



Universidad Nacional

SAN LUIS GONZAGA



Reconocimiento-CompartirIgual 4.0 Internacional

Esta licencia permite a otras combinar, retocar, y crear a partir de su obra, incluso con fines comerciales, siempre y cuando den crédito y licencia a las nuevas creaciones bajo los mismos términos. Esta licencia suele ser comparada con las licencias copyleft de software libre y de código abierto. Todas las nuevas obras basadas en la suya portarán la misma licencia, así que cualesquiera obras derivadas permitirán también uso comercial.

<http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

UNIVERSIDAD NACIONAL SAN LUIS GONZAGA DE ICA

ESCUELA DE POSGRADO

**TESIS PARA OPTAR EL GRADO ACADÉMICO DE MAGÍSTER EN
DERECHO: MENCIÓN CIVIL Y COMERCIAL**



“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”

ASESOR: DR. ADOLFO GUILLERMO GAVILÁN ORÉ

GRADUANDO: LUIS MIGUEL MATÍAS NUÑEZ

ICA – PERÚ

2019

DEDICATORIA

A mis maestros que en este andar por la vida, influyeron con sus lecciones y experiencias en formarme como una persona de bien y a todos les dedico mi investigación.

AGRADECIMIENTO

Al finalizar esta tesis quiero agradecer a Dios y a mis Padres por su apoyo este proyecto de estudio.

También quiero agradecer a la Universidad San Luis Gonzaga de Ica, directivos y profesores por la organización del programa de Maestría en Derecho Civil y Comercial.

ÍNDICE

CARÁTULA	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
INDICE	iv
RESUMEN	vii
SUMMARY	viii
CONTRACARÁTULA	xi
INTRODUCCIÓN	x
CAPITULO I- MARCO TEÓRICO	11
1.1 Antecedentes	11
1.1.1 Internacional	11
1.1.2 Nacional	13
1.1.3 Local	20
1.2 Bases Teóricas	
1.2.1 EL DERECHO DE PROPIEDAD	21
1.2.2 DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	22
1.2.3 SEGURIDAD JURÍDICA	22
1.2.4 EL REGISTRO	23
1.2.5 LOS REGISTROS PÚBLICOS	24
1.2.6 LA FUNCIÓN REGISTRAL	25
1.2.7 SERVICIO REGISTRAL	25
1.2.8 EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO	26
1.2.9 SERVICIOS REGISTRALES	26
1.2.10BLOQUEO REGISTRAL	27
1.2.11 FE PÚBLICA REGISTRAL	27

1.2.12 LA BUENA FE	28
1.2.13 LA FE PÚBLICA REGSITRAL EN EL DERECHO COMPARADO	29
1.2.14 CONCLUSIONES DEL PLENO JURISDICCIONAL CIVIL	32
1.2.15 FUNCIÓN DEL REGISTRO	34
1.2.16 EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Y LA FALSEDAD DOCUMENTAL	35
1.2.17 LA PUBLICIDAD Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL	37
1.3 Marco Conceptual	39
1.4 Marco Legal	43
 CAPÍTULO II - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.	 44
2.1 Situación Problemática	44
2.2 Formulación del Problema	45
a) Problema General	45
b) Problema Específico	45
2.3 Justificación e Importancia de la investigación	46
2.3.1 Justificación	46
2.3.2 Importancia	48
2.4 Objetivos de la Investigación	48
a) Objetivo General	48
b) Objetivo Específico	49
2.5 Hipótesis de la investigación	49
a) Hipótesis General	49
b) Hipótesis Específica	49
2.6 Variables de la investigación	50
a) Identificación de variables	50
b) Operacionalización de variables	51

CAPÍTULO III - DE LA METODOLOGÍA	53
3.1 Tipo, Nivel y Diseño de Investigación	53
3.2 Población – Muestra	54
 CAPÍTULO IV – TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN	 56
4.1 Técnicas de Recolección de Datos	56
4.2 Instrumentos de Recolección de Datos	57
4.3 Técnicas de Procesamiento, Análisis e Interpretación de Resultados	 57
 CAPITULO V - CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS	 58
 CAPITULO VI - PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	 62
6.1 Presentación e Interpretación de resultados	62
6.2 Discusión de resultados	82
 CONCLUSIONES	 84
 RECOMENDACIONES	 86
 FUENTES DE INFORMACIÓN	 88
 ANEXOS	

RESÚMEN

La presente investigación invita a reflexionar sobre la fe pública registral y la falsificación de documentos en los casos de fraude inmobiliario.

En nuestro país, en los últimos años se ha acentuado una grave crisis institucional en cuanto a la efectiva protección del derecho de propiedad, considerado como uno de los derechos patrimoniales más importantes. Este problema se relaciona con la grave crisis en la aplicación del principio de fe pública registral en los supuestos de fraude inmobiliario.

Por ello, abordamos todo lo referente al derecho de propiedad; con la finalidad de efectuar un análisis preliminar del problema que planteamos ¿Cómo se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica?; y, como resultado de lo investigado, establecemos las conclusiones y sugerencias.

SUMMARY

The present investigation invites us to reflect on the public record and the falsification of documents in cases of real estate fraud (forgery of documents or identity theft).

In our country, in recent years there has been a serious institutional crisis in terms of the effective protection of property rights, considered one of the most important economic rights. This problem is related to the serious crisis in the application of the principle of public registration in cases of real estate fraud.

Therefore, we address everything related to property rights; with the purpose of carrying out a preliminary analysis of the problem that we pose. How is the public record presented in front of the falsification of documents in the province and department of Ica?; and, as a result of the investigation, we establish the conclusions and suggestions.

MAESTRÍA : DERECHO

MENCIÓN : CIVIL Y COMERCIAL

**TÍTULO : “LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN
DE DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE
ICA, AÑO 2017”**

AUTOR : LUIS MIGUEL MATIAS NUÑEZ

ASESOR : DR. ADOLFO GUILLERMO GAVILÁN ORÉ

INTRODUCCIÓN

Si bien es cierto el fundamento del principio de la fe pública registral se apoya en la necesidad de facilitar el tráfico patrimonial, el cual trata de proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúan los terceros, habiéndose efectuado con toda la seguridad en lo contenido en el registro,

Para que podamos hablar de seguridad en nuestro ordenamiento jurídico, esa seguridad debe ir de la mano con la certeza y dicha certeza la otorga los Registros Públicos en relación a las titularidades de un bien inmueble. Por su parte, la doctrina refiere entre una seguridad jurídica estática y otra dinámica, ya que como se ha manifestado en diferentes ocasiones que el derecho debe defender al sujeto habitante en su relación con el objeto propia del derecho real, de los intempestivos o ataques de terceros que pretendan quebrar esa relación.

En la investigación se dará a conocer, que la ley protege a un tercero cuando éste realiza un acto de buena fe, sin conocer qué hay de por medio mal intención de otras personas cuando realizan una compraventa de bien inmueble; asimismo debe dar a conocer que existe la seguridad jurídica brindando así protección a las propiedades, debiendo éstos ser registrados en SUNARP, y así resulte mayor seguridad sobre todas las formalidades que deben tener las propiedades.

CAPÍTULO I

MARCO TEÓRICO

I. MARCO TEÓRICO

Cuando se estudia un tema jurídico es conveniente tomar como base otras investigaciones, de la revisión de algunos trabajos referentes, se ha podido clasificar algunos que sirvieron de guía para realizar la presente investigación, tales como:

1.1 ANTECEDENTES. -

De la revisión de algunos trabajos referentes al tema materia de estudio; se realizó la clasificación de algunos que sirvieron de guía para realizar la presente investigación, tales como:

1.1.1 Antecedentes Internacionales:

✓ **Investigación (2010). *EL DERECHO REGISTRAL Y LOS PRINCIPALES REGISTROS EN GUATEMALA*. Conclusiones:**

1. En Guatemala los registros se han automatizado debido a la creciente demanda y a la utilización de tecnología para hacer más rápido y eficaz el proceso registral al momento de ser utilizado por personas individuales o jurídicas, que necesiten utilizar esas instituciones.

2. En el Registro de la Propiedad hace falta que se instalen más ventanillas de atención a los notarios, ya que por la gran demanda de los

mismos no se da abasto una sola, porque para ellos es muy difícil estar esperando tanto tiempo.

3. El Registro Mercantil es una institución pública, pero como si no lo fuera porque cuando una persona acude a ellos para que se proporcionen alguna información las personas que atienden en las ventanillas no son cordiales, sino al contrario atienden cuando ellos quieren y de mala manera no cuando se les llega a pregunta. (Gutierrez,2010:95)

✓ **Investigación (2012). *FRAUDE Y CORRUPCIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO*. Conclusiones:**

Se puede deducir que el aspecto básico del que depende la corrupción es la información y de que ésta sea disponible desde que comienza el proceso urbanizador hasta que concluye. La falta de información o la poca coordinación entre administradoras para disponer de ésta es la clave en el tema del fraude y de la corrupción. Los políticos y cargos públicos que conocen esta situación se aprovechan de la falta de homogeneización y descentralización entre las diferentes entidades y de la compleja regulación y control a la actividad inmobiliaria.

La lenta respuesta judicial a los procesos judiciales contra los implicados, los casos que diariamente aparecen en los medios de comunicación, la implicación poco contundente y dubitativa de los partidos ante sus miembros implicados y el creciente desprestigio de la clase política provoca una visión de debilidad de las instituciones que hace multiplicar los casos de fraude y corrupción. En cuanto al mapa de España de casos de corrupción urbanística se puede observar cómo se dan más casos en la Comunidad Valenciana y sobretodo Andalucía.

En estas Comunidades Autónomas predomina la zona litoral como lugar de mayor corrupción, donde la ley de protección y edificación en las costas, en numerosas ocasiones no es respetada. En los casos de estas dos

Comunidades Autónomas predominan los delitos de recalificación de terrenos y los convenios urbanísticos irregulares, perjudicadores del medioambiente.

La deducción obvia de estos datos es que se dan más casos de corrupción allí donde hay más demanda de viviendas, aunque sea como segunda vivienda, donde los encargados de urbanismo ven que se puede sacar un mayor beneficio con estas acciones ilícitas.

El resto de casos que se producen en España predominan también la recalificaciones de terrenos y entran los delitos contra la ordenación del territorio.

Los casos que se producen entorno a los grandes núcleos urbanos tienen una gran relación con el precio de los pisos en las ciudades, prohibitivos para muchos ciudadanos, con lo que los ayuntamientos próximos ven una oportunidad de negocio. Otros casos aislados que no responden a las razones anteriores son delitos contra el paisaje rústico protegido, crear viviendas en lugares de especial relevancia paisajística para atraer turismo. (Docavo, Cadea y García, 2012:37).

1.1.2 Antecedentes Nacionales

✓ Tesis (2016). ***VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL. RESUMEN:***

En el estudio se buscó ubicar los criterios y una estrategia legal que apoye a la defensa del denominado derecho de propiedad frente a los particulares en circunstancias de doble venta.

Efectuándose un estudio sobre el supuesto en el que el enajenante transfiere un bien inmueble al adquirente, que no obstante ser un legítimo propietario, ve vulnerado su derecho por la decisión del aparente vendedor de transferir el bien a un tercero.

Frente a estas situaciones las opiniones de la doctrina y jurisprudencia no son uniformes, en un extremo tenemos la defensa de los terceros registrales y en el otro la protección del adquirente que posee el bien, amparándose en figuras jurídicas poco usadas en la norma para estos casos. (Tuyume Effio, 2016: v).

✓ **Tesis (2016). PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS IMPLICANCIAS EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ. Conclusiones:**

- El derecho no es un simple agregado de normas colocadas las unas al lado de las otras, sino que es un conjunto organizado de normas, es decir, es un ordenamiento jurídico con eficacia garantizada por medio de la fuerza que monopoliza el Estado”.

- Hay que publicitar la situación jurídica de los inmuebles en general; por cuanto es la institución jurídica creada por el estado, donde se inscriben los actos o contratos, que habiendo cumplido con la formalidad normada, se busca proteger sus derechos frente a terceros”.

- Es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. En el sistema registral el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza.

- El impacto económico de la unificación de los registros inmobiliarios en el Departamento de Lambayeque, Distrito y Provincia de Chiclayo no ha sido positivo, por lo tanto, y sobre la base de ello,

recomendamos un tratamiento diferenciado para la población de escasos recursos, sin vulnerar el derecho al trato igualitario en cuanto a la seguridad jurídica. Todo esto denotó la existencia de empirismos aplicativos y empirismos normativos en la la Ley 27755 o Ley que Unifica los Registros Inmobiliarios.

- Resulta de imperiosa necesidad que se modifique la estructura de las tasas registrales que vienen cobrando los Registros Públicos, máxime si el monto de estas tasas excede largamente el costo real del servicio, constituyéndose en un importante sobre costo que impide a los agentes económicos acceder a los beneficios de la publicidad registral, ya que se entraba innecesariamente la contratación, y se impide la formalización de las titularidades que gozan los peruanos.

