANDIA Serapio

Madre de Dios-Perú

2019



PRESENTACIÓN

Mediante la presente investigación denominado: “Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el Fraude Inmobiliario en Puerto Maldonado”, se ha evidenciado la carencia de expertos profesionales en materia de derecho registral, notarial y civil, necesarios para poder lograr la inscripción de transferencias de bienes inmuebles, a través de compraventas, anticipos de legitima, donaciones, etc, las que deben tener como finalidad la inscripción ante los Registros Públicos, siempre y cuando cumplan con todas las formalidades establecidas por ley, lo cual genera la tan ansiada protección legal o seguridad jurídica. Protección dada como ya lo mencionamos como consecuencia de la debida aplicación de la normativa peruana en materia registral, notarial y civil, para los actos jurídicos antes indicados en favor del reconocimiento de los derechos patrimoniales de los ciudadanos en la región de Madre de Dios.

Al final del trabajo, habremos establecido las medidas más adecuadas para evitar estafas o pérdidas de propiedad que se derivan del Fraude inmobiliario.



AGRADECIMIENTOS

Agradecer de todo corazón el trabajo y esfuerzo puesto por mi Asesor el Magister Serapio Rosa Candia, que con su experiencia y dedicación para con sus dos asesorados, brindo la orientación y el apoyo para encaminarnos en nuestras investigaciones, del mismo modo y sin dejarlo de lado, al Dr. Marcelino Pimentel, a los docentes de la Escuela de Derecho de nuestra Universidad Andina del Cusco, a la misma Universidad, y al apoyo de toda mi familia.



DEDICATORIA

Al altísimo, por haberme entregado a los seres más queridos y que ya no están más a mi lado como son: Mis abuelos Papo Sé y Mamá Chelita, los extraño un montón; Mi madre biológica Rina, que fue la que me impulso a seguir los estudios en derecho; a mi mamita Chía, que con paciencia estuvo esperando este momento, pero decidió hacerlo desde el cielo, va para ti mamita.

A mi hija Andrea Renatita, que ya me alcanzo al estar estudiando medicina en Lima, para ella todo este esfuerzo, porque gracias a mí, sabe que no debe perder el tiempo, su tiempo. A todos y cada uno de mis queridísimos hermanos en todo el Perú, mis sobrinos y familia en general; Miluska y su gran paciencia, para mi China que sé, la hará feliz este escalón; mi amigo y hermano Renzo y todos los que en diferentes momentos de este proceso y mi vida en general, me dieron la mano y su aliento incondicional; a mis futuros colegas, mis docentes, a mi asesor el Magister Serapio Rosa Candía, a la Universidad Andina del Cusco, por las enseñanzas y por este momento, y como no olvidar a mi padre Pepe Vargas, que vea que todo con esfuerzo y un poco de amor se debe arreglar en esta vida. Muy agradecido en el alma al Niñito Jesús de mi hogar en Cusco, como a todos, una vez más, GRACIAS.



INDICE

AGRADECIMIENTOS	iii
DEDICATORIA	iv
RESUMEN	viii
ABSTRAC.....	ix
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I:.....	2
EL PROBLEMA.....	2
1.1Planteamiento del Problema	2
1.2Formulación del Problema.....	5
1.2.1Problema General.....	5
1.2.2Problemas Específicos.....	5
1.3Objetivos de la Investigación.....	6
1.3.1Objetivo General.....	6
1.3.2Objetivos Específicos.....	6
1.4Justificación de la Investigación.....	7
1.4.1Conveniencia.....	7
1.4.2Relevancia Social.....	7
1.4.3Implicancias Prácticas.....	7
1.4.4Valor Teórico.....	8
1.4.5Utilidad Metodológica.....	8
CAPÍTULO II.....	9
MARCO TEÓRICO	9
2.1Antecedentes de la Investigación.....	9
2.1.1Antecedentes Internacionales.....	9
2.1.2Antecedentes Nacionales.....	11
2.1.3Antecedentes Locales.....	13
2.2Bases teóricas.....	18
SUB CAPITULO I.....	18
ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD	18
2.2.1.1Evolución histórica, definición y características del derecho de propiedad.	18
2.2.1.2Propiedad Quinaria.....	20



2.2.1.3Propiedad Bonitaria o Pretoriana	22
2.2.1.4Acción Publiciana	24
2.2.1.5Propiedad Provincial	25
2.2.1.6Limitaciones de la propiedad	26
2.2.1.7El derecho de propiedad en el incanato.....	30
SUB CAPITULO II.....	31
DERECHO DE PROPIEDAD	31
2.2.2.1Definición del derecho de propiedad	31
2.2.2.2Características del derecho de propiedad.....	33
2.2.2.3Función del derecho de propiedad en la constitución.	34
2.2.2.4Modos de adquisición y extinción de la propiedad de bienes inmuebles.....	36
SUB CAPITULO III	38
SISTEMA NOTARIAL PERUANO	38
2.2.3.1El Notario en el Perú	38
2.2.3.2La Función Notarial	38
2.2.3.3Los instrumentos públicos notariales	39
2.2.3.4 Limites de la función notarial.....	40
SUB CAPITULO IV	42
SISTEMA REGISTRAL Y LA FUNCIÓN DEL REGISTRO	42
2.2.4.1Principios del sistema registral.....	42
2.2.4.2La calificación registral	44
SUB CAPITULO V	46
CAMINO HACIA EL FRAUDE INMOBILIARIO	46
2.2.5.1Una (innecesaria) modificación del artículo 2014 del Código Civil.....	47
2.2.5.2Fraude inmobiliario: aspectos generales	49
2.2.5.3Modalidades del fraude inmobiliario actual.....	50
2.2.5.4Origen del fraude inmobiliario en el sistema notarial.....	52
2.2.5.5Actos que desprestigian la función notarial: falsedad y falsificación	52
2.2.5.6Mecanismo de protección contra el fraude inmobiliario.....	53
2.2.5.7Casos vinculados al fraude inmobiliario	54
2.2.5.8Análisis de la Ley 30313 y sus modificaciones	55
SUBCAPITULO VI	59
ACTO JURIDICO Y NULIDAD	59



2.2.6.1 Acto jurídico.....	59
2.2.6.2 Acto nulidad	59
2.2.6.3 Acto anulabilidad	61
2.3 Categorías de Estudio	61
2.4 Hipótesis de la Investigación	62
CAPITULO III	63
DISEÑO METODOLÓGICO	63
3.1 Enfoque de investigación.....	63
3.2 Tipo de investigación jurídica.....	63
3.3 Unidades objeto de análisis.....	63
3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos	63
CAPITULO IV	64
PRESENTACIÓN DE RESULTADOS	64
4.1 Resultados.....	64
4.1.1 SITUACIÓN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE PUERTO MALDONADO EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS	64
4.1.2 FORMAS QUE SE HAN VENIDO UTILIZANDO EN LA COMISIÓN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN PUERTO MALDONADO.	64
4.1.3 REPERCUSIONES QUE SE DERIVAN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN RELACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD.....	65
4.1.4 POSICIÓN QUE TIENEN ALGUNOS EXPERTOS RESPECTO A MEDIDAS QUE SE PUEDEN ADOPTAR PARA EVITAR EL FRAUDE INMOBILIARIO	66
4.1.5 MEDIDAS ADECUADAS QUE SE PUEDEN IMPLEMENTAR PARA EVITAR EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE PUERTO MALDONADO.....	67
4.1.6 MEDIDAS DE CARÁCTER JURÍDICO – ADMINISTRATIVO.....	68
CONCLUSIONES.....	72
RECOMENDACIONES	75
REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:.....	77



RESUMEN

La presente investigación, permitió la realización del análisis de la normativa peruana ligada con los actos jurídicos para la transferencia de bienes inmuebles, y la incorrecta praxis realizada por operadores del derecho, produciendo hechos ilícitos a través del fraude inmobiliario, provocando perjuicio económico a los afectados y al propio Estado. Con la experiencia adquirida en los registros públicos por más de 7 años de labor, el investigador conoce el malestar de la población de la región de Madre de Dios, engañada, debido al desconocimiento en el proceso de disposición y adquisición de bienes inmuebles. Por esta razón, se han venido adoptando medidas para minimizar y frenar el fraude inmobiliario, que actualmente forma parte de delitos como, corrupción de funcionarios, lavado de activos, organizaciones criminales y enriquecimiento ilícito, por lo que, ante esta problemática, el Poder Judicial ha creado el Juzgado Transitorio Especializado en Extinción de Dominio, que viene funcionando desde el 10 de mayo del año en curso en todo el Perú. Así también, en un comienzo, eficaces las medidas que se adoptaron para evitar el fraude inmobiliario ante notarias, la SUNARP, municipalidades y órganos de pertinentes de los gobiernos regionales.

Concluyendo, fue evidente la existencia de formas de monitorear y realizar el seguimiento correspondiente al otorgamiento de derechos de propiedad, además de fomentar la creación y publicación de padrones, donde aparezcan catalogadas personas naturales y jurídicas que propicien, manejen y realicen estos fraudes inmobiliarios.

La presente tesis empleo el análisis documentario y la información que existe tanto a nivel nacional como a nivel local.

Palabras claves: fraude inmobiliario, patrimonio, acto jurídico, propiedad, extinción, bienes inmuebles, delito, procesos, corrupción.



ABSTRAC

The present investigation, made the analysis of the Peruvian legislation linked to legal acts in the transfer of immovable property, and the incorrect practice carried out by legal operators, producing illegal acts through real estate fraud, causing economic damage to those affected and to the own State. With the experience acquired in public records for more than 7 years of work, the researcher knows the malaise of the population of the Madre de Dios region, deceived by the ignorance of the process of disposal of real estate. Reason why measures have been adopted to minimize and stop real estate fraud, which is currently part of crimes such as corruption of officials, money laundering, criminal organizations and illicit enrichment, before this problem the Judicial Branch has created the Transitory Court Specialized in Domain Extinction, which has been in operation since May 10 of this year, throughout Peru. Also, initially, effective measures that were adopted to prevent real estate fraud before notaries, the SUNARP, municipalities and relevant bodies of regional governments which will have a respective comment. In conclusion, we believe that there are ways to monitor and follow up on the granting of property rights, in addition to having to encourage the creation and publication of lists where both natural and legal persons that propitiate, manage and carry out these real estate frauds are cataloged.

This thesis has used the documentary analysis and the information that exists both nationally and locally.

Keywords: Real Estate Fraud, assets, Legal Act, property, Extinction, real estate, crime, processes, corruption.



INTRODUCCIÓN

En todo el territorio nacional, a consecuencia de la pérdida de valores en el actuar de los ciudadanos en materia de adquirir propiedades de manera legal, la que antiguamente se realizaba con el esfuerzo de años de arduo trabajo, y en otras a través de la herencia mediante los anticipos de legitima, testamentos o sucesión intestada, es que a falta de este buen actuar en la conciencia de malos peruanos, han ocurrido infinidad de Fraudes Inmobiliarios, por el facilismo de obtener dinero, por la pérdida de valores, a través de la presente investigación, para optar el grado Profesional de Abogado, con el proyecto denominado: “Propuesta para establecer medidas adecuadas y evitar el Fraude Inmobiliario en Puerto Maldonado”, advertimos la falta de compromiso de profesionales en materia de derecho registral, y civil que asesoran a una gran cantidad de clientes, haciéndolos caer en errores involuntarios, y en otros casos de manera maliciosa y premeditada.

El ciudadano de la Región de Madre de Dios, ha sido muy afectado por este tipo de accionar, por lo que, al ser víctima de algún tipo de Fraude Inmobiliario, acude al órgano jurisdiccional exigiendo sus derechos, con el objetivo de conseguir la devolución de sus terrenos, que les cuesta tiempo y dinero, lo cual afecta directamente a su economía familiar y a la poca atención que deben prestarle a sus actividades diarias, no sin dejar por otro lado, la excesiva carga judicial que bien podría ser filtrada desde registros públicos.

Se tratará de encontrar las mejores y más adecuadas formalidades establecidas por ley, así como una lista de recomendaciones, para poder evitar perder dinero y ser estafados mediante fraudes inmobiliarios.



CAPÍTULO I:

EL PROBLEMA

1.1 Planteamiento del Problema

Comenzaremos ubicando la problemática a tratar, desde el punto de la temporalidad, para la cual se tomará a partir del año 2010 a la fecha, y nos localizaremos espacialmente en la región de Madre de Dios, para luego centraremos en su capital, la localidad de Puerto Maldonado.

A partir del año 2008, empezó a desarrollarse el proyecto de envergadura más ambicioso de los últimos 30 años por parte de nuestro gobierno central, y el único para nuestro gobierno regional (a casi 100 años de su creación, para no creerlo, el único mega proyecto), desencadenando una serie de expectativas, todas estas enmarcadas dentro de los famosos impactos, como son los ambientales, sociales, económicos, políticos, jurídicos, etc, que no fueron tratados para ser minimizados en su debida oportunidad, tanto así que tenemos como una detestable herencia, la minería ilegal y todo lo que ello acarrea.

Esta migración de trabajadores de todos los departamentos de nuestro territorio, casi 8 a 12 mil personas que se distribuyeron en las tres provincias de la región, Manú, Tambopata y Tahuamanu, los cuales llegaron para laborar en esta gran empresa llamada Carretera Interoceánica, que además de traer mano de obra para la realización de la misma, los actores involucrados, trajeron sus propios sueños, y al ver las bondades de la tierra como son su clima, la abundancia de recursos y un gran espacio territorial aun sin ser utilizado adecuadamente, generó en ellos, la gran oportunidad para adquirir sus propios inmuebles, provocando un impacto inmobiliario como nunca se vio en esta región desde el año 2010, donde por el auge económico a consecuencia de la nueva carretera, apareció un boom en lo referente a bienes raíces, que comenzó con mucha fuerza, donde muchos se favorecieron,



pero muchos otros, sufrieron estafas por medio de engaños, dando inicio a los fraudes inmobiliarios y sus posteriores consecuencias.

Como se aprecia, es necesario tratar el tema del Fraude Inmobiliario, tomando en cuenta que debido a la idiosincrasia del neto habitante de la región de Madre de Dios, que se caracteriza por su trato amable, desprendido, alegre y confiado, lo puso en una situación de vulnerabilidad frente a personas que llegaron ya con la idea de aprovecharse de esta situación, personas que con conocimiento del manejo de los tramites de transacciones inmobiliarias, lograron sus objetivos, causando la insatisfacción de los posibles vendedores de casas, chacras y terrenos baldíos con grandes extensiones, tanto dentro de la ciudad como por las periferias en toda la región de Madre de Dios.

De lo antes señalado, se observa que el desconocimiento de los propietarios de bienes inmuebles que realizan posibles compraventas, aunado a su falta de cuidado e información, de igual manera, como de abogados, los cuales desconocen de los tramites registrales y notariales en materia de enajenación de bienes inmuebles, la mala fe de personas inescrupulosas que aprovechan de esta situación y sorprenden a las notarías, haciéndose pasar por corredores inmobiliarios de gran experiencia quienes con dadas comprarían a personal que labora en registros públicos y municipalidades para su propio beneficio e interés, vulnerando de esta manera y privando de sus derechos a los legítimos propietarios de dichos inmuebles, lo que genera como consecuencia, procesos ante los órganos jurisdiccionales de los diferentes juzgados especializados en la región, los costos y costas procesales que en la mayoría de veces por falta de recursos no pueden ser asumidas por los afectados, que al final terminan perder sus propiedades.

Como se indica líneas arriba, se deberá determinar cuáles son los negocios jurídicos más comunes que se realizan para la adquisición de bienes raíces, los tipos de fraude



inmobiliario y las personas que intervienen en dichos actos, las instituciones encargadas de llevar a cabo los filtros correspondientes, las posibles personas que se encargan de realizar el engaño, la normativa que lo regula, que en muchas ocasiones es infringida, y determinar propuestas que establezcan las medidas adecuadas para evitar el fraude inmobiliario en Puerto Maldonado, ello a partir del análisis normativo desde un enfoque cualitativo documental.

Ahora bien, analizando el tema de fondo, el fraude inmobiliario, se ha observado algo curioso, el común de la gente de la población de la región de Madre de Dios, no tiene bien definido el concepto de propiedad propiamente dicho.

La gran mayoría, en especial, gente de la chacra, como son denominadas por esta parte del territorio nacional, luego de hablar y escucharlos, interiorizan más la idea de, mi terreno o mi chacra, espacio y lugar donde ellos realizan sus actividades de campo, ganadería, agricultura, etc, mas no así el concepto de propiedad reconocida por la normativa nacional, desconociendo del poder jurídico que le otorga la ley, debido a que con estos conceptos y conocimientos, poder darle el valor real a sus propiedades.

