Universidad Nacional Mayor de San Marcos
Universidad del Perú. Decana de América

Dirección General de Estudios de Posgrado
Facultad de Derecho y Ciencia Política
Unidad de Posgrado

El fraude inmobiliario y su relación con el delito de estelionato debería prevalecer el principio de fe pública

TESIS

Para optar el Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política

AUTOR

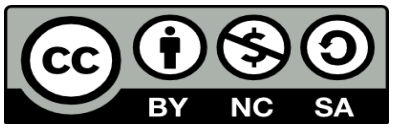
Silvana Fabiola Milagros CALLE MIRANDA

ASESOR

Dr. Carlos Antonio AGURTO GONZALES

Lima, Perú

2025



Reconocimiento - No Comercial - Compartir Igual - Sin restricciones adicionales

https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/

Usted puede distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir del documento original de modo no comercial, siempre y cuando se dé crédito al autor del documento y se licencien las nuevas creaciones bajo las mismas condiciones. No se permite aplicar términos legales o medidas tecnológicas que restrinjan legalmente a otros a hacer cualquier cosa que permita esta licencia.

Referencia bibliográfica

Calle, S. (2025). *El fraude inmobiliario y su relación con el delito de estelionato debería prevalecer el principio de fe pública*. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Derecho y Ciencia Política, Unidad de Posgrado]. Repositorio institucional Cybertesis UNMSM.

Metadatos complementarios

Datos de autor	
Nombres y apellidos	Mg. Silvana Fabiola Milagros Calle Miranda
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	07674976
URL de ORCID	
Datos de asesor	
Nombres y apellidos	Dr. Carlos Antonio Agurto Gonzales
Tipo de documento de identidad	DNI
Número de documento de identidad	42378796
URL de ORCID	https://orcid.org/0000-0003-4058-8868
Datos del jurado	
Presidente del jurado	
Nombres y apellidos	Dr. José Félix Palomino Manchego
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	06756703
Miembro del jurado 1	
Nombres y apellidos	Dr. José Francisco Urquizo Olaechea
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	08762004
Miembro del jurado 2	
Nombres y apellidos	Dr. José Alexander Camus Cubas
Tipo de documento	DNI
Número de documento de identidad	40630580
Miembro del jurado 3	
Nombres y apellidos	Dr. Rómulo Martín Morales Hervias
Tipo de documento	DNI

Número de documento de identidad	06273587
Datos de investigación	
Línea de investigación	Derecho y Ciencia Política RR.N°00017-R-14.
Grupo de investigación	No aplica.
Agencia de financiamiento	Sin financiamiento
Ubicación geográfica de la investigación	Universidad Nacional Mayor de San Marcos País: Perú Departamento: Lima Provincia: Lima Distrito: Lima
Año o rango de años en que se realizó la investigación	2017 - 2025
URL de disciplinas OCDE	Derecho https://purl.org/pe-repo/ocde/ford#5.05.02

Universidad Nacional Mayor de San Marcos

(Universidad del Perú, DECANA DE AMÉRICA)

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

Unidad de Post Grado

ACTA DE EXAMEN DE GRADO DE DOCTOR EN DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA

En la ciudad de Lima, a los dieciocho días del mes de agosto del año dos mil veinticinco, siendo las diecisiete horas y treinta minutos, bajo la Presidencia del Dr. José Félix Palomino Manchego, con la asistencia de los Profesores: Dr. José Francisco Urquizo Olaechea, Dr. Rómulo Martín Morales Hervias, Dr. José Alexander Camus Cubas, Dr. Carlos Antonio Agurto Gonzales y la postulante al Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política, **Mg. Silvana Fabiola Milagros CALLE MIRANDA,** procedió a hacer la exposición y defensa pública de su tesis titulada: **"EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON EL DELITO DE ESTELIONATO DEBERÍA PREVALECER EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA".**

Concluida la exposición, se procedió a la evaluación correspondiente, habiendo obtenido la siguiente calificación:

Aprobado con calificación de Bueno con la nota de dieciséis (16)

A continuación, el Presidente del Jurado recomienda a la Facultad de Derecho y Ciencia Política se le otorgue el Grado Académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política a la **Mg. Silvana Fabiola Milagros CALLE MIRANDA.**

Se extiende la presente Acta en dos originales y siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se dio por concluido el acto académico de sustentación presencial.

Dr. José Félix PALOMINO MANCHEGO
Presidente y Jurado Informante
Profesor Principal

Dr. José Francisco URQUIZO OLAECHEA
Jurado Informante
Profesor Principal

Dr. Rómulo Martín MORALES HERVIAS
Miembro
Profesor Auxiliar

Dr. José Alexander CAMUS CUBAS
Miembro
Profesor Auxiliar

Dr. Carlos Antonio AGURTO GONZALES
Asesor
Profesor Auxiliar

UNIVERSIDAD NACIONAL MAYOR DE
SAN MARCOS
Universidad del Perú, Decana de América

CERTIFICADO DE SIMILITUD

Yo Dr. Carlos Antonio AGURTO GONZALES, en mi condición de asesor acreditado con el Dictamen N° 000098-2025-UPG-VDIP-FDCP/UNMSM de la tesis, cuyo título es: "**EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACIÓN CON EL DELITO DE ESTELIONATO DEBERÍA PREVALECER EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA"** de la **Mg. Silvana Fabiola Milagros CALLE MIRANDA,** para optar el grado académico de Doctor en Derecho y Ciencia Política, **CERTIFICO** que se ha cumplido con lo establecido en la Directiva de Originalidad y de Similitud de Trabajos Académicos, de Investigación y Producción Intelectual. Según la revisión, análisis y evaluación mediante la plataforma PIDS, el documento evaluado cuenta con el 13% de similitud, nivel PERMITIDO para continuar con los trámites correspondientes y para su **publicación en el repositorio institucional.**

Se emite el presente certificado en cumplimiento de lo establecido en las normas vigentes, como uno de los requisitos para la obtención del grado de Doctor en Derecho y Ciencia Política.

Lima, 28 de abril de 2026



Firma del Asesor _____

Nombres y Apellidos del asesor: Dr. Carlos Antonio AGURTO GONZALES

DNI: 42378796

La vigencia del presente certificado corresponde a un período de noventa (90) días desde la fecha de su emisión; siempre que no haya observaciones en el texto durante el proceso de revisión por el jurado informante o surja alguna contingencia.

Con amor a mis queridos padres, hijos, nietos, hermanos y demás seres queridos y población en general, por el respeto a la propiedad y la decisión voluntaria de dejar herencia a los herederos legales.

INTRODUCCION

La presente investigación jurídica, de la suscrita, se trata de analizar: El Fraude Inmobiliario y su Relación con el Delito de Estelionato debería Prevalecer el Principio De Fe Pública, en este caso a favor del tercero de buena fe, que establece el Art. 2014 del Código Civil, con lo que se vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia, que le corresponde como derecho humano, al verdadero propietario, o corresponde este principio sea a favor del legítimo propietario; quien tiene garantizado la Fe Publica Registral con antelación; al estar su bien inmueble registrado en los Registros Públicos. Soy de opinión, debe prevalecer incólume ante lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario, con accionar delictivo, al haber pseudo enajenado a título oneroso, el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena fe y/o mala fe. Por lo que, no existe un dispositivo jurídico, que aclare o restrinja el Principio de Fe Registral, que otorga el Art. 2014 del Código Civil respecto al tercero de buena, en el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario. Para lo cual, para hacer más didáctico describiré como FIDEF, que es la denominación, que emplearé en mi Tesis Doctoral, donde buscare efectuar una modificación de los Códigos Civil, Penal, Notarial, Registral, para lograr dicha modificación y se proteja en forma exprofesa al legítimo propietario y a sus herederos legales, del Fraude Inmobiliario por delito Estelionato del Falsario. Asimismo, utilizaré denominación "Falsario", para describir al sujeto activo, del FIDEF y evitar la estigmatización.

El problema a considerar, es si corresponde aplicar el Principio de Fe Registral, que regula el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, o corresponde se mantenga al verdadero propietario; estando al hecho factico que resulte siendo víctima del "Falsario" (denominación al sujeto activo que enajena a título oneroso, un bien inmueble ajeno como si fuera suyo). Con el agravante, que el Falsario, previamente a la enajenación efectuada al tercero de buena fe. Actuó con accionar delictivo, para lograr la inscripción en el folio real del bien inmueble ajeno, con Falsificación de Documentos o Suplantación de identidad u otro; sorprendiendo a Notarios y/o Registradores Públicos, para lograr la inscripción en los Registros Públicos y poder tener la "apariencia de propietario, para proceder a pseudo enajenar a título oneroso el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena. A pesar, que el verdadero propietario nunca manifestó su voluntad ni interna ni externa, para vender su bien inmueble ni a favor del falsario, ni del tercero de buena fe. Lo que vulnera la inviolabilidad de la propiedad del verdadero propietario y su legítimo derecho a otorgar herencia.

En consecuencia, en opinión de la suscrita, no se debe aplicar el Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe, derecho a la propiedad una vez inscrita en los Registro Públicos, así se anule, rescinda, cancele o resuelva el del falsario, lo que genera inseguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho. Porque el Falsario, no es el propietario y el legítimo propietario nunca emitió su manifestación de voluntad, ni al falsario ni al tercero de buena fe, para enajenar su propiedad a título oneroso, lo que genera, perjuicio económico y logra enriquecimiento ilícito el Falsario, tercero de buena fe y de mala fe. Lo que es Nulo Ipso jure. Por lo que, se busca adoptar medidas correctivas, que aclare

que el Art. 2014 del Código Civil, no corresponde aplicar al tercero de buena fe, que es víctima del FIDEF - Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por falsario, que no puede transferir una propiedad, que le es ajena como si fuera suya; ya que se vulnera la inviolabilidad de propiedad y genera perjuicio económico al legítimo propietario y a sus herederos. Lo que es nulo ipso jure.

Esta problemática, de aplicar indebidamente el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, víctima del Falsario, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, viene generando inseguridad jurídica y vulneración de la inviolabilidad de propiedad, establecida constitucionalmente y su derecho a la herencia; ambos reconocidos como Derechos Humanos y en forma constitucional en el Art. 70 de nuestra Carta Magna, se viene dando el argumento de dar prioridad al Tráfico Jurídico, en donde el Falsario (denominación al sujeto activo, para evitar estigmatización); en muchos casos, actúa en complicidad con tercero que no actúa de buena fe, sino contrario sensu.

Es por eso, la importancia del presente trabajo de investigación doctoral, donde corresponde, se efectúe la modificación o promulgación respectiva, al Art. 2014 del Código Civil, se tipifique el delito de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, donde deberá primar la ponderación de derechos, como corresponde la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, a quien también le asiste el derecho de Fe Publica Registral; con que cuenta con antelación; al que el Art. 2014 del Código Civil, pretendía otorgarle al tercero de buena fe o mala fe; si es que no, existe una restricción al respecto. Por lo que, dicho pseudo contrato deben ser declarado nulo ipso jure y mantener el legítimo propietario y sus herederos legales del causante la propiedad, al estar a la garantía constitucional que la propiedad es inviolable y el derecho de todo ser humano, a otorgar transferencia de su patrimonio a sus herederos forzosos, así exista una sucesión intestada, porque falleció sin otorgar herencia; y la misma no puede ser vulnerada por un falsario, ni generar principio de fe pública registral, a favor del tercero de buena o mala fe, a través de un abuso del derecho que lamentablemente da dicho /dispositivo legal, al no tener una restricción o alguna excepción; respecto al FIDEF - Fraude inmobiliario por delito de estelionato que comete el falsario, sin que hubiera recibido la manifestación de voluntad del legítimo propietario, enajeno el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero, vulnerando Derechos Humanos, reconocidos en nuestra carta magna.

El análisis del presente trabajo de investigación doctoral, es multidisciplinario, resultante importante dedicar hacer una comparación con el Derecho de confianza Versus análisis de los Principios Registrales; pero lo utilizaremos, dentro de un contexto de análisis principal a la Teoría de la Manifestación de la Voluntad interna o externa, que es el meollo del presente trabajo de investigación. Sin perjuicio, de considerar en forma didáctica, también otras teorías que complementan, el presente análisis; al ser un tema multidisciplinario, de implicancia Notarial, Registral, Civil, Penal y Constitucional; al estar ante figuras delictivas, que repercuten contratos, actos jurídicos o como la suscrita considera, en forma más apropiada los negocios jurídicos, que es más completo; pero que al ser delictivos, desvirtúan el considerarlos que están dentro de la teoría de actos o negocios jurídicos, al no cumplir ninguno de los requisitos

establecidos en el Art. 140 del Código Civil, entre ellos, que el verdadero propietario, jamás otorgó su manifestación de voluntad real o externa para vender su propiedad al "Falsario", como tampoco le autorizo efectuarlo. Por lo que, como hipótesis: El Falsario no es Agente Capaz, la venta del FIDEF - Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por falsario: No es un objeto física y jurídicamente posible, la misma no tiene un fin licito, ni mucho menos observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad y así mismo, tampoco, cumplen los requisitos regulados en el Art. 1351 del Código Civil, que establece que el Contrato, se perfecciona por el consentimiento de las partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica de carácter patrimonial.

Por lo que, la suscrita plantea en su trabajo de investigación, que la venta de un bien inmueble ajeno, no es un negocio jurídico, conforme es de analizarse del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, al enajenar a título oneroso al tercero de buena fe, por lo que es nulo ipso jure.

Por lo que, el principio de legalidad y demás principios registrales, entre ellos, la garantía del Principio de Fe Publica Registral, no puede otorgar protección a un negocio jurídico y/o contrato ilícitos por ser inexistentes; esto es, que transgrede normas legales, que pertenecen al derecho objetivo, positivo en forma sistemática, por lo que resultan nulos, al ser formalmente prohibidas y la ley no permite el Abuso del Derecho, ni la vulneración de Derechos Humanos o Constitucionales, entre ellos la vulneración de la inviolabilidad de propiedad y su derecho de otorgar herencia del verdadero propietario, al que le están generando detrimento económico, lo que conlleva inseguridad jurídica dentro del Estado de Derecho.

El presente trabajo de investigación, lo sub dividiré en cinco partes, que los empleare de la siguiente manera:

En la Parte Preliminar, tenemos los siguientes: La Dedicatoria. Introducción. Breve reseña, de lo que contiene el trabajo de investigación. Prologo. Índice.

La sub división y elaboración de cinco capítulos, trabajo de investigación.

En la Primera PARTE – Proyecto de Tesis.

El Capítulo 1: Donde se consignará el Proyecto de Tesis – Aspecto Doctrinario Mixto. El que estará subdivido con el Planteamiento, el problema general, los problemas específicos, como el objetivo general y específico y la hipótesis general y las hipótesis específicas, un análisis dogmático jurídico, teorías dogmáticas jurídicas. El trabajo de investigación, lo enriqueceremos con legislación comparada, para establecer cómo se vendría aplicando esta problemática en otros países.

El Capítulo 2, se procederá a efectuar la Tesis Dogmática Jurídica Mixta. Tesis dogmática jurídica, aunada con la problemática que se haya venido estableciendo, que viene ocurriendo en el país, a través de datos estadísticos y estableceremos encuestas de Fiscales Provinciales Penales de Lima. Se

establecerá, la Situación Problemática y la Justificación del Problema. La Justificación del trabajo de investigación, que me motiva a efectuar el trabajo de investigación. Concluirá al final del trabajo de investigación, con modificaciones, para buscar reformular la problemática existente; al merituar la suscrita, que se viene aplicando el derecho e interpretación en la aplicación errónea, de lo preceptuado por el Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble de un falsario, quien sin ser propietario vende el mismo, como si fuera suyo, con accionar delictivo, al obrar ilegalmente en el asiento registral del bien, como aparente propietario, cometiendo FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; lo que resulta nulo ipso jure, porque jamás el verdadero propietario emitió su manifestación de voluntad interna y/o externa, para autorizar al falsario que venda su bien inmueble al tercero de buena fe; por lo que, dicho hecho factico no solo vulnera derechos humanos y principios constitucionales del verdadero propietario y sus herederos legales; y, la forma en que se viene vulnerando la inviolabilidad de la propiedad, reconocida en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado, sino también, Arts. 140 y siguientes del Código Civil sobre los elementos de validez del acto jurídico, como al Art. 1351 y siguientes del Código Civil, sobre el Contrato y los artículos respectivos de Principios Registrales del acotado código. Se procederá, analizar tanto el objetivo general, como los objetivos específicos del presente trabajo de investigación doctoral. Se consignará, el Glosario y los Antecedentes del Problema. Estado Arte, que propiamente no hemos encontrado un trabajo anterior: El presente trabajo de investigación, es multidisciplinario, pero podría señalar que, existe un autor especializado en la materia que trata el tema en un enfoque bastante crítico.

Antecedentes Histórico: Derecho Romano - Análisis Jurídico. 3.-Situación Problemática. 4.- Justificación del Problema. La Justificación del trabajo de investigación, que me motiva a efectuar el trabajo de investigación. Concluirá al final del trabajo de investigación, con modificaciones o promulgaciones, para buscar reformular la problemática existente, al merituar la suscrita que se viene aplicando el derecho e interpretación en la aplicación errónea de lo preceptuado por el Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble de un falsario, quien sin ser propietario vende el mismo, como si fuera suyo, con accionar delictivo, al obrar ilegalmente en el asiento registral del bien, como aparente propietario, cometiendo el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, lo que resulta nulo ipso jure, porque jamás el verdadero propietario, manifestó su manifestación de voluntad interna y/o externa para autorizar al falsario, que venda su bien inmueble al tercero de buena fe. Por lo que, dicho hecho factico no solo vulnera derechos humanos y principios constitucionales del legítimo propietario y sus herederos legales. Lo que vulnera la inviolabilidad de la propiedad, reconocida en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado, sino también los Arts. 140 y siguientes del Código Civil, sobre elementos de validez del acto jurídico, como al Art. 1351 y siguientes del Código Civil, sobre el Contrato y los artículos respectivos de los Principios Registrales del acotado código. Se procederá, analizar tanto el objetivo general como objetivos específicos del presente trabajo de investigación doctoral. 5.- El Glosario. 6.-Antecedentes del Problema. Estado Arte que

propiamente, no hemos encontrado un trabajo anterior: El presente trabajo de investigación es multidisciplinario, pero podría señalar, que existe un autor especializado en la materia que trata el tema, en un enfoque bastante crítico. 6.1 Antecedentes Histórico: Derecho Romano - Análisis Jurídico.