- El registro oficial es el procedimiento jurídico por el cual los derechos a la propiedad llevan a la tenencia legal.

Así lo indica por la Asociación Path to Property, detrás de este sistema de registro formal se encuentra la filosofía de que el avance económico se sustenta en el sistema de propiedad, que permiten operar sus mercados mediante derechos de propiedad intercambiables en un mercado amplio.

✓ **Investigación (2012). FRAUDE Y CORRUPCIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO. Conclusiones:**

Se puede deducir que el aspecto básico del que depende la corrupción es la información y de que ésta sea disponible desde que comienza el proceso urbanizador hasta que concluye. La falta de información o la poca coordinación entre administradoras para disponer de ésta es la clave en el tema del fraude y de la corrupción. Los políticos y cargos públicos que conocen esta situación se aprovechan de la falta de

homogeneización y descentralización entre las diferentes entidades y de la compleja regulación y control a la actividad inmobiliaria.

La lenta respuesta judicial a los procesos judiciales contra los implicados, los casos que diariamente aparecen en los medios de comunicación, la implicación poco contundente y dubitativa de los partidos ante sus miembros implicados y el creciente desprestigio de la clase política provoca una visión de debilidad de las instituciones que hace multiplicar los casos de fraude y corrupción.

En cuanto al mapa de España de casos de corrupción urbanística se puede observar cómo se dan más casos en la Comunidad Valenciana y sobretodo Andalucía.

En estas Comunidades Autónomas predomina la zona litoral como lugar de mayor corrupción, donde la ley de protección y edificación en las costas, en numerosas ocasiones no es respetada. En los casos de estas dos Comunidades Autónomas predominan los delitos de recalificación de terrenos y los convenios urbanísticos irregulares, perjudicadores del medioambiente. La deducción obvia de estos datos es que se dan más casos de corrupción allí donde hay más demanda de viviendas, aunque sea como segunda vivienda, donde los encargados de urbanismo ven que se puede sacar un mayor beneficio con estas acciones ilícitas.

El resto de casos que se producen en España predominan también la recalificaciones de terrenos y entran los delitos contra la ordenación del territorio. Los casos que se producen entorno a los grandes núcleos urbanos tienen una gran relación con el precio de los pisos en las ciudades, prohibitivos para muchos ciudadanos, con lo que los ayuntamientos próximos ven una oportunidad de negocio. Otros casos aislados que no responden a las razones anteriores son delitos contra el paisaje rústico protegido, crear viviendas en lugares de especial relevancia paisajística para atraer turismo.

Además, podemos sacar las siguientes conclusiones:

- Las alarmas saltaron cuando esta explosión constructora se encontró inmersa en una multitud de irregularidades y corrupciones urbanísticas, atentados al medio ambiente y escándalos políticos que han creado una creciente preocupación social ante el problema de edificación de tantas viviendas y, no obstante, que el acceso a un apartamento digno y asequible sea en muchas ocasiones imposible, ya que un alto porcentaje de la población española no dispone de los medios suficientes.

- La corrupción involucra al sector público y privado, impacta a todos los niveles de la sociedad, y minimiza la credibilidad en los sistemas administrativos y políticos.

- La corrupción afecta negativamente la eficiencia del Estado. Esta eficiencia junto con la corrupción, están correlacionadas negativamente con la inversión, el crecimiento económico y el desarrollo del país.

- El aumento espectacular del precio del suelo y de los beneficios logrados con su transformación ha convertido al urbanismo en una fuente de poder económico que ha enriquecido a muchos y desfavorecido también a numerosos sectores de la población que se encuentran con problemas para disponer de una vivienda. (Docavo Pedroza, 2012: 37-38).

✓ **Autor. Henry Augusto Lavander Merchan (2014) “LA PUBLICIDAD REGISTRAL Y SUS IMPLICANCIAS EN LAS TRANSFERENCIAS INMOBILIARIAS EN EL PERÚ”. Conclusión:**

Debemos tener una sociedad que confíe en las disposiciones legales relacionadas con la publicidad registral, que garanticen el fluido tráfico inmobiliario evitando nulidades judiciales por disposición de patrimonio conyugal.

Actualmente el sistema registral, tiene gran importancia por sus efectos jurídicos, permitiendo que los derechos patrimoniales circulen libremente con seguridad jurídica.

La publicidad en el Derecho privado es una necesidad para que determinados actos o negocios jurídicos entre partes puedan ser conocidos por la comunidad o, por lo menos, se faciliten los medios para ello.

✓ **Autor. Ellman Eduardo Grande Gomez (2012). “LA EVOLUCIÓN DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL INMOBILIARIA Y SU INIDENCIA EN LA SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL A PARTIR DE LA IMPLEMENTACIÓN DEL FOLIO REAL RESPECTO DEL ANTERIOR SISTEMA DE FOLIO PERSONAL”. Conclusión:**

1) El uso de la tecnología informática, debido a la deficiencia y vulnerabilidad de los sistemas manuales (folio personal o sistema tradicional y folio real manual) conllevó a la implementación del plan de modernización del registro, dando como resultado los programas REGISAL (I y II) y SIRyC, con los cuales la deficiencia y vulnerabilidad de los anteriores se solucionó.

2) El traspaso de la información de los sistemas manuales al SIRyC termina brindando seguridad jurídica tanto a quienes son titulares de derechos inscritos como a los usuarios que consultan la información, ya que facilitan su localización, y no solo por la búsqueda que implicaría en un sistema manual sino también por el desplazamiento de una oficina de registro a otra.

3) Los mecanismos tecnológicos implementados y los que se estén por implementar contribuirán a robustecer la fe pública y legitimidad del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, y que como institución brindará mejores resultados al público que a ellos acude y cumplirá así su misión de dar seguridad jurídica y certeza sobre la propiedad inmueble del país.

4) Los medios tecnológicos (debido al fácil acceso a una computadora y al internet) han venido a facilitar el acceso a la base de datos del registro, y ahora basta solo con un celular con señal a internet para revisar la información que antes nos llevaba horas, y hasta viajes largos obtener. (Grande Gómez, 2012: 78)

✓ **Autor. Caycho Soto, Thayssa Nordith (2009). “INSEGURIDAD JURIDICA POR LA FALTA DE INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN LA OFICINA REGISTRAL DE HUÁNUCO 2014”. Conclusión:**

La falta de inscripción obligatoria de la transferencia de bienes inmuebles en los Registros Público influye de manera determinante en el incremento de la inseguridad jurídica por lo que se debe modificar el Sistema Registral Facultativo, Sistema Registral Constitutivo.

La inseguridad jurídica trae como consecuencia por la falta de inscripción, procesos judiciales de nulidades de actos jurídicos, de mejor derecho a la propiedad, Estelionato o Tercería, además el derecho no inscrito no puede oponerse, por ejemplo, a quien inscribió primero, aun cuando el título del titular registral sea posterior, además el riesgo que supone la falta de inscripción, es castigado por los agentes económicos ya sea no concertando la transferencia o “castigando” el precio.

Se puede superar la inseguridad jurídica, creando conciencia en la población sobre la ventaja del derecho inscrito, teniendo en cuenta el papel activo que juega el Registro en el desarrollo del país como instrumento que moviliza el mercado en todos sus niveles; evitando en muchos casos la judicialización de relaciones privadas, gracias a los sólidos efectos sustantivos que posee: legitimación, oponibilidad, y fe pública. (Caycho Soto, 2017:96)

✓ **Investigación (2015). *SEGURIDAD EN EL SISTEMA ACTUAL DE TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES EN EL PERÚ.***

Conclusiones:

1. De acuerdo a la investigación realizada se demuestra que el sistema registral es el mejor sistema de transferencia de bienes inmuebles y el que brinda mayor seguridad a la sociedad (pero en la realidad del Perú, solo un mínimo le da importancia para tener seguridad sobre su bien inmueble) ...Mediante la inscripción constitutiva (Registros Públicos), se descarta la posibilidad de venta de un mismo bien a un segundo o tercer adquirente que ignoraba la primera enajenación y, aun la venta de lo ajeno.

No obstante es necesario en Perú establecer el sistema de la inscripción del bien inmueble, siendo éste un elemento consultivo de los derechos reales.

2. En la práctica hay una inseguridad sobre la propiedad del bien inmueble (con el principio consensualista el primer contrato es el que tiene eficacia jurídica, por ser el primero en celebrarse en el tiempo, y por el principio de buena fe contractual, pero si el vendedor decide celebrar un segundo contrato con otra persona por la venta del bien inmueble, y este decide inscribir su título en el registro, el primer comprador que solo cumplió con lo amparado en el artículo 949 quedaría indefenso (en celebrar un simple contrato y no haber registrado el bien inmueble), por lo cual existe la necesidad de inscribir (registrar) el título de adquisición del derecho de propiedad inmueble. (Ramos, 2015:195-197)

1.1.3 Antecedentes Locales

No se encontraron.

1.2 BASES TEÓRICAS

1.2.1 DERECHO DE PROPIEDAD.-

Al respecto el Código establece que es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Sin embargo una definición adecuada es la que infiere que la propiedad es el derecho que establece una plena asignación de un bien a una persona y que le permite proceder a voluntad con ella. (Westermann, 2011:184-185)

La propiedad se materializa usualmente en el aprovechamiento del bien por su titular, pero se concreta como derecho en el momento de la agresión exterior, en la posibilidad de excluir a los demás.

Ahora bien, la idea ya anunciada anteriormente de que el tipo fundamental de todos los demás derechos reales viene a ser el derecho de propiedad no es una consideración de la jerarquía conceptual del derecho, sino una consecuencia del desenvolvimiento de estas instituciones en la realidad.

Hedemann al respecto indica que hay muchos individuos que no han desconocen sobre la figura jurídica de la hipoteca; en cambio casi todos, por no decir ninguno conoce de la propiedad. (Hedemann, 1955:12)

Esta importancia que tiene un sustento más filosófico y económico, tiene también su correlato en el contenido del derecho de propiedad. El derecho de propiedad se considera el derecho real absoluto en contraposición a los demás derechos reales que vienen a ser derechos limitados en su contenido, debido a que la propiedad se caracteriza por conferir el control o el señorío pleno sobre un bien (Meder, 2008:41), el más amplio señorío sobre un bien que el ordenamiento concede⁵³, solamente limitado por las disposiciones generales de la ley o por la existencia de los derechos de otras personas.

1.2.2 DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.-

ROCA SASTRE se refiere al “Derecho Inmobiliario Registral” definiéndolo como “...derecho que regula la constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles”.

PASCUAL MARÍN infiere que el derecho registral es un sentido objetivo y otro subjetivo. (Pascual Marín, 1984: 325)

MOLINARIO, quien señala “... El Derecho Registral Inmobiliario es la rama del Derecho Registral que tiene por objeto el estudio de los principios y normas que regulan: la organización y funcionamiento de los organismos estatales, nacionales y provinciales destinados a receptor los documentos notariales, decisiones judiciales y actos perfeccionados en ellos, concernientes a los derechos reales que se refieren a bienes inmuebles, así como también los derechos reales y creditorios que puedan afectarlos; la realización y la inscripción de los actos inscribibles y la inscripción en los libros o elementos conservatorios que lleven las oficinas competentes de tales negocios, documentos actos jurisdiccionales; la documentación que a su turno, puedan emitir los organismos en función de las inscripciones realizadas en ellos y los efectos y consecuencias jurídicas de las mismas; y por último los efectos y consecuencias que se desprenden de las inscripciones...”. (Molinario, 1981:28)

1.2.3 SEGURIDAD JURÍDICA.-

La seguridad constituye uno de los fines generales del Derecho.

La relación existente entre seguridad, justicia y Derecho ha sido enfocada desde diversas perspectivas. Cuenca Anaya, citado por Gonzáles Loli, al respecto señala que, el Derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar la ineludible necesidad de seguridad y de certeza en la vida social”.

En este contexto, surge la seguridad jurídica. Para Alzamora Valdez, constituye sentido de estabilidad que ofrece al individuo la sociedad al apreciar su conducta” (Alzamora Valdez, 1987: 297-298)

Así la seguridad del tráfico se protege en virtud de normas como el artículo 1135, 2022 y 2014 del Código Civil, pues de la importancia que se otorgue al llamado tercero dependerá el tráfico económico y la óptima circulación de la riqueza; he aquí el fundamento por el cual diversos autores como Fort Ninamanco Córdova y Gilberto Mendoza del Maestro postulan la protección absoluta de los terceros que adquieren bienes confiando en el registro, pues para ellos debe primar la libertad contractual frente al derecho de propiedad. (Tuyume Effio, 2016:93)

1.2.4 EL REGISTRO. -

El Registro en nuestro país es y fue sinónimo de publicidad de los actos inscritos y de seguridad jurídica, aún con los defectos y algunas deficiencias que se advierten.

Los años de vigencia del Registro de la Propiedad Inmueble es un innegable testimonio de lo afirmado. Es y fue materia de permanente discusión y análisis en cuanto al sistema registral a adoptarse, particularmente el Registro de la Propiedad Inmueble.