Por el mismo hecho de haber accedido a sus terrenos a través de procesos de adjudicación, los cuales se realizaron en las décadas de los años 80 y 90 por parte del Estado a través del Ministerio de Agricultura, lo que interiorizan y aceptan como una suerte de regalo, ya que para la mayoría de estos adjudicatarios no les costó por propio esfuerzo y trabajo obtenerlas, solo se inscribieron en padrones y fueron favorecidos, un regalo del cielo en buena hora.

Muchos de estos propietarios en los años de adjudicación, ya ancianos, al fallecer, dejaron el terreno a sus herederos, los cuales a su vez ya vivían en la ciudad, dejando en abandonando las tierras heredadas. Es a partir de este momento, que empiezan a producirse los primeros fraudes inmobiliarios. Personas llegadas de otras zonas del territorio nacional,



aprovechan esta coyuntura, y con el supuesto afán de ayudar a los herederos, a través de engaños, se apropian de la documentación legal, original, pero aun no registrada, y con la ayuda de malos trabajadores notariales, falsifican firmas, suplantan personas, cometiéndose un sinnúmero de estafas, aprovechando de la inocencia y desconocimiento de los dueños de terrenos, además del pago en complicidad con notarias, ya que recién a partir del año 2011 aproximadamente, comienzan a aparecer métodos y sistemas de control que han ido mejorando hasta la actualidad, por esta razón se llega a despojar a los verdaderos dueños de sus propiedades, quienes recibieron ínfimas sumas de dinero, sintiéndose satisfechos por el favor realizado por los estafadores, quienes si recibieron grandes cantidades monetarias por sus engaños.

En la actualidad, esta forma de Fraude inmobiliario en Madre de Dios, ha disminuido, debido a los sistemas electrónicos y servicios que brindan notarias, municipalidades y los Registros Públicos pero en zonas alejadas se siguen dando, por la sencilla razón que no existen notarias (únicamente en la capital del departamento), zonas como Iberia, Mazuko, Iñapari y otras, siempre a través de malos profesionales del derecho en complot con malos gobernadores de poblados pequeños, y otros similares pero esta vez jueces de paz, continúan estas malas prácticas.

1.2 Formulación del Problema.

1.2.1 Problema General.

¿Qué medidas se pueden implementar para evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado?

1.2.2 Problemas Específicos.

1. ¿Cuál es la situación del fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado en los últimos cinco años?



2. ¿Qué formas se han utilizado en la comisión del fraude inmobiliario en Puerto Maldonado?
3. ¿Qué repercusiones se derivan del fraude inmobiliario en relación al derecho a la propiedad?
4. ¿Qué aspectos normativos deficitarios permiten el fraude inmobiliario?
5. ¿Qué posición tienen algunos expertos respecto a medidas que se pueden adoptar para evitar el fraude inmobiliario?

1.3 Objetivos de la Investigación.

1.3.1 Objetivo General.

Establecer las medidas adecuadas que se pueden implementar para evitar el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado.

1.3.2 Objetivos Específicos.

1. Conocer la situación del fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado en los últimos cinco años.
2. Identificar las formas que se han utilizado en la comisión del fraude inmobiliario en Puerto Maldonado.
3. Determinar las repercusiones que se derivan del fraude inmobiliario en relación al derecho a la propiedad.
4. Precisar los aspectos normativos deficitarios que permiten el fraude inmobiliario.
5. Determinar la posición que tienen algunos expertos respecto a medidas que se pueden adoptar para evitar el fraude inmobiliario.



1.4 Justificación de la Investigación.

1.4.1 Conveniencia.

La presente investigación resulta conveniente, pues el problema abordado es actual, casi permanente y con bastante repercusión jurídica para la sociedad, además de ir en contra de la economía de familias humildes; poder identificar las razones que motivan y generan el fraude inmobiliario en esta parte del territorio nacional, y poder examinar que sistemas ya sean notariales, o registrales son vulnerados por personas inescrupulosas u organizaciones delictivas organizadas para tal fin.

1.4.2 Relevancia Social.

Esta investigación tiene una alta relevancia social pues a través de ella se podrá precisar las medidas adecuadas que se tomarían para evitar posibles fraudes inmobiliarios, que afectaría directamente a los vendedores (los propietarios), quienes de sufrir esta modalidad de estafa, a futuro les genera otros gastos como pagos a abogados especializados para seguir los procesos judiciales, así como pérdida de tiempo en sus propias actividades laborales, empresariales, etc., con gran posibilidad de la pérdida de sus propiedades inmuebles y la afectación directa a sus economías. Al final, lamentablemente se observa los valores que se van perdiendo en nuestro país, como son, el ser responsable, comprometido y honorable.

1.4.3 Implicancias Prácticas.

Los resultados de la presente investigación tendrán implicancias prácticas desde cómo afrontar a posibles estafadores, y tener nociones más adecuadas, un conocimiento más apropiado sobre cómo y cuáles son los pasos a seguir para la adquisición de un bien inmueble, evitando contratiempos, más de los que existen por su misma naturaleza, a su vez ayudando a resolver posibles vacíos relacionados con la normatividad tanto en lo que



respecta a las notarías y el registro público, lo cual a corto plazo, genera una inseguridad jurídica, a pesar de haberse llevado a cabo la debida inscripción ante la Sunarp.

1.4.4 Valor Teórico.

La presente investigación tendrá un alto valor teórico, ya que de la revisión de la normativa actual, y a los alcances, opiniones y declaraciones recogidas del ciudadano de Puerto Maldonado, se pretende aportar la mejor aplicación de medidas adecuadas para evitar un fraude inmobiliario, a la vez, la información conseguida servirá sin lugar a dudas para apoyar en la ayuda de la sociedad en general, y más a la de esta parte del país, a mejorar el servicio brindado por abogados, notarías y el registro público, y como consecuencia a futuro, nacerán algunas recomendaciones e hipótesis para trabajos similares que se pudieran realizar.

La información que recolectamos ha sido sistematizada de manera tal que puede ser de gran utilidad a futuros investigadores que busquen los fundamentos teóricos respecto a las medidas adecuadas para evitar el fraude inmobiliario en Puerto Maldonado.

1.4.5 Utilidad Metodológica

Al desarrollar el presente estudio se establecerá un enfoque metodológico adecuado a la naturaleza del tema (revisión y descripción de la realidad), así como las herramientas y la forma más adecuada, necesaria para recabar información. Dichos aspectos constituyen un aporte metodológico para futuras investigaciones.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la Investigación

2.1.1 Antecedentes Internacionales

REVISTA DE CIENCIAS JURÍDICAS 125 (79-116, mayo – agosto 2011)

El Primer antecedente es un artículo generado en la revista titulada “ANÁLISIS DEL FRAUDE INMOBILIARIO A LA LUZ DE NUESTRA JURISPRUDENCIA”. Su autor es M.SC. Jorge Jiménez Bolaños (2011) quien presento este trabajo para la Universidad de Costa Rica.

Las Consideraciones finales de su artículo publicado son:

i) “Valoración Jurídica sobre la posición de la Sala Tercera en cuanto al tercer adquirente de buena fe”. El contexto de usurpación y estafa a nivel inmobiliario representa un dilema. ¿Será conveniente y correcto que la sentencia que tiene como fin restablecer al propietario original que está sometido a un fraude inmobiliario en posición de ventaja con respecto a una persona que haya adquirido de buena fe una propiedad creyendo en la información registral que le suministra el Registro Público?

ii) ¿Por tanto a quien se le debe proteger? si es al propietario original, quiere decir que el Registro Público es poco confiable, debido que la información que proporciona no es segura jurídicamente y por otro lado si el derecho de protección se le otorga a la persona que adquirió el inmueble de buena fe en menoscabo del propietario registral, es de notar que esta disyuntiva denigra la seguridad registral que debe tener el Registro Público, debido que el propietario debe recibir la garantía del Estado sobre el bien adquirido legalmente y sin ningún vicio de legalidad que le pueda anteceder. Por tanto, se evidencia que en los dos contextos el principio de seguridad jurídica registral se ve violentado. Cabe destacar, que el propietario debe ser protegido tomando en cuenta los criterios de Justicia cuando ha sido



víctima de un acto delictual, como es el de ser despojado de propiedad. De manera, que lo correcto es adherirse a los principios expuesto por la Sala Tercera con respecto a la protección y derecho del propietario original, de igual manera el tercer adquirente de buena fe tiene todo el derecho lograr un beneficio de su reclamo ante el Estado, ya que es este el responsable de otorgar protección jurídica registral a través del Registro Público. Es de observar que al no tener mecanismos de seguridad apropiados se origina situaciones de riesgo jurídico como las descritas en el presente trabajo. Por lo tanto, la protección que se le otorga al propietario original frente con respecto al tercer adquirente, se resguarda y se cumple el principio de que la propiedad privada es inviolable, siempre y cuando sea demostrable que el bien se obtuvo de forma legal y secuencialmente por el propietario original y no por el tercer adquirente. En este sentido es necesario que la posición de la Sala Tercera se mantenga de acuerdo al establecido en el sistema jurídico.

El segundo antecedente de Alejo et al. (2001) titulado “EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU TRATAMIENTO JURÍDICO PENAL”. Trabajo de Graduación para obtener el título de: Licenciado en Ciencias Jurídicas. Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales Universidad de El Salvador.

Alejo et al. Sostienen en su investigación lo siguiente:

- a. “Las causas de las defraudaciones inmobiliarias tienen su origen en factores sociales, económicos y naturales, como el déficit habitacional, desempleo, crecimiento de la población, falta de créditos, entre otros, poniendo en vulnerabilidad a la población que pretende adquirir una vivienda o terreno” (p.76).
- b. “El derecho a la vivienda en el Salvador está protegida por legislación nacional e internacional como la Constitución, Ley de Protección al Consumidor, Declaración de los Derechos Humanos, El Pacto Internacional de Derechos



Económicos, Sociales y Culturales, entre otros, hasta en la legislación Penal”
(p.76).

- c. “Las estafas y el fraude inmobiliario como delito de Apropiación y retención indebidas, se equiparán a empresas delictivas lotificadoras y constructoras que obtienen dinero a cambio de devolver un título, pero que no efectúan tal acción”
(p.77).

2.1.2 Antecedentes Nacionales

El primer antecedente nacional de la investigación a desarrollar lo constituye la tesis que lleva como título “EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LOS REGISTROS PUBLICOS”. Sus autoras son Pamela Marivel Hernandez Loayza y Mayra Alejandra Ramos Ramos (2018), quienes presentaron dicha investigación en la Universidad Autónoma del Perú.

Las autoras arribaron a las siguientes conclusiones:

Primera: Es fundamental que los Registros públicos verifiquen y se aseguren por medio de un previo examen que todos los requisitos son válidos y están de acuerdo a lo exigidos por la ley a fin que se realice una correcta registración, de manera que no es conveniente que los documentos donde se traspasan bienes inmuebles se registren en los registros públicos de oficio por parte del registrador, por lo que es recomendable que anticipadamente se realice una petición de las partes interesadas.

Segundo. En el país la corrupción cada día va en aumento debido mafias conformadas por personas expertas en fraude inmobiliario, que se benefician de las víctimas que desean vender su inmueble y se encuentra en el exterior, situación que les favorece para realizar 3 o 4 ventas simultaneas con precios totalmente fuera de lugar que es menos del 50 % del precio real.

Tercero: Las funciones de un notario es asegurarse que todo esté de acuerdo a ley y sin embargo por la confianza a su personal en algunas circunstancias no se cerciora de la



documentación que está firmando, y es allí donde las mafias se aprovechan y el notario corre el riesgo de cometer errores de igual manera existen en los registros públicos, registradores que usan su estatus y posición para cometer actos ilícitos y obtener ganancias financieras.

El segundo antecedente nacional es la tesis titulada “DEFENSA DE LA PROPIEDAD FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO, APROPÓSITO DE LOS FUNDAMENTOS DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL”. Su autor es Enrique Mendoza Vásquez (2016) quien presentó este trabajo en la Universidad Ricardo Palma.

- 1) Las principales conclusiones de esta investigación son:
- 2) El principio primordial del Registro Público y en particular del Registro de Predios se apoya en la seguridad jurídica a fin de proteger los derechos de propiedad por medio de la publicidad y oponibilidad.
- 3) Es importante comprender que la seguridad jurídica se sustenta en la confianza de la información que el registro publicita, en este sentido el sujeto busca protección en esta entidad pública con el fin de no cometer un acto ilegal y cumplir con la ley.
- 4) La fe pública registral está establecida en el artículo 2014 del Código Civil donde se refleja los lineamientos sobre la seguridad jurídica para terceros quienes adquieren en base a la apariencia jurídica y la legitimación registral que brinda el Registro Público. La explicación de dicho principio registral en correspondencia con el artículo 5 de la Ley N°30313 que determina que será inatacable la posición del tercero cuando se revoque un título por falsificación o suplantación, devendría en inconstitucional porque en casos de fraude inmobiliario no sería justo despojar al propietario debido a que no hay pruebas que justifiquen para quitarle su inmueble



5) Tratándose de vicios radicales de nulidad: “Falsificación de títulos o alguna otra modalidad del fraude inmobiliario”, tomando en cuenta este tipo de fraude la fe pública registral queda sin efecto para proteger a terceros, dado que el artículo 70 de la Constitución del Estado determina de manera radical que la propiedad es inviolable, siendo así, no se puede admitir que un titular registral de manera ilícita por medio de una falsificación se arriesgue a perder su propiedad. En caso que el titular registral, provoque el acto ilícito la fe Pública no tiene efecto

6) En aquellos hechos donde se demuestre de fraude inmobiliario, bien sea de parte del verdadero propietario o el tercero de buena fe registral el Estado deberá reconocer su responsabilidad y por los daños y perjuicios ocasionados. Se supone que el Estado debe facilitar seguridad jurídica. y por otra parte los ciudadanos deben contar con medidas legislativa apropiadas y poder embestir estos actos delictivos, en caso contrario, significa culpabilidad que causa perjuicios y daños que deben ser indemnizados de manera civil.

7) Nuestra contribución para el derecho plantea un acápite legal inmerso en el artículo 2014 del Código Civil, que transforme parcialmente el principio de fe pública registral a modo de excepción y que enuncie taxativamente que el principio en favor del tercero no deberá distinguirse cuando en la obtención del inmueble se presuma o se pruebe con anterioridad que existe acto ilícito, debido a que se viola la ley y se hace uso del derecho de forma indebida.

2.1.3 Antecedentes Locales

Por información recopilada, gracias a la Procuraduría del Gobierno Regional de Madre de Dios, se tiene que en fecha 17 de junio del 2017, integrantes de la autodenominada Asociación de Vivienda Madre de Dios sin facultad ni derecho alguno, aprovechando la ausencia de su poseedor ingresaron ilegalmente al interior del bien de propiedad estatal



denominado Centro Ganadero CEDEGA ubicado en el Km 16 aproximadamente de la Carretera Puerto Maldonado – Cusco, Sector Chonta de la provincia de Tambopata, departamento de Madre, de Dios, teniendo este terreno un perímetro de 14,412.27 ML. que se encuentra inscrito en la partida registral Nro. 11012030 a favor del Gobierno Regional de Madre de Dios.

Mediante Acuerdo de Concejo Regional N° 044-2018-RMDD/CR, de fecha 19 de julio del 2018, en su artículo Primero DECLARA EN EMERGENCIA Y ALERTA PERMANENTE LOS TERRENOS DE CEDEGA- GOREMAD, por haber sido objeto de 9 invasiones consecutivas, asimismo en su artículo Tercero EXHORTA AL PODER JUDICIAL, MINISTERIO PUBLICO Y POLICÍA NACIONAL DEL PERÚ y otros involucrados, a asumir medidas seguras y ajustadas a ley, sancionando ejemplarmente a los actores directos y los demás partícipes del delito de usurpación agravada de propiedad del Gobierno Regional.

Cabe señalar que, respecto a las diligencias de desalojo extrajudicial antes descritas, en todo momento no se contó con el suficiente personal PNP para lograr los fines previstos por la norma, siendo este un factor determinante para el éxito de dichas diligencias.

Asimismo, en la Carpeta Fiscal N° 1305-2017 y Expediente N° 00297-2018-49-2701-JR-PE-01, en la que se investigan a MONTALICO CÁCERES CESAR ALONSO y otros, por la comisión del Delito Contra el Patrimonio en su modalidad de Usurpación Agravada en agravio del Gobierno Regional de Madre de Dios, en el cual se DECLARO FUNDADO el Requerimiento de Desalojo Preventivo y Ministración Provisional conforme se tiene de la Resolución Nro. 01 de fecha 16 de octubre del 2018, siendo posteriormente confirmada mediante Resolución Nro. 04, que contiene el Auto de Vista emitido por la Sala Penal de Apelaciones de Madre de Dios.