II PARTE: - Enfoque Teórico – Doce Teorías Mixtas y Comparación Doctrinaria.

El Contenido Marco Doctrinario y Marco Teórico Normativo Tesis. Título Marco Doctrinario - Matriz de consistencia – Marco Teórico – Documental – Bibliográfico. Tendremos dentro del enfoque del Neoconstitucionalista, la Ponderación de Derechos, Principio de Razonabilidad, Proporcionalidad, Falacia, Antinomias, Teoría de Indicios y Presunciones, tercero de mala fe, Falsario, tercero de buena fe; Principio de Buena Fe, la Ley no permite Abuso del Derecho, Trafico Jurídico, Principios Registrales, Seguridad Jurídica, entre otros.

Título II se consignará el Marco Teórico y doce teorías afines, que a continuación se detallan: El Capítulo 1.-Teoría de Propiedad Garantista – Ponderación de Derechos. El Capítulo 2.-Teoría de Registro Declarativo Vs. Teoría de Registro Constitutivo. El Capítulo 3.-Teoría de Manifestación de Voluntad Interna y Externa. El Capítulo 4.-Teoría del Acto Jurídico Vs. Negocio Jurídico. El Capítulo 5.-Teoría del Contrato y Obligaciones. El Capítulo 6.-Teoría de la Confianza Vs. Principios Registrales. El Capítulo 7.-Teoría de la Criminología. El Capítulo 8.- Teoría de la Imputación Objetiva y de la Prueba. El Capítulo 9.- Teoría de la Reparación del Daño. El Capítulo 10.-Teoría de buena fe del Derecho Notarial. El Capítulo 11.- Teoría de la Calificación Registral y el Capítulo 12.-Legislación Comparada.

III PARTE : Fraude Inmobiliario por delito Estelionato y Prevalencia del Principio de Fe Pública Registral.

En el Título I, se establecerá respecto al Delito de Estelionato, que tiene la Participación el propietario y corresponde la aplicación 2014 C.C. al tercero de buena fe. Capítulo I, para lo cual, se meritua dentro del Fraude Inmobiliario. Normativo. 1.- Naturaleza Jurídica. 2.- Marco conceptual. En el Capítulo II se establecerá respecto al delito de Estelionato cometido por el verdadero propietario, donde consideramos que debe regir: 1.- Principio de manifestación de la voluntad interna, externa, 2.- Dolo. 3.- Principios Registrales. El Capítulo III, sobre el Estelionato por Acto Simulado del Verdadero con Tercero, que sorprende vende al tercero de buena fe. Propietario se autoexpuso al riesgo de perder propiedad y asume responsabilidad frente al tercero de buena fe y el Capítulo IV respecto del Estelionato cometido por apoderado con poder Vencido. 1.-Principio de Confianza. 2.- No necesita tercero de buena fe, confirmación expresa ni tacita del propietario, excepto mala fe del apoderado y tercero de mala fe, si la venta esta indubitablemente con poder caduco. Propongo denominación Estelionato Convencional para efectuar, forma didáctica presente investigación.

En el Título II, analizaremos respecto al FIDEF - Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario: Es improcedente, aplicación del Art. 2014 del Código civil, al tercero de buena fe, vulnera el Trafico Jurídico, por lo que, es Nulo Ipso Jure. Capítulo 1: El Planteamiento, que corresponde promulgarse y tipificarse como delito FIDEF - Fraude Inmobiliario por Estelionato del delito cometido por el falsario, ante Falsificación de documento Público en

los Registros Públicos. Capítulo 2, respecto a la Vulneración de Trafico Jurídico y Fe Registral, por lo que es nulo ipso jure. En el Capítulo 3.- Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es pluriofensivo y figura agravada del delito contra la Fe Publica y afecta multiplicidad de víctimas; entre ellos, al verdadero propietario, herederos legales si es fallecido y al tercero de buena fe. En el Capítulo 4.-El Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario planteo Tesis: No es acto jurídico, ni contrato valido, ni negocio jurídico, sino es delito, por lo que es nulo ipso jure. 4.1 Sobre el sujeto activo el Falsario. 4.2 Respecto del FIDEF Fraude Inmobiliario cometido por Falsario, mi hipótesis se considera que: 4.3 No es Acto Jurídico – Ni es Negocio Jurídico. 4.4 No es Contrato valido. 4.5 Propongo promulgación como Delito de FIDEF – Fraude por delito de Estelionato cometido por Falsario. 4.5.1 El Accionar Delictivo logra inscripción en Asiento Registral ajeno, para aparentar ser propietario, cometiendo delitos de Falsificación de Documentos, suplantación de Identidad y otros. 4.5.2 La Falsificación de Documentos. 4.5.3 Suplantación de Identidad. 4.5.4 Problemática sobre Falsa Falsificación. 4.5.5 Prueba Privilegiada: Pericia Grafotecnia. 4.5.6 La Bancarización en la compra venta de Bien Inmueble, como Medida Preventiva y como control de Lavado de Activo. 4.5.6.1 Bancarización como Medida Preventiva en la compra venta de bien inmueble. 4.5.6.2 Bancarización en la compra venta de bien inmueble, como Control de Lavado de Activo. 4. 6.- Accionar delictivo previo para aparentar ser propietario el falsario, para pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo al tercero. 4.7 Sobre el Falsario Coludido con Tercero de Mala Fe. En el Capítulo 5.- sobre que debe prevalecer el Principio de Fe Pública Registral a favor del legítimo propietario, ya que vulnera la inviolabilidad constitucional de propiedad. En el Capítulo 6.- Debe prevalecer el Principio de Fe Publica Registral a favor de los causahabientes del legítimo propietario causante, por su derecho a trasmitir su herencia y la inviolabilidad de propiedad. En el Capítulo 7.- Ponderación de Derechos Constitucionales sobre Inviolabilidad de Propiedad y Derecho de Herencia y Trafico Jurídico. 7.1 Ponderación de Derechos – Dignidad Humana. 7.2 El Derecho de Propiedad. 7.3 Derecho de Herencia. 7.4 Trafico Jurídico es vulnerado por el Falsario. "…un estudio de la realidad jurídica para luego efectuar argumentación jurídica con un enfoque del Estado Constitucional en cuanto fenómeno histórico y dentro del ordenamiento jurídico contemporáneos, constitucionalismo y a través de una teoría del núcleo de una concepción del derecho…". Análisis de la Ponderación de Derechos, entre inviolabilidad del Derecho de Propiedad, Derecho de Herencia Vs. si corresponde el Principio de Fe Registral al Tercero de Buena Fe que adquiere la propiedad del "Falsario" por "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato". 7.5 Trafico Jurídico es vulnerado por el Falsario. 7.6 Libertad Contractual es vulnerado por el Falsario. Capítulo 8 Vulneración de la seguridad jurídica. Capítulo 9.- Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato donde falsario pseudo enajena bien inmueble a título oneroso al tercero de buena o mala fe, tipifica el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. 9.1 Ponderación de Derechos Constitucionales sobre inviolabilidad de propiedad y herencia.9.2 Teoría de los indicios y presunciones. 9.2 No estamos ante excepciones de la propiedad. 9.2.1 No estamos ante Seguridad Publica. 9.2.2 No estamos ante necesidad Publica. 9.2.3 No estamos ante expropiación. 93. No estamos ante excepciones del Código Civil. 9.3.1 Posesión. 9.3.2 Usucapión o Prescripción Adquisitiva. Capítulo 10.- Neoconstitucionalismo sobre propiedad y herencia-verdadero propietario frente al FIDEF Fraude

Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, Capítulo 11, CASUISTICA: 11.1 Casos periodísticos emblemáticos de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, con participación de Notario o Registrador Público. 11.2 Sentencias analizados por delito de Estelionato. 12.3 Precedentes Vinculantes.

En el Título III, se tratará sobre las Consecuencias del FIDEF - Fraude Inmobiliario y el Delito de Estelionato cometido por el falsario. En el Capítulo I, Fraude Inmobiliario afecta la Propiedad del Verdadero Propietario. En el Capítulo II, sobre el Fraude Inmobiliario afecta la Herencia de los herederos Legales del verdadero propietario. En el Capítulo III, tenemos que respecto al pago de la Reparación civil a favor del Verdadero Propietario y Herederos legales del causante – Retorno inmediato del bien inmueble por Principio de Fe Pública Registral e inviolabilidad de propiedad. En el Capítulo IV, Medidas Correctivas para impedir la vulneración de la Inviolabilidad de Propiedad y Herencia: Acción Reivindicatoria, para devolución inmediata del Bien Inmueble. Medida Cautelar de No Innovar o Prohibición de Innovar. En el Capítulo V, Principio de Trafico Jurídico. Principio de Fe Pública Registral. En el Capítulo VI, Devolución del Integro del Detrimento económico al Tercero de Buena Fe de parte del Falsario, indemnización, lucro cesante y daño emergente.

En la IV Parte: La Contrastación de la tesis dogmática jurídica mixta:

Titulo 1, Análisis de Incidencia en la Capital y Nacional, del Delito de Estelionato. Capítulo I, Incidencia y Contrastación de Hipótesis. 1.1 Lima. Cuadros Anexo Cuadro Base de Datos. Capitulo II, Casuística analizada. Capitulo III, Sentencias emblemáticas del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Capítulo 1. V, Casaciones emitidas nacional y extranjera al respecto. 4.1 Nacional. 4.2 Extranjera. Título II, Contrastación de Resultado. Capítulo I, Estadístico del Ministerio. Capítulo II Análisis documental de Sentencias emblemáticas. Capítulo III Contrastación de Variables Didáctico – Contrastación de Hipótesis. 3.1 Corresponde aplicación - Art. 2014 del C.C. “Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe”, cuando verdadero propietario ha manifestado su voluntad directa o por Poder y/o el mismo ha expuesto a riesgo su bien inmueble. 3.2 No corresponde aplicación del Art. 2014 del C.C. Fe Publica Registral al tercero de buena fe, hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que corresponde: 3.2.1 Promulgarse Art. 427-A del Código Penal, figura agravada de la Falsificación de Documentos Registral de Bien Inmueble ajeno. 3.2.2 Modificación, por Excepción promulgación Art. 2014-A C.C., hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario del Art. 427-A del Código Penal, cuando no existe manifestación de voluntad del verdadero propietario, vulnerando su inviolabilidad de propiedad y de herencia. Capítulo VI, Enfoque Práctico. 6.1 Datos. 6.2 Encuesta a Fiscales.

En la V PARTE: Sobre Conclusiones y Recomendaciones.

1.-Conclusiones.2. Recomendaciones 3.- Proyectos de Leyes. 4.- Bibliografía con autores nacionales e internacionales para análisis del Derecho Comparado.

Autora: Calle Miranda Silvana. 22 Julio 2017. UNMSM. Tesis Doctoral.

INDICE GENERAL.

TITULO **El Fraude Inmobiliario y su Relación con el Delito de Estelionato debería Prevalecer el Principio de Fe Publica.**

Tesis Doctoral . Plan de Tesis propuesto y Matriz de Consistencia.

. Esquema de la Tesis Doctoral.

I PARTE : <u>Todos Aspectos Metodológicos – Proyecto de Tesis</u>

1	**Proyecto de Tesis - Aspecto Doctrinario Mixto**	2
	Introducción	4
	Índice General	11
	1.1 Formulación del Problema	33
	1.1.1 Problemas Específicos	33
1.2	Justificación del Problema	34
1.3	Objetivos de Investigación	34
	1.3.1 Objetivo General	34
	1.3.2 Objetivos Específicos	34
1.4	Hipótesis	35
	1.4.1 Hipótesis General	35
	1.4.2 Hipótesis Especifica	35
2	Tipo de Investigación Dogmática Jurídica Mixta	37
3	Situación Problemática	38
4	Justificación del trabajo de investigación	46
	4.1 Desarrollo de Justificación de la Investigación	46
5	Glosario	46
6	Antecedente del Problema	52
6.1	Marco Antropológico y/o Marco Histórico	55
	6.1.1 Antecedente en el Derecho Romano	56
	1 Justicia	56
	. Antecedente Histórica Derecho Romano	56
	. Antecedente Histórico América Latina – Imperio Incaico Del Tahuantisuyo	57
	2 Marco Histórico de la Propiedad	58
	Enajenar	58
	3 Enajenación de Buena Fe	59
	4 Enajenación de Mala Fe	60
	5 Testamento	60
	6 Fraude Inmobiliario	61
	7 Estelionato - Antecedente Histórico	61
	8 Suplantación de Identidad	63
	9 Falsificación de Documentos	64

II PARTE: **Marco Doctrinario y Marco Teórico Normativo Tesis.** 65

Título I **Marco Doctrinario - Matriz de consistencia – Marco Teórico – Documental – Bibliográfico**…….

1 Neoconstitucionalista 65

2 Ponderación de Derechos: Propiedad, Herencia, Fe Pública y Trafico Jurídico 66

3 Antinomias 66

4 Contratos Ilícitos 67

5 Teoría de los Indicios y Presunciones 67

5.1 Indicios 68

5.2 Presunciones 69

6 Derechos Garantistas a la Seguridad Jurídica 69

7 Derecho Penal del Enemigo de Gunther Jakobs – Corriente Alemana 70

8 Derecho de Claus Roxin 71

9 Derecho de Miguel Reale 73

Título II Marco Teórico 74

Capítulo 1.- Teoría de Propiedad Garantista–Ponderación de Derechos 75

1.1 Teoría de Propiedad Garantista – Ponderación de Derechos, un análisis entre la inviolabilidad del Derecho de Propiedad, el Derecho de Herencia versus Tercero de Buena Fe que adquiere la propiedad del Falsario por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Libertad Contractual 75

1.2 Ponderación de Derechos 75

1.2.1 Propiedad 76

1.2.2 Enajenación 76

1.2.3 Herencia 77

1.2.3.1 Buena Fe 78

1.2.3.1.1 Principio de Buena Fe 78

1.2.4 Respecto a la Libertad Contractual 78

1.3 Fines Ilícito cometidos por el Falsario 80

1.4 Principios que dan coherencia al Debido Proceso y Ponderación de los Derechos Humanos, en toda Teoría General del Proceso y en la Teoría General de la Prueba. Así como en la Ponderación de los Delitos de Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato donde se vulnera la Inviolabilidad de Propiedad, Derecho de Herencia Versus el Trafico Jurídico y Fe Pública Registral 81

1.5 Garantía del Art. 2014 del Código Civil, concordante con los Principios Registrales,

en caso del verdadero propietario, que vende el mismo el bien inmueble a distintas personas 82

Capítulo 2.- Teoría de Registro Declarativo Vs. Teoría de Registro Constitutivo

2.1 83

2.2 Tipos de Sistemas Registrales 83

2.2.1 Teoría del Registro Declarativo 83

2.2.2 Teoría del Registro Constitutivo 84

2.3 Legislación Comparada – de los Sistemas Registrales 86

Capítulo 3.- Teoría de Manifestación de Voluntad Interna y Externa

3.1 Teoría de la Manifestación de Voluntad Interna y Externa 90

3.2 Elementos Esenciales entre la Voluntad Interna y Manifestada o Declarada 93

3.3 Jurisprudencias de España del año 1966 94

3.4 Jurisprudencia 95

3.5 Los Efectos del Acto Simulado respecto al Tercero de Buena Fe 96

3.6 Es importante considerar que la simulación, difiere del Fraude 97

3.7 Los Efectos Jurídicos de los Contratos y Testamentos 98

3.8 Venta Simulada del verdadero propietario 98

3.9 Conclusión 98

3.10 Existen corrientes de Nulidad Absoluta del negocio simulado que encierra donación manifiesta, para perjudicar a los otros herederos legales 99

3.11 Efectos Jurídicos con independencia de la Voluntad del hombre, actos ilícitos y culpa del agente. 100

Capítulo 4.- Teoría del Acto Jurídico Vs. Negocio Jurídico 101

4.1

4.1.1 Respecto al Acto Jurídico Vs. Negocio Jurídico 101

4.2 Antecedente Histórico de la Teoría del Acto Jurídico 102

4.2.1 Respecto al Acto Jurídico 103

4.2.2 Actos Jurídicos Lícitos e Ilícitos 103

4.3 Respecto al Negocio Jurídico 104

4.3.1 En la Actualidad el Negocio Jurídico 104

4.3.2 Acto y Voluntad en el Negocio 105

4.3.3 Autonomía Negocial con buena Fe 105

4.3.4 Legitimación para el Negocio
105

Capítulo 5.- Teoría del Contrato y las Obligaciones
5.1 Respecto al Contrato 107
5.2 Análisis Contratos contemporáneo 107
5.3 El Rol de la Buena de en el Contrato 109
5.3.1 La Buena Fe Subjetiva 109
5.3.2 Buena Fe Objetiva 110
5.4 Elementos Generales de los Contratos 110
5.4.1 El Consentimiento de las Partes 111
5.4.2 Condiciones del Objeto válido del Contrato 111
a) Objeto debe ser posible 111
b) Debe ser Licito 111
II Obligación 111
5.5 Requisitos 112
a) Esenciales 112
b) Formales 112
c) Naturales 112
d) Accidentales 112
5.6 La Buena Fe en el Derechos de las Obligaciones 113