Sobre ellos determinados países han adoptado la denominación de su propio Estado, de modo que se habla del Sistema Registral Alemán, del Sistema Registral Australiano, del Sistema Registral Español, Francés, entre otros, los que en mayor o menor medida han influenciado en los demás países (Soria Alarcón, 2012).

Soria Alarcón, afirma, citando a Fueyo Laneri que: “El Registro y no otro instrumento, u otro medio, en el sistema legal al que pertenecemos es capaz de desempeñar hasta funciones jurídico-económica, incluso de

fomento y planificación, que su organizados, conforme a normas ofrece de modo seguro, con certeza objetiva, en el ser y no ser de las cosas y de los derechos..." prosigue "la parte, el interesado, el sujeto titular, el acreedor, el deudor, el heredero, el legatario, el cesionario, el garante, el titular de un Leasing, el tercero extraño a la relación registral misma, la masa ciudadana y cuantos sujetos jurídicos sean o queden "tocados" de algún modo por el registro, tendrán la seguridad de encontrar ahí y no en otro lugar, o al menos con el apoyo coadyuvante de otro antecedente jurídico, su derecho, su acción, su expectativa, su fundamento jurídico; en una palabra, lo que les interesa y sirve jurídicamente"; pero reitera "queda claro..., que la autoridad creadora del registro, y quienes legítimamente le vayan formando paulatinamente, con todas las precauciones inherentes a su conservación material, dan seguridad jurídica y, a su vez, los destinatarios y usuarios del registro..., tienen seguridad de encontrar en él, confiadamente cuanto atañe a su interés pertinente" (Soria Alarcón, 2012).

1.2.5 LOS REGISTROS PÚBLICOS.-

Los Registros Públicos, es un organismo autónomo, siendo entre sus principales funciones dictar las políticas registrales de los registros públicos que conforman el Sistema Nacional, es decir planificar, organizar, normar y supervisar la inscripción y publicidad de actos"¹

El objeto del Registro es publicitar, "institución jurídica creada por el estado, en el cual se inscriben aquellos actos, que habiendo cumplido con la formalidad establecida en la norma buscan garantizar sus derechos frente a terceros".

El Sistema Nacional de los Registros Públicos, institucionalmente hablando puede viene hacer la organización estatal que le corresponde prestar el servicio de inscribir derechos y demás situaciones jurídicas que la

¹ SUNARP, artículo citado en: <http://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>

ley ha considerado conveniente poner disposición de todos los ciudadanos, con relación a la situación de las personas o de determinados bienes, de forma tal que los terceros puedan entablar relaciones jurídicas diversas, con dichas personas o a propósito de dichos bienes, contando con una información oficial y confiable (SUNARP 2005: 23).

1.2.6 LA FUNCIÓN REGISTRAL.-

La función registral consiste en otorgar seguridad jurídica a las transacciones, lo que se logra con el cabal cumplimiento de los principios registrales, fortaleciéndolos a través de los instrumentos modernos (Silva Diaz, Martha, 2000).

Dicha institución registral se encuentra al servicio de la seguridad. La actuación notarial y la actividad del registro son elementos que fuerzan seguridad por la vía de la prevención de los conflictos. La función tanto de notarios y registradores, es evitar controversias y otorgar certeza y seguridad.

1.2.7 SERVICIO REGISTRAL.-

El servicio registral es considerado como servicio público. Por ello considero necesario establecer la naturaleza de lo que es “un servicio público”, para así entender la prestación que se brinda a nivel registral. (Campos Salazar, 2013:22).

El elemento esencial del Registro es la publicidad, siendo ésta la que infiere seguridad jurídica, estabilidad y seguridad de las operaciones económicas y otorgando protección a los particulares.

En este sentido, es importante destacar que la falta de acceso o la dificultad que pueda existir en acceder al Registro, le confiere en la práctica,

un carácter semi secreto, lo cual no se condice con su naturaleza (Papi 1994: 11)

1.2.8 EL SISTEMA REGISTRAL PERUANO.-

Se ha desarrollado un sistema registral que forma de los asientos y efectos de la inscripción, es un sistema que permite conocer en la misma sede registral, quiénes son las personas naturales o jurídicas que tienen limitaciones a sus derechos de libre disposición, quiénes actúan en representación de terceros debidamente facultados y quiénes representan a las personas jurídicas, tanto de derecho privado como público. (Vivar Morales, 2000:91)

1.2.9 SERVICIOS REGISTRALES.-

Los Registros Públicos, brindan dos servicios, el de inscripción y el de publicidad. El Servicio registral de inscripción, es el resultado de la calificación que hace el Registrador Público, conforme a las normas legales, para que pueda acceder a la inscripción un acto o derecho en la partida registral² del bien inmueble, mueble, persona.

El servicio registral de publicidad, es el medio mediante el cual el Registro otorga publicidad jurídica a los actos o derechos inscritos, parte de la presunción legal, de que todas las personas tienen conocimiento de las inscripciones realizadas en los Registros Públicos.

Por ello, los ciudadanos pueden acceder a la publicidad de las partidas registrales y de los títulos archivados que dieron origen a la inscripción.

² La partida registral es la unidad de registro, conformada por los asientos de inscripción organizados sobre la base de la determinación del bien o de la persona susceptible de inscripción; y, excepcionalmente, en función de otro elemento previsto en disposiciones especiales. (Artículo 6° de la Resolución N° 195-2001-SUNARP-SN, Reglamento General de Registros Públicos)

1.2.10 BLOQUEO REGISTRAL.-

El bloqueo registral es una anotación preventiva inscribible en el Registro de Predios al amparo del Decreto Ley N° 18278 y sus modificatorias; y, tiene por finalidad preservar la prioridad de un acto o contrato referido a un derecho real antes de su formalización en un instrumento público.

Así en la vigencia del bloqueo anotado no se podrá inscribir ningún acto relacionado al inmueble materia de la anotación preventiva, acordado por terceros y por los que se constituyan, amplíen y modifiquen derechos reales.

Por ejemplo, si una empresa desea comprar un inmueble con la seguridad de que se inscribirá su dominio, puede solicitar al notario que tramita el bloqueo de la partida registral del predio antes de la firma de la escritura pública y cancelación del precio. Así tendrá seguridad de su derecho y no aparecerá en el intervalo otro “comprador”. (Jaimes Jaimes, 2013: X-2)

1.2.11 FE PÚBLICA REGISTRAL.-

Fe Pública Registral, como un mecanismo de protección de derechos que está vinculado a la realidad extrarregistral, debe de analizarse con pinzas pues una mala aplicación puede conllevar a que se use el registro para la apropiación de bienes amparándose justamente en ésta figura jurídica registral.

Con ello, es importante reconocer que hay Fe Pública Registral en la medida en que los terceros pueden colocar su confianza en aquello que el registro publica y que en virtud de esa confianza la situación aparental que en el registro existe se superpone a la auténtica realidad jurídica extrarregistral y constituye para ellos la única situación jurídicamente

existente. Sin embargo, tal argumento no puede ser extremista dejando en completa desprotección a un primer adquirente que posee el bien.

Lo cierto es que en ambos artículos se aplican a supuestos distintos no obstante la Fe Pública Registral se aplica a los casos de doble venta por el contenido que ella implica: la buena fe y a título oneroso. (Tuyume Effio, 2016:55)

La Fe Pública del Registro es “adoptada por todo ordenamiento jurídico inmobiliario que quiera proteger decisivamente las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido del registro”. (Roca Sastre, 1999:258)

1.2.12 LA BUENA FE.-

Dicho tercero en diversas ocasiones asumirá un riesgo en identificar quien es el legitimado³, por eso hay casos en que la norma protege a quien yerra de buena fe.

En este sentido señala MEJORADA “Debemos distinguir entre la razón para proteger a los terceros y el requisito que estos deben cumplir para ser acogidos. Están vinculados porque el primero sirve para interpretar al segundo. Lógicamente, la exigencia para el beneficio de un privilegio debe interpretarse conforme a las razones que explican el porqué del beneficio. El requisito es la buena fe del tercero. La razón es la necesidad de proteger el libre mercado de bienes, generando confianza y certeza en los operadores económicos. Así se cumplen los presupuestos del régimen económico.”(Mejorada, 2012:140)

³ Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Añade GORDILLO CAÑAS que la buena fe no es un límite externo de la eficacia de la apariencia, sino el dato fundamental y desencadenante de la medida legal de tutela. (Gordillo, 1978: 290).

Entre los tipos de Buena Fe se distinguen: Buena Fe Objetiva como el deber de cuidado como regla de conducta emanada por el ordenamiento.

Buena Fe Subjetiva Psicológica (o espiritual de naturaleza gnoseológica, definida en términos de ignorancia o error, jurídicamente relevante. Y Buena Fe Subjetiva Ética: desconocimiento desculpable del acto. En el caso del registro público existe confianza del público de lo inscrito dado que los negocios dispositivos requieren de notoriedad –*offenkundigkeit*, es decir en términos de Carnelutti, no basta para el contrato ser, sino se requiere también parecer. (Carnelutti:62)

1.2.13 LA FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL DERECHO COMPARADO.-

1.2.13.1 En España:

En España la inscripción es voluntaria y solo tiene efectos declarativos, resaltando el artículo 32 referido a la inoponibilidad de lo no inscrito y el artículo 34 que consagra la Fe Pública Registral en concordancia con el artículo 1473 del Código Civil, sobre los cuales gira el sistema registral (La Cruz Berdejo, 2003:130).

Para lograr la seguridad de los adquirentes de bienes inmuebles se ha procurado proporcionar a los presuntos adquirentes facilidades sobre los estados del inmueble. (Gómez Matos, 2005:100), tanto en lo que se refiere a su titularidad, como a su estado de cargas; y en esto ha consistido precisamente la consagración de la publicidad en materia de tráfico inmobiliario.

1.2.13.2 En Argentina:

En Argentina el registro es el medio que se predisponga para la pública constancia de los derechos inmobiliarios y consiguientemente para conseguir la seguridad en el tráfico de los mismos. (Tartére, 2003:38) reconociendo expresamente cinco principios registrales: rogación, legalidad, determinación o especialidad, tracto sucesivo y prioridad, no aparece sin embargo los principios de Fe Pública Registral y Legitimación enmarcando un sistema declarativo.

El Derecho Civil consagra el artículo 3269 a través del cual opta por la protección del primer adquirente aun cuando no tenga su derecho inscrito en el Registro frente al adquirente que sí lo hizo, tal supuesto se aprecia en los casos en los que el enajenante se haya obligado en varios tiempos a entregar el mismo bien a diferentes personas, y para ello es necesario acreditar que se ostenta efectivamente dicha posesión de modo que, ningún escribano o funcionario público podrá autorizar documentos de transmisión, constitución o modificación de derechos sobre inmuebles sin tener en cuenta antes el real estado jurídico de los bienes y de las personas. (García Coni,1999: 258)

1.2.13.3 En España:

En España existe el principio constitucional de seguridad jurídica que consagra el Artículo 9 de su Constitución. De la cual derivan la tutela de la denominada seguridad del tráfico que fundamenta el registro. Debemos recordar que el sistema de transferencia de titularidades de bienes inmuebles es causal basado en el principio de la tradición: teoría del título y modo, conforme artículos 609 y 1095 del código Civil, ocurriendo la mutación jurídica fuera del registro. Dado ello, la inscripción no es convalidante según el artículo 33 de la Ley Hipotecaria española:

“La Inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes”.⁴

A partir de ello se configura el principio de fe pública y la adquisición de estos terceros in gutem Glauben en el Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española vigente⁵:

“Artículo 34. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

1.2.13.4 En Alemania:

Así pues se regula en Alemania el principio de legitimación “si se inscribe un derecho en el Registro a favor de una persona, se presume que ostenta la titularidad de ese derecho. Si se cancela un derecho inscrito en el Registro se presume que el derecho no existe.

Si el titular del derecho tiene registrada su facultad de disposición del derecho inscrito en beneficio de cierta persona, dicha restricción no es eficaz frente al adquirente a menos que se deduzca como obvio del Registro o que dicho adquirente la conozca” (artículo 892 BGB).

⁴ Si bien en nuestro Código Civil vigente no existe una norma que de forma literal señale esto, se entiende que el registro tampoco es convalidante

⁵ Antecedentes de la misma encontramos en el Art. 25 de la LHE de 1861, luego en el 34 LH 1869 en la cual producto de las necesidades de su tiempo se establece la obligación de notificar, lo cual fe derogado por la reforma de 1944-46.

1.2.14 CONCLUSIONES DEL PLENO JURISDICCIONAL CIVIL.-

En octubre del año 2012 se llevó a cabo el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil cuyo segundo tema fue: La Fe Publica Registral en los casos de falsificaciones de títulos. Así pues la primera ponencia señaló que el principio de Fe Pública Registral debía aplicarse en los supuestos de falsificación de documentos:

“Primera Ponencia: La fe pública registral protege a los terceros de buena fe cuando el acto previo es nulo o falso, pues el Artículo 2014 del Código Civil, no distingue, en consecuencia, por efecto de la seguridad jurídica del tráfico, no importa la magnitud del vicio que afecte el título, pues basta que el tercero cuenta con título oneroso, sea de buena fe e inscriba su derecho, para gozar de la tutela legal.”