Una vez devuelto el expediente al Juzgado de primera instancia, mediante Resolución Nro. 05, de fecha 10 de diciembre del año 2018, DISPONE REQUERIR a los investigados Cesar Alonso Montalico Cáceres y otros que se encuentren en el interior del bien inmueble, a fin de que al 21 de diciembre del año 2018 CUMPLAN con devolver el bien ya mencionado, cuya ministración provisional ha sido declarada FUNDADA, BAJO APERCIBIMIENTO DE LEY. Ante el incumplimiento de este, el mismo juzgado emite la Resolución N° 07, de fecha 29 de enero del 2019, en la que REQUIERE por segunda y última vez a los imputados y todas las personas que se encuentren en posesión a fin de que al 8 de marzo del año en curso cumplan con devolver el bien ya mencionado. Requerimientos que no fueron obedecidos por los investigados al no retirarse del bien, hechos que este Despacho tuvo a bien hacer de conocimiento del órgano jurisdiccional en fecha 11 de marzo del presente año, quedando el expediente en Despacho de la Jueza a fin de que señale la fecha y hora para la diligencia de Desalojo Preventivo y Ministración Provisional.

EXPEDIENTE: 00778-2016-0-2701-JM-CI-01

MATERIA: MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

Demanda de mejor derecho de propiedad sobre el inmueble predio rustico de terreno de montaña denominado “TINO”, ubicado en el Sector Maldonado, Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, con una extensión superficial de 34 Has. 1,292 m², inscrito en el registro del padrón general de terrenos de montaña, título definitivo de propiedad N° 23771-B, con Resolución Ministerial N° 1500-A de fecha 18 de setiembre de 1967.

El artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos señala que “1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante



el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

De igual modo, el artículo 70° de la Constitución Política del Estado establece que “El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio.

Que mediante Sentencia con Resolución N° 23 de fecha 17 de diciembre del 2018, (consideraremos lo más resaltante) RESUELVE:

1. DECLARA FUNDADA la demanda interpuesta por el Actor afectado, dirigida contra la URBANIZACIÓN POPULAR DE INTERÉS SOCIAL EL RENACER DE LA JOYA, con intervención de la denunciada civil FUERZA AÉREA DEL PERÚ, únicamente respecto al extremo de la REIVINDICACIÓN; en consecuencia,

2. ORDENO que la demandada Urbanización Popular de Interés Social El Renacer de La Joya y la denunciada civil Fuerza Aérea del Perú desocupen y restituyan la posesión del predio rustico denominado “Tino”, con unidad catastral N° 061688, ubicado en Sector La Joya, del Distrito y Provincia de Tambopata, Departamento de Madre de Dios, con una extensión superficial de 37.2159 hectáreas y perímetro de 2,810.16 metros lineales, dentro del plazo de cinco días, bajo apercibimiento disponerse el lanzamiento.

3. DECLARO IMPROCEDENTE la demanda de autos en el extremo de la pretensión de Mejor Derecho de Propiedad, conforme a los fundamentos expuestos en la parte considerativa.

4. CUMPLA la asistente judicial con dirigir notificaciones respectivas a todas las partes.



8. DISPONGO que consentida y/o ejecutoriada que sea la presente se cumpla con lo ordenado en la sentencia de autos. NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



2.2 Bases teóricas

SUB CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO DE PROPIEDAD

2.2.1.1 Evolución histórica, definición y características del derecho de propiedad.

Castillo (2019), expresa lo siguiente acerca de la evolución del derecho de propiedad romana,

“En etapas iniciales de la historia jurídica, los romanos carecieron de un significado para derecho de propiedad, por ello en época de Cicerón utilizaron *mancipium* para designar la propiedad romana, aunque de ahí surgieron otros como *dominium*, *dominium legitimum* y *propietas*” (p.3).

En este sentido, “la propiedad legítima por derecho civil, era expresada como vocablo *in bonis haberes*; de ahí surgió la denominación *dominium bonitarium*” (España, 2006, párr. 5)

En cuanto al *dominium quiritarium* hacía referencia a una propiedad amparada por el derecho civil, y que tenía que cumplir con los siguientes aspectos:

- “Que se tratara de una cosa *mancipi*” (Castillo, 2019, p.3).
- “Que el propietario fuera ciudadano romano” (p.3).
- “Que el dominio se hubiera adquirido por *mancipatio* o por *in jure cessio*” (p.3).

“El término propiedad proviene del vocablo latino *propietas*, es decir, lo que pertenece a una persona, locución que viene de la raíz *prope*, que significa cerca, unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona” (Castillo, 2019, p.3).

“El primer concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del Pater Familiares al que estaban sujetos personas (*alieni iuris*: libres o esclavos) y cosas” (Castillo, 2019, p.3).



“En las XII Tablas se comienza a distinguir el poder del Pater sobre personas libres, mujer in manu e hijos por una parte y también sobre esclavos y cosas, considerados como propiedad en tiempos pasados” (p.4).

“En la época republicana, la propiedad era individual y le pertenecía al Pater quien poseía la titularidad sobre el patrimonio y era el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia” (p.4) y solo tras su muerte los herederos hombres se quedaban con dicho patrimonio.

“En época indeterminada el régimen de la propiedad, consistía en entrega de la cosa de manos del propietario a un tercero; en este sentido, el adquirente, recibía la posesión y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria hasta que se adquiriera por usucapión” (p.4); para lo cual era necesario:

- “Que se hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble” (p.4).
- “Durante dos años si se trataba de un inmueble” (p.4).

En ese mismo tiempo, también se daban los siguientes sucesos:

1. “El vendedor continuaba siendo propietario quiritario de la cosa” (p.4).
2. “El comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural” (p.4).

“Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular” (p.4) concediendo la “llamada *acción publiciana*, cuando el propietario quiritario arrebatada la posesión de la cosa transmitida” (Castillo, 2019, p.4) y era recuperada por el propietario cuando ejercía su derecho civil.



A. Organización de la Propiedad Romana.

Según Petit citado por (España, 2006), en los inicios de Roma, “la propiedad estuvo organizada por el derecho civil siguiendo reglas precisas a ejemplos de otros pueblos y solo reconocían un tipo de propiedad, el *dominium ex iure quiritium*, adquirido por modos determinados” (párr. 19).

B. Se es propietario o no.

Al respecto España (2006) indica que “todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra aquél que la retiene para hacer reconocer su derecho y obtener su restitución” (párr. 21)

Es por ello, que “el derecho Romano determinó una doble reglamentación; la primera establecida por el derecho civil y llamada propiedad quiritaria (*dominium ex iure quiritium*), la segunda establecida por el derecho honorario y denominada propiedad bonaria” (párr. 22). Pero con el paso de los años, el derecho civil y el honorario encontraron un consenso, el Justiniano, que “sólo habla de propietas, sin hacer ya ninguna distinción” (párr. 23)

2.2.1.2 Propiedad Quinaria

“El *dominium ex iure quiritium*, es conocido también como propiedad quiritaria, o sea, derecho de los quirites, ciudadanos romanos que representan al fundador de Roma” (España, 2006, párr. 24), y que adquieren el nombre tras la fundación de la ciudad Quirino.

El derecho de propiedad romano exigía lo siguiente:

- “Que el titular fuese ciudadano romano” (párr. 25).
- “Que la cosa estuviera en el comercio, fuera susceptible de propiedad, o sea una *res Mancipi*” (párr. 25).
- “Que su transmisión debía hacerse por los medios solemnes del derecho civil; la *mancipatio* o *in iure cesio*” (España, 2006, párr. 25)
- “Si el objeto era inmueble, debía estar situado en suelo Itálico” (párr. 25).



En época romana, la propiedad era avalada por el derecho civil y regía unicamnete:

- Tierras en territorio romano (fundos romanos).
- Tierras en territorio italiano (fundos itálicos).
- Y aquellas concedidas por *ius italicum*.

Los romanos protegían sus propiedades quiritarias, mediante acciones reivindicatorias (reivindicatio), “acción real que tenía el propietario en contra de cualquier tercero, para pedir que se le reconociera su derecho y, en su caso, que se le retribuyera el objeto” (párr.26).

“La rigurosidad para la propiedad fue cediendo durante épocas ndeterminadas, hasta que se admitieron propietarios latinos si tenía el *ius commercium*, y se reconoció la propiedad de los peregrinos, pero sin denominación quiritaria y sin sanción y sin modos especiales de adquirir” (párr. 27)

A. Características de la propiedad quinaria

“La propiedad quinaria, era la única conocida en la Roma de los primeros tiempos y era conocida como *dominium ex iure quiritium*, y sus sanciones le correspondían al derecho civil o quiritario” (párr.38). También poseía las siguientes características:

Absoluta: “comprende las más amplias facultades y todos los usos, goce y disfrute posibles con tal de que no estuviesen impedidos por las limitaciones legales o con derechos de terceros” (párr. 39).

Exclusiva: “el objeto de propiedad no puede ser intervenido de ningún modo por personas distintas al titular y estaban exentos de impuestos territoriales. Aunque los fundos estipendiarios, si debían pagar estipendios y tributos como una contraprestación por el uso” (España, 2006, párr. 40)



Elástica: “el derecho de propiedad subsiste aun cuando el titular no tenga actualmente una relación de hecho con la cosa. Pues, puede ceder el uso, el disfrute y hasta la posesión o detentación” (párr. 40).

Absorbente: “la extensión del derecho de propiedad abarca hasta el cielo y el subsuelo: por lo tanto, lo que se coloque en el terreno (siembras, edificaciones) es absorbido por el derecho de propiedad: se adquieren por el propietario” (párr. 40).

B. Reglamentos de la propiedad quiliaria

La propiedad individual no siempre fue reconocida entre romanos, pues tuvo un proceso, cuando existían tribus la propiedad era colectiva, de ahí pasaron a distribuciones periódicas de terrenos pero que aún eran parte de la propiedad colectiva, de ello pasaron a copropiedades familiares y así hasta llegar a la individual (España, 2006).

España (2006) sostiene que “la propiedad familiar dejó profundas huellas en las instituciones jurídicas romanas, especialmente desde el punto de vista de las sucesiones, y la expresión herederos suyos, atribuida al hijo de la familia es seguramente una reminiscencia de esa situación” (párr. 42)

2.2.1.3 Propiedad Bonitaria o Pretoriana

Conocida en esa época como *In bonis habere*, “era la propiedad reconocida y sancionada por el derecho pretoriano en oposición a la propiedad quiritaria que reconocida y sancionaba el derecho civil” (España, 2006, párr. 43). Su origen es incierto, pero marco un cambio en el régimen de propiedades romanas, posiblemente su origen data de épocas republicanas y se consideró como parte del derecho pretoriano.

“Consistía en la transmisión de la cosa *res mancipi*, por tradición y no requería del cumplimiento de formalidades del derecho civil *mancipatio* o *in iure cesio*; sin embargo, producía los caracteres y efectos señalados” (España, 2006, párr. 44).



España (2006), indica que “la actividad del Pretor influyó en el concepto de propiedad quiritaria con la creación de la propiedad bonitaria, originada en las ventas *mancipi* sin formas solemnes del Derecho Civil o por posesión Pretorias” (párr. 45). Garantizadas las cosas, las tendencias sobre la propiedad se modificaron.

“El caso originario de la propiedad bonitaria, fue la tradición de una cosa *Mancipi*, pero hubo otros casos de propiedad bonitaria impuestos por el pretor” (párr. 46):

- “Caso de un heredero pretoriano o *Bonorum posesor*” (párr. 46).
- “Caso de un comprador patrimonio de un deudor quebrado o *Bonorum emptor*” (párr. 46).
- “Caso de fideicomiso como consecuencia de un convenio de restitución de bienes de la sucesión celebrado con el heredero” (párr. 46).
- “Caso del adjudicatario en un *Judicium imperio continens*” (párr. 46).

“El propietario bonitario tenía todo el derecho de servirse de la propiedad y de obtener sus frutos, pero ante el derecho civil no era propietario y no podía emplear los modos de enajenación *Mancipatio*, *In iure cessio* o legado *Per vindicationem*” (párr. 48). Según el derecho civil solo tenía acceso al *Traditio* y si mantenía a un esclavo era tan solo un latino juniano y no ciudadano romano.

“La propiedad bonitaria se configuraba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil. Solamente la reconocía el derecho honorario, pero con el transcurso del tiempo, por usucapión, se podía convertir en propiedad quiritaria” (párr. 49).

“Cuando el derecho avanzó, el propietario bonitario, después de poseer los inmuebles por dos años y los muebles por uno, se volvía propietario quiritario por usucapión, prescripción adquisitiva” (España, 2006, párr. 50).

Aunque muy probablemente pasará:



- “Que el vendedor continuara, según el derecho civil, siendo propietario” (párr. 51).
- “Que el vendedor intentara, contra el poseedor, la acción reivindicatoria, para adquirir la restitución de la cosa” (párr. 51).

Para España (2006, párr. 52) “estas razones condujeron al pretor, a otorgar al adquirente todas las facultades y derechos, que la propiedad confiere a su titular”. Esto era recurrente en las siguientes condiciones:

- “Ante la acción reivindicatoria ejercida por el propietario, el medio de defensa para oponerse a la acción, se denominaba *exceptio rei venditae* y provocaba la paralización de la acción reivindicatoria” (párr. 53).
- “En caso de que el propietario arrebatara la cosa, el propietario bonitario podría recuperarla, ejerciendo la acción publiciana” (párr. 53).

2.2.1.4 Acción Publiciana

García (2015) en su trabajo de investigación hace menciona a “la actio Publiciana, cuyo origen es la compraventa, y extendida a adquisiciones *ex iusta causa- donación*, constitución de *dominus*. Y otorgada cuando fue posible el *traditio servitutis*” (p.37).

“Fue creada por el pretor y servía al propietario bonitario para pedir la restitución de la propiedad a cualquier tercero, sobretodo cuando se perdía la posesión de la cosa, frente al dominus o frente a cualquier otra persona” (p. 37)

Sin embargo, “el adquirente a non domino no puede intentar con éxito la actio Publiciana frente al verdadero dueño que ha logrado entrar en posesión de la cosa de algún modo, ya que el *exceptio iuris dominii* no admite aquí replica posible” (García, 2015, p.37)

Este tipo de acción únicamente prospera cuando es el propietario el que busca retener la cosa, sin haberla vendido o entregado.



2.2.1.5 Propiedad Provincial

Hinestrosa citado por (García, 2015) explica que la propiedad provincial “se refiere a tierras ubicadas fuera de Italia y que pertenecía a Roma por derecho de conquista y que eran susceptibles de posesión privada, ya que eran del Estado” (p.38).

Al ser tierras de propiedad comunitaria, los cultivos eran repartidos, gratuitamente o en venta y se conocía como *Agri limitati*. “Y si alguno quería cultivarlas pagaba un *Stipendium* y se denominaba *Agri occupatoru*” (p.38)

García (2015) indica que tras la “expansión provincial se reconoce la propiedad tanto para peregrinos como romanos con sus respectivas obligaciones romanas. En este sentido, la posesión consistía en concesiones estables de uso y disfrute con posibilidad de enajenación, pero sujetos a pago de contraprestación” (p.39). Pero esta concesión únicamente duro hasta la época de Justiniano, donde la propiedad quiritaria y provincial se unifican.

“Los poseedores de fundos provinciales pueden transmitirlos por tradición o por causa de muerte, perciben los frutos y productos y aunque no se aplica la usucapión-, pueden adquirir la propiedad por la *Praescriptio longissimi temporis*” (García, 2015, p.39)

A. Caracteres de la Propiedad Provincial

“La llamada propiedad provincial el suelo extra itálico y provincial estuvo antes del siglo VI, bajo un régimen diferente” (España, 2006, párr. 55), y consideraban:

- “La propiedad eminente la conservaba el Estado” (España, 2006, párr. 55).
- “El Estado romano la concedía en explotación y disfrute a los privados” (España, 2006, párr. 55).
- “Contra el pago de un canon” (párr. 55).



2.2.1.6 Limitaciones de la propiedad

A. Limitaciones de la propiedad romana

Según España (2006) “el propietario está sujeto a ciertas y determinadas restricciones. Algunas de estas restricciones se especificaron por razón de la moralidad o del interés público; otras por vecindad y finalmente, por la copropiedad, el condominio o la propiedad múltiple” (párr. 56).

B. Limitaciones por voluntad individual

Según la voluntad del propietario, ocurren los siguientes sucesos:

- 1) “El propietario que otorga a una tercera persona el "Ius utendi" sobre su cosa, le da el derecho de usar su casa y el derecho de habitarla” (párr. 57).
- 2) “El propietario que otorga a una tercera persona el "Ius utendi" y el "Ius fruendi" le concede al tercero el uso” (párr. 57).