Capítulo 6 Teoría de la Confianza Vs. Principios Registrales
6.1 Teoría de la Confianza 114
6.1.2 Principio Legislativo del Riesgo por la Confianza 115
II Principios Registrales 115
6.2.1 Principio de Rogación 117
6.2.2 El Principio de Tracto Sucesivo 118
6.2.3 Principio de Legitimación 119
6.2.4 Principio de Legalidad 120
6.2.5 Principio de Oponibilidad 120
6.2.5.1 Legislación Comparada de España 121
6.2.6 Principio de Prioridad 121
Legislación Comparada 123
6.2.7 Principio de Fe Registral 123
6.2.7.1 De Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010 – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 123
6.2.7.2 Requisitos del Principio de Fe Pública Registral 124
6.2.7.3 La Buena Fe del Adquiriente al momento de la adquisición del bien 125

6.2.7.4 Acto o contrato efectuado por quien en los Registros aparece como titular o con Facultades para otorgarlos 127
6.2.7.5 Causales de nulidad, anulabilidad Rescisión, resolución no consten Inscritos en el Registro 127
6.2.7.6 Inscripción de Derecho –Doble Venta – Principio Prioridad 128
6.2.8 Principio de Publicidad 129
6.2.8.1 Características de la Publicidad Registral 129
Publicidad Material 129
Publicidad Formal 129
6.2.8.2 Jurisprudencia del Tribunal Registral 130
6.2.8.3 Doctrina Comparada de España 130

Capítulo 7.- Teoría de la Criminología
7.1 Definición de Criminología 132
7.2 Clasificación de Tipos de Victimas 137
7.3 Teoría de Labeling 143
7.4 Desviación Secundaria 144
7.5 El Estigma como un Acto de Poder 144
7.6 Teoría de Contención de la Desviación 144
7.8.1 Identificación Diferencial o Delictiva 144
7.7 Orientación Sociológica dentro de la cual se sitúa el labelling aproach 145
Capítulo 8.- Teoría de la Objetividad Delictiva y de la Prueba 146
8.1 Teoría del Delito 147
8.1.1 Respecto a la Imputabilidad o acción 150
8.1.2 Perú 150
8.1.3 Respecto al Delito contra la Fe Pública 150
8.1.3.1 Derecho de Protección 150
8.1.4 Análisis: Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, respecto a tipificación y grado de Tentativa, en relación con la Ley 30313 150
8.1.5 Elemento que corresponden ser merituados para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 151
8.2 Teoría de la Prueba 153
8.2.1 Antecedente. Sistema Romano 153
8.2.2 Análisis de la Prueba en el Proceso 153
8.2.3 Teoría General de la Prueba 153

8.2.4 Prueba de Documento 155
8.2.5.1 Elementos Probatorios 156
8.2.6 Principios que dan coherencia al Debido y Ponderación de Derechos Humanos, en Teoría General del Proceso y Teoría General de la Prueba. Así como Ponderación de Delitos de Fraude Inmobiliario por Delito Estelionato donde se vulnera inviolabilidad de Propiedad, derecho de Herencia Vs. el Tráfico Jurídico y Fe Pública Registral 158
8.2.7 Análisis respecto al Fraude Inmobiliario y Prueba Ilícita 158
8.2.8 Interrogantes respecto al otorgamiento del Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 160
8.2.9 Análisis de las Pruebas del Fraude Inmobiliario Legislación Comparada de la Prueba Ilícita 161
8.2.10 Importancia de Documentos se efectúan diversas Modalidades 162
8.2.11 Clasificación respecto a Documentos Públicos, Instrumentos Públicos, Escrituras Públicas y Documentos Auténticos. Diferencias 162
1) Documento Público 163
2) Escritura Pública 163
3) Documentos Auténticos 163
8.2.12 La importancia de la Escritura Pública 163
8.2.13 Validez del Documento Privado 164
8.2.14 Prueba Documental 166
8.2.15 Verificación del documento Público 166
8.2.16 Reglas de Cotejo
167
8.2.17 Reglas Generales para evaluar los Documentos Privados 168
8.2.18 Para analizar los Documentos Públicos y/o Privados que se imputan presuntas Falsificación y/o Suplantaciones e Identidad 169
1) La Prueba Pericial 169
2) Informe Pericial 169
3) Tipos de Pruebas Periciales 170
8.2.19 Los Criterios de Conciencia y de Sana Critica 170
8.2.20 Criterios Orientadores de la Valoración Judicial 171
8.2.21 La Colisión con los Medios de Prueba 171

8.2.22 Modelo Racionalista de la Valoración de La Prueba 171
8.2.23 Impugnación de la Valoración de la Prueba Pericial emitida en la sentencia 171
8.2.24 Respecto a la Prueba Documental 173
8.2.25 Análisis de los Peritos en la Pericia Grafotecnia 173
8.2.26 Pruebas Electrónica 174
8.2.27 Análisis Informático Forense 176
8.2.28 Naturaleza de los Indicios 177
8.2.29.1 Determinación de Valides para Pruebas de Indicios 181
8.2.29.2 Fundamentos de los Indicios 182
8.2.29 Pruebas Presuntivas 182
8.2.30.1 Tipos de Presunciones 182
1) Presunciones Judicial o de Hombre 182
Presunciones se Sub clasifican en Absolutas y Relativas 183
Capítulo 9.- Teoría de la Reparación del Daño 184
9.1.1 Antecedentes: En el Derecho Romano 184
9.1.2 En la actualidad – Resarcimiento del Daño A nivel penal: Reparación Civil a nivel Civil: Indemnización 184
9.1.3 Doctrina de la Sociedad en Riesgo 185
9.1.4 Peligro concreto 185
9.1.5 Función de Prevención del Daño o “Prevención De comportamientos antisociales” 186
9.1.6 División Bipartita de Responsabilidad – Modelo Civil Italiano 186
9.1.7 Respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario - Principio de Precaución se declare Nulo Ipso Jure 187
9.1.8 Culpa concurrente y/o de la Víctima – Teoría De la Contribución Negligente 188
Jurisprudencia 189
9.1.9 La Buena Fe Contractual 189
9.1.10 Daño Patrimonial 190
9.1.11 Conclusión de Responsabilidad Civil 190
III Responsabilidad Penal 191
9.2.1 Función de Responsabilidad por Daños 191
9.2.2 Principio General de la Responsabilidad Civil 191
No Abuso de Derecho 192
9.2.3 Graduación Penal 193
Legislación Comparada Italia 193
1) Daño Emergente 193
2) Lucro Cesante 193

3) Perdida de Oportunidad 193
4) Costas 193
5) Indemnización 194
9.2.4 La Responsabilidad Civil por hecho derivado De Infracción Penal 194
9.2.7.1 Excepciones al Fraude inmobiliario Por delito de Estelionato 195
9.2.5 La Restitución de un bien inmueble ajeno 195
9.2.6 Análisis del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario 195
9.2.7 Conclusión 197
Capítulo 10.- Teoría de buena fe del Derecho Notarial 198
10.1.1 Antecedente histórico 198
10.1.2 Etimológicamente Función Notaria 198
10.1.3 La función del Notario 198
10.1.4 Análisis de Doctrina 199
10.1.5 Legislación Comparada sobre Nulidad del Instrumento 199
10.1.6 Características de los Actos Inexistentes 199
10.1.7 Características de los Actos Nulos 200
10.1.8 Doctrina 201
10.1.8.1 Inscripción Constitutiva 201
10.1.8.2 Inscripción Declarativa 202

II Análisis de la Ley 30313 y el Proceso que propongo de Delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 202
10.2.1 La Ley 30313 se trata de la Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en trámite y cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentos y Modificatoria de los Arts. 2013 y 2014 del Código Civil y los Arts. 4, 55 y Quinta y Sexta Disposición Complementaria Transitoria y Finales del Decreto Legislativo 1049 202
10.2.2 Comisión Delictiva en Protección 203
a) La Suplantación de Identidad 203
b) Por Falsificación de Documentos 204
10.2.3 Proceso del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario 204
10.2.4 Respecto al Notario corresponde 205
10.2.4.1 Artículo 29 del Reglamento de Notarios 206
10.2.4.2 La Quinta Disposición Complementaria Transitoria y Finales del Decreto Legislativo y Finales del Decreto Legislativo 1049 206
10.2.4.3 La Sexta Disposición Complementaria

Transitoria y Finales del Decreto Legislativo 1049 207
10.2.5 Art. 1 Objeto de la Ley 30313 207
10.2.5.1 Art. 2 Naturaleza del Procedimiento de Inscripción Registral 208
10.2.5.2 Art. 3 Formalización de Oposición en El Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite 208
10.2.5.3 Primera Modificación de los Arts. 2013 y 2014 del Código Civil 209
Art. 2013 Principio de Legitimación 209
Art. 2014 Principio de Buena Fe Pública Registral 214
Capítulo 11.- Teoría de la Calificación Registral 217
11.1 Antecedente Histórico 217
11.2 Aplicación Contemporánea 217
11.3 Respecto a la Doctrina Comparada sobre la Propiedad Inmobiliaria 218
a) Derechos Reales 218
b) Derecho Hipotecario 219
c) Derechos Inmobiliario 219
d) Derecho Inmobiliario Registral 220
e) Derecho Registral 220
f) Derecho Registral de la Propiedad 220
g) Derecho Registral Inmobiliario 221
11.4 Concepto de Inmatriculación 221
11.5 Justificación de Calificación Registral 222
11.6 Función de los Registradores Públicos 222
11.7 Ámbito de la Calificación Registral 222
11.8 Respecto a la Calificación Registral según Los Títulos 222
a) Calificación de Documentos Notariales 223
b) Calificación de Documentos Judiciales 223
Jurisprudencia Mandato Judicial 223
c) Calificación de Documentos Privados 224
d) La Calificación Registral es Administrativa 224
11.9 Características de la Inscripción 224
11.10 Efectos de la Calificación 224
11.10.1 Calificación Positiva 224
11.10.2 Calificación Negativa 225
11.11 La Calificación Registral de Escrituras Públicas 225
11.12 Faltas Subsanables 225
11.13 Faltas Insubsanables 226
11.14 Doctrina 226
11.14.1 Respecto a la Declaración como causa Insubsanable Respecto a la Declaración

De Voluntad 226
II Respecto al Título 227
11.15 Doctrina 227
Legislación Comparada 227
El Principio de Inscripción – "Examen de la Existencia del Derecho" 227
11.16 Propuesta de Modificación 229
Propuesta de Promulgación 229
1) Art. 427-A del Código Penal 229
2) Art. 2010 del Código Civil 229
3) Art. 2014-A del Código Civil 229
11.17 Regulación de firmas de Asientos y Anotación De Inscripción 230
11.18 Anotación Preventiva como Medida Cautelar y El Registro 231
11.18.1 Jurisprudencia 231
11.19 Estructura Cautelar de Publicidad 232
11.20 La Calificación Registral y su Problemática 232
11.21 *Inexistencia de Calificación Registral en Sistema Constitutivo 234
11.22 La Seguridad Jurídica Preventiva Notarial 235
11.22.1 La Seguridad Jurídica Preventiva Registral 235
11.23 Doctrina
La Seguridad del Tráfico Inmobiliario con la Función Registral 235
III Respecto Catastro y el Registro
11.24 Catastro 235
11.25 Registro 236
11.26 Principios Registrales 237
1) Principio de Rogación 237
2) Principio de Legitimación 238
3) Principio de Publicidad 239
4) Principio de Legalidad 240
5) Principio de Oponibilidad 240
6) Principio de Prioridad 240
7) Principio de Fe Registral 241
11.27 Del Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010–Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 242
11.28 Requisitos del Principio Fe Publica Registral 242
11.29 La Buena Fe del Adquiriente al momento de la Adquisición del bien 243
11.30 La adquisición del bien o derecho debe ser a Título Oneroso 244
11.31 Acto o Contrato efectuado por quien en los

Registros aparece como titular o con facultades Para otorgarlos 245
11.32 Causales de Nulidad, Anulabilidad, Rescisión, Resolución no consten Inscritos en el Registro 245
11.33 Inscripción del Derecho 245
11.34 Jurisprudencia de Fe Pública Registral 246
11.35 Doctrina 247
Capítulo 12.- Legislación Comparada 248
12.1 España 248
12.2 Alemania 249
12.3 Italia 250
12.4 Francia 251
12.5 Argentina 252
12.6 Colombia 253
12.7 Chile 254
12.8 Santo Domingo 257
12.9 El Salvador 257
12.10 Uruguay 258
12.11 Suiza 258
12.12 Perú 259
12.12.1 La Imputación Objetiva en el Ejercicio de la Acción Penal 260
12.12.2 El Poder Judicial es uno de los Poderes del Estado, encargado de Administrar Justicia 261

III PARTE : Fraude Inmobiliario por delito Estelionato y Prevalencia de Principio de Fe Pública Registral 262
1) El Delito de Estelionato Convencional difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato Cometido por Falsario 262
2) Tipo Objetivo delito de Estelionato Convencional 264
3) Respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario 264
4) Respecto Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, propone Promulgación figura agravada de Falsificación de Documentos que ingresa al Asiento Registral de Bien inmueble ajeno, a través del Art. 427-A del Código Penal que propongo 264
5) División Art. 2014 del código Civil respecto "enajenación a título oneroso" del verdadero Propietario o el Falsario al tercero de buena fe 266
6) Diferencia entre Delito Estelionato Convencional Del verdadero propietario y el Fraude Inmobiliario Por delito de Estelionato del Falsario 267

Título I : Delito de Estelionato - Participación propietario corresponde aplicación 2014 C.C. al tercero de buena fe 269

Capítulo I Fraude Inmobiliario Convencional Normativo Marco Legal 269

1 Naturaleza Jurídica 270

2 Bien Jurídico Protegido: el Patrimonio. Es una Modalidad de Defraudación 270

3 Marco conceptual 271

Capítulo II Estelionato cometido por el verdadero propietario

Doble Venta 272

1 Principio de manifestación de la voluntad interna, externa 274

1.1 Legislación Comparada
Doctrina
Alemania 275

2 Elementos Esenciales referente la Declaración Voluntad 276

2.- Dolo 278

3.- Principios Registrales 280

3.1 El Principio de Fe Registral 280

3.2 El Principio de Legalidad y Rogación 280

3.3 El Principio Tracto Sucesivo 281

3.3.1 Está regulado en el Art. 2015 del Código Civil, concordante Art. V del Título Preliminar del Reglamento General del Registro Público 281

3.3.2 La adquisición del bien o derecho debe Ser a título oneroso 284

3.3.3 Acto o Contrato efectuado por quien en los Registros aparece como titular o con Facultades para otorgarlos 285

3.3.6 Jurisprudencia de Fe Pública Registral 285

3.4 Principio de Publicidad 285

3.4.1 Características de la Publicidad Registral 286

Capítulo III Estelionato producto de Acto Simulado se produce venta a tercero de buena 287

1) Antecedente de la Simulación 287

2) Simulación Absoluta 288

3) Simulación Relativa 288

4) Autoexposición al Riesgo de Perder propiedad por Acto Simulatorio 289

5) Los Efectos del Acto Simulatorio al tercero de buena fe 290

6) Jurisprudencia 290
7) Legislación Comparada 291
8) conclusión 291

Capítulo IV **Estelionato cometido por apoderado con poder Vencido** 292
1 Teoría de la Confianza 293
2 No necesita tercero de buena fe, confirmación expresa ni tacita del propietario, excepto mala fe del apoderado y tercero de mala fe, si venta esta indubitablemente con poder caduco 294

Título II **FRAUDE INMOBILIARIO COMETIDO POR FALSARIO.**
Es improcedente aplicación del Art. 2014 del Código civil al tercero de buena fe – Vulnera Trafico Jurídico por lo que es Nulo Ipso Jure 296
1) Por lo que la suscrita propone efectuar dos Modificaciones 296
2) Jurisprudencia de Acción Reivindicatoria 297

Capítulo 1 **Planteamiento que corresponde tipificarse delito de Fraude Inmobiliario por Estelionato del delito cometido por el sujeto activo Falsario, ante Falsificación de documento Público en los Registros Públicos Bienes Jurídicos vulnerados Fe Pública y Trafico Jurídico** 299
2 Marco Normativo del Delito de Fraude Inmobiliario Por delito de Estelionato cometido por el Falsario 301
3 Naturaleza Jurídica que debería corresponder a la Tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario 303
4 Estelionato Convencional Diferente al Fraude Inmobiliario por delito de Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato 305

Capítulo 2 **Vulneración de Trafico Jurídico y Fe Registral por lo que es nulo ipso jure** 306
2 Respecto al Delito contra la Fe Pública 307

Capítulo 3 **Fraude Inmobiliario cometido por Falsario es pluriofensivo y figura agravada porque ingresa delictivamente al Asiento Registral ajeno documento "no auténtico"; siendo delito de peligro, que afecta multiplicidad de víctimas verdadero propietario, causahabientes y al tercero de buena fe** 310
2 Respecto a la Responsabilidad del Falsario Y tercero de mala fe 310
3 Elementos que corresponden ser merituados para El delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que es cometido por el Falsario 310

Capítulo 4 **el Fraude Inmobiliario cometido por Falsario**

no es acto jurídico, ni contrato valido, ni negocio jurídico, sino es delito, por lo que es nulo ipso jure 312
4.1 Falsario 312
4.2 Fraude Inmobiliario cometido por Falsario 313
4.2.1 Formas Delictivas del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario
314
4.2.2 Jurisprudencia Comparada 315
4.3 No es Acto Jurídico – Ni es Negocio Jurídico 317
4.3.1 No es Agente Capaz
No es un agente capaz, el falsario de transferir la propiedad al tercero de buena fe 317
4.3.2 No es objeto física y jurídicamente posible 317
4.3.3 No es Fin Lícito 317
4.3.4 No Observancia de la forma prescrita bajo sanción de Nulidad
318
4.4 No es Contrato valido 321
A) El Falsario 321
Jurisprudencia Comparada 321
4.5 Es un Delito de Estelionato por Fraude Inmobiliario Cometido por Falsario 322
2) Agravante de la venta de un Bien ajeno es Delito Estelionato con el Concurso de Delitos 323
3)Causal de Nulidad 323
4)Semejanzas y Diferencias entre el Fraude Inmobiliario Por el Falsario y la Venta cuestionada efectuada por el Verdadero propietario 324
5)Elementos que corresponden ser merituadas para el delito De Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que es Cometido por el Falsario 327
4.5.1 Accionar Delictivo logra inscripción en Asiento Registral ajeno para aparentar ser propietario, cometiendo delitos de Falsificación de Documentos, suplantación de Identidad u otro 329
4.5.2 Falsificación de Documentos 330
2) Fundamentación de Figura Agravada de Falsificación de Documento Público, al ser Documento Público Registral 333
3) Formas de Falsificación en Documentos 335
4) Marco Normativo de Falsificación de Documentos 336
5) No contamos con figura delictiva del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario 338
6)Medidas Recomendables al tercero de buena fe, Para adquirir una propiedad 338
7)Jurisprudencia Comparada 339