La segunda ponencia por el contrario señaló que ante la presencia de “vicios radicales de nulidad” no se aplica la Fe Pública Registral:

“Segunda Ponencia: La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de los títulos, pues el Artículo 70 de la Comisión del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojado fácilmente a través de una falsificación.

El Artículo 2014 del Código Civil debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando que los actos ilícitos consumen derechos.”

Como fundamentos de la defensa del principio de Fe Pública se brindó la protección del “tráfico patrimonial”:

“Fundamentos de la primera ponencia:

El soporte jurídico de la primera ponencia está constituido por la Casación Nro. 1845-2000- Junín que señala que el artículo 2014 del Código Sustantivo desarrolla el principio e instituto de la buena fe registral según el cual se protege la adquisición de buena fe, de quien aparece en el registro como titular registral, que se inscribe en el registro, contra cualquier intento de enervar dicha adquisición que se fundamente en causas no inscritas antes.

El fundamento del principio de la fe pública radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial a fin de proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes; siendo así, la ley reputa exacto y completo el contenido de los asientos registrales, en efecto las inscripciones del registro se consideran exactas y completas respecto de terceros adquirentes de buena fe, y quien adquiere el derecho de propiedad, una servidumbre o un derecho de hipoteca, confiado en la actitud del registro deviene en propietario, titular de la servidumbre o de la hipoteca (Casación Nro. 1168-98-Lambayeque).”

Como fundamento de la tutela del verdadero propietario se encuentra el Art. 70 de la Constitución que regula la inviolabilidad de la propiedad, siendo que la interpretación contraria sería irracional dado que se estaría “legalizando un despojo”:

“Fundamentos de la segunda ponencia:

El Artículo 70 de la Constitución del Estado preceptúa que: “El derecho de propiedad es inviolable. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley.

En este sentido, la inviolabilidad a la que se hace referencia en la norma constitucional, trae consecuencia, que nadie puede afectar,

desconocer o cuestionar la propiedad, esto es, el propietario no puede ser privado de su derecho, salvo que sea por una decisión judicial, además en concordancia con lo previsto en el inciso 16) del artículo 2 de la Constitución del Estado, el Estado garantiza y asegura que se respetará el derecho a la inviolabilidad a la derecho, por ser éste un derecho fundamental.

Por consiguiente, el principio de fe pública, entendido como principio y no como excepción, es una clara muestra de interpretación normativa contraria a los valores constitucionales, pues se limita a legalizar el despojo de un propietario sin verificar la diligencia del tercero, ni la negligencia del titular afectado. No obstante, estaríamos simplemente despojando a uno, para terminar atribuyendo el bien a otro casi por azar.

1.2.15 FUNCIÓN DEL REGISTRO.-

“Protección del tráfico y la agilización de las transacciones inmobiliarias” (Cruz – Sancho, 1984), al suplir con una consulta las difíciles indagaciones sobre la titularidad de los bienes.

El registro como Institución especializada realiza publicidad de los actos que puedan surgir en diferentes ámbitos, como el de las viviendas, el de los vehículos o el del ámbito civil, entre otros.

Son efectuadas las inscripciones para una constancia de los actos que pueden existir en conexión con un determinado bien o con una determinada persona.

La función primordial se considera el otorgar publicidad que se da de ciertas situaciones jurídicas para conocimiento de terceros, ya que desde épocas pasadas se advirtió la dificultad para saber datos como: quien es el propietario del bien, si la dificultad que entraña probar toda la cadena de las sucesivas transmisiones que se han producido desde el titular inicial hasta llegar al propietario actual, se llamó desde el derecho romano como

“probatio diabólica - lo que alude a una prueba muy difícil o difícil de alcanzar”. (Nicoello, 1999).

En esta línea la vocación del Registro, “es constituirse en sustituto formal de los orígenes inciertos de la propiedad por otro de carácter cierto, y con el añadido de la publicidad”. (Álvarez, 1995).

1.2.16 EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN Y LA FALSEDAD DOCUMENTAL.-

En Perú uno de sus pilares el principio de legitimación se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil:

Artículo 2013. El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales.

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.

Dicha presunción de certeza tiene como uno de sus límites la determinación judicial o arbitral que se declara inválida, siendo que de ser efectiva dicha declaración la presunción queda enervada.

Anteriormente tenía un contenido más general:

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

PRECEDENTE X.4.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

“No procede denegar la inscripción de un título alegando la presunta falsedad de los documentos que originaron una inscripción anterior, en tanto no conste inscrita la nulidad del asiento.”

ANOTACIÓN PREVENTIVA

“En el caso de inscripciones sustentadas en escrituras públicas en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, el Notario ante quien se otorgó dicho instrumento, podrá solicitar al Registro Público, bajo su responsabilidad, una anotación preventiva, que tendrá una vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación.

Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de un año a que se refiere el primer párrafo, sin que se hayan anotado la demanda o medida cautelar, la anotación preventiva caduca de pleno derecho.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias primera y segunda se regirán por las disposiciones contenidas en el Reglamento General de los Registros Públicos.”

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUPLANTACIÓN

“Procede extender la anotación preventiva que publicite la presunta suplantación de los otorgantes de una escritura pública, aun cuando en la

partida registral se hubiesen extendido asientos posteriores de modificación de los derechos inscritos”.

En cambio, la sala de Trujillo tenía como posición:

ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUPLANTACIÓN

“No procede la anotación preventiva si en la partida registral constan inscritos derechos a favor de terceros ajenos al título de la presunta suplantación”.

1.2.17 LA PUBLICIDAD Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL CÓDIGO CIVIL.-

La función principal de un registro es dar a conocer, informar, publicar relaciones jurídicas sobre bienes.

Si no existiera registro, los compradores de inmuebles no tendrían como saber si los vendedores son efectivamente los propietarios. Tampoco podrían saber si los inmuebles están hipotecados o embargados.

Esto sin duda, resulta una disminución de las transferencias de inmuebles, provocando un recorte en el crédito.

En doctrina, la publicidad (sustantiva) registral abarca dos aspectos: la convalidación registral y la fe pública del registro. La primera se refiere al título (documento). Por el solo hecho de ingresar un título al registro, queda legitimado. Cualquier defecto que pudiera haber tenido, es subsanado por efecto de la publicidad. Si el título era nulo, queda convalidado con la inscripción.

La fe del registro, en cambio, alude a los terceros. El que adquiere de buena fe y a título oneroso de quien aparece en el registro como propietario, e inscribe su derecho, queda protegido, mantiene su adquisición.

Actualmente no existe la convalidación registral; la inscripción no convalida el título, no es prueba del derecho. La fe pública, en cambio, sí está consagrada en la legislación civil, en el artículo 2014 del Código Civil.

El artículo 2014 del Código Civil establece que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

El artículo continúa señalando que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Esta norma es copia casi textual del artículo 34 de la Ley Hipotecaria española y tiene su antecedente en el artículo 1052 del Código Civil Peruano de 1936.

La fe pública registral tiene su fundamento en la presunción *iuris tantum* de exactitud y validez del contenido de la inscripción. Como ya dije, la inscripción produce todos sus efectos mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez (art. 2013 del CC).

Esto es lo que se conoce como legitimación, la cual tiene dos lados o facetas: legitimación activa y legitimación pasiva. La legitimación activa habilita al titular registral a celebrar actos jurídicos respecto del derecho inscrito; la pasiva protege al tercero que contrata con el que tiene derecho inscrito.

1.3 MARCO CONCEPTUAL

➤ BLOQUEO REGISTRAL.-

El bloqueo registral es una anotación preventiva que busca preservar la prioridad del acto o contrato que se va a formalizar, como tal es temporal.

➤ DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.-

Conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales. (Lacruz Berdejo: 10)

➤ DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO.-

El conjunto de normas de Derecho Civil que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, etc., de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito a través del registro de propiedad. (Lacruz Berdejo, 2003:10)

➤ FE PÚBLICA REGISTRAL.-

Actualmente, el principio de Fe Pública Registral, concordante con el artículo VIII del Texto Único Ordenado del Reglamento de los Registros Públicos, es un principio por el cual el tercero que de buena fe y a título oneroso adquiere algún derecho de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo mantienen su derecho una vez inscrito, así se invalide el del otorgante por causas que no consten en los Registros Públicos.

➤ **FRAUDE.-**

Acción contraria a la verdad y a la rectitud que perjudica a la persona contra quien se comete. Delito que comete el encargado de vigilar la ejecución de contratos públicos, e incluso algunos privados, confabulándose con la representación de los intereses opuestos.

➤ **FRAUDE INMOBILIARIO.-**

Para dar una definición en sus términos, la RAE (Real Academia de la Lengua Española), define al fraude como: Acción contraria a la verdad y a la rectitud, que perjudica la persona contra quien se comete.

➤ **MASIFICACIÓN DE LOS SERVICIOS REGISTRALES.-**

Puede servir para disminuir o neutralizar la comisión del fraude, encontrándose que al extender los servicios se desarrolla el aspecto pendiente del sistema registral que privilegia el conocimiento presunto pero no el real.

➤ **PRINCIPIOS REGISTRALES.-**

“Las notas, caracteres o rasgos básicos que tienen o deben tener un determinado sistema registral.” (García García 1998: 533).

➤ **PRODUCTOS QUE SIRVEN PARA GENERAR EL SERIVICIO.-**

Son aquellos que son el soporte de generación del servicio, ya que la tecnología de la información genera una ventaja competitiva, mejorando la

cadena de valor en la generación del servicio público, mejorando sus procesos de gestión, que hace posible el servicio a los ciudadanos.

➤ **REGISTRO.-**

Guillermo Cabanellas define al registro como "Patrón o matrícula en las personas que ahí en un estado un lugar, protocolo, oficina en donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades". (Cabanellas: 513).

➤ **REGISTRO DE PROPIEDAD.-**

Institución que inscribe la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble, a efectos de la contratación sobre el mismo y como garantía para las partes contratantes, no sólo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1999: 655).

➤ **REGISTROS PÚBLICOS.-**

"Es una institución establecida para dar seguridad al tráfico jurídico tanto en las relaciones entre particulares, como entre estos y las empresas y estas entre sí".⁶

⁶ Artículo citado en: <http://www.informacion.com/derechoregistralt/propiedad.html>

➤ **SEGURIDAD JURÍDICA.-**

La seguridad jurídica implica la determinación, control y minimización de los riesgos presentes y la previsión de los riesgos futuros de un acto jurídico determinado.⁷

➤ **TERCERO REGISTRAL.-**

El registro protege a las personas que hacen constar sus derechos en el mismo, a los propietarios y titulares de derechos reales, cuyos actos de adquisición o constitución a título oneroso acceden al Registro.

➤ **TRÁFICO INMOBILIARIO.-**

Afluencia ágil de la celebración de actos jurídicos referidos a inmuebles.

⁷ Información extraída de la página:
http://www.colescba.org.ar/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf

1.4 Marco Legal

- **Artículo 2014° del Código Civil y que establece que:**

“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.

- **Ley Nro. 30313:**

Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación.

- **Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 031-2013-SUNARP-SN:**

Mediante Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 031-2013-SUNARP-SN del 8 de febrero del presente año, se aprobó la Directiva N° 01-2013-SUNARP-SN que regula la presentación electrónica del bloqueo.

- **El Registro de Predios nació oficialmente en el Perú con la promulgación de la Ley 27755, publicada el 15 de Junio del 2002 en “El Peruano”:** El Registro de Predios estará integrado por el Registro de la Propiedad Inmueble, el Registro Predial Urbano y la Sección Especial de Predios Rurales.

CAPÍTULO II

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1 SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

Si bien es cierto hablar de fe pública registral es hacer referencia a denuncias contra supuestos actos de falsificación de documentos, y que ya no nos cause sorpresa que incluso puedan estar vinculados funcionarios, y luego transferencias sucesivas de titularidades del derecho de propiedad o de gravamen sobre los inmuebles acogiendo aparentemente a la “fe pública registral”.

Esta problemática de la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, resulta no ser ajeno a los agentes que participan del tráfico jurídico, tales como registradores, notarios y actores del poder judicial, sino también incluye al ordenamiento jurídico.

Como bien expresamos las mafias inmobiliarias no solo comprende a los ciudadanos que hacen uso del sistema registral, se filtran al sistema registral valiéndose de diversas maniobras y así poder participar de forma directa como verdaderos propietarios del bien inmueble y actuar conforme a las facultades que la ley le otorga.