C. Limitaciones del Derecho Público

Entre estas limitaciones se encuentran:

- A. “Prohibición de enterrar cadáveres incinerar, o, inhumar en fincas urbanas” (párr. 58).
- B. “Pasaje forzoso en beneficio de la comunidad: provisionalmente mientras dure la intransitabilidad de un camino público, hacia lugares *Religiosus* en favor de quien tiene el *Ius Sepulcro* hacia ríos y canales navegables” (párr. 58).
- C. “Las fincas colindantes con ríos navegables deben soportar el uso de sus ribieras para maniobras de navegación” (párr. 58).
- D. “Prohibición de demoler sin permiso oficial los edificios urbanos, y, sobre todo en Constantinopla, en poca tardía, el deber de mantener y construir en determinada forma urbanística” (España, 2006, párr. 58).



- E. “En la época de Justiniano aparece la expropiación por causa de utilidad pública sin embargo a partir de Teodosio II se facultaba a demoler edificios previa indemnización” (párr. 58).
- F. “En la legislación tardía deben de tolerar que otra persona explote una mina por ella descubierta mediante la indemnización para el propietario del fundo consistente en 10% del rendimiento (Otro 10% es para el fisco)” (párr. 58).
- G. “Expropiaciones forzosas para facilitar las obras públicas, mediando o no indemnización; y aunque no existía en el derecho romano se permitía la exploración sin ninguna violencia jurídica” (párr. 58).

D. Limitaciones de Derecho Privado

Entre estas limitaciones se encuentran:

- A. “Se puede exigir al vecino el corte de las ramas de un árbol que se extiende sobre una propiedad” (párr. 59).
- B. “Derecho a recoger frutos de plantas propias desprendidos sobre suelo ajeno” (párr. 59).
- C. “La servidumbre de paso impuesta por un magistrado en caso de fondos comunicados” (párr. 59).
- D. “Prohibición de alterar con obras el flujo de aguas en detrimento de los demás fondos *Actio aquae pluviae arcendae*” (párr. 59).
- E. “Diferentes acciones acordadas por la ley a los propietarios por causa de vecindad: *Damni infecti, Novi operae, Finium regordorum*, etc.” (párr. 59).

E. Limitaciones por exigencias morales

Las exigencias morales actuaban en favor de los esclavos, y se daba en los siguientes

casos:



- 1) “Los propietarios que entregaban sus esclavos a las fieras sin previo permiso del magistrado” (España, 2006, párr. 61).
- 2) “Los que abandonan a los esclavos viejos y enfermos” (párr. 61).
- 3) “Los que maltrataban sin motivos justificados a sus esclavos, como podía ser el castigo de un crimen por ellos cometido” (párr. 61).

Si ocurrían estos casos, los propietarios podían ser expropiados de sus propiedades y forzados a venderlas para indemnizar a los esclavos, y “aunque eran solo limitaciones terminaron por convertirse en limitaciones jurídicas” (párr. 62)

F. Limitaciones por concepto de copropietario

Copropiedad hace referencia a propiedades mancomunadas, es decir a un conjunto de personas les pertenece una sola propiedad, por tanto, ellos debían de cumplir con:

- a) “Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común esta limitadas, por cuanto ninguno puede totalmente ejercer su derecho” (párr. 64).
- b) “Que solo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa cuando la tiene en comunidad de bienes” (párr. 64).
- c) “Que la copropiedad es una limitación de la propiedad” (párr. 64).

“Los romanos copropietarios solo tienen derechos a una cuota intelectual o parte pro-indivisa, de manera que sus poderes no se ejercían sobre partes materiales de la cosa sino sobre porciones ideales abstractas” (España, 2006, párr. 65). En este sentido, la división no era de la propiedad sino del derecho a la propiedad.

Sus elementos eran:

- a) “Varios sujetos o copropietarios” (párr. 66).
- b) “Un solo objeto no dividido materialmente, que es el elemento que vincula a los titulares del derecho” (España, 2006, párr. 66).



- c) “El reconocimiento de cuotas ideales, las cuales determinan los derechos y obligaciones del status de los condominios” (párr. 66).

“La copropiedad proceder del consentimiento o de la voluntad de las partes, y también de la ley, por un hecho ajeno a la voluntad, por ejemplo, la herencia en la que los coherederos son condueños del patrimonio hereditario” (párr. 67).

Según el derecho Justiniano, este estilo de propiedad tenía los siguientes efectos:

- a) “Ningún copropietario, individualmente, puede disponer de la cosa poseída en común, sin el consentimiento de la totalidad de los copropietarios; por esta razón, este impedido de enajenar, gravar o limitar la cosa en cualquier sentido” (párr. 68).
- b) “El copropietario puede disponer de su cuota parte por cuanto no se altera la esencia del condominio ni la situación de los demás copropietarios; lo cual significa que puede enajenar, gravar o renunciar a su derecho sobre la cosa” (párr. 69).
- c) “Las innovaciones o alteraciones de la cosa exigen el consentimiento de todos los copropietarios. Con excepción del entierro de un dueño. Sin embargo, ese lugar no adquiriría por ello carácter religioso, sin la aceptación de todos” (párr. 67).
- d) “Los copropietarios podían ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra copropietarios. Un ejemplo de ello sería la acción reivindicadora o la acción nugatoria” (párr. 67).
- e) “En la copropiedad, estaban asistidos del derecho a partir la división de la cosa si lo consideraban necesario para impedir problemas de carácter práctico, mediante la *actio communii dividendo* o mediante la *actio familiae erciscundae*” (España, 2006, párr. 67).



2.2.1.7 El derecho de propiedad en el incanato.

Según Monar (2018) “la propiedad no ha sido ajena a las diversas etapas históricas del Perú. En el Incanato no existió la figura jurídica, sin embargo, se usaba el usufructo y el disfrute de las cosas obtenidas por trabajo o donación del soberano” (p.31), pese al contexto, contaban con un reglamento, que dividía las tierras en tres tipos:

- “Las tierras del inca, utilizada para el consumo personal del Inca y su corte, además de servir para casos de emergencia, conservando sus productos en almacenes o depósitos” (Monar, 2018, p.31).
- “Las tierras del Sol, dedicadas al sostenimiento de la casta sacerdotal” (Monar, 2018, p.31).
- “Las tierras del pueblo, divididas en lotes (o topos) y entregadas en usufructo a las familias para que las trabajasen anualmente, subdividiendo así a sus necesidades (cada año se efectuaba el reparto de las tierras y la rotación era continua)” (Monar, 2018, p.31).

Luego del apresamiento de Atahualpa y la caída del Incanato, la Corona de España instauro a las civilizaciones americanas sus instituciones jurídicas, denominadas Derecho Indiano. Este derecho desaparece con el establecimiento de la Republica (Siglo XIX), y a mediados de este siglo, en el año de 1852, el Congreso Nacional promulga el Código Civil, identificándose por primera vez a la propiedad.

Pero no fue hasta 1993, momento en que se instauro la Constitución Política, documento que resalta la función de la propiedad en el artículo 70°; por otro lado, el Código Civil difundido en 1984 cuenta con las especificaciones de cumplimiento referidos a la propiedad y sus fines sociales.



SUB CAPITULO II

DERECHO DE PROPIEDAD

2.2.2.1 Definición del derecho de propiedad

En la Carta Magna se encuentra establecido el Capítulo III, “De La Propiedad” Artículo 70°, el cual establece que todo individuo tiene derecho a una propiedad, siendo inviolable y garantizado por el estado. La propiedad debe obrar por el bien común y cumplir con lo establecido por ley. En caso, se prive de la propiedad como consecuencia de necesidad pública y este establecido en ley, se indemniza con un pago en efectivo además de una compensación por perjuicio (Constitución Política del Perú, 1993).

Este concepto de propiedad de la Constitución Política del Perú (1993) garantiza la propiedad privada de los peruanos y no permite su inviolabilidad, asimismo permite la armonía del bien común y privado en cumplimiento con la normativa legal.

Ahora bien, un concepto bastante parecido se encuentra plasmado en el “Código Civil, Título II Propiedad, Capítulo Primero, Disposiciones Generales, Noción de propiedad”, que según el Artículo 923°.- “La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley” (Código Civil, 2015, p. 341). Según el contexto, el poder jurídico permite que el individuo que posee un bien, pueda usarlo, disfrutarlo y disponer de el cuando lo requiera. Pero este uso debe de ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de las normas establecidas para tal fin. Con base en ello, la propiedad es un derecho inherente a todo individuo que sea propietario, por tanto, puede gozar y disponer del bien privado, aunque su derecho está sujeto a restricciones.

Según Castillo (2019) “el derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible. No tiene validez con cosas incorpóreas, pues no puede entregarse, poseerse o



constituir un dominio. Sólo son susceptibles de cuasi-posesión, cuasi-tradición y cuasi-dominio, aun cuando son parte del patrimonio” (p.1).

Sin embargo, “el derecho de Justiniano permitió la propiedad, también de las cosas incorporales, en razón, justamente de su susceptibilidad de cuasi- posesión o cuasi-tradición, las cuales eran medios de transmisión de derechos” (Castillo, 2019, p.1).

Por ello Castillo (2019), indica que “el derecho a la propiedad se define, con la actio reivindicatorio (acción reivindicatoria) o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa, de manos de quien se encuentre” (p. 2).

Tenemos las siguientes definiciones tanto de doctrina nacional y extranjera, la cual pasamos a mencionar:

Gonzales (2009) afirma que, en la actualidad, la propiedad es subjetiva y contrario al derecho romano, que consideraba la propiedad como objeto y lo identificaba con un titular, ahora la propiedad no es únicamente de un grupo determinado o familia

Avendaño citado por Echaiz (2011) sostiene que el poder jurídico que comprende un bien o bienes le otorga al titular la facultad de usar, disponer y reivindicar, adicionalmente obtiene un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo de la propiedad o propiedades.

Manuel Albadalejo, afirma: “La propiedad puede ser definida como el poder jurídico pleno sobre una cosa” (p. 243). El Dr. Marco Falconi (2012) refuerza los anteriores conceptos y concretiza el derecho de propiedad como el poder jurídico que un individuo ejerce directamente sobre un objeto para obtener un beneficio de ello.

El Código Civil Peruano acerca de la propiedad, expresa en su artículo 923° que el poder jurídico otorga al titular la posibilidad de usar y disfrutar de un bien. Y brinda facultades de reconocimiento y protección por ordenamiento jurídico.

En este sentido, el titular de una propiedad tiene el poder de hacer uso del bien para satisfacer una necesidad, como usar la propiedad de vivienda o para beneficiarse de los frutos



de este como obtener rentas por alquiler. La disposición le otorga al titular la facultad de transferir, gravar, abandonar o destruir el bien.

Cuando el bien se ve afectado, acontece la acción de reivindicar, recuperar o perseguir, figura jurídica que de acuerdo a los juristas no es propiamente de la atribución, sino de la persecutoriedad derecho real del que goza todo titular.

2.2.2.2 Características del derecho de propiedad

Vidal (2001) refiere que “la doctrina señala cuatro características de la propiedad, es un derecho real, es un derecho exclusivo, es un derecho absoluto y es un derecho perpetuo” (p.3).

Según Gunther (2005) el derecho real “es un ámbito de poder que se ejerce en forma directa sobre un bien (inherencia), generando la pertenencia” (p. 294). Vásquez (2006) sostiene que el derecho real, proporciona al titular “poder jurídico, directo e inmediato sobre un bien que le pertenece, poder que se adhiere y sigue al bien, por lo que puede oponerse frente a todos” (p. 51). Para Díez (1986) el derecho real “protege el interés de una persona sobre una cosa, otorgándole poder directo e inmediato y eficacia general en relación con terceros, entendiendo por terceros a posibles adquirentes de la cosa y demás personas que se encuentren con relación con ella” (p.41).

La segunda característica es el derecho exclusivo, el cual “otorga al titular el derecho de dominio sobre la cosa, con exclusión de terceros, pues impide el goce de la cosa por los demás y permite usar el bien que le pertenece de la forma que le plazca” (Monar, 2018, p.36).

Para Arraga citado por Salvat (1956) el derecho es exclusivo de la propiedad “ya que existe dentro y bajo los límites de la ley, teniendo en consideración el interés colectivo e imponiendo las limitaciones más o menos importantes. El interés social debe predominar sobre el interés individual” (p.23); asimismo “es un derecho absoluto, ya que emerge como



un derecho pleno al reunir todo el conjunto de poderes jurídicos atribuidos por el ordenamiento jurídico” (p. 24).

Derecho perpetuo “ya que la propiedad durará indefinidamente a favor del propietario siempre que en el bien no se transfiera a otra persona o que se destruya” (Falconi, 2012, p. 83). Así lo precisa González Barrón (2005) quien indica que “la propiedad está llamada a durar indefinidamente a favor del propietario, pero esto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales. Por eso se habla que la propiedad es tendencialmente perpetua” (p.8).

2.2.2.3 Función del derecho de propiedad en la constitución.

El derecho de propiedad fue reconocido en las constituciones de 1979 y 1993 como derecho fundamental, por otro lado, las constituciones anteriores a 1856, indican que el derecho es inviolable. Y es en 1933 que el derecho a la propiedad es identificado como figura jurídica.

Mendoza del Maestro, manifiesta que la Constitución de 1979 regulariza el interés social, con respecto a ello se contaba con el “Artículo 124.- La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad.”

Por otro lado, el artículo 70 exponía que el derecho a la propiedad debía darse en conjunto con el bien público. “Artículo 70°.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder



Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio”. (pp. 103-104).

Henry Huerta (2005) manifiesta que “la constitución recoge lo siguientes principios; el fin social de la propiedad, legalidad, integridad e identidad del pago y la reparación integral” (p. 5)

En este punto debemos aclarar, que en la región de Madre de Dios, otro de las formas de cómo se dan los fraudes inmobiliarios, es a través de la invasiones de terrenos, tanto las que se encuentran alejadas de la capital Puerto Maldonado, como en su misma periferia, así tenemos los casos del Centro Poblado Menor de la Joya y cruzando el puente G. Billinghamurst, del denominado distrito del Triunfo.

El desconocimiento de muchos y el manejo por parte de otros, hace que los primeros realicen invasiones con el engaño de que son terrenos abandonados o libres, y una vez establecidos (posesionados), se empezará la regularización de sus respectivas inscripciones, para posteriormente el otorgamiento de sus títulos de propiedad. A través de esta modalidad de fraude inmobiliario, muchas personas tanto de la región como las que llegaron de fuera, han invertido miles de soles y/o dólares, en una empresa que nunca llegaría al objetivo final que se les fue ofrecido, la titulación.

Perdida de dinero para los que tenían la idea de que era suficiente la posesión de la tierra, para que, de manera automática, se les otorgara títulos de propiedad. Los únicos y gran favorecidos, aquellas personas que con la experiencia de invasiones en otras regiones del país, y gracias a su lenguaje convincente y supuesto conocimiento en leyes, además de realizar pagos de manera irregular en ciertos círculos donde se puede conseguir el tan anhelado derecho de propiedad, se hicieron de dinero fácil.



2.2.2.4 Modos de adquisición y extinción de la propiedad de bienes inmuebles

De acuerdo a González Barrón Gunther (2015), “las formas de adquirir la propiedad de bienes inmuebles por lo general se encuentra ligadas con la compra, la herencia o la posesión, los cuales se encuentran valorados positivamente por el ordenamiento jurídico” (p. 41).

El anterior párrafo se sustenta en el Artículo 1529° del Código Civil, el cual hace referencia a, “la compra es un acto voluntario celebrado entre el anterior y el nuevo propietario a cambio de un precio representativo de la cosa, esto supone, un suceso jurídico natural para desprenderse de lo suyo y simultáneamente, transferírsele a otro” ().

“La herencia es el traspaso de riqueza de una generación a otra, por lo cual se excluye la posibilidad de que la propiedad se extinga con la muerte del titular” (Artículo 660° del Código Civil).

“La adquisición de la propiedad mediante la posesión prolongada durante un tiempo determinado, conocido antiguamente como usucapión o prescripción adquisitiva de dominio” (Artículo 950° del Código Civil).

A Extinción de la propiedad. Adquisición del bien por otra persona.

Significa, que la propiedad puede cambiar de dominio y adjudicación, “la pérdida de los bienes muebles puede producirse por ser inútil para el uso o por quedar fuera del comercio” (Artículo 1137 del Código Civil). De igual forma el código civil de Argentina da a entender que, “se pierde el dominio por enajenación de la cosa, cuando otro adquiere el dominio de ella por la tradición de las cosas muebles y en los inmuebles después de firmado el instrumento público de enajenación seguido de la tradición”.