4.5.3 Suplantación de Identidad 340
2) Marco Normativo de la Suplantación de Identidad 341
3) Naturaleza Jurídica 342
4) Jurisprudencia Comparada 343
4.5.4 Problemática contraria a favor del pseudo Falsario es la Falsa Falsificación en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato 343
1) Simulación de Falsedad o Falsa Falsificación 343
2) Sub clasificación de Tipos de Falsedad 344
a) Falsedad Material 345
3) Falsedad Ideológica o Intelectual 345
4) Medidas Correctivas para impedir Fraude Inmobiliario Por delito de Estelionato cometido por Falsario 345
4.5.5 Prueba Privilegiada – Pericia Grafotecnia 347
1) Doctrina 348
2) Como evitar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 348
3) Tipo Análisis Periciales 349
a) Autoría Intelectual o Material 349
b) Autor Suplantado 349
c) Pluriautoría 350
4) Características de Falsificación y/o Suplantación de Identidad en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 350
5)Cambio paradigma Transacción Bancarizada en los Bienes Inmuebles 351
4.5.6.1Bancarización en compra venta de bien inmueble como medida preventiva 352
4.5.6.2 Bancarización en compra venta de bien inmueble Como control de Lavado de Activos 352
4. 6.- Accionar delictivo previo para aparentar ser propietario del falsario, para enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo al tercero 354
4.7 Falsario Coludido con Tercero de Mala Fe 356
Capítulo 5 Debe prevalecer el Principio de Fe Pública Registral a favor del legítimo propietario, ya que vulnera la inviolabilidad constitucional de propiedad 357
Jurisprudencia de Fe Pública Registral 361
Capítulo 6 Debe prevalecer el Principio de Fe Publica Registral a favor de los causahabientes del legítimo propietario causante por su derecho a trasmitir su herencia e inviolabilidad de propiedad 363
Capítulo 7 Ponderación de Derechos Constitucionales sobre inviolabilidad de propiedad, herencia y Trafico Jurídico 365
2)Antinomias 366

7.1	Ponderación de Derechos – Dignidad Humana	367
7.2	Derecho de Propiedad: Principio de Fe Pública Registral	369
	1) Derecho de Propiedad es Inherente	369
	2) Legislación Comparada	372
7.3	Derecho de Herencia: Principio de Fe Pública Registral	372
	2) Testamento	373
	3) Jurisprudencia	374
	4) Acción Reivindicatoria	374
	5) Casación	
	a) Casación sobre Trasmisión Hereditaria	374
	6) Legislación Comparada	375
7.4	Enajenación del verdadero propietario al tercero Adquiriente	376
	2)Doctrina	376
	3) Teoría contrato a favor del tercero	377
7.5	Tráfico Jurídico es vulnerado por el Falsario	379
	2) Principio de buena fe registral: requisitos para su Configuración	379
	3) Jurisprudencia sobre tráfico Jurídico	382
7.6	Libertad Contractual es vulnerado por el Falsario	383
	2) Contratos Ilícitos	383
Capítulo 8	**Vulneración de la seguridad jurídica**	387
	2) Derechos Garantistas a la Seguridad Jurídica	388
	3) Son Dispositivos de Orden Neoconstitucional	390
	4) Parámetros de Seguridad Jurídica, dentro de mandato Constitucionales	390
	5)Jurisprudencia Nacional sobre Seguridad Jurídica	392
	6) Legislación Comparada sobre Seguridad Jurídica	392
	7) Jurisprudencia Comparada	393
Capítulo 9	**Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato donde falsario enajena bien inmueble a título oneroso al tercero de buena o mala fe, tipifica el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato**	394
	2) Procedimiento Propongo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario	398
	3)Contrato en Nombre Ajeno	399
9.1	Teoría de los indicios y presunciones	400
	9.1.1 Naturaleza de los Indicios	400
	9.1.2 Indicios del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario	401
	9.1.3 Determinación de validez para Pruebas de Indicios	404
	9.1.4 Fundamentos de los Indicios	406
	9.1.5 Pruebas Presuntivas	406
	Jurisprudencia Comparada	408
	1) Presunción	409
	2) Presunción Legal de Propiedad	409
	9.1.6 Conclusión	410

9.2 No estamos ante excepciones de propiedad 411
9.2.1 No estamos ante Seguridad Pública 411
9.2.2 No estamos ante necesidad Pública 412
9.2.3 Legislación Comparada – Expropiación 412
9.3 La Extinción de Propiedad, por Usucapión y Expropiación Pública por Estado de Necesidad. 415
9.3.1 Posesión 415
9.3.2 En la Vía Civil 415
9.3.3 En la Vía Penal 415
9.3.4 Protección de la Posesión 415
9.3.5 Usucapión 416
Capítulo 10 Respecto Neoconstitucionalismo y Control Constitucional 417
10.1 Control de Convencionalidad en el Sistema Dual Constitucional 418
10.2 Respecto al Control Difuso 419
10.3 Respecto al Control Concentrado 419
10.4 El Principio de Supremacía Constitucional 420
10.5 Derechos Fundamentales dentro del Proceso 420
10.6 Normas con Rango Constitucional 420
10.6.1 Interpretación Sistemática de las Norma Respecto a los Derechos Humanos 420
10.7 Jurisprudencia Comparada 421
10.8 Conclusión 421
Capítulo 11 CASUISTICA:
11.1 Casos periodísticos emblemáticos de Fraude Inmobiliario del Falsario con participación de Notario 423
Capítulo de Casuísticas 423
11.1.1 Casuísticas – Conducta Delictiva Dolosa nivel penal En proceso de Pago de Suma de Dinero – Impedir Embargo de bien Inmueble de demandados 423
11.1.2 Tercero de Buena Fe 425
11.1.3 Antecedente Derecho de Romano 425
Jurisprudencia Española la Buena Fe del tercer Adquiriente 423
11.1.4 El Tercero de Mala Fe 426
11.1.5 Indicios y Presunciones que Falsario actúa coludido Con tercero de mala fe 427
11.2 Caso Emblemático 431
Fraude Inmobiliario del Falsario con participación de Notario 431
Fraude Inmobiliario del Falsario con participación de Registrados 431
11.3 Casos Periodístico Emblemático de Fraude

Inmobiliario por Falsario con Participación de Registrador Público 431
11.3.1. Caso Emblemática 432
Título III Consecuencias del Fraude Inmobiliario y el Delito de Estelionato cometido por el falsario 435
Capítulo I Fraude Inmobiliario afecta la Propiedad del Verdadero Propietario 435
2) Consecuencia del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 435
3) Derecho que le asiste al Legítimo Propietario del Bien Inmueble 435
4) Análisis de pseudo enajenación a título oneroso de bien ajeno como si fuera suyo de parte del Falsario, al tercero de buena fe 437
5)Procedencia Principio Fe Registral al Tercero de Buena Fe – Art. 2014 Código Civil 438
6)Doctrina
El control Difuso de la Convencionalidad Penal Comparado 439
Capítulo II Fraude Inmobiliario afecta la Herencia de los Herederos Legales del Verdadero Propietario 441
2) Evolución Historia – Herencia 441
3) Doctrina 442
4) Derecho de Sucesiones 442
5) Herencia y Derecho Hereditario 442
6) Legitimas y Libertad de Testar 452
7) Derechos de Herencia Forzosa 443
8) Herencia 443
9) La Forma de Transmisión Hereditaria 446
10) El Problema de la Transmisión Hereditaria 447
11) Contenido de la Herencia 448
12) Objeto de Petición de Herencia 448
13) Modelo de Testimonio – Petición de Herencia 448
14) Responsabilidad Ultra Vires Hereditaria 449
15) Jurisprudencia 449
Capítulo III Responsabilidad Objetiva del Delito y Responsabilidad Civil a nivel penal, por tratarse de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato 450
2 Teoría Objetiva del Delito del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 451
a) El Verdadero Propietario 451

b) El Falsario 451
c) El Tercero de Buena Fe 452
2.1 Tercero de Buena Fe debe actuar con diligencia Para evitar riesgo de Fraude 453
d)Tercero de Mala Fe 454
3 Análisis de la Compra Venta Licita de bien inmueble 455
4 Proceso del Tratamiento al Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario 456
5 Enriquecimiento Ilícito del Falsario y Tercero de Mala Fe y detrimento económico del verdadero propietario y/o sus herederos legales 458
6 El Falsario y Tercero de Mala Fe 458
7 Para Investigar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario – Prueba Privilegiada Pericia Grafotecnia 459

Capítulo IV Determinar dentro del Enfoque Neoconstitucionalista Si Falsario que comete Fraude Inmobiliario por delito De Estelionato debe responder a favor del tercero de Buena fe y/o verdadero propietario o sus herederos legales a nivel civil y/o penal 460

2 Hipótesis dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 460

Capítulo V Reparación civil a favor del verdadero Propietario y/o Herederos Legales del causante 464

1 A Nivel Civil 464
2 A nivel Penal 464
3 Reparación Civil y delitos de Peligro 465
4 Jurisprudencia 465
5 Acción Reivindicatoria 466
6 Acción Reivindicatoria de Bienes Hereditarios 466
7 Pautas Procesales de Acción Reivindicatoria 467
8 Medida Cautelar 468
9 Medida Cautelar de No Innovar 468
10 Legislación Comparada 469
Aplicación de Medidas Cautelares de parte del Ministerio Público 469
11 Doctrina 470
12 Jurisprudencia 470
13 Legislación Comparada 470
14 Reparación Civil 470
15 Precedente Vinculante 471
16 Magistrados Especializados Procesos Mixtos Naturaleza Penal – civil – Notaria – Registral – Constitucional 471

Capítulo VI Devolución del Integro del Detrimento económico al Tercero de Buena Fe de parte del Falsario, indemnización, lucro cesante y daño emergente 473

2 Binomio de Responsabilidad Civil 474
3 Doctrina 475

4 Legislación Comparada 476
a) Indemnización 476
b) Daño Emergente 476
c) Lucro Cesante 476
5 Vía Civil: el Falsario deberá efectuar Devolución Integra del detrimento económico e indemnización al tercero de Buena fe 477
6 A nivel Penal 478
7 A nivel Civil 478
8 Doctrina 479
9 Casación N° 136-3024-Cuzco 480

Capítulo VII La Buena Fe Registral en el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato debe mantenerse a favor del Verdadero propietario y no del tercero de buena fe, En aplicación de la inviolabilidad constitucional de Propiedad y al contar con antelación de esta protección Registral el verdadero propietario por el simple hecho de serlo, porque si no genera inseguridad jurídica y Atenta contra los Principios Registrales de Legalidad, Publicidad y demás; y, la ley no permite el Abuso de Derecho 481

2 Planteamientos de Buena Fe en título Preliminar Código Procesal Civil 484
Jurisprudencia 485
Doctrina 487
3 Seguridad Jurídica 488
4 Actuación de Proporcionalidad y Razonabilidad 488
5 Elementos de Ponderación o Balanceo 490
6 La Ponderación 490
7 Principio de Razonabilidad 491
8 Examen de Idoneidad 491
9 Examen de Necesidad 492
10 Garantía del bien jurídico del Trafico Jurídico 492
Jurisprudencia Nacional 493
Jurisprudencia Extranjera 493
11 Respecto a la Autonomía Privada 493
12 Conclusión 496

Capitulo VIII Respecto a Principio de Fe Pública Registral a favor del Verdadero propietario y causahabientes – Primacía Constitucional y dentro de Enfoque Neoconstitucional 497

2 El principio de supremacía constitucional a favor de Verdadero propietario y sus causahabientes 500
3 Derechos fundamentales dentro del proceso 501
4 Primacía Constitucional 501
5 Normas con rango constitucional dentro de la interpretación Al administrar justicia 502

6 Interpretación sistemática de las normas respecto a los Derechos Humanos 504
7 Dentro del Neoconstitucionalismo empleo Principios Constitucionales y Generales en el Conflicto de Derechos Fundamentales 505
a) Neoconstitucionalista 506
8 Análisis de Teorías del Neoconstitucionalismo 507
Teoría de Robert Alexis dentro del Neoconstitucionalismo 508
Análisis de Miguel Carbonell dentro del Neoconstitucionalismo 509
9 Interpretación Sistemática de las normas respecto a los Derechos Humanos 510
10 Principio de Interpretación Favorable a los Derechos Humanos 510
11 Bloque de Constitucionalidad 511
12 Neoconstitucionalismo en Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario – Respecto al Principio de Fe Pública Registral 512
13 Principios que corresponden aplicarse dentro del Análisis de un hecho fáctico, con enfoque Neoconstitucionalismo 513
1) Principio de Dignidad 513
2) Principio Pro Homine 513
3) Regla de Protección 514
4) Regla de Promoción 514
5) Regla de Respeta a las Garantías 514
6) Regla General de No Intromisión 514
7) Principio de Pacta Sunt Servanda 515
8) Principio de la Indisponibilidad o Intangibilidad del Núcleo Esencial de los Derechos Fundamentales 516
9) Principio de Racionalidad 516
10) La Ley no permite el Abuso del Derecho 516
11) La Buena Fe 517
Legislación Comparada 519
12) Que no Atente contra la Moral y Buenas Costumbres 519
13) Principio de Contradictorio 519
14) Derecho a la Igualdad en la Ley 520
15) Regla de la Buena Fe – Respecto Contratos 520
14 Enfoque Doctrinario Antecedentes – Enfoque Corriente Neoconstitucionalista 520
Teoría de Kelsen 520
Teoría de la Fuente – Aportación Ronald Dworkin 521
Teoría de Atienza 523
Teoría sobre la Argumentación Constitucional 523
Modalidades de Justificación de Decisión Judicial de Atienza 523
Respecto de Justificación Argumentativa 524
Interpretación Constitucional 525
Teoría de Miguel Reale 525

Teoría de Guastini 525
15 Conclusión 526
Análisis del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, dentro del Neoconstitucionalismo 526
Casuística de la Corte Interamericana – Caso Apitz Barbera 529
Título IV Análisis de Incidencia en la Capital y Nacional del Delito de Estelionato 532
Capítulo I Incidencia en el Ámbito Capital 532
1 Lima
Del periodo de 2012 al 2017, contamos con siguientes Casos de Estelionato en las Fiscalías Provinciales de La Sede Principal de Lima 532
Capítulo II Sentencias Emblemáticas del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato 535
Caso Periodístico Emblemático de Fraude Inmobiliario por Falsario con participación Registrador Público 535
Caso Emblemático Orellana – Publicado el 14 diciembre 2018 535
Caso Similares de Orellana – Publicado Junio de 2019 537
Capítulo IV Casaciones emitidas nacional y extranjero 539
4.1 Casación emitidas en Perú 540
II Constituciones Políticas Peruanas 560
4.2 Casación de Legislación Comparada 566
Casación 566
Antecedentes 566
Doctrina 566
Jurisprudencia sobre la Propiedad 567
Legislación Comparada 568
Constituciones Políticas Extranjeras 575
Título V Contrastación de Resultado 594
Capítulo I Estadístico del Ministerio Público 578
Diferentes tipos de variables de Falsificación de Documentos o Suplantación del mismo 578
Capítulo II Análisis de Sentencias Emblemáticas Rodolfo Orellana 583
Cuadro Ilustrativo Procesos Diversos Rodolfo Orellana
Distrito Judicial de Lima: Periodo de 2005 al 2017 583
Capítulo III Muestras Sentencias del Periodo de 2012 a 2017 Segundo Juzgado Penal de Lima 589
Análisis de Sentencias 632
Capítulo IV Cuadros de Marcos de Hipótesis de mi Trabajo de Investigación Doctoral 635
Hipótesis: Sobre Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario 635
Capítulo V Contrastación de Variables 640
5.1 Modelo de Demostración Lógica Conceptual 640
5.1.1 Contratación de Hipótesis 640

Pleno otorgamiento del Principio de Fe Pública Al Tercero de Buena Fe conforme Art. 2014 Código Civil 640
Planteo Excepción al Art. 2014 del Código Civil y propongo promulgación del Art. 2014-A del Código Civil y promulgación del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario con Art. 427-A del Código Penal 640
5.1.2 Enfoque neoconstitucional corresponde realizar Ponderación de Derechos, para evitar inseguridad Jurídica
Ponderación de Derechos 643
5.1.3 Corresponde Prevalecer el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe en garantía al Trafico Jurídico conforme a la exposición de Motivos del Art. 2014 del Código Civil o correspondería prevalecer para la inviolabilidad de propiedad conforme mandato constitucional 644
5.2 Lo que se comprobara con Ponderación de Derechos Fundamentales, si la Propiedad corresponde al tercero de buena fe o al verdadero propietario y sus herederos legales 645

Capítulo VI Enfoque Práctico Encuesta a Fiscales Provinciales Titular de Lima 648

1.- Datos 648

2.- Encuestas a Fiscales Provinciales Penales 661

V PARTE. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 667

1.- Conclusiones 667

2.- Recomendaciones

3.- Proyectos de Ley - propongo promulgación DOS Artículos:

Art. 427-A del Código Penal Tipifique figura agravada contra la Fe Pública Registral denomino el FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario. 688

Art. 2014-A del Código Civil para inaplicación de la Fe Publica Registral al tercero de buena o mala fe para el caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario y que se propone se promulgue el Art. 427-A del código Penal. 688

MODIFICACION AL Art. 2010 del Código Civil: La inscripción se hace en virtud de titulo que conste en instrumento público

en mérito de la documentación autentica que la sustente, salvo disposición en contrario.