Si embargo el avance de la tecnología no se encuentra ajena al quehacer de los Registros Públicos, así su aplicación y desarrollo en el ámbito registral, es una constante preocupación de nuestros doctrinarios; en ese sentido la SUNARP enfrenta los desafíos, sin dejar de mencionar un análisis sobre la normatividad actual y la masificación de los servicios

registrales, la SUNARP se encuentra en un proceso de modernización integral en la búsqueda del mejoramiento de la calidad en la prestación de los servicios que brinda a todos sus usuarios a fin de lograr que la seguridad jurídica que brinda el registro pueda ser efectiva; lo cual ha traído como consecuencia que desarrolle una serie de nuevos productos registrales, que permitan brindar mayor seguridad a la ciudadanía que accede al Sistema registral y que de alguna forma se vean perjudicados respecto a sus intereses.

2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.-

2.2.1 PROBLEMA GENERAL:

¿Cómo se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica?

2.2.2 PROBLEMAS ESPECÍFICOS:

¿Cuáles son las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa en nuestro sistema registral?

¿En qué medida el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema registral inmobiliario?

¿Qué beneficios se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales frente a la falsificación de documentos?

2.2.3 DELIMITACIÓN DE PROBLEMA

De la misma forma como planteamos la problemática de la presente investigación en aspectos metodológicos, también lo vamos a definir en los siguientes aspectos:

A.- Delimitación Temporal

Con referencia al periodo que comprende el estudio de la presente investigación, comprendió el año 2017.

B.- Delimitación Espacial

El tema de estudio tuvo ocurrencia en el Distrito Judicial de la Provincia y Departamento de Ica.

C.- Delimitación Social

La presente investigación comprendió: Jueces, Registradores, Abogados y Usuarios.

2.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

2.3.1 JUSTIFICACIÓN

ACADÉMICA:

El Derecho Registral en nuestro medio ha adquirido relevancia gracias a la seguridad jurídica, en una economía de mercado que permite

que los derechos patrimoniales puedan circular libremente con seguridad jurídica.

PRÁCTICA:

La presente investigación encontró su justificación práctica en que el análisis de los resultados hará posible evaluar y conocer los beneficios y dificultades que afronta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos; y coadyuvará a resolver los conflictos que se identifiquen o por lo menos, revelará algunas estrategias que, de aplicarlas favorecerán a encontrar soluciones.

METODOLOGÍA:

La presente investigación encontró su justificación metodológica en los métodos aplicados para identificar el tipo de investigación que se empleará. La metodología utilizada en su diseño es no experimental.

Asimismo, se examinó las fortalezas y debilidades de las herramientas tecnológicas inmanentes al sistema registral, para promover su mejora continua y la optimización de su empleo y hacer frente a la falsificación de documentos.

Esta metodología general condujo a la utilización como métodos específicos la Investigación Bibliográfica y Documental, la que proporciona el fundamento jurídico teórico para la investigación del tema, y que se complementó con el análisis jurídico a realizarse sobre el sistema jurídico vigente sobre la fe pública registral.

2.3.2 IMPORTANCIA

La presente investigación es importante por cuanto tiene por objeto conocer y analizar los factores que influyen en la fe pública registral que en la práctica no otorga seguridad jurídica en la contratación inmobiliaria.

En tanto con la fe pública registral, el objetivo principal es brindar seguridad jurídica ante la falsificación de documentos que se generan en el día a día. Siendo así la seguridad jurídica es una garantía otorgada por el Estado al individuo con el fin de proteger su persona, bienes y derechos, y en caso estos sean violentados, garantizar la reparación del mismo.

Por lo mismo, es necesario que se refuerce el curso de Derecho Registral en el área de especialización, para que los estudiantes puedan entender sobre la importancia de los registros, debido a la creciente demanda y transacciones inmobiliarias de hoy en día, que se tienen que estudiar siendo que en la mayoría de países alrededor del planeta, están adoptando en el registro esa medida de protección de sus derechos.

2.4 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.4.1 OBJETIVO GENERAL:

Determinar cómo se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica.

2.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Determinar las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa en nuestro sistema registral.

Determinar si el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema registral inmobiliario.

Determinar qué beneficios se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales frente a la falsificación de documentos.

2.5 HIPÓTESIS DE LA INVESTIGACIÓN

2.5.1 HIPÓTESIS GENERAL:

En la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica, menor será el fraude inmobiliario.

2.5.2 HIPÓTESIS ESPECÍFICAS:

En la medida que se determinen las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, menor será la posibilidad de falsificación de documentos en nuestro sistema registral.

En la medida que se dé el fraude inmobiliario mayor será la afectación al sistema registral inmobiliario.

En la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

2.6 Variables de la investigación

VARIABLE INDEPENDIENTE (Vx):

LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL.

VARIABLE DEPENDIENTE (Vy):

FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS

2.7. OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES E INDICADORES

Operacionalización de la Variable (X):

VARIABLE X: LA FE PÚBLICA REGISTRAL			
DIMENSIONES	INDICADORES	Nº DE ÍTEMS	ESCALA
Acceso a los servicios registrales	1.1 ¿Cómo califica usted el acceso a los servicios registrales?	X ₁ = 4	Bueno = 3 Regular = 2 Bajo = 1
	1.2 ¿Cómo califica usted los niveles de accesibilidad a los servicios registrales?		
	1.3 ¿Cómo califica usted la capacidad operativa registral?		
	1.4 ¿Cómo considera usted los niveles de calidad de los servicios registrales?		
Cobertura del servicio	2.1 ¿Cómo califica usted la cobertura del servicio registral?	X ₂ = 4	
	2.2 ¿Cómo califica usted los nuevos servicios registrales?		
	2.3 ¿Cómo califica usted los niveles de calidad de los servicios registrales?		
	2.4 ¿Cómo califica usted la masificación de los servicios registrales?		
Modernización a los servicios registrales	3.1 ¿Cómo califica usted la modernización de los servicios registrales?	X ₃ = 4	
	3.2 ¿Cómo considera usted el uso de la tecnología en el sistema registral?		
	3.3 ¿Cómo califica usted los avances tecnológicos en el sistema registral?		
	3.4 ¿Considera usted que se ha modernizado el sistema registral?		

Fuente: Elaboración propia

Operacionalización de la Variable (Y):

VARIABLE Y: FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS			
DIMENSIONES	INDICADORES	Nº DE ÍTEMS	ESCALA
Seguridad jurídica	1.1 ¿Cómo califica usted la seguridad jurídica en el sistema registral?	Y ₁ = 4	Alto = 3 Medio = 2 Bajo = 1
	1.2 ¿Cómo considera usted la seguridad de las operaciones económicas en el sistema registral?		
	1.3 ¿Cómo califica usted los servicios registrales frente a la seguridad jurídica?		
	1.4 ¿Cómo califica usted la seguridad jurídica frente al fraude inmobiliario?		
Incertidumbre en el tráfico jurídico	2.1 ¿Cómo califica usted el tráfico jurídico en el sistema registral?	Y ₂ = 4	
	2.2 ¿Cómo califica la participación del registrador en el tráfico jurídico?		
	2.3 ¿Considera usted eficiente el tráfico jurídico?		
	2.4 ¿Cómo califica usted el fraude inmobiliario frente al tráfico jurídico?		
Fe Pública	3.1 ¿Cómo califica usted la suplantación de identidad en el sistema registral?	Y ₃ = 4	
	3.2 ¿Cómo califica usted la falsificación de documentos en el sistema registral?		
	3.3 ¿Cómo califica usted la fe pública registral?		
	3.4 ¿Cómo considera usted el rol de los registradores?		

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO III

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

III. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1 TIPO NIVEL Y DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:

TIPO DE NIVEL.-

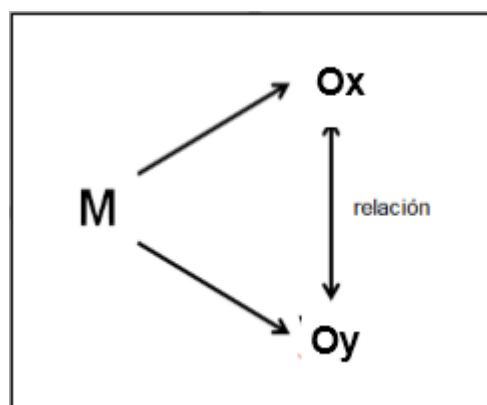
Se desarrolló el estudio del tema por medio de la investigación sustantiva y básica.

NIVEL DE INVESTIGACIÓN.-

La presente investigación fue descriptivo correlacional.

DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.-

El diagrama correlacional fue el siguiente:



M: Muestra – Registradores, Personal de los Registros Públicos, Usuarios del Sistema Registral.

OX: Observaciones de la Variable X – La Fe Pública Registral.

OY: Observaciones de la Variable Y – Falsificación de Documentos.

R : Niveles de relación entre las variables concurrentes.

3.2 POBLACIÓN – MUESTRA

3.2.1 POBLACIÓN.-

De acuerdo con los datos confidenciales, la población en la presente investigación, estuvo conformada por los Jueces (40), Registradores (06), Abogados (4000) y Usuarios del Sistema Registral (2500), circunscritos a la Provincia de Ica.

A partir de este universo, se elaboró una muestra estratificada con los siguientes parámetros:

n=muestra	
N=población	
K=nivel de aceptación 95%-----	1.95
E=grado de error-----	0,05%
P=probabilidad de éxito 50%-----	0,5
Q=probabilidad de fracaso 50%-----	0,5

3.2.2 MUESTRA.-

En el presente estudio, la selección de la muestra se obtuvo progresivamente, a partir de la encuesta aplicada a:

- Jueces	: 30
- Registradores	: 04
- Abogados	: 120
- Usuarios del Sistema Registral	: 100
TOTAL	: 254

CAPÍTULO IV

TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

IV. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE INVESTIGACIÓN

4.1 TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

- Entrevista: Se aplicó la técnica de la entrevista a los conocedores de la función registral de éstos.

- Encuesta: Para el desarrollo de la investigación será necesario hacer una investigación de campo que consistirá en encuestas dirigidas a los Jueces, Registradores, Abogados y Usuarios del Sistema Registral, circunscritos a la Provincia de Ica.

- Del Fotocopiado: Técnica que mediante el instrumento fotocopia, nos permitió utilizar el avance de la tecnología para contar con reproducciones de los libros y revistas que sirvan de soporte bibliográfico en el desarrollo del tema.

- Búsqueda por internet: Dicho medio complementa la investigación de la fuente no encontrada en el ámbito nacional, este instrumento nos permitió conocer sistemas jurídicos y experiencias en países extranjeros.

- Análisis micro comparativo de Sistemas Jurídicos Extranjeros: Para procurar conocer un marco legal relacionada a dicha realidad.

- Cuadros estadísticos: Para la codificación y tabulación de la información contenida en los instrumentos de recolección, de ella se obtuvieron los resultados, los cuales fueron plasmados en cuadros

estadísticos, posteriormente se graficaron los valores numéricos de los cuadros señalados para la comprensión global, inmediata y directa de la información.

4.2 INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Los instrumentos son trascendentales para la investigación del tema, permitiendo recolectar y registrar eficazmente la información proveniente de los sujetos de investigación; para tal efecto, se utilizó la guía de entrevista y de encuesta.

4.3 TÉCNICAS DE ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Para la interpretación de las muestras ya procesadas se realizó:

- Estudio sistemático e integral de las muestras ya procesadas, teniendo como referentes la hipótesis, variables e indicadores del problema, los métodos y técnicas aplicadas, explicación de variables, según el diseño de investigación ejecutada.
- Contrastación de la hipótesis con la conclusión.

CAPÍTULO V

CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

V. CONTRASTACIÓN DE HIPÓTESIS

5.1 CONTRASTE DE LAS HIPÓTESIS:

DE LA HIPÓTESIS PRINCIPAL

En la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica, menor será el fraude inmobiliario.

a) HIPÓTESIS NULA (H_0):

En la medida que no se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica, menor será el fraude inmobiliario.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (H_A):

En la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica, menor será el fraude inmobiliario.

5.2 CONTRASTE DE LAS HIPÓTESIS SECUNDARIAS:

PRIMERA HIPÓTESIS ESPECÍFICA:

En la medida que se determinen las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, menor será la posibilidad de falsificación de documentos en nuestro sistema registral.

a) HIPÓTESIS NULA (H_0):

En la medida que no se determinen las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, menor será la posibilidad de falsificación de documentos en nuestro sistema registral.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (H_A):

En la medida que se determinen las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, menor será la posibilidad de falsificación de documentos en nuestro sistema registral.

SEGUNDA HIPÓTESIS SECUNDARIA:

En la medida que se dé el fraude inmobiliario mayor será la afectación al sistema registral inmobiliario.

a) HIPÓTESIS NULA (H_0):

En la medida que no se dé el fraude inmobiliario mayor será la afectación al sistema registral inmobiliario.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (H_A):

En la medida que se dé el fraude inmobiliario mayor será la afectación al sistema registral inmobiliario.

TERCERA HIPÓTESIS SECUNDARIA:

En la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

a) HIPÓTESIS NULA (H_0):

En la medida que no se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

b) HIPÓTESIS ALTERNA (HA):

En la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

CAPÍTULO VI

PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

VI. PRESENTACIÓN, INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

6.1 PRESENTACIÓN

Considerando la teoría del muestreo probalística simple aleatoria proporcional para variables cuantitativas, el tamaño de la muestra fue determinado en función del porcentaje de éxito de profesionales del Derecho encuestados.