A. Destrucción o pérdida total o consumo del bien.

Monar (2018), describe que el bien que “ha dejado de existir física y jurídicamente o como lo dicen algunos jurisconsultos, cuando la cosa esta fuera de comercio. Caso contrario, si la destrucción fuese parcial, el derecho se conserva sobre la parte subsistente” (p.37).

B. Expropiación

Ramírez Cruz (2007), define la expropiación “como la privación forzosa o imperativa de la propiedad: como contraprestación, el afectado recibe una indemnización. El Estado haciendo uso del ius imperum, priva a alguna persona (natural o jurídica) de su dominio obviamente en forma unilateral” (p.440).

El autor, también indica que la expropiación es considerada “una institución de derecho público, debido a que el estado procede como poder público sobre la cosa, sin negociar condiciones, se impone una solución y luego por justicia y respeto a la propiedad privada indemniza al dueño una reparación, pago justo” (p. 440).

a. Bienes que pueden expropiarse

“Pueden ser materia de expropiación bienes muebles, inmuebles y todos los derechos reales, personales e intelectuales. Así como también el subsuelo y el sobresuelo, independientemente del suelo” (Artículo 13 de la Ley N° 27117).

C. Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del estado.

Ramírez Cruz (2007) indica que, “el abandono es la dejación (voluntaria) de un bien, por ello mismo es acto unilateral. En esto se diferencia de la pérdida del bien que es involuntaria” (p. 451).

Al respecto Gonzales Barrón menciona, “es la dejación material de un bien unido a la abdicación (abandono) de su titularidad jurídica o, en otras palabras, es la desposesión de la cosa con la intención de perder la propiedad” (p. 1458).



SUB CAPITULO III

SISTEMA NOTARIAL PERUANO

2.2.3.1 El Notario en el Perú

Normativamente, su artículo 2, define al Notario como el: “(...) profesional del derecho que está autorizado para dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran”.

Giménez (2008), afirma, “el profesional del derecho ejerce una función pública para robustecer, los actos en que interviene para el correcto negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados” (p. 128).

Torres (2017) citando a Sotomayor, afirma que el notario: “surge de la necesidad de contar con profesionales de reconocida solvencia moral, conducta intachable y conocedores del derecho, que puedan dar fe de determinados actos, contratos y hechos que se celebran ante él” (p. 17).

Con respecto al notario, la ley determina que lineamientos debe de cumplir, entre estos:

- a) Su elección se da a través de concurso público.
- b) Actividad permanente salvo que sea destituido, las cuales pueden ser (muerte, renuncia, haber sido condenado por delito doloso mediante sentencia firme, no incorporarse al colegio de notarios por causa imputable a él y abandono de cargo).
- c) Tiene el poder de expedir copias auténticas.
- d) Es parte de un colegio profesional.

2.2.3.2 La Función Notarial

La función notarial consiste en dar forma a un determinado acto o negocio jurídico, y busca dar fe de dicho acto. El término “dar fe” significa confiar o creer en lo que el notario narra en el documento.



Si bien la función notarial se concreta en la autorización del documento público, por lo que, tal autorización es un punto culminante al cual se desemboca tras una serie de actos que exigen una actividad funcional complementaria. Para este efecto el notario deberá:

- Conocer la voluntad de las partes.
- Dar forma jurídica a esa voluntad.
- Autorizar el documento con el que se formaliza el acto o negocio dotándole de fe.
- Conservar el documento a fin que en cualquier momento pueda conocerse su contenido.
- Expedir copias.

2.2.3.3 Los instrumentos públicos notariales

Rodríguez (1997) señala que,

“El documento es todo objeto físico que representa y sirve para demostrar la realidad de otro objeto, de un hecho o de un acontecimiento cualquiera; en cambio, instrumento es todo objeto material representativo del pensamiento, documento escrito” (p. 103).

De acuerdo al artículo 37 de la ley, se tiene como documentos:

“Escrituras públicas, Escrituras públicas unilaterales para la constitución de empresas, testamentos, protesto, actas de transferencia de bienes muebles, actas y escrituras de procedimientos no contenciosos, e instrumentos protocolares y otras afectaciones sobre bienes muebles y otros” (p.13).

En el presente estudio, se considera la Escritura Pública, “todo documento matriz incorporado al protocolo notarial, autorizado por el notario, que contiene uno o más actos jurídicos” (p.6)

Lino (2015), citando a Abella (2005), afirma que, “son documentos autorizados con las solemnidades legales por el notario competente, a requerimiento de parte, incluidas en el protocolo, que contiene un negocio jurídico” (p. 28).



Por otra parte, Lino (2015) indica la presencia de otros “instrumentos públicos extraprotocolares, como las actas y demás certificaciones notariales que se refieren a actos, hechos o circunstancias que presencie o le conste al notario por razón de su función” (p.29)

2.2.3.4 Limites de la función notarial

DECRETO LEGISLATIVO N° 1049, MODIFICADO MEDIANTE DECRETO LEGISLATIVO N° 1232)

La ley del notariado, también considera las acciones prohibidas para los notarios:

“Artículo 17°.- Prohibiciones al Notario:

- a. “Autorizar instrumentos públicos en los que se concedan derechos o impongan obligaciones a él, su cónyuge, ascendientes, descendientes o parientes consanguíneos o afines dentro del cuarto y segundo grado, respectivamente” (p.17)
- b. “Autorizar instrumentos públicos de personas jurídicas en las que él, su cónyuge, o los parientes indicados en el inciso anterior participen en el capital o patrimonio, salvo en cotizaciones en la bolsa de valores” (p.17).
- c. “Ser administrador, director, gerente, apoderado o tener representación de personas jurídicas de derecho privado o público en las que el Estado, gobiernos regionales o locales, tengan participación” (p.17).
- d. “Desempeñar labores o cargos dentro de los poderes públicos y de gobierno; con excepción de aquellos para los cuales ha sido elegido mediante consulta popular en cuyo caso deberá solicitar licencia. También podrá ejercer la docencia a tiempo parcial” (p.18)
- e. “El ejercicio de la abogacía, excepto en causa propia, de su cónyuge o de los parientes indicados en el inciso a) del presente artículo” (p.18).
- f. “Ejercer la función fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado,



con excepción de lo dispuesto en el inciso k) del artículo 130 de la presente ley y el artículo 29 de la Ley N° 26662” (p.18).



SUB CAPITULO IV

SISTEMA REGISTRAL Y LA FUNCIÓN DEL REGISTRO

“El Sistema Nacional de los Registro Públicos (SINARP), conformados por lo registros jurídicos existentes, están referidos a los registros de marcos, patentes, nombres comerciales, derechos de autor, se encuentran bajo la supervisión de INDECOPI” (Ley N° 26366, 1994, p.2).

El SINARP consideraba como registros:

El Registro de Personas Naturales, que une los “registro de mandatos y poderes, registro de testamentos, registro de sucesiones intestadas, registro personal (uniones de hecho, matrimonios y divorcios), registro de comerciantes y el registro público de gestión de intereses” (Ley N° 26366, 1994, p.4)

Registro de Personas Jurídicas, une el “registro de personas jurídicas, registro mercantil, registro de sociedades mineras, registro de sociedad del registros público de hidrocarburos, registro de sociedades pesqueras, registro de sociedades mercantiles, registro de personas jurídicas creadas por ley y el registro de empresas individuales de responsabilidad limitada (E.I.R.L.)” (p.4).

Registro de bienes muebles, “Unifica los registros: registro de bienes muebles, registro de propiedad vehicular, registro de naves y aeronaves, registro de embarcaciones pesqueras y buques y el registro mobiliario de contratos” (p.4)

Registro de Propiedad Inmueble, une el “registro de predios, registro de concesiones para la explotación de servicios públicos y el registro de derechos mineros” (p.5).

2.2.4.1 Principios del sistema registral

El sistema registral toma en consideración los siguientes principios:

- a) Principio de publicidad



“La exhibición de los libros del registro, los informes y los certificados, son herramientas de la publicidad, integran la llamada publicidad formal; y en cuanto producen un efecto sustantivo, son parte de la publicidad material” (Monar, 2019, p.73)

b) La publicidad material

Macedo (1998), señala que “protege el derecho constituido y se presume, sin admitir prueba en contrario, que el contenido de todos los documentos existentes en el registro es conocido por todas las personas” (p.73).

c) La publicidad formal

“Son los medios por la cual el registro entrega la información solicitada proveniente del archivo registral mediante el otorgamiento de certificados” (p.73).

d) Principio de rogación y titulación autentica

“La inscripción en el registro se realiza a instancia de parte y nunca de oficio, salvo ciertas excepciones, se hace en virtud al título que deberá constar en instrumento público, judicial o administrativo, otorgado por notario público” (p. 74)

e) Principio de especialidad

Guevara, Bazalar, Amado, Arata y Guzmán (2014), sostiene que, “el principio permite individualizar la inscripción de los derechos en relación a las personas y a los bienes. Proporciona información clara y precisa de manera que quienes consultan los asientos registrales aprecien con facilidad la información relevante” (Monar, 2019, p.74)

f) Principio de legalidad

“Implica la necesidad de que los títulos inscribibles cumplan con los requisitos legales necesarios para ser dotados de publicidad, según el sistema registral, solo deben inscribirse los títulos válidos y legalmente perfectos” (p. 74).



g) Principio de tracto sucesivo

“Surge como una medida de protección del tráfico de derechos reales, inscribiendo un acto siempre y cuando el derecho o su extensión se encuentre inscrito. Caso contrario el título podrá observado o tachado sustantivamente” (Monar, 2019, p.75).

h) Principio de legitimación

“Se trata de las comprobaciones, confrontaciones o verificaciones que realiza el registrador público de un acto jurídico con la finalidad de otorgar exactitud y validez en sus asientos registrales” (p.75).

i) Principio de fe pública registral

“Protege el tráfico jurídico de bienes y derechos, dicha norma establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho” (p.75).

j) Principio de prioridad preferente

“Tiene preferencia el título que primero se presentó al registro, aunque sea de fecha posterior, frente a aquel que se presente después, es decir, que este tenga fecha anterior” (p.76).

k) Principio de prioridad excluyente

“También llamado principio de impenetrabilidad, tiene como propósito impedir que se inscriban derechos que se opongan o resulten incompatibles con otro ya inscrito, aunque aquellos sean de fecha anterior, estando vigente el asiento de presentación” (Monar, 2019, p.76).

2.2.4.2 La calificación registral

Monar (2019, p.76) explica que “es el examen integral del título realizado por el registrador público en primera instancia y por el tribunal registral en segunda instancia cuya



finalidad es determinar si su legalidad es propicia para producir el asiento registral"



SUB CAPITULO V

CAMINO HACIA EL FRAUDE INMOBILIARIO

Según Monar (2019, p.82), “todo avance trae consigo aspectos positivos y negativos para el ámbito social produciendo una esfera económica muy importante, sobre todo para quienes se involucran en las transferencias inmobiliaria, sin embargo, hay acciones ilícitas mediante documentos cuyo contenido es falso”.

Gunther (2015), dice que “en Perú, el mercado de falsificaciones predomina terceros de *buena fe* que compran inmuebles, incentivando el mercado ilícito. Los *roba-casas* sin dudas, son agentes económicos *racionales*, pues descubrieron hace tiempo que el fraude produce derechos, sin trabajar y sin esfuerzos” (p. 11).

Hernandez y Ramos (2018) manifestaron que “la problemática del fraude inmobiliario ha pretendido consolidarse a través de los Registros Públicos, pues la utilización de los diversos registros pretende dotar de protección jurídica al fraude y a sus consecuencias jurídicas” (p.4). Pese a que el sistema de registro de propiedad de Perú se caracteriza por la validez de la declaración de forma que las transferencias de propiedad son consensuadas, y se tenga un mejor control y seguridad de las mismas. De esa manera, el registro de propiedad se convierte en prioridad, pues a través de este el individuo expresa su titularidad sobre el bien que registra, de ese modo el sistema jurídico protege el inmueble de posible tráfico.

“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” (Hernandez y Ramos, 2018, p.4).



Hernandez y Ramos (2018) también indican que “la regulación del registro se contraponen, con la regulación al interno del propio registro, pues los operadores como parte de la administración pública, están sometidos a líneas obligatorias de simplificación y celeridad, con responsabilidades disminuidas en razón de repartición” (p. 4).

En este contexto, el fraude puede darse pues el acceso al registro y las garantías que se obtienen son un proceso simplificado, ya que el:

Registro Inmobiliario está pensado para ofrecer privilegios a los más diligentes, o sea a los que utilizan el Registro sin que ello implique la negación de quienes no entran a este, y adiciona estabilidad jurídica a los titulares de derechos reales y a quienes contratan con dichos. El registro tiene efectos declarativos, o sea, declaran un realizado jurídico importante que pasa en la verdad extra-registral, sin embargo, tendrá relevancia jurídica a efectos de tener en cuenta la buena fe registral con la que intervienen los adquirentes. (p.4)

2.2.5.1 Una (innecesaria) modificación del artículo 2014 del Código Civil

La “Ley N° 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación y la modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil”, asimismo se establece una nulidad de derecho, cuando se presenten actos de disposición o gravamen inter por bienes que se encuentran fuera de territorio del notario.

El diario Oficial El Peruano, celebró una nueva ley contra el fraude un 21 de abril de 2015 y al respecto, Pozo (2015) se pronuncia y afirma que esta nueva ley “no resulta ni novedosa en su contenido y mucho menos estrecha cerco alguno en busca de combatir el fraude inmobiliario, que por lo demás, siempre ha existido” (párr. 3). Y expone también que



“generarán múltiples barreras contra el ciudadano de a pie, que verá complicado el poder celebrar una simple compraventa, ya que deberá trasladarse a la provincia donde se ubique el bien de su titularidad en busca del Notario competente en dicho ámbito territorial” (párr. 4).

La nueva ley también establece el Principio de Fe Pública Registral, y detalla: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”* (Pozo, 2015, párrs. 5-6) *“La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*

Pozo explica que ambos cambios ya se encontraban descritos en “el artículo 2014 del Código Civil”. “El primero de naturaleza formal que sí se conecta y encuentra razón de ser en la primera parte de la Ley 30313. La inclusión expresa de la cancelación (posterior) del asiento, como supuesto que no afectará al tercero protegido por la fe pública registral” (párr. 7)

Pozo (2015, párr. 8) expresa preocupación acerca de la segunda modificación:

Pues esta exige al tercer adquirente (eventualmente protegido por la fe pública registral) que las causas que anulen, rescindan, cancelen o resuelvan el derecho de su otorgante (transferente), no consten ni en los asientos registrales ni en los títulos archivados que lo sustentan: (i) no encuentra razón de ser en los *novísimos* procedimientos de oposición y cancelación; (ii) no desalentará absolutamente para nada los fraudes inmobiliarios[1]; (iii) por el contrario, se elevarán los costos dada la obligación de realizar un estudio de títulos más complejo. (párr. 10)



Pozo (2015) cree que el aumentando de requisitos “para poder beneficiarse de la fe pública registral (2014 del Código Civil) se eviten los fraudes inmobiliarios que conocemos por las noticias públicas o con ocasión del ejercicio profesional” (párr. 11).

Pese a los cambios en la normatividad, Pozo (2015) considera necesario que se implementen o generen:

e..1. “Herramientas que permitan al Registro Público poder conocer sin ningún tipo de intermediarios los documentos que directamente expiden los Notarios o cualquier autoridad judicial o administrativa” (Pozo, 2015, párr. 12)

e..2. “Obligar a los Notarios a utilizar el sistema biométrico de identificación a nivel nacional de inmediato” (párr. 11).

e..3. “Los Jueces apliquen con criterio uniforme las normas legales, en este caso puntual, el artículo 2014 del Código Civil que protege al tercero que adquiere a título oneroso amparado en la fe pública registral, pero no al tercero que conocía de la inexactitud del registro (es decir, que conocía la realidad extraregistral)” (párr. 11).

Por otro lado, “el artículo 2014 del Código Civil no protege al tercero de mala fe, que por conocer la falsedad o suplantación de identidad, pretende burlar nuestro sistema de transferencia de propiedad, utilizando la fe pública del registro como protección” (párr. 12)

2.2.5.2 Fraude inmobiliario: aspectos generales

De lo antes señalado, surge el llamado fraude inmobiliario.

Desde el punto de vista del investigador, en su perspectiva y análisis, el fraude inmobiliario se materializa con la obtención de títulos de propiedad adulterados, que contienen datos falsos del titular, transformado el documento en algo ficticio, que debido a



los vacíos en los sistemas notariales y registrales suelen ingresar, perjudicando la naturaleza jurídica de la propiedad.