Estando que actualmente se consigna:

Art. 2010 del Código Civil:

"…*La inscripción se hace en virtud de titulo que conste en instrumento público, salvo disposición contraria…".*

4.- Bibliografía 693

Autora: Calle Miranda Silvana Fabiola Milagros. 22 Mayo 2017. Universidad Nacional Mayor San Marcos. Tesis Doctoral y Ciencia Política.

I PARTE : Todos los Aspectos Metodológicos – Proyecto de Tesis.

Proyecto de Tesis – Aspecto Doctrinario Mixto.

Título : Fraude Inmobiliario y su Relación con el Delito de Estelionato debería prevalecer el Principio de Fe Publica.

1. Formulación del Problema.

1.1 Problema General.

¿El Art. 2014 del Código Civil que otorga Buena Fe Registral al tercero de buena fe; NO debería aplicarse en el "Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato" porque el verdadero propietario no manifestó su voluntad interna ni externa para enajenar su bien inmueble ni al falsario, ni al tercero de buena fe; por lo que se vulnera la inviolabilidad constitucional de propiedad del verdadero propietario y su derecho a otorgar herencia de sus bienes inmuebles?

1.2 Problemas Específicos.

1.2.1 ¿Dentro de un enfoque neoconstitucional si con accionar delictivo el **Falsario** logro la inscripción en el folio real de un bien inmueble ajeno, para enriquecerse ilícitamente, al dar la apariencia de propiedad y proceder a pseudo enajenar a título oneroso al tercero de buena fe, un bien ajeno como si fuera suyo.

En este hecho factico: NO corresponde aplicarse el Principio de Buena Fe Registral del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe del "Fraude Inmobiliario por Estelionato", porque el Falsario no es el dueño del bien inmueble y en forma delictiva, busca enriquecerse ilícitamente, al despojar un bien inmueble ajeno, generando detrimento económico al verdadero propietario y a sus herederos legales; vulnerando la inviolabilidad de propiedad reconocida constitucionalmente y su derecho de herencia, lo que atenta contra su dignidad y demás Derechos Humanos.

La enajenación delincuencial efectuada por el falsario al tercero de buena fe, no es negocio jurídico, al tratar de transferir ilegalmente una propiedad ajena como suya. Lo que es nulo ipso jure.

1.2.2 ¿Correspondería al "Falsario" que comete "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato" que deba responder a favor del tercero de buena fe y/o del verdadero propietario o sus herederos legales a nivel civil y/o penal?

1.2.3 ¿Dentro un enfoque de Indicios y Presunciones el “Falsario” y el tercero en el “Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato” podrían actuar de mala fe para perjudicar al verdadero propietario y/o a sus herederos legales?

1.2 Justificación del Problema.

Resulta relevante el problema del trabajo de investigación de la suscrita: sobre el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, estando que el Art. 2014 del Código Civil otorga garantía del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe a título oneroso, que ha realizado la adquisición de un bien inmueble a una persona ajena a la propiedad, que le pseudo transfiere el bien inmueble, vulnerando la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, quien jamás ha manifestado su voluntad interna o externa, ni consentimiento ni otorgado poder, para que el Falsario pseudo enajene su bien inmueble al tercero de buena fe, como si fuera suyo, ni tampoco al tercero de buena fe. Sin embargo, para no duplicar explicación, la fundamentare en el desarrollo de la justificación que efectúo más adelante, inmediatamente posterior al análisis de la problemática en el siguiente capítulo.

1.3 Objetivos de Investigación.

1.3.1 Objetivo General.

Determinar que el Art. 2014 del Código Civil que otorga garantía del Principio Registral de buena fe, es inaplicable al tercero de buena fe en el “Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato”. Porque nadie debe transferir con accionar delictivo una propiedad que le es ajena como suya, ni a título oneroso ni gratuito, lo que genera inseguridad jurídica, ya que vulnera el Principio de Fe Registral del verdadero propietario con el que cuenta con antelación y porque nunca manifestó su voluntad de enajenar el bien inmueble ni al Falsario ni al tercero de buena fe. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho a otorgar herencia a sus herederos legales.

1.3.2 Objetivo Específicos:

1.3.2.1 Determinar que el Principio de Fe Registral del Art. 2014 del Código Civil no corresponde aplicar al tercero de buena fe, para que mantenga la propiedad una vez inscrita, en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque la enajenación delincuencial cometido por el Falsario, al tratar de transferir ilícitamente una propiedad ajena como si fuera suya, al tercero de buena fe, no es negocio jurídico, sino un delito, y; la ley no ampara el Abuso de Derecho, por lo que es Nulo ipso jure.

Excepto si el tercero de buena fe, hubiera mantenido la propiedad en posesión en condición de aparente propietario, por lapso de tiempo prologando, que le faculte adquirir por prescripción adquisitiva.

1.3.2.2 Determinar en un enfoque neoconstitucionalista si el Falsario que comete Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, debe responder a favor del tercero de buena fe y/o del verdadero propietario o sus herederos legales a nivel civil y/o penal.

1.3.2.3 Determinar dentro un enfoque de Indicios y Presunciones el Falsario y el tercero en el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, como se establecería que han actuado de mala fe para perjudicar al verdadero propietario y/o a sus herederos legales.

1.4 Hipótesis.

1.4.1 Hipótesis General.

El Art. 2014 del Código Civil que otorga Principio de Fe Registral al tercero de buena fe, no debe aplicarse en el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, porque no es negocio jurídico lícito, sino un delito que el Falsario pseudo enajene al tercero de buena fe, a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo.

Porque el verdadero propietario no autorizó ni manifestó su voluntad interna ni externa, para enajenar su bien inmueble, ni al falsario ni al tercero de buena fe.

Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho a otorgar herencia de sus bienes y se convierte en víctima del Fraude Inmobiliario por el delito de Estelionato cometido por Falsario, ocasionando simultáneamente detrimento económico al verdadero propietario y enriquecimiento ilícito al Falsario y tercero de mala fe.

1.4.2 Hipótesis Específica.

1.4.2.1 La Buena Fe Registral en el Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario debe mantenerse a favor del verdadero propietario y no del tercero de buena fe; en aplicación a la inviolabilidad constitucional a la propiedad y al contar con antelación de esta protección registral el verdadero propietario, por el simple hecho de serlo; porque si no genera inseguridad jurídica y atenta contra los Principios Registrales de Fe Publica Registral, Legalidad, Publicidad y demás; y, porque la ley no permite el Abuso de Derecho.

Sería antinomia, que ante accionar delictivo del Falsario para pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se pretenda aplicar la protección de la Fe Registral del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe. Porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, lo que es incongruente y atenta contra la dignidad y demás Derechos Humanos.

A través de la Ponderación de Derechos de la Inviolabilidad de propiedad constitucional y legítimo Derecho de otorgar Herencia del verdadero propietario Vs. el Tráfico Inmobiliario en el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, al pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe. Nos permitirá establecer que otorgar la garantía al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil para aplicar al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario resulta siendo nulo ipso jure, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.

1.4.2.2 Dentro del enfoque neoconstitucionalista el Falsario que comete Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, debe declararse a nivel civil, que no es negocio jurídico lícito, sino delito y proceder a la nulidad ipso jure desde la inscripción en el folio real, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y genera detrimento económico al verdadero propietario y a sus herederos legales, por lo que es nulo ipso jure:

Debiendo a nivel civil, devolver al tercero de buena fe, el íntegro del detrimento económico y al pago de indemnización inmediata del 30% y que el monto se incremente progresivamente, hasta llegar al 100%, por el lucro cesante y daño emergente.

A nivel penal responderá por delito de Estelionato con concurso real de delitos de Falsificación de documentos Públicos y/o Suplantación de Identidad, al generar detrimento económico al verdadero propietario y a sus herederos legales, debiendo imponerse la pena respectiva y pago de reparación civil a favor del verdadero propietario o sus herederos del causante y del Estado.

Si se trata de criminalidad organizada, debe responder por Lavado de Activos, a favor de los perjudicados del detrimento económico.

1.4.3 Hay Indicios y Presunciones que el Falsario y el tercero es de mala fe y no de buena fe: Si a la enajenación del bien inmueble a título oneroso el propietario:

1.- No está en posesión del bien inmueble, ni el tercero de buena fe conoce el interior del bien inmueble antes de adquirir.

2.- En los Registros Públicos la inscripción del folio real a favor del Falsario, la minuta no guarda relación con la fecha de inscripción y se efectúa luego que el verdadero propietario de avanzada edad y/o de estado delicado: Falleció.

3.- La venta del bien inmueble ha sido efectuado a precio irrisorio, sin que se efectúe la transferencia bancaria del tercero de buena fe, que acredite su solvencia económica.

4.- No hay movimientos bancarios que acredite ni el egreso ni el ingreso de la transferencia de dinero efectuado.

5.- Se realizan ventas sucesivas del bien inmueble, sin que estén en posesión del bien inmueble, ni que hayan efectuado modificaciones ni mejoras al mismo. Toda vez que la enajenación del falsario al tercero, se efectúa sin que el verdadero propietario haya efectuado su manifestación de voluntad ni al falsario ni al tercero de buena o mala fe.

6.- Los autoevalúo y recibos de servicios: Luz, agua, teléfono del bien inmueble materia de Litis, no figuran a nombre del Falsario.

2.- TIPO DE INVESTIGACIÓN – TESIS DOGMATICA JURIDICA MIXTA.

El presente trabajo de investigación es una Tesis Dogmática Jurídica Mixta, donde se efectuará al ser un tema multidisciplinario de carácter Notarial, Registral, Civil, Penal y Constitucional.

Por lo que, se buscará el reforzamiento de algunas teorías afines al tema, entre ellas tenemos las siguientes, las que predominan, son las de ponderación de derechos, al existir un conflicto de vulneración de derechos, al venirse aplicando en forma indebida el Art. 2014 del Código Civil, que otorga el Principio de Fe Registral, para anomalías de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, enajena a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe, al haber logrado la inscripción con accionar delictivo en el folio real de bien inmueble ajeno, para aparentar ser el propietario y lograr enriquecimiento ilícito, perjudicando el patrimonio del verdadero, quien jamás otorgó su manifestación de voluntad para enajenar su bien inmueble ni al falsario ni al tercero de buena fe, por lo que se vulnera la inviolabilidad constitucional de la propiedad del legítimo propietario y su derecho de herencia. Esta teoría ira aunada con la de la manifestación de la voluntad, el considerar si estamos ante un acto o negocio jurídico o ante un delito, si debe responder el falsario frente al tercero de buena fe y el verdadero propietario o sus herederos legales si es que aquel es causante, análisis de la criminología, de la objetividad del delito, de las pruebas, la teoría de los Daños, entre otros. Esto aunado a un análisis de encuestas, obtención de datos a nivel de encuestas, que nos lleve a concluir con un análisis del tema y el reforzamiento de la solución de los problemas y de los objetivos, hipótesis, comprobación de hipótesis, conclusiones y recomendaciones, aunado de la Bibliografía analizada.

Del análisis del hecho factico, la suscrita considera que se viene aplicando en forma indebida el Art. 2014 del Código Civil para el caso concreto del “Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, ya que, para este hecho factico, el Principio de Fe Registral al Tercero de Buena Fe atenta contra Derechos Humanos de la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.

***Enfoque Teórico se desarrollará en la II Parte.**

***El jurídico Práctico**

***Sentencias emblemáticas se elaborará en la III Parte:**

Título I – Fraude Inmobiliario: Capítulo 9.1 y 10.1 Fraude Inmobiliario Falsario con implicancia de Notarios y/o Registradores.

Título II – Estelionato: Capitulo II. 3.

***Datos y Encuestas se elaborará en la IV Parte Capitulo V.**

3.- SITUACIÓN PROBLEMÁTICA.

Para ilustrar el presente trabajo de investigación procedo a efectuar una denominación conceptual personal de **FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario**, al empleo del sujeto activo "falsario", para evitar estigmatización.

Al respecto, tenemos que el Falsario procede a través de la comisión de delitos previos de Falsificación de Documentos y/o de Suplantación de Identidad logrando la inscripción ante los Registros Públicos en la ficha real de un bien ajeno, dando la apariencia de propiedad, con el objetivo de lograr la pseudo venta de bien ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe. Para que en aplicación del artículo 2014 del Código Civil el Estado otorgue el derecho de acogerse al Principio de Buena Fe Registral al tercero de buena fe y que mantenga la adquisición a título onerosa efectuada por el falsario, una vez inscrita la venta del bien inmueble ajeno y que fuera realizada por el Falsario, sin que hubiera el verdadero propietario manifestado su voluntad ni interna ni externa al falsario ni tercero de buena fe, para enajenar o transferir su bien inmueble, lo que ocasiona perjuicio personal, como su legítimo derecho de otorgar sus bienes por herencia.

Sin embargo, el falsario procede a la pseudo venta del bien ajeno, como si fuera propio; por lo que se vulnera la propiedad, del legítimo propietario, quien jamás consintió su enajenación ni al falsario ni al tercero de buena fe; por lo que, se estaría permitiendo que se aplique inapropiada el otorgar el Principio de Buena Fe, al tercero de buena fe, que adquiere por Fraude Inmobiliario por Estelionato el bien inmueble del falsario y no del legítimo propietario.

Toda vez que, difiere de la motivación de la ley – ratio decidendi, que establece la protección de Principio de Buena Fe al tercero de buena fe que adquiera la propiedad del verdadero propietario, donde aquel pueda haber efectuado una venta múltiple del mismo bien inmueble y el Art. 2014 del Código Civil Peruano busca proteger, al primero que logre la inscripción ante los Registros Públicos conforme lo disponen los Principios Registrales vigentes. La protección del aludido dispositivo legal es aun haya sido efectuada una venta anterior, se protege, al primero que logre la inscripción, de la venta efectuada de dicho inmueble a tercero, que es el que adquiere de buena fe, por lo que se

buscará llegar a la modificación del citado dispositivo legal, a través del presente trabajo de investigación.

El Art. 2014 del Código Civil también protegería, ante el hecho factico del tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble de un apoderado, cuyo poder ha vencido y sin embargo, el legítimo propietario no ha revocado; en este caso también se le daría la protección al tercero de buena fe, porque habría una manifestación de voluntad volitiva interna y externa, para que el apoderado venda el bien inmueble de su propiedad, por lo que le otorgó el poder y sin embargo, al caducar el poder por el plazo prescrito, el legítimo propietario no revocó el mismo. Y en dichas circunstancias, se efectuó la venta materia de Litis.

También el Art. 2014 del Código Civil, protegería al tercero de buena fe, que adquiere la propiedad, del que tiene expedito y declarado su derecho por prescripción adquisitiva, reconocida y vende el bien inmueble, entre otros.

Por lo que, se viene vulnerando la inviolabilidad de propiedad establecida en el artículo 70 de la Constitución Política del Estado, concordante con el Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y Art. 21 de la Convención Americana de Derechos Humanos, a través del Principio de Fe Registral al Tercero de Buena Fe que otorga el Art. 2014 del Código Civil; toda vez que se estaría considerando indebidamente los hechos facticos del "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato", para otorgar garantía de Fe Pública al tercero de buena fe, con título oneroso, que adquiere a un "falsario" un bien inmueble ajeno, sin autorización ni consentimiento del verdadero propietario, al no haber manifestado su voluntad ni interna y/o externa, para que el Falsario pseudo venda el bien inmueble al tercero de buena fe, por Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato, ni tampoco sus herederos legales en caso que este hubiera fallecido.

Con lo que, se estaría vulnerando la propiedad reconocida por los Derechos Humanos y la Constitución Política del Estado, lo que genera inseguridad jurídica; porque la propiedad se debilita, y cualquiera podría despojar la propiedad del verdadero propietario, a través de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y se estaría dando el reconocimiento de tercero de buena fe, quien mantendría la propiedad y despojaría la propiedad al verdadero propietario y a sus herederos, lo que resulta inconstitucional, ya que se vulnera derechos humanos entre ellos la de la vivienda y el reconocimiento de pasar nuestros bienes a nuestros herederos legales y la ley no puede garantizar el abuso del derecho, si jamás el verdadero propietario manifestó su voluntad real y declarativa, para enajenar su bien inmueble, por lo que es nulo ipso jure, la venta del Falsario al tercero de buena fe, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; por lo que, mal podría otorgarse garantía de Fe Registral al tercero de buena fe, en aplicación del Art. 2014 del Código Civil Peruano y si existen pronunciamientos de jueces y fiscales, así como requerimientos de abogados defensores que se otorgue el Principio Registral de Fe Pública al tercero de Buena Fe, es porque no existe ninguna disposición legal, que lo restringa. Es por eso el interés de la suscrita en realizar este trabajo de investigación doctoral, para que se adopten medidas correctivas, a favor del legítimo propietario y sus herederos, quienes no tienen por qué ser vulnerados sus Derechos Humanos de

sufrir la pérdida del Derecho a la Propiedad Inmueble, que es inviolable, conforme mandato constitucional.

Por lo que, para desarrollar y analizar el presente trabajo de investigación doctoral, acogemos el enfoque neoconstitucionalismo, donde consagramos la primacía de la propiedad y su derecho a la herencia a todo ser humano como fundamento prevalente de los Derechos Humanos y la ponderación de derechos, para merituar que se viene vulnerando los derechos humanos, lo que ocasiona una afectación social, a través de la aplicación del Principio de Fe Registral que se le otorga al tercero de buena fe que adquiere a título oneroso del "falsario" un bien inmueble ajeno como si fuera suyo a través de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, afectando la seguridad jurídica y la inviolabilidad de propiedad y su herencia y concluiremos con una ponderación de derechos, analices filosóficos, estadísticos, el uso de la tabla de la verdad, entre otros.