Se analizaron las respuestas dadas a cada una de las preguntas elaboradas en la encuesta, a través del siguiente formato elaborado:

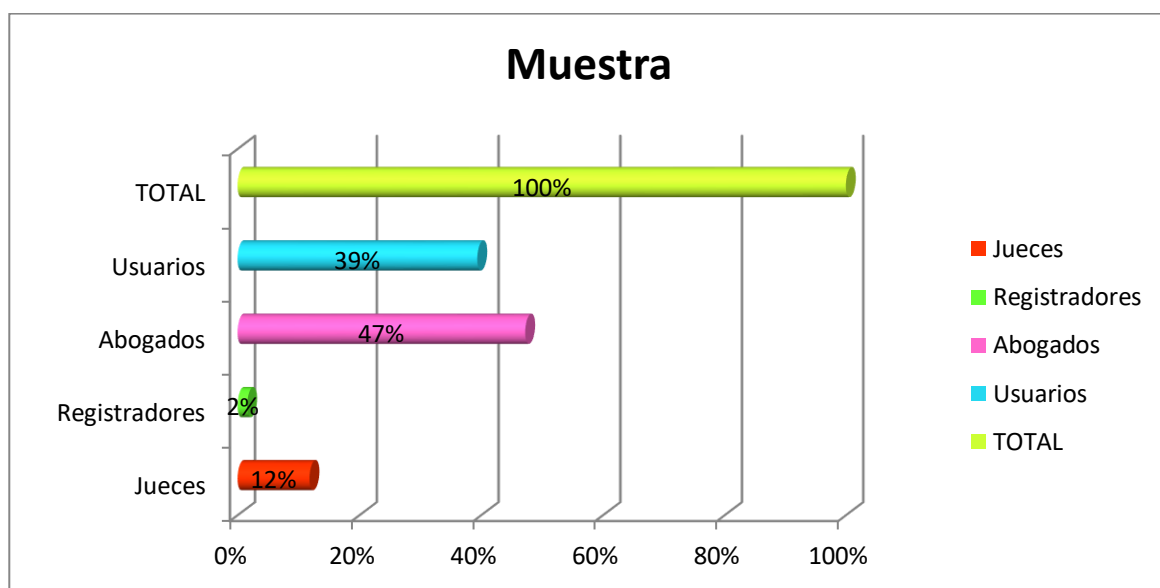
- 1.- Indicación de la Pregunta.
- 2.- Tabulación de las Respuestas y Presentación en Forma Numérica, así como Porcentual.
- 3.- Gráfico de Resultados.
- 4.- Análisis Cualitativo de la Investigación.

RESULTADOS

MÓDULO I: DATOS GENERALES

CARACTERÍSTICAS DE LA MUESTRA		
Descripción de Variable	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Jueces	30	12%
Registradores	4	2%
Abogados	120	47%
Usuarios	100	39%
TOTAL	254	100%

GRÁFICO



FUENTE: Características de la Muestra

INTERPRETACIÓN:

De las características de la muestra: El 12% fueron Jueces, otro 2% fueron Registradores, un 47% fueron Abogados y un 39% usuarios de la Provincia de Ica.

**“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE
DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”**

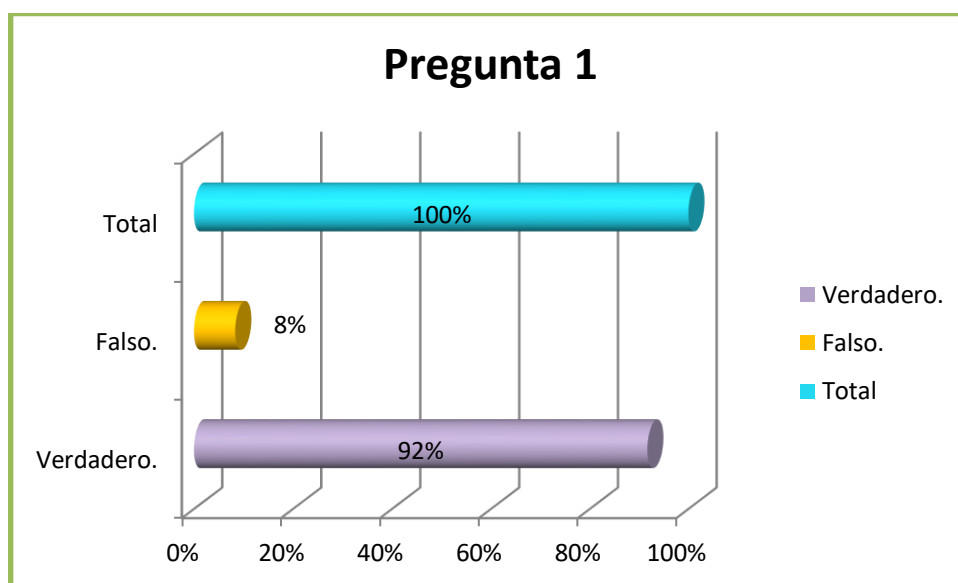
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 01

¿Considera Usted que la informática juega un papel importante dentro de la modernización de los Registros Públicos?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	233	92%
Falso.	21	8%
Total	254	100%

Gráfico N° 01



Fuente: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

- El 92% de los encuestados indica que la informática juega un papel importante dentro de la modernización de los Registros Públicos.
- El 8% de los encuestados indica que la Informática, no juega un papel importante dentro de la Modernización de los Registros Públicos.
- Lo que se deduce, que la Modernización del Registro de la Propiedad, se debe a los avances que se han ido dando día con día a la tecnología pero específicamente en la Informática.

**“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE
DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”**

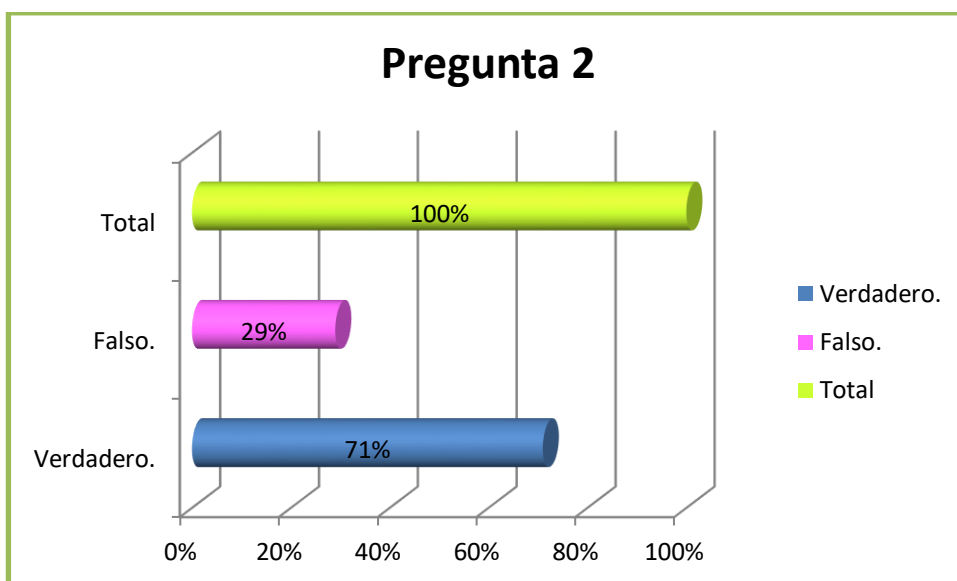
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 02

¿Considera Usted que con la modernización de los Registros Públicos las actuaciones se tramitarán de manera segura, ágil, confiable y transparente?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	180	71%
Falso.	74	29%
Total	254	100%

Gráfico N° 02



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

➤ El 71% indican que con la modernización de los Registros Públicos las actuaciones se tramitarán de manera segura, ágil, confiable y transparente.

➤ El 29% indica que con la modernización de los Registros Públicos las actuaciones no se tramitarán de manera segura, ágil, confiable y transparente.

➤ Con lo indicado anteriormente, se establece que la mayoría de los encuestados, manifiestan que con la modernización de los Registros Públicos existe rapidez en las operaciones registrales, gracias a las innovaciones que se han dado, así también manifestaron que existe una mayor seguridad jurídica, certeza, transparencia, celeridad ya que se minimiza el tiempo al operador para realizar dichas operaciones en los documentos que se le fueron asignados, y sobre todo una mayor

confiabilidad para los usuarios de dicha Institución, por lo que no se pueden realizar ningún tipo de alteraciones en las operaciones a realizarse bajo este nuevo sistema de operación para beneficio de todos los ciudadanos.

**“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE
DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”**

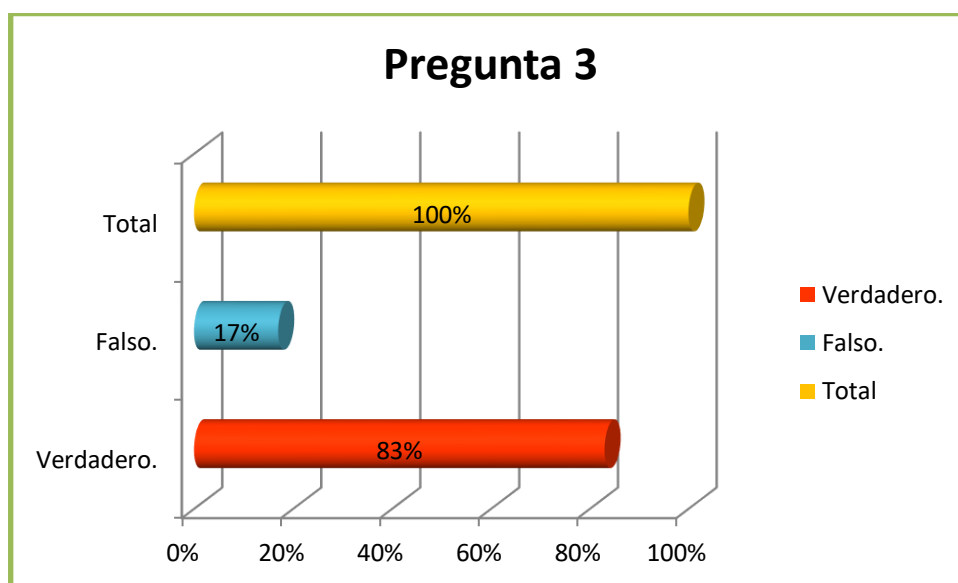
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 03

¿Considera Usted que con la modernización de los Registros Públicos se brinda mayor seguridad jurídica a los usuarios frente a la falsificación de documentos?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	211	83%
Falso.	43	17%
Total	254	100%

Gráfico N° 03



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

➤ El 83% indican que con la modernización de los Registros Públicos se brinda mayor seguridad jurídica a los usuarios frente a la falsificación de documentos.

➤ El 17% indica que con la modernización de los Registros Públicos no se brinda mayor seguridad jurídica a los usuarios frente a la falsificación de documentos.

➤ Con lo indicado anteriormente, se establece que la mayoría de los encuestados, manifiestan que con la modernización de los Registros Públicos se brinda mayor seguridad jurídica a los usuarios al momento de ingresar cualquier documento para operar, ya que el sistema de operación no permite ningún tipo de alteración en las inscripciones registrales, por lo que el sistema cuenta con claves de seguridad de cada operador.

“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”

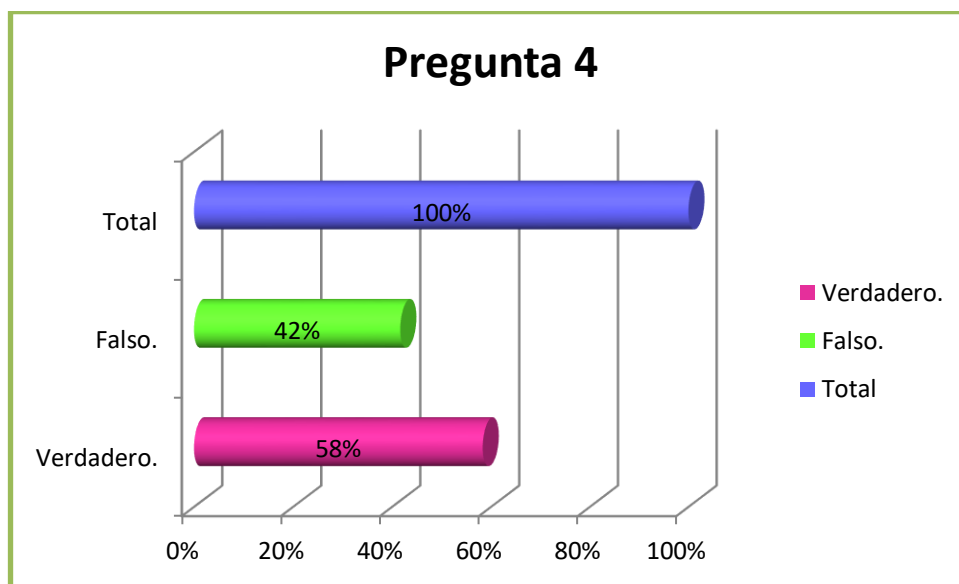
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 04

¿Considera Usted que en la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos, menor será el fraude inmobiliario?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	148	58%
Falso.	106	42%
Total	254	100%

Gráfico N° 04



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

- El 58% indican que en la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos, menor será el fraude inmobiliario
- El 42% indica que en la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos, mayor será el fraude inmobiliario
- Con lo indicado anteriormente, se establece que dependiendo de los alcances de la labor del registrador, la publicidad va a ser más fuerte o más débil. En registros donde la calificación es más rígida, estos alcances serán más sólidos en cambio, donde existe calificación tenue, sus efectos de la publicidad serán débiles.

