

UNIVERSIDAD ANTONIO RUIZ DE MONTOYA

Facultad de Ciencias Sociales



**LOS MECANISMOS DE PREVENCIÓN DE FRAUDE EN EL
ÁMBITO REGISTRAL RESPECTO DEL REGISTRO DE
PROPIEDAD INMUEBLE.**

Tesis para optar al Título Profesional de Abogado

Presenta la Bachiller

KATHERINE GISELLE VALDIVIA MAYHUA

Presidente: Walter Wilson Alvarez Mesa

Asesor: Paul Jhon Hinojosa Carrillo

Lector: Gloria Maria Armestar Bruno

Lima-Perú

Agosto de 2021

RESUMEN

El presente estudio de investigación tiene como objetivo principal analizar los mecanismos de seguridad jurídica implementados por Registros Públicos, tales como la Alerta Registral, Inmovilización temporal de partidas, bloqueo por falsificación documentaria y los mecanismos digitales y normativos. Esto con el fin de prevenir y enfrentar a las organizaciones delincuenciales que a través de documentos falsos intentan vulnerar el sistema notarial atribuyéndose predios que no les corresponden.

Para el desarrollo del presente trabajo, se ha realizado un análisis de los principales temas respecto al sistema registral. Se inicia definiendo la seguridad jurídica, desde su reseña histórica, alcances y relación con el sistema registral. Se desarrolló la noción del derecho de propiedad y su relación con el registro de propiedad inmueble. Asimismo, fue necesario hacer un desarrollo de los alcances de la Ley N° 30313, y su relevancia en la prevención del fraude inmobiliario.

Palabras Claves: mecanismos normativos, seguridad jurídica, fraude inmobiliario, derecho, propiedad.

ABSTRACT

The main objective of this research is to analyze the legal security mechanisms implemented by Public Registries, such as the Property Alert, temporary immobilization of items, blocking due to forgery and regulatory mechanisms. This in order to prevent and confront criminal organizations that through false documents try to violate the notarial system by attributing properties that do not correspond to them.

For the development of this study, an analysis of the main issues regarding the registry system has been carried out. We begin by defining legal security, from its historical review, scope and relation to the system. The notion of property rights and its relationship with the real property registry were developed. It was also necessary to develop the scope of Law No. 30313.

Keywords: regulatory mechanisms, legal security, real estate fraud, law, property.

TABLA DE CONTENIDO

CAPÍTULO I: PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	11
1.1 Formulación del problema.....	11
1.1.1 Problema General	11
1.1.2 Problemas específicos	11
1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	11
1.2.1 Objetivo General	12
1.2.2 Objetivos específicos.....	12
1.3 HIPÓTESIS	12
1.3.1 Hipótesis General	12
1.3.2 Hipótesis específicas	12
1.4 VARIABLES.....	12
1.4.1 Variable Independiente.....	12
1.4.2 Variable dependiente.....	12
CAPÍTULO II: SEGURIDAD JURÍDICA Y EL ÁMBITO REGISTRAL.....	13
2.1 LA SEGURIDAD JURÍDICA.....	13
2.1.1 Contexto histórico	14
2.1.2 La seguridad jurídica en nuestra jurisprudencia.....	15
2.2 SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.....	18
2.2.1 Antecedentes del Sistema Registral en el Perú	18
2.2.2 Función del sistema registral.....	19
2.2.3 Calificación Registral	22
CAPÍTULO III: NOCIONES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	25
3.1 NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	25
3.1.1 Reseña histórica y antecedentes del Derecho de Propiedad	25
3.1.2 Definición del Derecho de Propiedad.....	25

3.1.3	Características y función del derecho de Propiedad en la constitución	27
3.2	La propiedad de bienes inmuebles.....	28
3.2.1	Definición del Registro de Propiedad Inmueble.....	28
CAPÍTULO IV: PANORAMA GENERAL DEL FRAUDE INMOBILIARIO RESPECTO A LA PROPIEDAD INMUEBLE REGISTRADA.....		30
4.1	ASPECTOS GENERALES DEL FRAUDE INMOBILIARIO	30
4.2	Fraude inmobiliario y su relación con el sistema registral	33
CAPÍTULO V: LOS MECANISMOS DE PREVENCIÓN DEL FRAUDE IMPLEMENTADOS POR REGISTROS PÚBLICOS		36
5.1	Inmovilización temporal de partidas	36
5.2	Alerta Registral.....	37
5.3	Bloqueo por presunta falsificación documentaria	39
5.4	Mecanismos digitales.....	40
5.5	Mecanismos de tecnología.....	40
5.5.1	Módulo “Sistema Notario”	41
5.5.2	La verificación biométrica por huella dactilar.....	42
5.5.3	Sistema de Intermediación Digital.....	42
CAPÍTULO VI: ANÁLISIS DE LA LEY 30313 Y SUS MODIFICACIONES		45
CONCLUSIONES		57
RECOMENDACIONES.....		59
BIBLIOGRAFÍA		60