Consideramos que la transferencia de un bien inmueble con accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por Estelionato efectuado por el Falsario no puede ser acto jurídico ya que no cumpliría los presupuestos del Art. 140 y siguientes del Código Civil ya que una enajenación realizada por aquel, donde se establece que jamás el verdadero propietario del bien inmueble manifestó su voluntad ni real ni declarativa de querer vender su bien inmueble que resultaría materia de Litis, por lo que no puede tener un fin licito dicha pseudo enajenación efectuada por el falsario al tercero de buena fe, a través de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, así mimo como un bien ajeno que ha sido enajenado no es un objeto física y jurídicamente posible; justamente porque el propietario es otro y no el enajenante que es un falsario, quien no se puede transferir en enajenación, al no ser el propietario, así como tampoco ha sido autorizado por el legítimo propietario para vender su propiedad, por lo que el Falsario no ser propietario. Es más, nadie puede dar transferencia de una propiedad ajena, como si fuera propia. Ya estamos ante accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y no ante acto o negocios jurídicos ni situaciones contractuales, la venta es nula ipso jure.

Al analizar tampoco sería un contrato ya que se requiere conforme lo regula el Art. 1351 del Código Civil y siguientes del acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial, lo que no reuniría tampoco los presupuesto que corresponden a un contrato lícito; contrario sensu estaríamos ante un contrato ilícito y no se puede otorgar algún valor de transferencia a una vulneración de un contrato lejos de ser licito es ilícito; consecuentemente no se puede hacer uso de un contrato ilícito para permitir que se pierda la propiedad al verdadero propietario menos aun a sus herederos legales.

El "Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario", tiene un enfoque delictivo, donde en forma preliminar se produjeron la comisión delictiva de los delitos de Falsedad Genérica – Suplantación de Identidad y/o delito contra la Fe Pública-Falsificación de Documentos, para conseguir que el Falsario logre la inscripción en el folio real de un inmueble, sorprendiendo en muchos casos al Notario, al Registrador Publico, para que se le inscriba un bien inmueble ajeno en un folio real como si fuera el propietario, procediendo delictivamente a

despojar la propiedad al verdadero propietario, a través de una inscripción delictiva, con lo que estaría perjudicando su derecho de inviolabilidad de propiedad y su herencia al verdadero propietario; lo que genera inseguridad jurídica y atenta contra la dignidad de todo ser humano y su real derecho a transmitir sus bienes a sus causahabientes.

Por lo que, estamos en desacuerdo con que el Art. 2014 del Código Civil otorgue al tercero de buena fe, por el Principio de Fe Registral el derecho que mantenga la propiedad una vez inscrito la propiedad, aunque se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante, o sea la inscripción en el folio real del falsario y los títulos archivados que lo sustenten, ya que no existen títulos validos que amparen la transferencia del falsario al tercero de buena fe, de un bien que no le pertenece, sino que el verdadero propietario es otra persona, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, lo que atenta contra su inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho a otorgar dicha propiedad a sus herederos legales.

Donde el falsario habría logrado a través de la comisión delictiva, haber sido inscrito en el folio real de la propiedad materia de Litis, vulnerando derechos registrales, así como el folio real del bien inmueble, lo que conllevaría a que no se respete los Principios Registrales, entre ellos el Principio de tracto continuo de quien debe tener inscrito su titularidad del bien inmueble a efecto de conservar la titularidad y el historial jurídico de cada bien inmueble que han adquirido el derecho real del mismo conforme lo regula el Art. 2018 del Código Civil, para establecer el tracto sucesivo y transferencia de la citada finca o bien inmueble, donde se requiere de la Calificación Registral, para dar validez a la transferencia del mismo. Por lo que, una inscripción delictiva de un bien y su pseudo venta a título oneroso de un bien ajeno, es nulo de pleno derecho, por lo que al ser ajeno no pertenece al falsario, sino al verdadero propietario primigenio o a sus herederos legales; el hecho factico de haber utilizado la inscripción en los Registros Públicos con la falsificación de documentos o suplantación de identidad del verdadero propietario; lo que genera inseguridad jurídica y vulnera derechos humanos de todo ser humano, que tiene Derecho a la inviolabilidad de su propiedad y derecho a la herencia; reconocidos como un derecho humano en el Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, concordante con el Art. 21 de Convención Americana de Derechos Humanos, así como con mandatos constitucionales regulados en los Arts. 2 Inc. 16, Arts. 60, 70. 71, 72 de la Constitución Política del Estado[3].

Por lo que, la suscrita considera en su tesis que se viene otorgando erradamente al falsario un derecho que no le corresponde, ya que si la propiedad está registrada en Registros Públicos con accionar delictivo de parte del falsario y procede a vender una propiedad de bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe, se estaría protegiendo a este último como que tiene derecho a la propiedad; sin considerarse que se genera inseguridad jurídica y se vulnera la propiedad del verdadero propietario o de sus herederos legales, lo que genera la vulneración a la inviolabilidad de la propiedad, reconocida

[3] Constitución Política del Estado Peruano de 1993.

constitucionalmente como un derecho fundamental, así como el derecho a heredar o dejar sus bienes para ser heredados, así como los Derechos Humanos que tiene todo ser humano a la protección de su propiedad y vivienda, en aplicación de los Art. 51 concordante con la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la Carta Magna del Perú. Por lo que un dispositivo legal, no puede vulnerar la Constitución Política del Estado, porque esta prima, sobre cualquier dispositivo de menor jerarquía, por la Pirámide de Kelsen. Y el control difuso.

A través del Art. 2014 del Código Civil, se estaría dando Fe Pública Registral al Tercero de Buena Fe, que adquiere a título oneroso, un bien ajeno al suyo enajenado por quien no es el propietario y que lo pseudo vende como si fuera suyo; perjudicando al verdadero propietario y a su herencia; ya que el tercero de buena fe, lo despoja de su propiedad, sin que el propietario primigenio haya participado ni consentido la compra venta de su bien inmueble; lo que resulta censurable dentro de un Estado de Derecho, estaríamos ante accionar que no es un acto jurídico, sino un aparente contrato pero no lícito, sino ilícito, lo que no puede transferir propiedad, ni generar derecho al Principio de Fe Registral del tercero de buena fe, porque esas adquisiciones, en muchos casos son coludidas, para perjudicar la propiedad del verdadero propietario o propietario primigenio; y en otros casos incluso existen indicios o presunciones que nos permite establecer que estamos ante una venta de un bien ajeno; al efectuar la adquisición a título oneroso, con un precio que no refleja el real valor del bien inmueble y en otros casos, sirven para pasar de un supuesto propietario a otro, con suma facilidad, para a través de ventas sucesivas, lograr hacer que el propietario primigenio, termine perdiendo la propiedad, a través del Principio Registral de Buena Fe del tercero, regulado en el Art. 2014 del Código Civil.

Toda vez que, con este hecho factico estaría siendo aceptado por el Estado, la sociedad en general y a nivel judicial; lo que resulta incongruente y atenta contra la seguridad jurídica y contra la propiedad del verdadero propietario, el mismo que es inviolable e inalienable; con el argumento de dar garantía al tráfico inmobiliario señalados en la exposición de motivos; lo que constituye una antinomia, que afecta principios generales, Derechos Humanos, derechos reconocidos constitucionalmente como Derechos Fundamentales.

Estando que, corresponde por ratio decidendi el derecho de tercero de buena fe:

1.- Si es que el propietario primigenio, delictivamente efectúa doble venta de un mismo bien; y, el tercero que actúa de buena fe, adquiere el mismo y logra la inscripción primero, etc.

2.- Si el verdadero propietario, efectúa una simulación de venta coludido con un testaferro y éste último vende el bien inmueble al tercero de buena fe.

3.- Cuando el propietario primigenio otorgó poder al poderdante y éste último, con el poder vencido, vende el bien inmueble al tercero de buena fe, desconociendo el tercero, que el poder ya está caduco y que no está adquiriendo un bien inmueble en esas condiciones.

El tercero de buena fe, estaría en estos casos garantizado por el Art. 2014 del Código Civil, bajo la garantía de la adquisición del tercero de buena fe.

Sin embargo, lo que vamos a cuestionar en mi tesis es la figura jurídica resulta diferente, cuando un falsario, utilizando mecanismos delictivos, procede a efectuar la venta de un bien inmueble ajeno; como si fuera suyo, procede a pseudo vender el mismo, al haber previamente sorprendido a los Registros Públicos, con falsificación de documentos o suplantación de identidad, donde logra la inscripción en el folio real de la ficha registral y con dicha acción, pretende despojar al verdadero propietario y a sus causahabientes, de un bien inmueble ajeno, a través de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; en este caso, es respecto a este cuestionamiento en que va ir direccionado mi trabajo de tesis investigación doctoral, con análisis de legislación comparada y de algunos casos de casuísticas reales, ilustrativos, así como de análisis de datos de estadísticas existentes en los últimos cinco años de las Fiscalías Penales del Distrito Fiscal de Lima y/o del Segundo Juzgado Penal de Lima; empero, mi trabajo de investigación tiene una connotación dogmática jurídica.

Es inconcebible que, ante el accionar delictivo del Falsario, se otorgue garantía de Principio Registral al tercero de buena fe que establece el Art. 2014 del Código Civil, toda vez, que adquiere por derecho una propiedad ajena que el Falsario pseudo vende como suya, y pseudo transfiere a título oneroso al tercero de buena fe; perjudicando al verdadero propietario y/o a sus herederos legales, con la comisión delictiva previa de tipificación de delitos de a) suplantación de identidad, b) falsificación de documentos, c) embargos ficticios, d) actas de conciliación falsas, e) notificaciones a domicilios falsos de verdaderos propietarios; para perjudicar la propiedad y herencia del verdadero propietario; para lograr coronarse con pseudo venta del bien ajeno, sin la autorización ni conocimiento del verdadero propietario, lo que lo perjudica a él y a sus herederos legales, lo que atenta y resulta un Abuso de Derecho, lo que va está en contra, del Artículo II del Título Preliminar del Código Civil que determina que:

"…La ley no ampara el ejercicio abusivo de un derecho…"[4].

Sin embargo, en el caso del principio registral otorgado en el Art. 2014 del Código Civil, se permitiría que pese a que se anule, rescinda, cancele o resuelva el efectuado de la aparente propiedad del Falsario quien logro la inscripción por acción delictiva de suplantación de identidad y/o falsificación de documentos u otro, quizás con Acta de Conciliación simulada que presuntamente el verdadero propietario le transfiere el inmueble, etc., como una decisión de un acuerdo con el Falsario; aun en estos casos donde se acredite que hubo la comisión delictiva en ese registro en el asiento real; aun así se protege al tercero de buena fe una vez inscrito en el asiento real, que mantenga la pseudo adquisición de un bien enajenado por el Falsario sin conocimiento ni autorización del propietario y/o sus

[4] Código Civil de Perú 1984, art. II del Título Preliminar – Decreto Legislativo 295 del 25 Julio 1984.

herederos legales; a través de una garantía de fe Pública Registral; donde estaríamos erradamente con este accionar interpretativo y con pronunciamientos decisorios a nivel judicial, vulnerando el tráfico jurídico que debe existir en un Estado de Derecho y generando inseguridad jurídica y la garantía de que la propiedad es inviolable, al ser inalienable.

Se estaría considerando en este caso extremo, que el Art. 2014 del Código Civil mantiene la adquisición del tercero de buena fe, como si se tratara de un acto jurídico o contrato licito; cuando en la opinión de la suscrita no es acto jurídico o negocio jurídico ni contrato lícito, sino es un accionar delictivo, que la suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, en el presente trabajo de investigación, para efectuar pseudo venta de bien ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe, con la comisión previa de delitos de Suplantación de identidad y/o Falsificación de Documentos u otros; para que el Falsario tenga registrado en el Asiento Real un bien inmueble ajeno, como aparente propietario.

Por lo que, hechos facticos de la comisión de delitos, no puede generar la perdida ni vulneración de la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario o a sus herederos legales, menos aún si se encuentra fallecido y no puede defender directamente su propiedad, lo que perjudica su derecho de otorgar herencia, conforme protección de los Derechos Humanos que tiene todo ser humano del respeto de su propiedad y de la herencia y que le permite hasta de disponer del porcentaje de su libre disposición de sus propiedades establecido legalmente, lo que atenta contra su dignidad y el de su descendencia, no solo contra su propiedad, herencia, derechos sucesorios, etc. Porque de acuerdo a la experiencia en ese tipo d |1e delito de Estelionato, es muy común casi en un cien por ciento, que el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato, se produzca luego que el verdadero propietario ha fallecido, donde ya está impedido de poder defenderse, porque lo que se falsean es documentos de presuntas ventas de bienes inmuebles que supuestamente fueron vendidos unos años antes; y, que oportunamente RECIEN inscriben y regularizan en los Registros Públicos, cuando el verdadero propietario esta fallecido. Perjudicando a sus herederos legales, quienes tienen que verse enfrascados en tratar de recuperar el bien inmueble; y, sin embargo, estos se hacen de difícil posibilidad de ser recuperados, por las ventas sucesivas e inmediatas que se producen, al amparo del Art. 2014 del Código Civil, que permite la garantía del Principio de Buena Fe, al tercero de buena fe. Pese existir falsedad de documentos o suplantación de identidad, para lograr la pseudo venta por delito de Estelionato.

Por lo que, la suscrita en su presente trabajo de investigación considera que a nivel constitucional, corresponde efectuarse una ponderación de derechos, al tener en consideración que el derecho a la propiedad es inviolable, versus el tráfico inmobiliario que se establece como un fundamento del Art. 2014 del Código Civil como ratio legis efectuada por los legisladores al promulgarse el Código Civil de 1984; empero, respecto a donde exista pseudo venta de un falsario, que procede delictivamente a falsificar documentos y/o suplantación de identidad, para vender a tercero a título oneroso una propiedad ajena, como si fuera suya.

Por otro lado, también se considerara como parte de la investigación en la libertad del tráfico jurídico y fe pública registral, pero a través de actos jurídicos que reúnan la condición de licitud y contratos lícitos y no contrario sensu ilícitos con contenido de antinomias que vulneran Derechos Humanos, al vulnerar la inviolabilidad de Propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario; por lo que se debe cautelar el Principio de Legalidad, de proporcionalidad y ponderación y bienes jurídicos, debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, legítima defensa y bienes jurídicos protegidos en la tipificación de actos delictivos entre ellos.

El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se comete con accionar delictivo de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad y otros, regulados en los Arts. 427, 416 438 y 197 Inc. 4 del Código Penal, en concordancia con Arts. 2 y 139 de la Constitución Política del Estado de los Derechos Fundamentales inherentes a la persona y Principios y Derechos de la Acción Jurisdiccional y el Derecho a la Propiedad y que se trate de dar inconstitucionalmente protección del tercero de buena fe, que regula el Art. 2014 del Código Civil, al que adquiere un bien inmueble de un falsario, donde en algunos casos existe mala fe, tanto del falsario y del tercero que no actúa de buena fe; sin embargo, a través de ventas sucesivas, dentro de un círculo delictivo, se busca que el verdadero propietario, pierda la propiedad, hasta que se logra vender a un real tercero de buena fe, luego de ventas reiteradas, empero a precios irrisorios y sin que el falsario, se encuentre incluso en posesión del mismo.

Por lo que, la tesis de la suscrita que se sustentara es que en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, no estamos ante un contrato, sino ante un pseudo contrato ilícito, con accionar delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad para despojar al verdadero propiedad y/o a sus herederos propietarios del bien inmueble, para pseudo vender a tercero a título oneroso un bien ajeno, argumentamos como hipótesis que no estaríamos ante un Contrato lícito ni acto jurídico licito, ni negocio jurídico, al no reunir el requisito de licitud y el objeto tampoco sería física o jurídicamente posible, porque se trataría de un bien ajeno, donde el Falsario no es el propietario, sino a través de acciones delictivas previas, logro la inscripción en el folio real, registrando la propiedad en forma aparente; ante Registros Públicos que encierra accionar delictivo de Falsificación de documentos público registral, con lo que logró desde nivel notarial que un Notario Público fuera sorprendido, quien envió a los Registros Públicos para que se eleve Escritura Pública un título de propiedad de bien ajeno como si fuera suyo y se determina que el Registrador Público al ser sorprendido también, procedió a calificar la inscripción para el registro de inscripción del título en el folio real, logrando el Falsario la inscripción registral ante los Registros Públicos, como si aquel fuera el propietario aparente del bien inmueble materia de litis, con lo que procedió posteriormente a título oneroso a pseudo vender al tercero de buena fe; vulnerándose la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su herencia del legítimo propietario, dispuesto a nivel internacional en Tratados de Derechos Humanos que protege a todo ser humano y su derecho de dignidad, así como el derecho a una vida en paz y tranquila.

En consecuencia, un registro ante Registros Públicos de una propiedad ajena efectuada por el falsario, no puede generar transferencia del bien inmueble que no es de su propietario; perjudicando al verdadero propietario o a sus herederos legales y resulta una antinomia, el otorga el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, lo que resulta un Uso Abusivo de la Ley, que no debería transgredir ni violar las normas que integra el derecho en conjunto, en forma sistemática del ordenamiento jurídico de un país, concordante con normas internacionales de Derechos Humanos y la protección de la dignidad, de la propiedad y de trasmitir sus bienes inmuebles a sus herederos legales e incluso hacer uso del tercio de libre disposición que regula nuestra disposición civil, constitucional, notarial, penal, administrativa, etc., del verdadero propietario; entre las que pueden asumir las formas de prohibiciones y mandatos y tipificación delictiva del Delito de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad; los que tipificarían el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que la suscrita propone se Promulgue como figura delictiva agravada de Falsificación de Documentos Públicos, al ingresar a los Registros Públicos, que y vulneran mandatos constitucionales y Derechos Humanos.

> *"…Actos ilícito en sentido lato (…) es el que transgrede o viola las normas que integran el derecho objetivo en su conjunto, que pueden asumir las formas de prohibiciones o mandatos…"*[5].