**“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE
DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”**

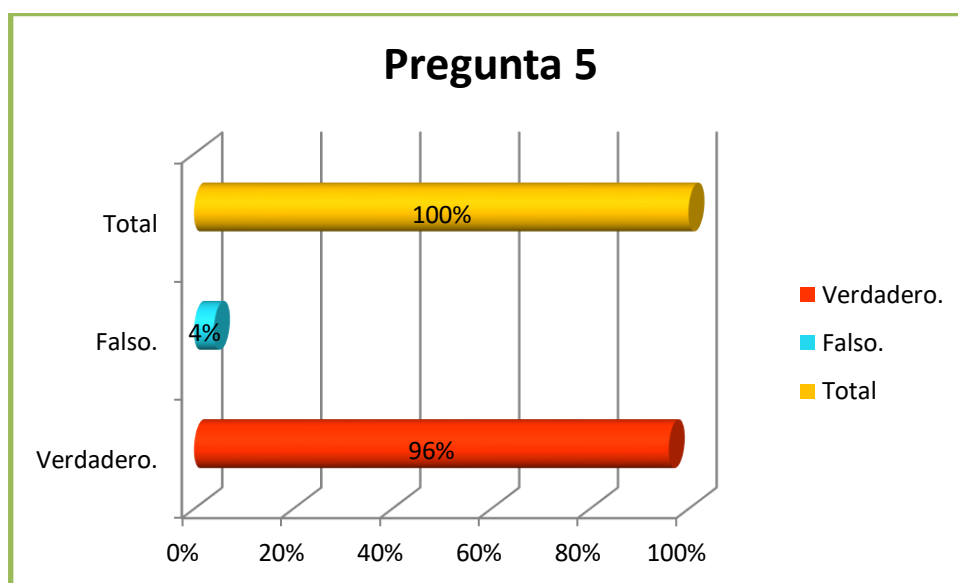
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 05

¿Considera Usted que la modernización de los Registros Públicos es un instrumento de seguridad jurídica que garantiza la fe pública registral?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	244	96%
Falso.	10	4%
Total	254	100%

Gráfico N° 05



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

- El 96% indican que la modernización de los Registros Públicos es un instrumento de seguridad jurídica que garantiza la fe pública registral.
- El 4% indica que la modernización de los Registros Públicos no es un instrumento de seguridad jurídica que garantiza la fe pública registral.
- Con lo indicado anteriormente, se establece que la mayoría de los encuestados, manifiestan que en el camino hacia la modernización de la innovación tecnológica y el desarrollo de una filosofía de servicio, la SUNARP trabaja para que el servicio registral llegue cada vez a más ciudadanos, con el fin de facilitar la seguridad de sus derechos, garantizando así la fe pública registral.

“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”

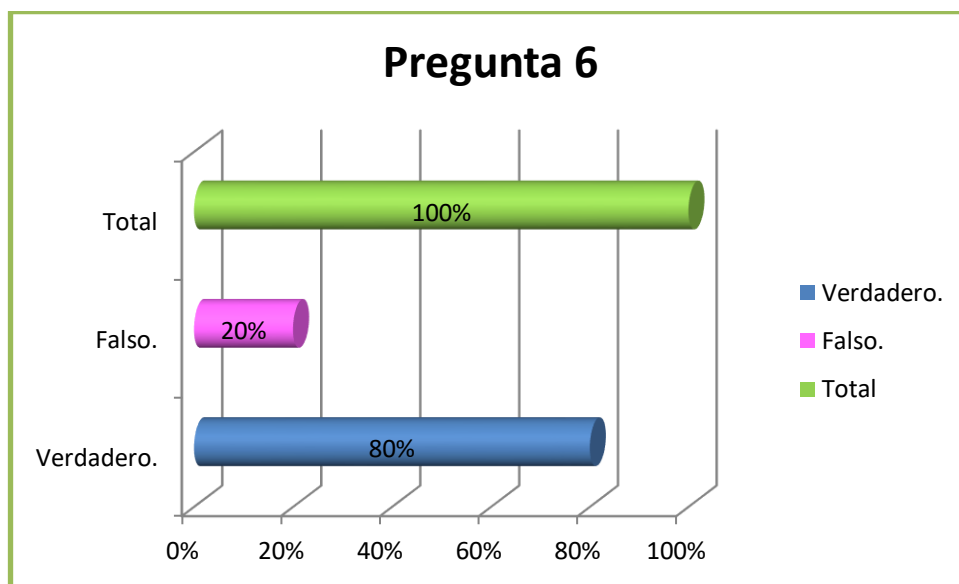
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 06

¿Considera usted que existe desconocimiento de parte de los usuarios sobre las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios, valiéndose de documentación falsa?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	203	80%
Falso.	51	20%
Total	254	100%

Gráfico N° 06



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

➤ El 80% indica que existe desconocimiento de parte de los usuarios sobre las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios, valiéndose de documentación falsa

➤ El 25% indica que no existe desconocimiento de parte de los usuarios sobre las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios, valiéndose de documentación falsa

➤ Con lo expuesto anteriormente, se establece que la mayoría de los encuestados, coinciden que se debe a la falta de capacitaciones, falta de seminarios y el más notable sería la falta de información a las personas interesadas, a los notarios y a la ciudadanía en general, esto se puede disminuir de manera considerable, con la divulgación o circulación de una información adecuada y correcta.

**“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE
DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”**

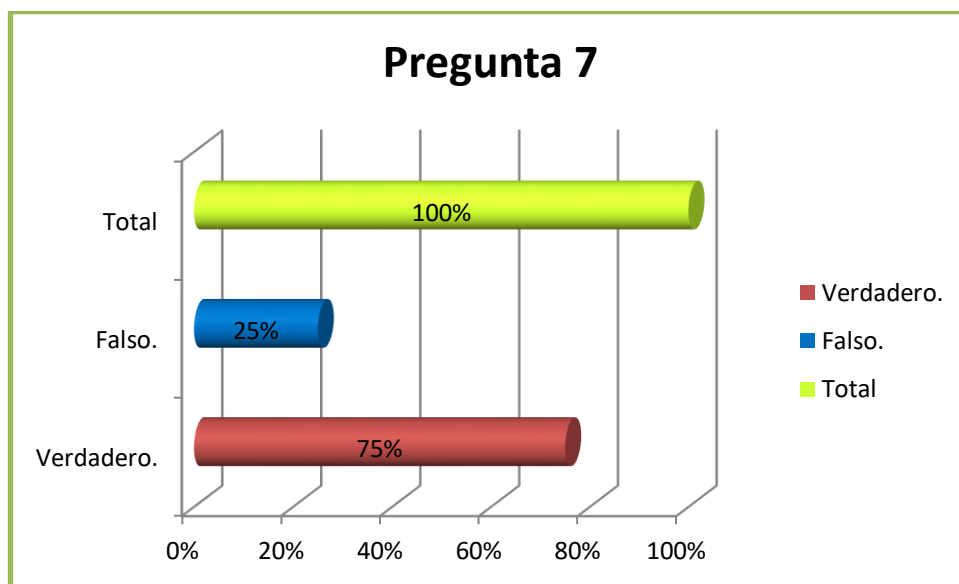
RESULTADOS

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 07

¿Considera Usted que la modernización informática permite descentralizar la atención de los usuarios de Registros Públicos?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	191	75%
Falso.	64	25%
Total	254	100%

Gráfico N° 07



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

- El 75% indica que la modernización informática permite descentralizar la atención de los usuarios de Registros Públicos.
- El 25% indica que la modernización informática no permite descentralizar la atención de los usuarios de Registros Públicos.
- Con lo indicado anteriormente, se establece que la mayoría de los encuestados, manifiestan que la modernización informática permite la atención en red, de tal modo que se puede descentralizar la atención a los usuarios para lograr un mayor acercamiento, para ello se está incrementado notoriamente las oficinas receptoras en muchos distritos, permitiendo que los usuarios ya no tengan que desplazarse distancias largas que le acarreen mayor tiempo, evitando así el congestionamiento en una sola oficina registral.

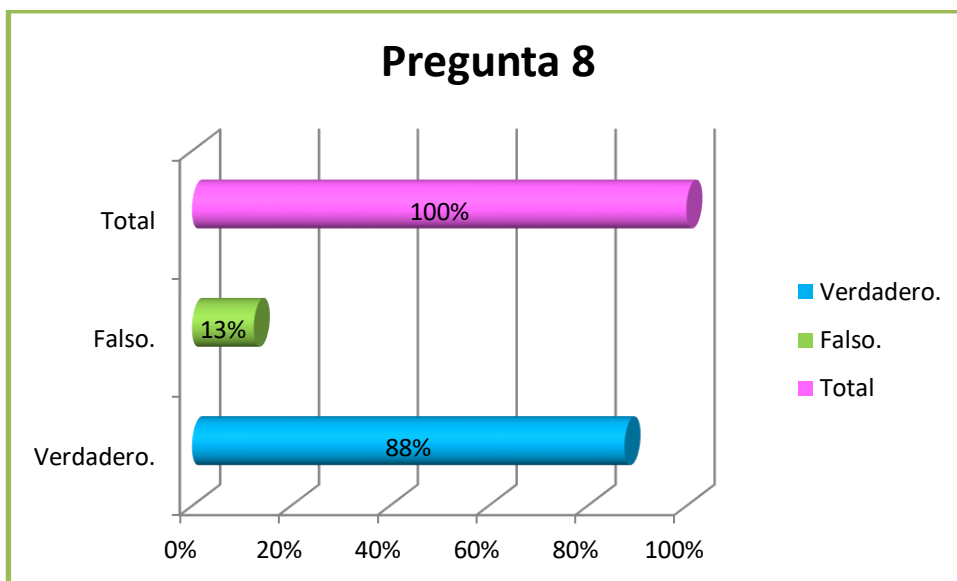
**“LA FE PÚBLICA REGISTRAL FRENTE A LA FALSIFICACIÓN DE
DOCUMENTOS EN LA PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE ICA, AÑO 2017”**

MÓDULO II: REPRESENTACIÓN DE LA FICHA DE ENCUESTAS

CUADRO N° 08

¿Considera usted que en la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación?		
Alternativas	Frecuencia Relativa	Porcentaje
Verdadero.	222	88%
Falso.	32	13%
Total	254	100%

Gráfico N° 08



FUENTE: Ficha de Encuesta.

INTERPRETACIÓN:

➤ El 88% indica que en la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

➤ El 25% indica que en la medida que se dé la masificación de los servicios registrales no permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.

➤ Con lo indicado anteriormente, se establece sin duda alguna que los avances tecnológicos genera un avance para el Derecho Registral, y que definitivamente este avance es gracias a la constante evolución en la tecnología, y que es lo mejor que ha podido pasar en los últimos años para esta institución, y que todas estas innovaciones que se han implementado al Derecho Registral, son de trascendencia especialmente para el departamento de Ica.

6.2 INTERPRETACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

➤ **El Gráfico Nro. 01** muestra que la mayoría de Jueces, Registradores, Abogados y Usuarios deducen, que la Modernización del Registro de la Propiedad, se debe a los avances que se han ido dando día con día a la tecnología pero específicamente en la Informática.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 02**, muestra que el 71% opina que con la modernización de los Registros Públicos existe rapidez en las operaciones registrales, gracias a las innovaciones que se han dado, así también manifestaron que existe una mayor seguridad jurídica, certeza, transparencia, celeridad ya que se minimiza el tiempo al operador para realizar dichas operaciones en los documentos que se le fueron asignados, y sobre todo una mayor confiabilidad para los usuarios de dicha Institución, por lo que no se pueden realizar ningún tipo de alteraciones en las operaciones a realizarse bajo este nuevo sistema de operación para beneficio de todos los ciudadanos.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 03**, muestra que el 83% opina que con la modernización de los Registros Públicos se brinda mayor seguridad jurídica a los usuarios al momento de ingresar cualquier documento para operar, ya que el sistema de operación no permite ningún tipo de alteración en las inscripciones registrales, por lo que el sistema cuenta con claves de seguridad de cada operador.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 04**, muestra que la mayoría opina que dependiendo de los alcances de la labor del registrador, la publicidad va a ser más fuerte o más débil.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 05**, muestra que la mayoría de los encuestados, manifiestan que en el camino hacia la modernización de la innovación tecnológica y el desarrollo de una filosofía de servicio, la SUNARP trabaja para que el servicio registral llegue cada vez a más ciudadanos, con el fin de facilitar la seguridad de sus derechos, garantizando así la fe pública registral.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 06**, muestra que el 80% que se debe a la falta de capacitaciones, falta de seminarios y el más notable sería la falta de información a las personas interesadas, a los notarios y a la ciudadanía en general, esto se puede disminuir de manera considerable, con la divulgación o circulación de una información adecuada y correcta.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 07**, muestra que un 75% considera que la modernización informática permite la atención en red, de tal modo que se puede descentralizar la atención a los usuarios para lograr un mayor acercamiento, para ello se está incrementado notoriamente las oficinas receptoras en muchos distritos, permitiendo que los usuarios ya no tengan que desplazarse distancias largas que le acarreen mayor tiempo, evitando así el congestionamiento en una sola oficina registral.