Por otra parte, Jorge Jiménez (2011) sostiene que la acción se da cuando “el propietario nunca ha suscrito ni ha tenido la voluntad ni el consentimiento de traspasar dicho bien a terceros” (p.79). Sucede cuando “se suplanta la identidad del propietario y así se le despoja de su propiedad. Dicho traspaso ilegal se realiza a veces con la confabulación de notarios públicos y el Registro Público a pesar de la seguridad no logra evitar dicho tipo de fraude” (p.116).

2.2.5.3 Modalidades del fraude inmobiliario actual

Las organizaciones delictivas han creado mecanismos especiales para engañar al sistema notarial y registral favoreciendo a terceros de buena fe y estas organizaciones o personas inescrupulosas, tienen la idea clara de que al estar alejados de la capital, como es el caso de nuestra región, lograran con éxito sus malas prácticas.

Gunther (2015) citado por Cervantes (2020), reconoce las diversas modalidades de fraude que se desarrollan en Perú, enumerando las siguientes

- a. “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.” (p.52)
- b. “El propietario A es suplantado ante una notaría, por lo que supuestamente vende su inmueble a B, que seguidamente lo transfiere a C” (p.52).
- c. “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” (p.53).
- d. “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” (p.53).
- e. “El propietario A sufre un procedimiento de prescripción adquisitiva notarial, en el que no es citado correctamente, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien dicho sea de paso nunca tuvo la posesión; seguidamente, ese B transfiere a C” (Cervantes, 2020, p.53).
 - f. “El propietario A sufre un procedimiento de título supletorio notarial, respecto de un inmueble no inscrito y sin tomar la más mínima diligencia, despoja a un propietario privado o al Estado, por lo cual, emerge B como nuevo propietario, pese a que, muchas veces, este nunca tuvo la posesión; no obstante, ese B transfiere a C” (p.53).
 - g. “El propietario A sufre un laudo arbitral en su contra, pese a que nunca se sometió a arbitraje, y en el que, además, no es citado, no obstante, lo cual, emerge B como nuevo propietario, quien seguidamente transfiere a C” (p.53).
 - h. “El propietario A es propietario ajeno totalmente a un lado entre dos partes extrañas, en las que curiosamente se declara que el propietario es B, y luego este transfiere a C” (p.53).
 - i. “El propietario A celebra un contrato de arrendamiento con B, en el que subrepticamente se incorpora un pacto de mejoras y un convenio arbitral. El arrendatario exige el arbitraje contra el arrendador, señalando que ha realizado mejoras por un monto exorbitante, gracias al muy oportuno laudo, se convierte en propietario del bien” (p.53).
 - j. “El propietario A sufre una ejecución hipotecaria, pero se simula una compraventa anterior con fechas falsas, o una dación en pago, pero el nuevo propietario B se encuentra en estado de insolvencia, por el cual el inmueble pasa al concurso de



acreedores, por tanto, el liquidador de B lo transfiere a C, con el automático levantamiento de todos los gravámenes” (p.53).

- k. “El propietario A es una persona jurídica, que ingresa a un proceso judicial de liquidación por mérito de una deuda inventada luego la entidad liquidadora vende el predio a B y este al tercero de buena fe” (p.53).

2.2.5.4 Origen del fraude inmobiliario en el sistema notarial

El Dr. Carlos Sotomayor, ex-Decano del Colegio de Notarios de Lima, al finalizar su periodo (1991-1992), señaló que “uno de los mayores problemas del notariado es la falsificación de sellos, firmas y documentos notariales”.

Si bien, el sistema notarial y el Notario, otorgan seguridad jurídica y fe pública. Sin embargo, se presentan negligencias que dan apertura al fraude inmobiliario. Siendo los casos más comunes:

- a) “El escaso control de algunas notarias, respecto a la identificación de las personas que comparecen al realizar cualquier acto notarial” (Monar, 2019, p.90).
- b) “En el caso de bienes inmuebles, el negligente que el Notario, no verifique el contenido de la escritura públicas, las transmisiones previas del adquiriente formalizadas con notarios alejados, el precio del inmueble, las sucesiones o ventas continuas del inmueble, etc.” (Monar, 2019, p.90).
- c) “Las actas legalizadas y declaraciones juradas, es la manera más sencilla de falsificar puesto que el notario no revisa el contenido de los documentos, otorgando fe de los documentos a medias” (Monar, 2019, p.91).

2.2.5.5 Actos que desprestigian la función notarial: falsedad y falsificación

Urtecho citado por Muñoz Conde (1999), anota que “las conductas de falsificación suponen una intervención material en el objeto que se altera, mientras que la falsedad



constituye más bien una actitud intelectual, declarando lo falso en lugar de lo verdadero” (p. 152).

Según, Urtecho la falsedad se divide en, “material, que recae sobre el documento, autenticidad, y contenido, ya sea que se los imite, creándolos, o que se los modifique. La segunda, recae sobre los documentos públicos, cuando un documento autorizado por las autoridades legales, hacen constar hechos o atestaciones que no son verdaderos” (p.153).

2.2.5.6 Mecanismo de protección contra el fraude inmobiliario

La Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP (2017) “implementa mecanismos electrónicos y normativos que puedan mejorar la calidad de sus funciones, para garantizar la seguridad jurídica” (párr. 1).

A. Alerta registral

“Tiene como finalidad que las personas, entiéndase titulares o simplemente tengan interés en alguna partida en especial, puedan tener conocimientos sobre alguna modificación de la situación jurídica, ya sea para nuestro caso en concreto de bienes, y otros actos inscritos” (párr.3).

“La última novedad de este sistema, permite que al momento de un acto de transferencia en el Registro de Predios o Registro Vehicular se inscriba al sistema de Alerta Registral indicando un correo o número de teléfono móvil” (párr. 4).

B. Inmovilización temporal de partidas

“Su finalidad es publicitar la voluntad del propietario de cerrar voluntaria y temporalmente la partida de un determinado predio, de forma que se impida inscribir en forma inmediata cualquier acto de disposición, gravamen y/o carga voluntaria hasta posterior” (párr.5).

C. Bloqueo registral



Soberon (citando a Avendaño, 2010), “afirma que el bloqueo es una anotación preventiva por lo que se separa o reserva la prioridad de un acto jurídico cuya formalización está en trámite” (p.195).

“Es utilizado por los bancos cuando prestan dinero para adquisición de inmuebles” (p. 195).

D. Sistemas digitales: Huella dactilar. Sistema de Intermediación Digital. Módulo Sistema Notario y Módulo Falsedad Documentaria.

“Hoy con el avance de los mecanismos electrónicos tenemos los llamados Lectores biométricos de huella dactilar, dispositivo se encuentra integrado y/o vinculado con la base de datos de la RENIEC” (SUNARP, 2017, párr.6)

Su finalidad es comprobar la identidad de los otorgantes para prevenir la suplantación de identidad. Permite el envío sistematizado y digitalizado de documentos de forma electrónica, dejando atrás el uso de papel” (SUNARP, 2017, párr.7).

E. Sistema módulo de notario:

“Permite al registro al momento de calificar, determinar y conocer quiénes son los dependientes y/o terceros autorizados para presentar documentarios notariales. La finalidad es evitar que documentos falsos se sigan presentando e inscribiendo ante el Registro” (párr.8)

F. Sistema de módulo de falsedad documentaria:

“Otorga al Registrador Público el seleccionar partidas registrales en las cuales quisieron inscribir documentos falsos” (párr.9).

2.2.5.7 Casos vinculados al fraude inmobiliario

Caso N° 1: Organización Criminal “Orellana”

El estudio de Pedreros (2014), indica que, “la denominada Organización Orellana, dedicada a lograr apoderarse de inmuebles ajenos y despojar a sus legítimos titulares de su



propiedad, que casi siempre se enteraban del fraude cuando el inmueble en cuestión era vendido sucesivamente a terceros” (p.1).

Las investigaciones se relacionan “con la apropiación de inmuebles, encontrándose en curso además una investigación por los delitos de fraude procesal, estafa, falsedad genérica, falsedad ideológica y otros (CASO N°56- 2016, en el Segundo Despacho de la Segunda Fiscalía Provincial Corporativa de Lavado de Activos)” (p.1).

Según los hechos denunciados por el Ministerio Público esta mega investigación versa sobre el delito de lavado de activos vinculado al apoderamiento de inmuebles.

“En primer lugar, los testaferros falsifican minutas o escrituras públicas de compra-venta generando derechos sobre terrenos del Estado y particulares. Luego eran registrados en la SUNARP para luego seguir con actos de ocultamiento mediante sucesivas transferencias a través de testaferros” (Pedreros, 2014, p.2).

“En segundo lugar, esta organización simulaba procesos judiciales, a través de una resolución judicial o de un laudo arbitral, para pasar el dominio aparente a otros testaferros o empresas vinculadas al señor Rodolfo Orellana” (p.2).

“La tercera modalidad fraudulenta que se utilizó, fue que la organización generó derechos de créditos a favor de un tercero (testaferros que están dentro de un proceso concursal) para librar inmuebles de cargas y/o gravámenes” (p.3).

Según el Ministerio Público, “los operadores del clan Orellana estafaron, falsificaron documentos y simularon actos jurídicos con la colaboración de funcionarios públicos corruptos de Registros Públicos. Y para darle apariencia de legalidad vendieron una, dos y hasta tres veces a compradores de buena fe” (p.3).

2.2.5.8 Análisis de la Ley 30313 y sus modificaciones

Del análisis de la Ley N° 30313 (2016), también llamada Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral se resalta la “anulación de asientos registrales por



encontrarse en su origen, documentación falsa llevada a cabo por la suplantación de identidad de los verdaderos titulares del bien” (p.1).

Surge como solución a los problemas de tráfico inmobiliario, como el caso Orellana que involucro a diversos funcionarios.

La ley ha introducido en nuestro ordenamiento jurídico los siguientes cambios:

a. “El notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro podrán apersonarse al Registro para comunicarle al Registro encargado de la calificación de un determinado titulo la cancelación a efecto de oponerse por causales de suplantación de identidad y/o falsificación de documentos” (Ley N° 30313, 2016, p.2).

b. “Las causales de cancelación son por suplantación de identidad y/o falsificación documentaria” (p.2).

c. “Se modifican los artículos 2013° y 2014° del C.C. concernientes al Principio de Legitimación y Buena fe Pública Registral” (p.2).

d. “Se modifican los artículos 4° y 55° del Decreto Legislativo 1049, concernientes al ámbito territorial del notario y la verificación de identidad de los otorgantes en el despacho notarial” (p.2).

En el artículo 2013° del Código Civil, Principio de Legitimación: “el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme” (p.656).

“El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. No convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes” (Ley N° 30313, 2016, p.4).

Artículo 2014° del Código civil, Principio de Buena Fe Pública Registral:



El tercer que de buena adquiere algún derecho de persona aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. (p.657)

Veamos que establecía el artículo 2014° antes de su modificación:

“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

Podemos entender que, resultara exitosa la transferencia o adquisición de un determinado bien con solo analizar el asiento registral, el cual gracias a la calificación hecha por el registrador público se veía envuelto en fe pública registral. Anteriormente los asientos registrales tenían un mayor peso, pues sustentaban y daban confianza al usuario de su validez y eficacia de un determinado acto. Cabe recordar, que los asientos registrales muestran un resumen del contenido extenso y complicado que tienden a ser los títulos, dando a conocer a los interesados las partes más importantes de un título.

Debemos recordar algo muy importante, la SUNARP a través de su procedimiento registral lleva indubitablemente como resultado a la creación de Asientos Registrales, los que al momento de su publicidad otorgan al usuario, seguridad jurídica, la misma que se encuentra envuelta de fe Pública Registral. El principio de fe pública registral, se encuentra referido al tercero que adquiere sobre la base de la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non dominio que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la ley.



La información contenida en las inscripciones y anotación preventivas que han sido cancelas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014° del Código Civil. La modificación del artículo 4 mediante la Ley 30313, respecto al ámbito territorial que tiene el notario para ejercer sus funciones, ha sido notoria la evolución que ha tenido dicho artículo.

Las propuestas negativas y quejas a este cambio no tardaron en hacerse sentir por el Colegio de Notarios de Lima y por otras dependencias, es así que, el legislador propuso una nueva modificación, mediante el Decreto Legislativo 1232, trayendo consigo dos modificaciones:

- a. la restricción de la competencia notarial en cuanto a disposición y gravamen ya no estaba referida a los bienes inmuebles limitándolo únicamente a predios.
- b. la restricción ya no alcanzaba a todos los sujetos de derecho, sino únicamente a las personas naturales.

Ya publicada la norma, se promulgaría, meses después, el Decreto Legislativo 1310 trayendo consigo nuevas modificaciones: (a nuestro parecer, buenas) tanto personas naturales nacional y extranjeras deberán celebrar actos de disposición y gravámenes ante un notario de fuera de circunscripción territorial, siempre y cuando el notario cuente con los dispositivos electrónicos de huella dactilar o reconocimiento de identidad, es decir, que cuente con el sistema de identificación biométrica del RENIEC y de ser extranjeros, el notario deberá tener acceso a la base de datos proporcionada por Migraciones.



SUBCAPITULO VI

ACTO JURIDICO Y NULIDAD

2.2.6.1 Acto jurídico

Avendaño citado por Sevillano (2018) manifiesta que “debe diferenciarse el título y el modo, ya que el título es el acto jurídico (es decir, el contrato), se presente a nivel contractual, que es eminentemente privado; mientras que el modo es el hecho determinante que produce la traslación, aunque es consecuencia del título. La inscripción no es constitutiva de derecho sino simplemente declarativa, la transferencia de propiedad no se produce en dos momentos”.

El momento de la transferencia en nuestro sistema es uno solo, ya que no hay título y modo, sino sólo título y punto, porque la inscripción es un elemento de carácter declarativo y no es constitutivo. En pocas palabras, para el doctor Avendaño, sólo el principio consensualista (el contrato) da mérito a la transferencia de propiedad inmueble; por lo que propuso cambiar el sistema de clasificación de bienes haciendo una diferencia entre bienes registrados y no registrados, siendo que los inmuebles asentados pueden cederse son con título y registro (modo), dotando de carácter constitutivo al registro.

2.2.6.2 Acto nulidad

“La nulidad es el supuesto más severo y grave de invalidez, pues supone los actos que no se han llegado a formar por ausencia de algún elemento o presupuesto, o que se han formado inválidamente con ausencia de algún requisito establecido por ley, o cuando el contenido del acto jurídico no cumple con los requisitos de la licitud” (Quispe, 2018, p.84)

A. Caso de nulidad

EXP. N° : 00646-2013-0-2801-JM-CI-02

MATERIA : NULIDAD DE ACTO JURÍDICO



RESUMEN DE LOS HECHOS : Que, la parte demandante solicita la nulidad del acto jurídico por simulación absoluta, al sostener que la transferencia de propiedad que se realizó el 01 de julio de 2009 mediante escritura pública y posterior inscripción en registros públicos, debe ser declarada nula al haber sido celebrada por quien ya no era propietario del bien y ello porque con fecha anterior, 26 de mayo de 2008, la parte demandante mediante minuta, adquiere la propiedad con la precisión de que la parte demandante sería el segundo adquirente del bien y ello porque quien aparece como titular del bien ante Registros Públicos, ya había efectuado una primera transferencia en la fecha 12 de marzo de 2007, según minuta de venta, con firmas y huellas digitales, siendo autorizados por un abogado que era el mismo que adquirió el inmueble, poseyendo el bien desde que lo adquirió en forma pública, permanente y en calidad de propietario, y éste transfiere la propiedad a quien es la parte demandante, transferencia que se realizó mediante minuta de venta el 26 de mayo de 2008.

PRONUNCIAMIENTO DEL JUEZ: Que, en la resolución se advierte que ante un conflicto referente al derecho de propiedad, este es resuelto en atención a la aplicación de las normas registrales, y ello se advierte en el siguiente fundamento: UNDÉCIMO: Sobre el tercer argumento de apelación. El apelante cuestiona que no se ha tomado en cuenta sus declaraciones hechas en audiencia respecto a la fecha y forma de adquirir el bien sublitis, sin embargo, esto no es cierto puesto que el señor Juez de primer grado sí se refirió a sus 79 declaraciones tal como se aprecia del punto 6.3 del sexto considerando de la sentencia; incluso en el numeral 6.4, por remisión analiza el contrato que alude el apelante llegando a la conclusión que no es oponible un simple contrato privado no puede superar el valor probatorio que tiene la escritura pública. Luego en el numeral 6.5 el señor Juez alude a un proceso judicial donde se ha emitido sentencia judicial con la calidad de cosa juzgada donde se ha llegado a la conclusión que el contrato privado del demandante carece de fecha cierta



y por ende no son oponibles al derecho de propiedad de la demandada Beatriz Efelía Canahuire Cccama, con lo que el argumento impugnativo carece de consistencia. (...)