Incluso, muchas veces el tercero de buena fe, no lo es; porque ha actuado coludido con el falsario, y procede a vender inmediatamente la propiedad a un supuesto cuarto de buena fe y este sucesivamente al cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; hasta que se logre hacer inaccesible que el verdadero propietario recupere su propiedad o los herederos del causante cuando el propietario a fallecido; quienes mayormente son las víctimas de dicho delito; pese a la inviolabilidad de propiedad y a que todo ser humano tiene derecho a la herencia, establecidas como derechos humanos y reconocida constitucionalmente, lo que vulnera el derecho supremo a la dignidad de todo ser humano.

[5] BREBBIA, Roberto H. Hechos y Actos Jurídicos. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, Buenos Aires 1979, p. 55, Op. Cit, COLOMBO, L, Culpa Aquiliana N° 44, DE GASPERI-MORELLO, Responsabilidad Civil Nª 63 y ss. Teoría General de la Responsabilidad Civil, cap. VII.

4. JUSTIFICACION DEL PRESENTE TRABAJO DE INVESTIGACION – PROBLEMA.

4.1 DESARROLLO DE JUSTIFICACION DE LA INVESTIGACION.

Resulta relevante el problema del trabajo de investigación de la suscrita: sobre el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estando que el Art. 2014 del Código Civil otorga garantía del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe a título oneroso que ha realizado la adquisición de un bien inmueble a una persona ajena a la propiedad, que transfiere el bien inmueble, vulnerando la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, quien jamás ha manifestado su voluntad interna o externa, ni consentimiento ni otorgado poder, para que el Falsario enajene su bien inmueble al tercero de buena fe, como si fuera suyo, ni tampoco al tercero de buena fe. Sin embargo, se viene otorgando garantía de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, lo que genera inseguridad jurídica y lo que se busca luego de efectuar el presente trabajo de investigación, es tratar de lograr la solución, a fin de adoptarse medidas correctivas, a través de modificación legislativa, para evitar que siga ocurriendo, que se venga dando la aplicación indebida del Art. 2014 del Código Civil que garantiza la fe pública registral al tercero de buena fe, que la suscrita considera que solo corresponde aplicarse para los casos en que el bien inmueble el verdadero propietario ha manifestado su voluntad interna y externa, para que se enajene su propietario a título oneroso; empero, no corresponde aplicarse esta garantía al Falsario que por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, enajena un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, ya que se vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, al aplicarse indebidamente el Art. 2014 del Código Civil, a favor del tercero de buena fe, perjudica la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario.

Aunque en la actualidad, dicha aplicación errada a mi entender, se encontraría relativamente justificada. Toda vez que no existe un dispositivo legal que impida que magistrados y abogados defensores recurran a la aplicación de este dispositivo legal a favor del tercero de buena fe, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.

Pese que, se ha promulgado la Ley 30313 y la Alerta Registral, que controla en parte, las inscripciones ilegales del Falsario en los Registros Públicos, sobre bienes inmuebles ajeno; empero, no hay un dispositivo legal, que frene el Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario, respecto al tercero que adquiere dicho bien, que impida que se aplique el Art. 2014 del Código Civil, lo que viene generando la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y la inseguridad jurídica de los bienes inmuebles de los legítimos propietarios.

El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita considera que no genera negocio jurídico, sino solo accionar delictivo, que perjudica al verdadero propietario y a sus causahabientes y al tercero de buena fe, si fue sorprendido por el Falsario. Más no, al tercero de mala fe, que

actuó coludido. Lo que genera desmedro económico al verdadero propietario y a sus causahabientes. Aunque considero que el Falsario, debe responder a favor del tercero de buena fe y que la propiedad se mantenga a favor del verdadero propietario y sus herederos legales, a través de un cambio de paradigma, que la ley no permite el Abuso del Derecho y que nadie puede vulnerar un mandato constitucional que a la vez es un Derecho Humano de la inviolabilidad de propiedad y porque también no decirlo del legítimo derecho que tiene todo ser humano de transferir sus bienes a favor de sus herederos legales. Por lo que resulta relevante tratar esta problemática del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Haciendo la salvedad que, la aplicación del Art. 2014 del Código Civil corresponde otorgar la garantía del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe a título oneroso que ha realizado la adquisición de un bien inmueble al verdadero propietario o al apoderado que este otorgue, considero para por ejemplo casos resaltantes; así como la que adquiera sorprendido, al adquirir producto de un acto simulatorio en donde participo verdadero propietario con tercero y este último aprovecha la circunstancia y vende al tercero de buena fe.

Cuando el propietario vende su bien inmueble, a más de una persona a lo que la suscrita denomina en presente trabajo de investigación el Estelionato Convencional, para encontrar la diferencia al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que, dentro de la participación del verdadero propietario o del apoderado autorizado por éste para la enajenación a título oneroso, se otorga garantía de Fe Registral del Art. 2014 del Código Civil en forma sistemática con otros Principios Registrales, donde corresponde la propiedad al primero que logra la inscripción ante los Registros Públicos en el folio real del citado inmueble y el otro caso que se otorga esa garantía de Fe Registral, es para cuando el verdadero propietario otorga poder para que se enajene su bien inmueble donde manifiesta su voluntad interna y externa para que se venda su bien inmueble.

Sin embargo, la venta la realiza el apoderado una vez que se encuentra caduco el poder y este no ha revocado; empero, que se inició el trámite antes que caduque el mismo. En este caso, el tercero de buena fe, que adquiere el bien inmueble se acoge al Art. 2014 del Código Civil, que le otorga la garantía de buena Fe Registral, si consigue la inscripción, ya que asume la responsabilidad de su propia negligencia el que era propietario, al no haber revocado a tiempo el poder al apoderado cuando se encontraba caduco el mismo. Aunque en este caso, ya es otra problemática si es que el verdadero propietario efectúe un reclamo al apoderado, si actuó de mala fe, que en nada repercute al tercero de buena fe, que efectuó la adquisición del bien inmueble para acogerse al Art. 2014 del Código Civil. Excepto, si existe una mala fe manifiesta del apoderado y el tercero, que ya no sería de buena fe, sino de mala fe, porque no solo el poder se encontraba excesivamente vencido, sino por el precio irrisorio efectuado en la venta; sin embargo, es otro tema, que no me corresponde tratar en este trabajo de investigación. Porque la suscrita, tratará solo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario y el tercero de buena fe o mala fe del mismo.

El tema de investigación, es respecto al hecho factico que una persona ajena a la propiedad, pseudo transfiera el bien inmueble, sin el conocimiento ni consentimiento del verdadero propietario, lo que no solo genera desmedro económico al legítimo propietario y a sus herederos legales y vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su derecho a transferir su patrimonio por herencia.

i) Toda vez que, si se encuentra vivo, perjudica el poder transferir la propiedad a través de la herencia y debe batallar para recuperar la misma.

ii) Si hubiera fallecido, no puede defenderse directamente del Falsario, sino que correspondería efectuarla a sus herederos legales y tendrían que efectuarla con medidas que denoten rapidez; porque si no el bien se pierde en ventas sucesivas a un tercero, cuarto, quinto, sexto, “n” de buena fe.

Lo que genera, inseguridad jurídica y vulnera la inviolabilidad de propiedad y el libre derecho a la herencia que le corresponde a todo ser humano, para transferir sus bienes inmuebles a sus herederos legales e incluso a través de la cuota del tercio de libre disposición, de los bienes que conllevo esfuerzo conseguir y/o que fue transmitido por herencia, etc., lo que perjudica su dignidad y demás Derechos Humanos.

Por lo que, corresponde a través del presente trabajo de investigación doctoral buscar adoptar mecanismos que defiendan la propiedad del verdadero propietario y de sus herederos legales, es por eso la motivación del mismo. Ya que lamentablemente hemos estado acostumbrado a que se cometen las transferencias por Fraude Inmobiliario por Estelionato a los terceros de buena fe, donde deben recurrir los legítimos propietarios o sus herederos legales a engorrosos procesos judiciales, para tratar de recuperar su propiedad y la misma se pierde, ante las ventas sucesivas efectuadas, en la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, luego de la adquisición a título oneroso del tercero de buena fe, en donde se da la problemática que se transfiere inmediatamente la propiedad a un cuarto, quinto, sexto hasta “n” personas de buena fe, lo que hace inviable que los herederos puedan conservar la herencia dejada por el verdadero propietario, ya que mayormente se da la transferencia por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, una vez que el verdadero propietario ha fallecido ya sea por ser una persona de avanzada edad y/o por enfermedad, para que el Falsario cometa el delito de Estelionato y pseudo vende al "tercero de buena fe”, generando la vía crucis a los causantes, para que puedan conservar la propiedad que debieron recibir como herencia, al ser herederos forzosos y/o heredero universal, etc.

Resulta relevante el problema: Del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estando que el Art. 2014 del Código Civil otorga garantía del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe a título oneroso que ha realizado la adquisición de un bien inmueble a una persona ajena a la propiedad, que pseudo transfiere el bien inmueble, sin el conocimiento

ni consentimiento de su verdadero propietario, lo que no solo genera desmedro económica al verdadero propietario y a sus herederos legales, si se encuentra vivo, perjudica poder transferir la propiedad a través de la herencia y debe batallar para recuperar la misma y si hubiera fallecido, no puede defenderse directamente del falsario, sino que correspondería efectuarla a sus causahabientes y tendrían que efectuarla con medidas que denoten rapidez; porque si no el bien se pierde en ventas sucesivas a un cuarto, quinto, sexto de buena fe; lo que genera inseguridad jurídica y vulnera la inviolabilidad de propiedad y el libre derecho a la herencia que le corresponde a todo ser humano, para transferir sus bienes inmuebles a sus herederos legales e incluso a través de la cuota del tercio de libre disposición, de los bienes que conllevo esfuerzo conseguir y/o que fue transmitido por herencia, etc., lo que perjudica su dignidad y demás Derechos Humanos.

Por lo que, resultaría importante adoptarse de mecanismos que defiendan la propiedad del verdadero propietario y de sus herederos legales, es por eso la motivación de este trabajo de investigación doctoral. Toda vez que es usual que se cometen las transferencias luego de la adquisición a título oneroso del tercero de buena fe, en donde se da la problemática que se transfiere inmediatamente la propiedad a un cuarto, quinto, sexto hasta “n” personas de buena fe.

Se establece que, en el FIDEF, Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, los terceros de buena fe, también son víctimas del Falsario, al haber sido sorprendidos por esta persona que actuó al margen de la ley, quien le pseudo transfiere la propiedad ajena en forma ilegal, con el concurso contra la Fe Publica – Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otro, ocasionándole desmedro económico, al confiar en anotaciones del Registro de un Asiento de inmueble ajeno, donde figuraba como propietario aparente el Falsario.

Por lo que, en opinión de la suscrita, es por el registro real, que se encuentra involucrada una persona que logro la inscripción con accionar delictivo de Falsificación de Documentos y/o suplantación de identidad del verdadero propietario; por lo que, no debería otorgarse Fe Pública Registral al tercero de buena fe; ni mucho menos impedir que se anule, rescinda, cancele o resuelva la inscripción en el folio real del Falsario, porque dicho registro es nulo ipso jure y debe ser considerado como cambio de paradigma en la política criminal, debiendo promulgarse el delito de lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque no se puede permitir que el tercero de buena fe mantenga la adquisición de un bien que no pertenece al falsario, sino que el verdadero propietario es otra persona, la que con actos jurídicos y contratos ilícitos, no puede generar transferencia de un bien inmueble ajeno al falsario, ya que estaríamos ante un hecho ilícito, considerada adquisición originaria, que establece:

> *“…Nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien se adquiere…”*[6].

[6] BREBBIA, Roberto H, Idem, p, 29.

Con lo que se establece que el derecho que otorga el enajenante al transferir una propiedad, es la que corresponde recibir el que enajena o adquiere:

> "…La adquisición del derecho descansa exclusivamente en legitimidad del título del enajenante…"[7].

Donde incluso en algunos casos, los terceros supuestos de buena fe, actúan de mala fe, coludidos con los Falsarios, donde este último, le pseudo vende un bien inmueble ajeno, a un precio irrisorio, sin que acredite indubitablemente el pago efectuado, al no haber sido bancarizado. Sin embargo, cuentan con Escritura Pública que se eleva a los Registros Públicos para su inscripción, logrando en aplicación del Art. 2014 del Código Civil que se le garantice derechos en los Principios Registrales, entre ellos de Publicidad, Fe Publica y demás principios; perjudicando al verdadero propietario y a sus herederos; por lo que la motivación del presente trabajo de investigación, es generar un cambio legislativo, respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a fin de que desde el mismo inicio de pseudo transferencia a título oneroso de un bien ajeno efectuado por Falsario, la misma sea nula ipso jure, así como las subsiguientes, porque no se le daría el Principio de Fe Registral, al que ha recibido la transferencia a título oneroso o gratuito de un falsario, quien jamás, estuvo incluso en posesión del bien inmueble materia de Litis. Sino que se está perjudicando al verdadero propietario y/o a sus causahabientes; excepto que el mismo lo haya adquirido a través de proceso de prescripción adquisitiva.

Por lo que, al haberse adquirido una propiedad por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, persona que delictivamente procede a pseudo vender una propiedad ajena como si fuera suya, sin conocimiento ni autorización del verdadero propietario, habiendo pseudo vendido y transferido un bien inmueble que no le pertenece; para lo cual previamente hubo efectuado accionar delictivo de Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro; para dar con dicho accionar delictivo ser propietario aparente, conlleva a opinión de la suscrita que bajo un enfoque neoconstitucionalismo, que corresponde previamente efectuar ponderación de Derechos Fundamentales de propiedad, herencia, libertad contractual, Fe Pública Registral, Tráfico Jurídico; todas de las cuales se encuentran vulneradas por el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Considerando que, correspondería adoptar mecanismos en donde corresponda que el Falsario, no solo restituya el dinero detrimento económico indebidamente recibido en una compra venta ilegal, efectuada por el Falsario, así como el pago de indemnización al tercero de buena fe y corresponde el pago de reparación civil respectiva; debiendo declararse nula la pseudo compra venta ilegal desde el mismo accionar delictivo y retorne la propiedad al verdadero propietario y a sus herederos legales; lo que contribuiría a desmotivar que

[7] BREBBIA, Roberto H, Idem, p, 29.

existan presuntos compradores de buena fe, que adquieren bienes inmuebles, sin que previamente se haya establecido que los presuntos propietarios están en posesión del mismo y/o que se efectúan a precios sumamente irrisorios, para transferirlos en ventas sucesivas, hasta lograr que la propiedad quede en poder de un tercero de buena fe y que el mismo se proteja con la garantía del tercero de buena fe por Principio de Fe Registral; que es lo que, se está cuestionando para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, esta pseudo venta del falsario de un bien inmueble ajeno, como suyo. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario; por lo que debe ser nulo ipso jure.

Se exceptuaría; si el bien inmueble transferido no contara con una acreditación de propiedad efectuada en los Registros Públicos y que tampoco existe un presunto propietario afectado, o el bien se encuentre reconocido por prescripción adquisitiva (porque no sería Falsario); en estos casos no habría delito y tendría garantizada indefectiblemente luego de transcurrido el décimo año declarado judicialmente, si existiera alguna duda, o garantiza la buena fe, establecida en el Art. 2014 del Código Civil, al no existir agraviado ni herederos legales, o transferencias efectuadas por títulos supletorio o prescripción adquisitiva de dominio o usucapión.

5.- GLOSARIO.

5.1 Falsario.

Es la denominación que se ha efectuado al sujeto activo de la comisión delictiva, para evitar la estigmatización, que comete un fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

5.2 Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato.

Es la venta de un bien ajeno, cometiendo accionar delictivo, para lograr la inscripción en el folio real de un bien que no le pertenece, y se efectúa con delitos previos como Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, donde el sujeto activo es el Falsario; accionar que debe ser considerado delictivo, sin embargo, en nuestra legislación no existe una tipificación delictiva, que proteja este hecho factico, donde se vulnera el enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con el agravante de haber utilizado documentos falsificados o la suplantación de identidad, para efectuar con accionar delictivo, el registro en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, en muchos casos estando ausente la persona físicamente, o porque ha fallecido, lo que le impide defender directamente su patrimonio inmobiliario .

5.3 Vulneración de la Propiedad.

Es hacer que alguien pierda su propiedad, pese tener la garantía constitucional de la inviolabilidad de propiedad.

5.4 Estelionato.

Es la venta de bien inmueble ajeno, como si fuera propio, donde se incluye la doble venta de un mismo bien inmueble que efectúe el verdadero propietario.

5.5 Principio de Fe Registral.

Es la garantía que, se otorga al tercero que adquiere de buena fe una propiedad del verdadero propietario; empero, aquel vende el mismo bien inmueble a más de un comprador, y se le garantiza dicho principio si es el primero en inscribir el bien inmueble (Principio de Preferencia) y/o del apoderado donde el legítimo propietario, manifestó su voluntad interna y externa de vender su bien inmueble y que el poder se encuentra vencido. Este Principio de Fe Registral,

también considero que no tiene el legítimo propietario con antelación, por el simple hecho de serlo.

5.6 Buena Fe.

Es un principio que, debe otorgarse en toda etapa del derecho, en la celebración de un acto jurídico, de un negocio jurídico, de un contrato, etc.; que garantice a las partes contractuales, tranquilidad y seguridad jurídica, porque se ha actuado con honestidad, lo que genera predictividad, para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

5.7 Tercero de Buena Fe.

Considero que es el que compro el bien inmueble, adoptando todas las medidas de prevención convenientes para la adquisición de un bien inmueble, paga el precio de mercado, verifica la propiedad, los títulos ante los Registros Públicos, verifica que el propietario primigenio tenga la posesión del bien inmueble y los documentos a su nombre entre ellos los de autoevalúo.

5.8 Tercero de Mala Fe.

Adquiere el bien inmueble a precio irrisorio, no verifica que el propietario al que adquiere tenga la posesión del mismo, ni los títulos, ni autoevalúo y/o demás documentación, inmediatamente vende el bien inmueble sin efectuar ninguna modificación, ni estar en posesión del bien inmueble.

Para efectuar la adquisición y transferencia, no hizo uso de movimientos bancarios de egreso e ingreso, que garantice la real operación de compra venta del bien inmueble.