➤ **La información que presenta el Gráfico N° 08**, establece sin duda alguna que los avances tecnológicos genera un avance para el Derecho Registral, y que definitivamente este avance es gracias a la constante evolución en la tecnología, y que es lo mejor que ha podido pasar en los últimos años para esta institución, y que todas estas innovaciones que se han implementado al Derecho Registral, son de trascendencia especialmente para el departamento de Ica.

CONCLUSIONES

1. Con la era digital, la institución de los Registros Públicos, ha propiciado los cambios tecnológicos necesarios, que han contribuido a mejorar su atención a los usuarios, incluso a los notarios. El proceso de implementación de productos en el Registro, que tienen como base la tecnología de la información, sigue diseñándose e implementándose hasta la fecha; así tenemos el servicio de constitución de empresas en línea. Este diseño de servicios permite y propicia la inter operatividad en el Estado. Así tenemos los macro procesos, que permiten que el ciudadano obtenga un servicio completo con la participación de varias organizaciones estatales, como es el caso de constitución de empresas en línea; este cambio provocado no sólo por la competitividad internacional sino por las innovaciones en comunicación y tecnología, exige una mayor rapidez en la toma de decisiones.

2. Siendo obligación del Estado el garantizar la transferencia y confiabilidad en el tráfico inmobiliario y a través de SUNARP brindar seguridad jurídica, no se ha cumplido con proteger de modo acertado a los ciudadanos, ya que a través de los casos de falsificación de documentos en nuestro sistema registral, así como los casos de doble venta se está vulnerando el derecho de verdaderos propietarios, más aún si la jurisprudencia no se ha puesto de acuerdo a quien debe proteger, esto es, si al posesionario o al propietario formal y favorecer a quienes se amparan en la inscripción sería proteger a quienes se basan en un registro público que es inexacto en la medida que no publicita la realidad de la propiedad al existir una transferencia no inscrita. De allí que resulta necesaria la modificación del artículo en torno al cual gira el tráfico inmobiliario, el artículo 2014 del Código Civil, e incorporar como elemento adicional la posesión de modo que la persona que primero ha sido puesta en posesión del bien sea

preferida en su adquisición aun cuando haya existido un tercero que inscribió primero en el registro público.

3. Siendo obligación del Estado el garantizar la fe pública registral frente a la falsificación de documentos, así como la transferencia y confiabilidad en el tráfico inmobiliario y a través de SUNARP brindar seguridad jurídica, no se está cumplido con proteger de modo acertado a los usuarios, ya que observamos los casos de doble venta; los mismos que vulneran el derecho de verdaderos propietarios, más aún si hasta la fecha existe contrariedades en la jurisprudencia, esto es, si al posesionario o al propietario formal y favorecer a quienes se amparan en la inscripción sería proteger a quienes se basan en un registro público que es inexacto en la medida que no publicita la realidad de la propiedad al existir una transferencia no inscrita.

4. En los casos de falsificación de documentos no se aplica la fe pública registral, siendo de esta manera porque a pesar de configurarse un supuesto de nulidad por ausencia de manifestación de voluntad, no hay existencia de título en la adquisición del otorgante emitido por el verdadero propietario.

RECOMENDACIONES

1. La incorporación de la tecnología de la información y comunicación en los servicios registrales brindados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos deriva de factores como una gestión con eficacia y eficiencia, de tal modo que con la mejora continua estrecharemos la brecha permanente para satisfacer al ciudadano, considerando siempre que nuestra toma de decisiones no debe basarse en aspectos subjetivos, sino deben estar sólidamente respaldados con estadísticas y bases de datos. Las ventajas del buen manejo del sistema registral electrónico, parte de su conocimiento y aplicación de dicho sistema, por lo que es necesario que los usuarios conozcan el funcionamiento del mismo y lo apliquen.

2. Se sugiere al poder legislativo, modificar el Artículo 2014 del Código Civil: el mismo que refiere que 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.

3. Resulta necesaria la modificación del artículo en torno al cual gira el tráfico inmobiliario, el artículo 2014 del Código Civil. Creo importante la protección que da este principio, pero también creo que debe considerarse que solo basarse en la protección del registro para invocar una buena fe le acarrearía al registro demandas basándose en la publicidad que ellos generan pero que en muchos casos dista de la realidad en la que se vive el tráfico jurídico de los bienes.

4. Se recomienda al Poder Legislativo, mediante la dación de una ley donde se cree otros mecanismos para la protección de derechos adquiridos y por adquirir de los usuarios, así como también, la creación de un seguro de previsión para aquellas personas que confían en el Estado, cuando estos se vean perjudicados por las actuaciones del mismo Estado donde el seguro en mención cubra el daño con un monto económico.

FUENTES DE INFORMACIÓN

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (1995). Curso de Derechos Reales. España: Civitas.

ALZAMORA VALDEZ, Mario (1987). "Introducción a la Ciencia del Derecho". Décima Edición. Editorial y Distribuidora de Libros S.A. Lima – Perú.

Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, 1999.

DOCAVO PEDROZA, Diego (2012). Investigación. "Fraude y Corrupción en el Sector Inmobiliario". Universidad Autónoma de Madrid.

GARCIA CONI, Raúl (1999). FRONTINI, Ángel A. Derecho Registral Aplicado, segunda edición, Buenos Aires, Ediciones desalma.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel (1993). Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Tomo II. Editorial Civitas S.A. Madrid.

Gordillo Cañas, A. (2010). El Principio de Fe Pública Registral. Lima.

GOMEZ MATOS, Mateo (2005). El Registro de Bienes Muebles. Primera edición, Navarra, Aranzadi.

HEDEMAN, JUSTUS W. (1931). Las presunciones del Derecho. Revista del Derecho privado Madrid.

JIMÉNEZ BOLAÑOS, Jorge (2011) "Análisis del Fraude Inmobiliario a la Luz de nuestra Jurisprudencia". Revista de Ciencias Jurídicas N° 125 (79-116) Mayo - Agosto 2011.

LACRUZ BERDEJO, José Luis (2003). LUNA SERRANO, Agustín. Derecho inmobiliario registral, segunda edición, Madrid, Dykinson.

LA CRUZ BERDEJO, J. L. (2003). Elementos del Derecho Civil. Madrid.

LAVANDER MERCHAN, Henry Augusto(2009). Tesis. "Publicidad Registral y sus Implicancias en las Transferencias Inmobiliarias en el Perú". Universidad Alas Peruanas. Título de abogado por la Universidad Alas Peruanas.

MARIN PEREZ, Pascual (1984). Derecho Civil. Vol. III: Derechos Reales y Derecho Registral. Editorial Tecnos, Madrid.

MEDER, Stephan y Andrea Czelk (2008). Grundwissen Sachenrecht. 2da. Edición (Traducción Propia) Tübingen: Mohr Siebeck.

MEJORADA CHAUCA, Martín (2012). La extensión de la hipoteca en debate. En: Actualidad Jurídica Nº 145. Diciembre, 2005. En: MEJORADA CHAUCA, Martín. Garantías. Selección de textos. Lima: PUCP.

MOLINARIO, Alberto Domingo (1971). "Del Derecho Registral y del Derecho Registral Inmobiliario". En: Curso de Derecho Registral Inmobiliario. Buenos Aires.

NICOELLO, N. (1999). Diccionario del Latín Jurídico.

ROCA SASTRE, R. y ROCA SASTRE, M, L. (1996). Derecho Hipotecario. Octava Edic. Edit. Bosch, Tomo I; Barcelona.

SILVA DIAZ, Martha. (2000). Temas de Derecho Registral. Lima: Palesta Editores S.R.L.

SORIA ALARCÓN, M. F. (2012). Registros Públicos Los contratos con publicidad. Lima: Jurista E.I.R.L.

SUNARP, artículo citado en: <http://www.sunarp.gob.pe/faq2.asp>

TARTÉRE, Gabriel de Reina (2003) (Coordinador) Derechos reales. Principios, elementos y tendencias, Buenos Aires, Editorial Heliasta S.R.L.

VIVAR MORALES, Elena. (2000). La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú, Tomo I, Perú, Pontificia Universidad Católica del Perú Fondo Editorial.

WESTERMANN, Harry y Otros. (2011). Octava Edición. Traducción propia. Heidelberg: C.F. Muller.

ANEXOS

ANEXO 01

FICHA BIBLIOGRÁFICA

NOMBRE DE AUTOR:

TITULO DEL LIBRO:

EDITORIAL, LUGAR Y AÑO

NOMBRE DE LA BIBLIOTECA:

CÓDIGO:

ANEXO 02.

FICHA DOCUMENTAL

NOMBRE DE AUTOR:

INDICADOR:

TITULO:

IDENTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO:

FECHA:

COMENTARIO o CITA:

LOCALIZACION:

ANEXO 03: CUESTIONARIO

APLICADO A: JUECES, REGISTRADORES, ABOGADOS Y USUARIOS DEL SISTEMA REGISTRAL

1. ¿Considera Usted que la informática juega un papel importante dentro de la modernización de los Registros Públicos?

a) VERDADERO

b) FALSO

2. ¿Considera Usted, que con la modernización de los Registros Públicos las actuaciones se tramitarán de manera segura, ágil, confiable y transparente?

a) VERDADERO

b) FALSO

3. ¿Considera Usted, que con la modernización de los Registros Públicos se brinda mayor seguridad jurídica a los usuarios frente a la falsificación de documentos?

a) VERDADERO

b) FALSO

4. ¿Considera Usted, que en la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos, menor será el fraude inmobiliario?

a) VERDADERO

b) FALSO

5. ¿Considera Usted, que la modernización de los Registros Públicos es un instrumento de seguridad jurídica que garantiza la fe pública registral?

a) VERDADERO

b) FALSO

6. ¿Considera Usted que existe desconocimiento de parte de los usuarios sobre las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios, valiéndose de documentación falsa?

a) VERDADERO

b) FALSO

7. ¿Considera Usted que la modernización informática permite descentralizar la atención de los usuarios de Registros Públicos?

a) VERDADERO

b) FALSO

8. ¿Considera Usted que en la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación?

a) VERDADERO

b) FALSO

ANEXO 04: MATRIZ DE CONSISTENCIA

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INSTRUMENTOS
PROBLEMA GENERAL ¿Cómo se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica?	OBJETIVO GENERAL Determinar cómo se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica.	HIPÓTESIS PRINCIPAL En la medida que se determine como se presenta la fe pública registral frente a la falsificación de documentos en la provincia y departamento de Ica, menor será el fraude inmobiliario.	VARIABLE INDEPENDIENTE LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL VARIABLE DEPENDIENTE FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS	Los instrumentos son trascendentales para la investigación del tema, permitiendo recolectar y registrar eficazmente la información proveniente de los sujetos de investigación; para tal efecto, se utilizará la guía de entrevista y de encuesta.
PROBLEMAS ESPECÍFICOS ¿Cuáles son las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa en nuestro sistema registral?	OBJETIVOS ESPECÍFICOS Determinar las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa en nuestro sistema registral.	HIPÓTESIS SECUNDARIAS En la medida que se determinen las causas que originan la pérdida del derecho de propiedad de los legítimos propietarios valiéndose de documentación falsa, menor será la posibilidad de falsificación de documentos en nuestro sistema registral.	VARIABLES: VARIABLE INDEPENDIENTE (X): LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL DIMENSIONES Acceso a los servicios registrales Cobertura del Servicio Modernización a los servicios registrales	

¿En qué medida el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema registral inmobiliario? ¿Qué beneficios se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales frente a la falsificación de documentos?	Determinar si el fraude inmobiliario afecta o condiciona al sistema registral inmobiliario. Determinar beneficios se encuentran en la llamada masificación de servicios registrales frente a la falsificación de documentos.	En la medida que se dé el fraude inmobiliario mayor será la afectación al sistema registral inmobiliario. En la medida que se dé la masificación de los servicios registrales permitiría un uso preponderante a la tecnología, mediante el aprovechamiento de las redes de comunicación.	VARIABLE DEPENDIENTE (Y): FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS DIMENSIONES Seguridad Jurídica Incertidumbre en el tráfico jurídico Fe Pública	
---	--	--	---	--