SE RESUELVE:

PRIMERO: CONFIRMAR la Sentencia de fecha diecinueve de mayo del dos mil diecisiete de folios cuatrocientos ocho a cuatrocientos veinte que declara infundada la demanda de nulidad de escritura pública y cancelación de asiento registral (Vizcarra, 2018).

2.2.6.3 Acto anulabilidad

La anulabilidad del acto jurídico que regula el artículo 221 del Código Civil, de manera que incide sobre aquellos que infringen el principio de congruencia, así como, las alegaciones respecto al valor real del bien sublitis y lo pactado entre las partes se hallan en la figura rescisión contractual y que la alegación respecto a la falta de pago del precio convenido se halla en la figura de resolución contractual; los asociados si tuvieron conocimiento sobre la declaración del contrato sublitis, el cual se suscribió con la persona jurídica plenamente identificada y quien aceptó los términos contractuales, no evidenciándose vicios en la voluntad de la parte vencedora que genere una finalidad ilícita (Corte Suprema de Justicia de la República, 2020).

2.3 Categorías de Estudio

De acuerdo a la naturaleza cualitativa propuesta en la presente investigación se señalan las siguientes categorías de estudio:

Categoría 1º: LA PROPIEDAD

Subcategorías:

- Antecedentes históricos de Propiedad.
- Concepto de Propiedad.
- Función del derecho de propiedad en la constitución.

Categoría 2º: SISTEMA NOTARIAL PERUANO



Subcategorías:

- El notario en el Perú.
- Función notarial.
- Instrumentos públicos notariales.

Categoría 3º: SISTEMA REGISTRAL PERUANO

Subcategorías:

- Principios.
- Calificación registral.

Categoría 4º: EL FRAUDE INMOBILIARIO

Subcategorías:

- Camino al fraude inmobiliario.
- Tipos de fraude inmobiliario.
- Regulaciones normativas que tratan de proteger al ciudadano del fraude inmobiliario.

2.4 Hipótesis de la Investigación

Establecer una propuesta y determinar las medidas adecuadas para evitar el Fraude Inmobiliario, para ser aplicadas antes, durante y después de las transacciones de compra venta, lo que deberá contribuir a evitar el fraude inmobiliario para con los ciudadanos integrantes de la sociedad amazónica en la ciudad de Puerto Maldonado.



CAPITULO III

DISEÑO METODOLÓGICO

3.1 Enfoque de investigación

Estudio de enfoque cualitativo, ya que la investigación se enfoca en los escenarios naturales, reales y actuales en los que el ser humano interactúa y se desenvuelve, por tanto, se recurre a la observación, descripción e interpretación de los documentos acerca de la situación o contexto estudiado.

3.2 Tipo de investigación jurídica

Dogmática propositiva, dado que nuestra investigación se orienta a establecer una propuesta legislativa basada en la revisión, interpretación y análisis de la normativa pertinente para este estudio, que debería tener un aporte legal en los posibles vacíos jurídicos respecto de las formas de adquisición y procedimientos para lograr hacernos de una propiedad inmueble en el Perú.

3.3 Unidades objeto de análisis

La unidad de análisis de nuestra investigación está referida y enfocada al fraude inmobiliario, de manera más concreta en la ciudad de Puerto Maldonado, región de Madre de Dios, de la República del Perú.

3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, procesamiento y análisis de datos

a. Técnicas: La entrevista y el análisis documental.

b. Instrumentos: Guía de entrevista y fichas de análisis documental.



CAPITULO IV

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

4.1 Resultados

4.1.1 SITUACIÓN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE PUERTO MALDONADO EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS

Al análisis de la investigación se ha podido verificar que el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado ha disminuido de manera muy considerable en estos últimos cinco años, debido a los siguientes factores:

- La principal razón se ve reflejada en la desaceleración de la economía en la región de Madre de Dios, debido a la drástica y visible disminución de la minería desarrollada en la zona de la Pampa, como consecuencia de la intervención del gobierno central, generando una austeridad económica nunca vista en la región, teniendo impacto en todos los rubros como son, comercio, trabajo, bienes raíces, áreas productivas, y más.
- El incremento de sistemas tecnológicos de interconexión nacional con entidades como el RENIEC, Banco de la Nación, Migraciones, SUNARP, lo que se lleva a un mayor y mejor control al momento de realizar transacciones inmobiliarias ante notarias, registros públicos, municipalidades y Gobierno Regional.

4.1.2 FORMAS QUE SE HAN VENIDO UTILIZANDO EN LA COMISIÓN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN PUERTO MALDONADO.

a. La falsificación de documentos: Método muy utilizado a partir de los años dos mil, con personas expertas en el engaño, realizaron sus actividades punibles, teniendo en consideración la lejanía de la región de Madre de Dios, del resto del país, lo cual les funciono durante mucho tiempo. Sin embargo, en localidades aun alejadas de la ciudad de Puerto Maldonado, nuevas generaciones de estafadores, no desaprovechan



la oportunidad al sentirse de alguna manera protegidos por esa misma lejanía, la cual aparentemente para ellos, generaría un velo de impunidad.

b. La suplantación de identidad. De igual manera, la suplantación de identidades, al momento de realizar los respectivos actos jurídicos de transferencia de inmuebles, como también el dejar poderes de disposición de bienes (documentación falsa) por estos suplantadores, genero a priori una sensación de tranquilidad en las personas engañadas, que luego paso a convertirse en una pesadilla ante tribunales, entidades financieras y otras.

c. Las invasiones de terrenos. De preferencia agrícolas, en la mayoría de veces llevadas a cabo y guiadas por el mismo personal que labora en instituciones estatales, como el ministerio de agricultura, so pretexto de urbanizarlas y realizar el cambio de uso, de predios agrícolas, a predios urbanos, para ofrecer el tan ansiado sueño de la casa propia. Esta forma de fraude inmobiliario se sigue dando, aunque en menor proporción debido a factores sociales y económicos, los cuales deben tener un tratamiento especial y diferenciado ante las esferas correspondientes del estado, debido a que afectan a un porcentaje bastante alto de la población nacional.

4.1.3 REPERCUSIONES QUE SE DERIVAN DEL FRAUDE INMOBILIARIO EN RELACIÓN AL DERECHO A LA PROPIEDAD.

Como se ha venido mencionando, la necesidad de vivienda por factores sociales y económicos, en la región de Madre de Dios, tiene una repercusión directa en el derecho de propiedad, debido a que el fraude inmobiliario tergiversa este derecho real por excelencia, en el sentido que para el común de muchas personas, solo lo relacionan con la posibilidad de tener una casa, un techo donde vivir, certeza que es generada por los estafadores.

Es como que si se dejaría de lado el poder jurídico otorgado por la normativa en nuestro país ante la propiedad, para tener un errado concepto de propiedad como vivienda,



que es de uso temporal, y más aun en una región como la nuestra, donde gente foránea, esta solo de paso, cambiando de manera aparente, inclusive hasta de manera normativa la idea de propiedad, no dando el valor de una de sus características como es la perpetuidad.

3.1 ASPECTOS NORMATIVOS DEFICITARIOS QUE PERMITEN EL FRAUDE INMOBILIARIO.

Hecha la ley, hecha la trampa, reza un viejo proverbio.

Siempre existirán empresas corredoras de bienes raíces o constructoras de gran poder económico, que recurrirán a través de relaciones en esferas muy altas de cada estado (al cual el Perú no es ajeno), en el caso de nuestro país, muy presentes los casos ODEBRECHT y OAS, que aprovecharon supuestos vacíos normativos (contratos muy elaborados, totalmente leoninos), que se dan a nivel nacional y a nivel regional, despojando de aéreas ya sean de propiedad privada o pública, para benefició de unos cuantos.

Creemos que deberá lucharse en el ámbito penal, como ya lo hicimos presente en la actual investigación, y desde ese sitial, ser más drásticos con las penas establecidas a las diferentes modalidades de delitos ligados al patrimonio, que como consecuencia para disimular y ocultar ingresos indebidos, se sirven de fraudes inmobiliarios.

4.1.4 POSICIÓN QUE TIENEN ALGUNOS EXPERTOS RESPECTO A MEDIDAS QUE SE PUEDEN ADOPTAR PARA EVITAR EL FRAUDE INMOBILIARIO

En los últimos 5 años, la normatividad penal peruana, viene combatiendo de forma drástica y eficaz el fraude inmobiliario, ya que está siendo enmarcado como consecuencia de diferentes delitos como el lavado de activos, enriquecimiento ilícito, corrupción de funcionario, peculado, minería ilegal.

Con estos primeros pasos en nuestra normativa penal, se está dando inicio a un cambio generacional para retomar y fortalecer los valores axiológicos, que desde hace 35



años atrás, han sido dejados de lado, para ser reemplazados por la tan temida corrupción casi generalizada en el pensamiento y actuar de una gran mayoría de compatriotas.

Muchos expertos, creen que la manera de combatir el fraude inmobiliario, parte por el hecho de incentivar normativamente proyectos de vivienda, que sean viables y reales, porque en nuestro país el tema social y económico lo amerita con urgencia.

4.1.5 MEDIDAS ADECUADAS QUE SE PUEDEN IMPLEMENTAR PARA EVITAR EL FRAUDE INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE PUERTO MALDONADO

Primero: Realizar campañas en los diferentes medios de prensa, dando a conocer las maneras más frecuentes y las consecuencias que acarrea ser víctima de fraude inmobiliario, en nuestra región.

Segundo: Cuando una tenga la oportunidad de realizar una transacción de bienes inmuebles, debe realizar cualquier tipo de preguntas o entrevistas de manera presencial, evitando el hilo telefónico u otro tipo de medio de comunicación. Uno debe conocer a las partes interesadas, por lo tanto, nunca realizar depósitos anticipados y menos a personas desconocidas en el trato.

Tercero: Solicitar el asesoramiento de un buen profesional en derecho o consultor de confianza, que tenga un buen conocimiento y experiencia en materia civil, registral y notarial, y evitar gastos innecesarios y pérdida de tiempo. Recordemos que, tener un abogado resulta un poco caro, no tenerlo, resulta mucho más.

Cuarto: Al igual que en todo el territorio nacional, volver a dictar el curso de Educación Cívica, con la lectura obligatoria y análisis de la Constitución Política del Perú.



4.1.6 MEDIDAS DE CARÁCTER JURÍDICO – ADMINISTRATIVO

Como se ha venido incidiendo, “la falsificación de documentos y la suplantación de identidad son las dos modalidades de estafa inmobiliaria más frecuentes que enfrentan las personas que ya cuentan con una propiedad predial o planean adquirir una vivienda” (Gestión, 2017, párr.1).

“Consciente de la existencia de mafias organizadas que delinquen, la SUNARP ha implementado una serie de cambios normativos, tecnológicos y de gestión a fin de fortalecer el sistema registral y evitar que ocurran estas modalidades de estafas” (párr.2).

1. Inmovilización Temporal de Partidas en el Registro de Predios. “esta norma permite al propietario de un predio cerrar de manera voluntaria y temporal la partida donde se encuentre inscrita su propiedad, inmovilizándola temporalmente, para impedir transferencias, cargas o gravámenes en dicha partida” (párr.3).

Requisitos:

a. “Formato de solicitud de inscripción de título debidamente llenado y firmado por el presentante” (párr.5).

b. “Parte notarial de Escritura Pública que contenga el acto unilateral del propietario con derecho inscrito en el cual manifieste su voluntad de inmovilizar temporalmente el predio” (párr.5).

c. “Declaración jurada del propietario con derecho inscrito con firma certificada notarialmente; mediante la cual declare la inmovilización temporal” (párr.5).

2. Alerta Registral. “este servicio gratuito brinda al usuario la posibilidad de ser informado a través de un correo electrónico y mensaje de texto respecto de la presentación de un título sobre aquella partida registral que sea de su interés” (párr.6).



3.- Mecanismos tecnológicos.

a. Lectores biométricos de huella dactilar: “este dispositivo tiene por finalidad enfrentar los casos de suplantación de identidad cuando se solicita un servicio registral. De esa manera, el registro se asegura que el usuario es quien dice ser y es quien efectivamente solicita el servicio registral” (párr.7).

b. Sistema de Intermediación Digital (SID-SUNARP): Es un sistema que permite al notario presentar el parte en forma electrónica, firmarlo digitalmente para su presentación y enviarlo al registro. Esto implica reducir al mínimo la posibilidad que se presenten al registro documentos falsos ya que se elimina el uso del papel ('cero papeles') con lo cual se logra afianzar la integridad y autenticidad de la documentación. Esta nueva forma de presentar títulos al registro se inició con la constitución de empresas (Mypes) y actualmente también pueden inscribirse mandatos y poderes (obligatorio en Lima y Chiclayo de acuerdo a la Décimo Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final del Decreto Legislativo 1049) y compraventa de inmuebles y vehículos (solo en la Oficina Registral de Lima).

c. Módulo 'Sistema Notario': Es un sistema que permite a los notarios indicar, a través de una contraseña de seguridad, quienes serán sus dependientes o terceros autorizados para presentar instrumentos notariales al registro. De esta manera, se eliminan los casos de falsificación de oficios donde se designa supuestos dependientes de notarios para ingresar documentación irregular.

d. Módulo de falsedad documentaria: Este módulo permite al registrador público marcar en el sistema la partida o partidas registrales en las que se pretendieron inscribir asientos con documentos falsos, de tal forma que cuando ingrese algún otro título solicitando inscribir algún asiento en las partidas marcadas, el sistema les mostrará un mensaje de advertencia. De esta manera, el registrador podrá tomar las medidas preventivas para la calificación del título.



4.- Mecanismos Normativos, “busca evitar que la víctima de la estafa tenga que acudir al Poder Judicial, con la inversión de tiempo que ello supone, para lograr la cancelación del asiento falso” (Gestión, 2017, párr.15).

Sin embargo, desde nuestro análisis, si bien consideramos un paso positivo las normas implementadas que se han expuesto en este acápite, lo que se echa en falta es la difusión de dichas medidas entre la población. Existe un gran desconocimiento sobre las medidas de garantía de la propiedad frente al fraude inmobiliario razón por la cual muchos ciudadanos siguen siendo presa fácil de quienes delinquen en esta modalidad.

Se hace necesario intensificar las campañas de información por parte de la SUNARP, con el propósito de socializar las medidas tomadas, esto responde a una visión preventiva que seguramente puede dar mejores resultados en la eficaz lucha contra el delito.

4.1.6 MEDIDAS PARA LA POBLACIÓN

Las siguientes, cuando debe transferir o adquirir una propiedad:

1. No hacer ningún tipo de transferencia de dinero a cualquier persona sin tener verificada su información personal.
2. Verificar la información, puedes llamar o buscar en internet y ver si esta formalizado vía SUNAT, SUNARP u otras entidades (identidad de la persona y/o la empresa con la que se va a realizar el contrato). También ver si la empresa tiene reclamos en INDECOPI.
3. Siempre inspeccionar la propiedad antes y verifica que todas las características estén bien. Si ponen excusas descarta la compra.
4. No proporcionar datos personales a cualquiera sin antes comprobar la veracidad.
5. Consultar a algún abogado antes de firmar cualquier acuerdo dudoso.
6. Obtener una póliza de seguro de título, que brinda mejor protección ante los fraudes.



7. Se recomienda inmovilizar un predio cuando por motivos de trabajo, estudios u otros, su propietario tiene que ausentarse de su ciudad por un tiempo prolongado. Para solicitar la Inmovilización temporal del predio se debe acudir a cualquier oficina de la SUNARP a nivel nacional.



CONCLUSIONES

PRIMERA: Gracias a la tecnología en la actualidad, la región de Madre de Dios ya es partícipe de los mecanismos electrónicos implementados por la SUNARP, tales como la inmovilización de partidas, bloqueo registral, los mecanismo biométricos y en especial la Alerta Registral, que resultan eficientes, cumpliendo con su finalidad principal, la de otorgar seguridad jurídica de los actos que ante sus oficinas se pretenden inscribir, con lo que se previene y minimiza a ser blanco fácil de fraude inmobiliario. Esta prevención y protección de bienes inmuebles e inscripciones en general contra el fraude, si bien es cierto no son medios oponibles, por el contrario, resultan necesarios para mantener comunicación entre registro y el propietario o interesado.

SEGUNDA: Se ha podido observar que el fraude inmobiliario en la ciudad de Puerto Maldonado ha disminuido en los últimos 5 años, mas no así en las provincias más alejadas, debido a la falta de un notario, por la cantidad de habitantes en dichas zonas, generando un estado de vulnerabilidad a los ciudadanos de esas latitudes, más aun por la falta de una educación superior lo que los sumerge en el desconocimiento de las diferentes maneras como adquirir una propiedad y de cómo defender su patrimonio, punto de quiebre para que se siga evidenciando la presencia de estafadores y los temidos fraudes inmobiliarios.

TERCERO: Las formas más utilizadas de fraude inmobiliario en Puerto Maldonado y en general en la región de Madre de Dios, fueron en un comienzo y de manera casi generalizada, la de falsificación de documentos, suplantación de personas y poderes falsos, que eran pan de cada día, la razón se debía a que en aquellos años las notarías no poseían los sistemas de interconexión ya sea con la SUNARP o con el RENIEC para la identificación tanto de los otorgantes como los beneficiarios de transacciones de propiedades inmuebles, lo que en un momento tuvo como consecuencia el desprestigio de las Notarías existentes por falsedad documentaria o suplantación de identidad, causando un grave daño en el tráfico



inmobiliario y pérdidas económicas muy fuertes a los titulares prediales legítimos. Posteriormente y hasta nuestros días en esta parte del país, se siguen dando las famosas invasiones de terrenos, con consecuencias que llevan desde: daños al cuerpo, la vida y la salud, por los enfrentamientos entre los supuestos dueños y los que legal y realmente lo son; una exagerada carga laboral en los órganos jurisdiccionales, ministerio público, municipalidades y los órganos especializados del gobierno regional, en materia de titulación de tierras, y por último, un malestar generalizado provocando socialmente el enfrentamiento entre la población oriunda de la región y los emigrantes de todo el territorio peruano y del extranjero.

CUARTO: Como aspectos deficitarios que generan el fraude inmobiliario en Puerto Maldonado, la Ley N° 30313 que modifica los artículos 2013° y 2014° del Código Civil; y la Ley N° 1310 que modifica el artículo 4 de la Ley N° 30313, no resultan del todo eficientes puesto que por un lado, la modificación al artículo 2014°, desprotege al titular primigenio, ya que de probarse la buena fe del tercero adquirente, podrá perder su patrimonio (bien inmueble) y si lo vemos desde el tercero de buena fe, es decir, si se demuestra que el acto jurídico por el cual adquirió el bien es falso, automáticamente se declara nula la transferencia, viéndose desprotegido, perdiendo también su patrimonio.

Por otro lado, tenemos la modificación del artículo 4 de la Ley N° 30313, la cual solo abarca el tema de los gravámenes y las disposiciones de bienes inmuebles de personas naturales, no regulando y guardando silencio la norma, en dichas modificaciones, a las personas jurídicas. Como se puede apreciar las leyes y por supuesto las modificaciones no cumplen con las expectativas por las cuales fueron impulsadas que son las de prevenir el fraude inmobiliario, no se debe olvidar que las leyes fueron hechas para todos por igual de acuerdo a lo señalado en la Constitución Política del Perú y por otro lado no deben transgredir normas de carácter imperativo.



QUINTO: Hemos apreciado que la posición de muchos expertos sobre el tema de fraude inmobiliario, lo han abordado y analizado desde el punto de vista jurídico, centrándose en los notarios y en los registros públicos, dejando de lado el aspecto de terceras personas tales como: agentes inmobiliarios, abogados y hasta los tan famosos y hasta cierto punto necesarios, los tramitadores, por lo que todos los anteriormente mencionados deberían recibir capacitaciones constantes, generando la pregunta, ¿Quién debería encargarse de esta capacitación?

La respuesta en mi opinión, deberían realizarla los notarios con más responsabilidad, ya que registros públicos de cuando en vez, realiza charlas respecto de cómo y qué pasos debe seguir el ciudadano de a pie para lograr su tan ansiada seguridad jurídica, que lamentablemente no es difundida adecuadamente.



RECOMENDACIONES

PRIMERA: Creemos que los mecanismos alternativos implementados por la SUNARP (inmovilización de partidas, bloqueo registral) deberían ser más difundidos, al igual que lo es Alerta Registral, puesto que como hemos evidenciado protege el derecho de propiedad pre y post inscripción, lo cual favorecería enormemente a la población de Puerto Maldonado y de la región de Madre de Dios, ya que la gran mayoría de personas inmersas en el mundo registral son de condición muy humilde, a pesar que es una triste realidad la falta en zonas alejadas a la capital de sistemas tecnológicos que los mantengan conectados al nuevo mundo virtual de las telecomunicaciones.

SEGUNDA: Ya no veo con frecuencia, pero la SUNARP, cumplía con realizar permanentemente cada mes los famosos REGISTRON, que eran ocasiones donde se organizaba la salida de personal fines de semana a zonas alejadas de Puerto Maldonado, donde se trasladan equipos y el sistema en red, para atender insitu a los poblaciones más vulnerables, otorgándose publicidad registral gratuitas, orientación, y si el tiempo lo ameritaba se inscribían ciertos actos de tramite regular si cumplían con toda la formalidad y legalidad.

Ahora pienso, que lo mismo podrían realizar las notarías, como parte de su función social, y ayudar a la población más alejada a regularizar compra ventas, transferencias de bienes muebles, etc, y concientizar en ellos la necesidad e importancia que la ley establece, en lo referente de cómo acceder al registro público, ya que debe realizarse a través de documentos que emanan de las respectivas notarias, dándoles la formalidad de instrumentos públicos y su acceso al registro.

TERCERA: como consecuencia de la presente investigación, cabe la posibilidad de proponer como primera recomendación: la revisión sesuda en lo referente al artículo 2014º del Código Civil del Perú de 1984, referido al Principio de Buena Fe Pública Registral, en



la cual se debe tomar en cuenta las opiniones y un buen estudio de las consecuencias sociales y jurídicas de la misma, que deben ser realizadas y encabezadas por expertos en estos temas, adecuando la realidad actual, en beneficio de los ya afectados.

Como lo hemos señalado los actos ilícitos más comunes suelen darse en las notarías con la suplantación de identidad y la redacción de documentos con contenido adulterado (documentos fraudulentos), por lo que como indicamos anteriormente, generaría un acercamiento y confianza hacia las notarías de la región.

CUARTA: También se recomiendo:

Generar la creación y actualización permanente en la región, de un listado (Padrón) de agentes inmobiliarios debidamente acreditados y capacitados por el estado, los cuales deberán ser exhibidos en todas las instituciones públicas y privadas que tengan que ver con la tramitación de actos de disposición de bienes inmuebles.

De igual manera, un listado de los abogados capacitados o más idóneos, y sea difundido a través de la página web del colegio de Abogados de Madre de Dios, esto con el objetivo de generar certeza y celeridad, evitando posibles fraudes inmobiliarios en la población que requiera el servicio de asesoramiento en disposición, compra venta, de bienes inmuebles.



REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA:

Albaladejo, M. (1977). *Derecho Civil I, Tomo III, Derecho de Bienes*. Barcelona, España:

Librería Bosh 3 edición.

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú*. (Tesis de pre-grado). Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú.

Anónimo (2018, 31 de enero). *Diario Gestión*. Recuperado de:

<https://gestion.pe/peru/politica/alcalde-santa-rosa-detenido-liderar-banda-dedicada-trafficoterrenos-226169>

Anónimo (2018, 04 de febrero). América Noticias, Cuarto Poder.

Anaya Castillo, J (2015). *Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: Comentarios a la Ley N° 30313*,

Recuperado de: https://myslide.org/the-philosophy-ofmoney.html?utm_source=cancelacionadministrativa-de-un-asiento-registral-viciado-y-el-cambio-al-principio-de-legitimacionregistral-comentarios-a-la-ley

Arias-Schreiber, M. (1998). *Exegesis Derecho Civil*, Tomo IV. Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Avendaño, J. (2012). *La propiedad en el código civil*. En Priori G. F. (1ra Edición). Estudios sobre la propiedad. Lima, Perú: Fondo Editorial PUCP.

Campos, H. (2017). *El supuesto remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro* (tesis para segunda especialización) A Priori:

Castillo, V. (marzo de 2019). *El derecho de Propiedad: adquisición, protección y efectos*.

Obtenido de ipra-cinder.info: http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/2019/03/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf

Cocchella, R. (2017). *El supuesto remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro*. (Tesis de post-grado). Pontificia Universidad Católica del Perú. Lima.



- Corte Suprema de Justicia de la República. (2020). CASACIÓN 5453-2017 NULIDAD DE ACTO JURÍDICO. Lima: Corte Suprema de Justicia de la República. Obtenido de <https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2020/07/Sentencia-casatoria-Caso-Polvos-Azules.pdf>
- Chanamé, R. Comentarios a la constitución. Cuarta edición. Lima: Perú: Jurista Editores
- Escobar, F. (2015). *La muerte de la buena fe registral*. Themis-Revista de Derecho. (N° 67), 321-332.
- Chávez, A. (2013). *Principales características del sistema jurídico legal actual de transmisión de la propiedad inmueble a título oneroso en el Perú* (tesis de pregrado). Universidad Privada del Norte, Cajamarca.
- Diez-Picazo, L. (1986). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Volumen II. Madrid, España: Tecnos.
- Echaiz, D. (julio del 2011). *La expropiación y la confiscación*. Gaceta Constitucional. Tomo 43, p. 44.
- España, W. (20 de abril de 2006). *La propiedad en Roma*. Obtenido de monografias.com: <https://www.monografias.com/trabajos35/propiedad-roma/propiedad-roma.shtml>
- García, F. (2015). *Requisitos para la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio y sus efectos jurídicos y sociales en la función social de la propiedad en el Ecuador*. (Tesis pregrado). Universidad Nacional de Loja, Loja, Ecuador. Obtenido de <https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15974/1/Tesis%20Lista.pdf>
- Giménez, E. (2008). *Introducción al derecho notarial, edición primera*. Madrid, España: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Gómez, F. (1996). *La calificación registral: estudio de las principales aportaciones doctrinales sobre la calificación registral*. Ed. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. España.



- Gonzales, G. H. (2005). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. H. (2009). *Tratado de Derechos Reales*. Lima, Perú: Ediciones Legales.
- Gonzales, G. H. (2013). *Tratado de derechos reales*. Tomo II. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. H. (2015). *La falsificación nuevo modo de adquirir la propiedad: Critica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario*. Lima, Perú: El Búho.
- Gonzales, G. H. (2016). *Derecho notarial: Temas actuales*. 2da edición. Lima, Perú: Jurista Editores.
- Gonzales, G. H. (2017) *La firma digital en la facción de la escritura pública en el Perú*. A Priori:
- Hernández, P., & Ramos, M. (2018). *El fraude inmobiliario en los Registros Públicos*. (Tesis pregrado). Universidad Autónoma del Perú, Lima. Obtenido de <http://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/AUTONOMA/461/1/TESIS%20%20%28HERNANDEZ%20Y%20RAMOS%20%29.pdf>
- Huerta, G. A. (2005). *Reflexiones constitucionales sobre el derecho de propiedad*. *Revista de hechos de la Justicia*, (Nº 06).
- Jiménez, J. (2011). *Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia*. *Revista de Ciencias Jurídicas*, (Nº 125), 79-116.
- Kemelmajer, A. (1996). *Calificación Registral de documentos que tienen origen en decisiones judiciales* (Centro de Estudios Registrales). Madrid, España: Editorial J. San José S.A
- León, J; Sandoval, S. (2017). *Razones Jurídicas para establecer la obligatoriedad de la ut*. *El fraude inmobiliario: problemas y soluciones*. 2da Edición. Lima, Perú: Jurista Editores E.I.R.L.



- Lino, L. (2015). *El establecimiento del carácter constitutivo de inscripción sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica*. (Tesis de pre-grado) Universidad Privada Antenor Orrego.
- Mayobanex, C. La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral ¿La publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivo? *Revista de Investigación Jurídica* (Nº 4), p. 4. A Priori: Macedo, G.(1998). La publicidad registral, SUNARP. Cusco, Perú: Gaceta Jurídica.
- Mendoza, G. Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Revista de la Pontificia Universidad Católica del Perú. Foro Jurídico*.
- Monar, J. (2018). *Mecanismos normativos para garantizar la seguridad jurídica en el sistema registral peruano. ¿Realmente nos protege del fraude inmobiliario? Un análisis de los mecanismos electrónicos y normativos*. (Tesis pregrado). Universidad Norbert Wiener, Lima.
- Orejuela, J. (2010). *Derecho Registral y Notarial*. Lima, Perú: Ediciones Jurídicas.
- Pozo (2015). ¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley N° 30313? *Revista Gaceta Civil & Procesal Civil*. (N° 23), 66-67.
- Quispe, E. (2018). *La imprescriptibilidad de la pretensión de nulidad de acto jurídico en el código civil peruano de 1984*. (Tesis Pregrado). Universidad Andina del Cusco, Cusco. Obtenido de http://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/2014/1/Edson_Tesis_bachiller_2018.pdf
- Ramírez, E. (2007). *Tratado de derechos reales Tomo II*. Lima, Perú: Editorial RodhasSAC.
- Raymundo, S. (1956). *Derecho Civil*, Tomo VIII, Derecho Reales I (material de enseñanza).



- Rodríguez, E. (1997). *Instrumentos públicos notariales*. En VV.AA. Derecho Registral y Notarial, Tomo II. (Material de enseñanza).
- Sacachipana, E. (2017). *Análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral*. (Tesis de pregrado). Universidad Nacional del Altiplano, Puno.
- Sevillano, R. (2018). *Fraude en el Registro de Propiedad Inmueble del Perú*. (Tesis Pregrado). Universidad Tecnológica del Perú, Lima. Obtenido de https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/1508/Rossana%20Sevillano_Trabajo%20de%20Suficiencia%20Profesional_Titulo%20Profesional_2018.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Soberón, A. (2015). *Alcances e implicancias de los nuevos mecanismos de protección en el sistema registral peruano*. Revista Dialogo con la Jurisprudencia, (N° 196), 193.
- Tambini, M. (2006). *Manual de derecho notarial*. Lima, Perú: Editorial nomos&thesis.
- Torrealba, F. (2007). El fraude inmobiliario y otros riesgos transaccionales en el derecho costarricense. Revista de Ciencias Económicas, 25(1). 222.
- Torres, A. (2006). *Derechos Reales*. Tomo I. Lima, Perú: IDEMSA.
- Urtecho, S. (2008). *El perjuicio como elemento del tipo en los delitos de falsedad documental*. Lima, Perú: IDEMSA.
- Vásquez, A. (2011). *Derechos Reales. Extinción de la propiedad*. Lima, Perú: Editorial San Marcos.
- Vizcarra, C. (2018). *Confrontación de normas que regulan la transferencia de propiedad inmueble a título oneroso y su influencia en el fraude inmobiliario en la región Moquegua año 2015-2016*. (Tesis Posgrado). Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann -Tacna, Tacna. Obtenido de



http://repositorio.unjbg.edu.pe/bitstream/handle/UNJBG/3499/179_2018_vizcarra_1ipa_cs_espg_maestria_derecho_civil_y_comercial.pdf?sequence=1&isAllowed=y



PÁGINAS WEB

Anónimo. (2017, 17 de junio). *5 tipos de fraudes inmobiliarios más comunes y como evitarlos.*

Recuperado de: <http://notaria32.com.mx/2017/06/17/5-tipos-defraudesinmobiliarios-mascomunes-y-como-evitarlos-2/>

Arraga, M. O. (2014). *Limitaciones a la propiedad en interés privado y público*. Primera Parte.

Recuperado de: <http://www.ijeditores.com.ar/articulos.php?idarticulo=68079&print=1>

Bentacourt, A. (2017, 30 de Octubre). *Los 5 fraudes inmobiliarios más comunes en Colombia.*

Recuperado de: <https://www.alejandrobroker.com/single-post/LOS-5-FRAUDES-IMMOBILIARIOS-M%C3%81S-COMUNES-EN-COLOMBIA>

Jiménez Saavedra, H. (2010). *La calificación jurídica registral* (visión general en el sistema registral peruano).

Recuperado de: <http://eseguridadjuridicaygestionpublica.blogspot.pe/2010/>

Jiménez Saavedra, H. *Curso de derecho notarial y registral*. Parte General. (Material de enseñanza)

Recuperado de: <http://derechonotarialyregistral.weebly.com/la-funcioacuten-notarial.html>

Vidal, R. *Sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho Civil Peruano.*

Salazar, E. (2014, 28 de junio). *Diario el Comercio*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe/lima/notario-legalizo-papeles-muertos-permitio-robo-terrenos-346299>

Romainvilla Izaguirre, M (2016, 13 de diciembre). *Diario el Comercio*. Recuperado de: <https://elcomercio.pe/economia/personal/estafas-inmobiliarias-frecuentes-evita>.