5.9 Tráfico Jurídico.

Es la garantía que se tiene, al celebrar un contrato, donde se establece que va a ser inscrito en los Registros Públicos y protegido por los principios registrales que lo garanticen, entre ellos el de la Publicidad, Legalidad, Oponibibilidad, Rogación, etc.

5.10 Inviolabilidad de Propiedad.

Es una garantía, reconocida no solo constitucionalmente, sino también en las Convenciones de Derechos Humanos y demás tratados internacionales. Otorga al legítimo propietario, la garantía plena que su propiedad no será perjudicada, si el no otorga su manifestación de voluntad para enajenarla, para transferirla; estos bienes, se transmiten por herencia a sus causahabientes, al fallecer el causante.

Solo puede ser vulnerada por ley, esto es, por una causa de expropiación por seguridad nacional o necesidad pública y “previo pago de justiprecio”, que efectúe el Estado.

5.11 Herencia.

Toda propiedad, entre ellos los bienes muebles e inmuebles, serán transmitidos todo el patrimonio, a sus herederos legales, ya sea por sucesión intestada o por testamento, de parte del causante, a sus causahabientes, al fallecer; se transmite todo el patrimonio, e incluso las obligaciones, entre ellas podrían ser las alimentarias, de un menor hijo extramatrimonial.

5.12 Causante.

Es el propietario de un bien inmueble, que, por derecho de sucesiones, corresponde otorgar a sus causahabientes, o herederos forzosos.

5.13 Causahabientes.

La propiedad como parte de su patrimonio, es transferida a los herederos forzosos del causante; quien al fallecer transmite en forma sucesoria, sus bienes, derechos y obligaciones, que constituye su patrimonio, por herencia a sus sucesores o herederos forzosos.

5.14 Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad.

Ambas figuras jurídicas, necesariamente empleadas, en lo que denomino el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, tema de mi trabajo de investigación y que son utilizadas, bajo el enfoque de la protección del Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe, garantía cuestionable, si logra inscripción RRPP.

6.- Antecedentes del Problema (Estado del Arte).

Propiamente no he encontrado, un trabajo de una tesis al respecto, pero si se ha encontrado algo de material jurídico, respecto a algún autor que trata el tema al respecto, que será materia de análisis y que varía al planteamiento que la suscrita efectuará al respecto; por lo que, se analizará como comprobación de hipótesis, conjuntamente con una ponderación de derechos constitucionales respecto a la libertad de contratar y de la inviolabilidad de propiedad.

También, existen en materia de jurisprudencia, pronunciamiento de los órganos que administran justicia a nivel judicial y constitucional; que también analizaremos. Se analizará doctrinas comparadas y jurisprudencia que se aplique a nivel nacional e internacional.

*Analizaremos la aplicación del Derecho Comparado, respecto a materia penal, civil, registral, notarial, constitucional, para analizar respecto a nuestra problemática:

Para efectuar, el análisis en el Derecho Comparado y así mismo dentro del enfoque neoconstitucional, analizaremos en forma concisa respecto a tipo de aplicación del Derecho Penal, Civil que se viene aplicando en países como España, Italia, Francia, Alemania, Argentina, Colombia, México, para ilustrar nuestro trabajo de investigación doctoral.

Aunque, ha habido modificaciones de los Artículos 2013 y 2014 del Código Civil, que han tratado de solucionar o atenuar, la problemática, de la utilización de un falsario, de falsificación de documentos o suplantación de identidad, en la transferencia o registro en un asiento registral de un bien inmueble; empero, aún subsiste, la problemática y corresponde una solución, más definitiva, más profunda, más radical; que es lo que la suscrita pretende con el presente trabajo de investigación; donde en el caso de lo que la suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el falsario; repercuta en el Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, a los bienes inmuebles, que se encuentren registrados en los Registros Públicos, en base a la aplicación del Principio de Rogación y garantizado por el Principio de Fe Pública Registral, que otorga los Registros Públicos y en aplicación al Principio de Prioridad, de Legitimación y otros; que garantizan la inviolabilidad de propiedad, si no estamos ante un tracto sucesivo, al no haber participado el verdadero propietario, manifestando su voluntad para enajenar el bien inmueble; sino que ha sido víctima del Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, quien jamás manifestó su voluntad para enajenar el bien inmueble materia de Litis ni a favor del falsario ni del tercero de buena o mala fe. Por lo que, la Fe Pública Registral permanece incólume a su favor por el Principio de Prioridad y Fe Pública Registral.

*En la III Parte del II Capítulo, en el punto 5.

6.1 MARCO ANTROPOLÓGICO Y/O MARCO HISTORICO.

6.1.1 Antecedentes en el Derecho Romano.

Contamos con la Institución del Derecho Justiniano – D. Iustiniani. Justiniano, dio explicación de la justicia y del derecho, de lo justo y de lo que consideraba injusto. El Derecho es sumamente amplio, pero la suscrita procederá analizar lo que es materia del presente trabajo de investigación para sustentación de tesis doctoral, es a través del Derecho Romano que vamos a sustentar los orígenes de las fuentes, de lo que vendría a ser mi realización del análisis de investigación y lo a través del transcurso trabajo de investigación, posteriormente procederemos a enriquecer con doctrina comparativa actual y jurisprudencial, al final del trabajo de investigación.

Al respecto el Derecho Romano se sub divide en cuatro etapas, desde la creación de Roma hasta el Reinado de Justiniano:

"1) De la Fundación de Roma a la Ley de las XII tablas (1 a 304 de Roma).

2) De la Ley de las XII tablas al fin de la Republica (304 a 723 de Roma)

3) Del Advenimiento del Imperio a la muerte de Alejandro Severo (723 a 988 de Roma o 235 de la Era Cristiana)

4) De la muerte de Alejandro Severo a la muerte de Justiniano (225 a 565 de loa Era Cristina)…"[8].

6.2.1 JUSTICIA. Al respecto tenemos que proviene del latín "iustitia":

> *"…La justicia es la constante y perpetua voluntad de dar a cada uno lo que le corresponde (según Ulpiano)…"*[9].

6.2.1.1 Antecedente Histórico.

Para entender el Derecho, es menester analizar el derecho otorgado desde el Derecho Romano que es la fuente, así como la constante evolución efectuada, por lo que se efectúa a cada uno de los derechos que se relaciona con mi trabajo de investigación y reglas acogidas. Como antecedente las leyes del Derecho Romano, que en forma práctica se efectuará, procediendo al análisis de cada figura delictiva, su concepto; desde el Derecho Romano, que estaba unida a la religión. Considerando como preceptos del derecho, sumamente importante y que resulta desde antaño hasta la actualidad:

---

[8] PETIT, EUGENE. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Porrúa. (2013). México. 25 Ed. 2da. Reimpresión, p, 27-28.

[9] NICOLIELLO, Nelson. Diccionario del Latín Jurídico. Editorial I B DE F. (2014). Montevideo Buenos Aires, p. 160.

"…Vivir honestamente, no causar daño a otro y dar a cada uno lo suyo…"[10].

6.2.1.2 Antecedente histórico de América Latina – Imperio Incaico del Tahuantisuyo.

En nuestro sistema de América Latina, para ilustrar el aporte de la justicia respecto al Imperio Incaico, consideraremos nuestra cultura y justicia del sistema del Tahuantisuyo, fijado en el precepto de convivencia social, la justicia a través de permitir a la sociedad, crecer y permitir tener las primeras pautas del derecho y justicia social y en armonía; empero, a través de procesos de dominación y conquista, como también se dio en el Imperio Romano, que es la fuente del derecho contemporáneo. En el Tahuantisuyo, se fijaron tres pautas que lo encierran todo. (No seas ladrón, no seas mentiroso, no seas ocioso) y efectuaron el aporte de las mincas y los tributos al Inca, a través de organizaciones con caciques, se recababan los tributos y se proporcionaban al Inca, quien se encontraba en el Cuzco, que era la capital del Imperio.

> "…*Ama sua, ama llulla y ama quella, lo que se mantiene como un invaluable aporte de nuestra cultura, acogida actualmente por la ONU…"*[11].

Que eran términos de justicia y de paz social, que caracterizaba a la Cultura del Imperio del Tahuantinsuyo en la época precolombina, que significa no seas ladrón, no seas mentiroso y no seas flojo, o sinónimos no robes, no mientas y no seas ocioso; que es una contribución para que en la actualidad se haya acogido como principios de la ONU – Organización de las Naciones Unidas, eso a raíz que Bolivia presento la propuesta y fue acogida, conforme se advierte de internet, cuando informo por tuit el Embajador de Bolivia Sacha Llorenti, al haber sido aplicado por nuestra cultura Inca en el Imperio del Tahuantinsuyo, que abarcó Perú, Bolivia, desde Pasto – Colombia hasta el Rio Maule en Chile, con capital en la ciudad del Cuzco, la misma que culminó con la llegada de los Españoles en 1532 al producirse la muerte de Atahualpa en la conquista de Francisco Pizarro, en el año 1533. Estos son los grandes aportes del Imperio Incaico en el Tahuantinsuyo, los que no solo ayudaban a la vida social, sino motivaban principios morales de "No seas flojo, mentiroso ni robes", lo que permitió que el Imperio creciera y fuera organizado por los ayllus, el reparto de tierra para el cultivo y el aporte de tributos que otorgaban al Inca, con parte de los cultivos que producían y trabajaban organizados en grupos, para ayudarse entre ellos a través de la minca, al individualizarse, al dejar su núcleo familiar, se les repartía un metraje, para el cultivo y vivienda, al formar su familia.

---

[10] GARCÍA DEL CORRAL, D. Idelfonso L. Cuerpo del Derecho Civil Romano. Instituta – Digesto. Editorial Barcelona Jaime Molina Editor. (1985). Barcelona – España. T.I, Op, Cit., pág.5.

[11] Noticia de RPP el 14 Set. 2015, goggle.

6.2.2 MARCO HISTORICO DE LA PROPIEDAD.

Etimológicamente proviene del latín "…propietas…"[12].

Antecedente Histórico.

Del Derecho Romano, no solo consideraba la propiedad de las cosas, sino incluso de las personas a través del otorgamiento de esclavos, para que realizaran las labores no solo domésticas, sino de trabajos forzados para cultivar las tierras, las crianzas de los animales y la compra venta de esclavos, estos últimos en un inicio fueron considerados como que eran una sola persona los provenientes de ellos esto es sus hijos y posteriormente se estableció que eran por persona a las que denomino el "derecho de gentes", al respecto trataremos sobre la propiedad de bienes inmuebles que es nuestro tema de investigación:

> "…*Los derechos reales, (…) diferentes beneficios que el hombre puede obtener de una cosa (…) Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad por su sencillez y extensión, (…) es el derecho más completo que pueda tener sobre una cosa corporal. (…) se limitan a estudiar los diversos beneficios que procura la propiedad. (...) desarrollado (...) estos beneficios se resumen en el uso, fruto y el abuso.* ***a)*** *El jus utendi o usus que es la facultad de servirse de la cosa y de aprovecharse de los servicios que pueda rendir de sus frutos.* ***b)*** *El jus fruendi o fructus derecho a recoger los productos;* ***c)*** *El jus abulendi o abusus (…), el poder de consumir la cosa, y por extensión, de disponer de ella de una manera definitiva, destruyéndola o enajenándola…"*[13].

6.2.3 ENAJENAR.

Etimológicamente proviene del latín de "*…alienatio…"*[14] *"Es la transferencia de propiedad.*

Antecedente Histórico.

A quienes es Lícito o no enajenar, según el Derecho Romano tenemos, se establece que en forma ilustrativa históricamente que el que es dueño no puede enajenar, sin embargo, el que no es dueño; pero no en forma ilícita, sino lícita, respecto a los bienes de la esposa, que podía efectuar el cónyuge: Sin embargo, después la dote, sirvió de protección, para dar respaldo a la mujer y estaba prohibida la venta.

*Se ha efectuado el impedimento de venta de la dote, porque se considera la fragilidad de la mujer, otorgándole la prohibición de venta, como medida de protección a la mujer, así la mujer consintiera la enajenación, no se debía permitir, al quedar prohibido. Al respecto, existe la interrogante bastante interesante que ilustra el presente trabajo de investigación (A quienes es o no

[12] NICOLIELLO, Nelson. Idem. p. 240.
[13] PETIT, Eugene. Idem, p. 229-230.
[14] NICOLIELLO, Nelson. Idem, p. 26.

lícito enajenar): Asimismo, se establece por el contrario que el acreedor puede enajenar: Posteriormente, se establece la enajenación de bienes de buena fe y de mala fe.

> *"…La Ley Julia, el marido tenía prohibido de enajenar contra la voluntad de su mujer un predio dotal, aunque fuera suyo por habérselo dado por causa de la dote, (…) incluso se prohibía la hipoteca de bienes de Italia…"*[15].

6.2.3.1 ENAJENACION DE BUENA FE. Proviene del latín "…Bona Fides…[16]"

Antecedente Histórico.

En el Derecho Romano, se establece el nacimiento de la buena fe y Mala Fe, a través del accionar de las partes, si se cumplía con el compromiso de comodato, depósito, prenda, devolución de dinero se consideraba que había actuado de buena fe. Y, por el contrario, si este compromiso se incumplía, se determinaba que existía mala fe. Las acciones de buena fe, fueron tratadas por Cicerón en el siglo VII de Roma. Respecto al objeto que debe ser posible, en el Derecho Romano se establece la diferencia si el objeto ha sido ofrecido en un contrato de buena fe o en un contrato estricto; la suscrita no está de acuerdo con el autor, al indicar que en el contrato estricto no puede reclamar el objeto que no es posible. Ya que resultaría una arbitrariedad, un abuso del derecho. Claro, que este planteamiento se daba en el Derecho Romano. En el derecho actual, la persona afectada le correspondería como mínimo una indemnización y devolución del detrimento económico, como se otorgaba a los contratos de buena fe, en el Derecho Romano. Sin embargo, en el presente trabajo de investigación, aplicando erradamente el Art. 2014 del Código Civil peruano, se otorga el principio de fe registral al tercero de buena fe; sin discriminar si estamos ante un propietario o ante un falsario que ha actuado delictivamente, para despojar la propiedad ajena y venderla como suya. Otorgándose lamentable en forma errada, a través del principio de fe registral al tercero de buena fe, que en muchos casos esta coludido con el falsario. Se le otorga dicho beneficio, sin considerar que adquiere una propiedad, no solo de una persona que no tiene capacidad para vender un bien ajeno, sin autorización ni conocimiento del verdadero propietario o herederos legales. Sin merituar, que estamos ante la compra de un objeto imposible, ya que es producto del fraude inmobiliario por delito de estelionato; por lo tanto, el contrato no es válido, es ilícito y nulo ipso jure.

> *"…Los contratos de buena fe son sinalagmáticos (...) producen obligaciones a cargo de (...) partes contratantes. Los (...) subdividen en contratos*

[15] GARCÍA DEL CORRAL, D. Idelfonso L., Cuerpo del Derecho Civil Romano. Instituta-Digesto. Tomo I, Editora Barcelona-Jaime Molina Editor. Año (1988). Edición Facsímil numerada de Herederos de D. Idelfonso Luis García del Corral. Editorial Lex Nova.S.A., op, cit., p. 45.
[16] NICOLIELLO, Nelson. Idem, p. 42.

sinalagmáticos perfectos o imperfectos. Los primeros (...) aquellos (...) todas las partes están inmediatamente obligadas desde que se ha formado el contrato, lo que ocurre en la venta, en el arrendamiento, la sociedad…"[17]*. "…la buena fe tiene diversas raíces, incluso las religiosas judeocristianas, publicas griegas y de comunidad germánica, pero especialmente se nutre de la tradición conceptual del Derecho Romano…"*[18]*.*

6.2.3.2 ENAJENACION DE MALA FE. Deriva del latín "…mala ides…"[19].

Antecedente Histórico.

La enajenación de mala fe, se ha dado en el transcurso de la historia, que genera dificultades a las personas que adquieren un bien inmueble; se sub divide en buena y mala fe; en donde se establecen dolos, vicios, se establece dentro del Derecho Romano, por los jurisconsultos entre ellos de Gayo:

"…*si de mala fe, puede ejercitarse respecto de ellas la acción de ad exhibiendo (…) Si el dolo emana de un tercero, la parte que ha sido engañada no puede prevalecer de ello con respecto a la otra parte, aun cuando el contrato sea de buena fe. Puede solamente ejercitar la acción de dolo contra el autor del dolo; para obtener daños y perjuicios (Gayo) (…) Derecho de Dolo malo…"*[20]*.*

6.2.4 TESTAMENTO.

Proviene etimológicamente del término latín *"…testamentum";* que es el traslado del patrimonio, de los bienes de un ser humano a sus herederos legales; aunque también se puede otorgar parte de los mismos a terceros, dentro del tercio de libre disposición en la legislación peruana.

Antecedente Histórico.

En la antigüedad en Roma, se establece el Testamento y la Administración de los bienes de las cosas, se nombraba a través de la Ley de Atilia que era nombrado por el Pretor y la plebe; mientras por otro lado en las provincias se efectuaba a través de la Ley de Julia y Ticia por los presidentes de las mismas. Con mayor razón si por testamento se designado dado tutor, bajo la condición o para que se iniciara cierto día, el tutor podía ser reemplazado y se establecía que había concluido su tutoría. Asimismo, se establece de esta ley, en Roma el nombramiento del tutor se efectuaba por la designación del prefecto o pretor o de los presidentes en provincias y estos también podrían ser

[17] PETIT, Eugene. Idem, p. 324.
[18] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. Editorial La Ley. Argentina. 1ra. Reimpresión (2005), T. I. p. 21.
[19] NICOLIELLO, Nelson. Idem. p. 186.
[20] PETIT, Eugene. Idem, p. 327.

establecidos a los magistrados, en caso de que los bienes no fuesen muchos, posteriormente fijaron montos, para que se efectúen el nombramiento de los tutores los defensores de las ciudades, quienes administraban los bienes en forma conjunta con los religiosos.

> *"…un tutor dejaba de serlo cuando se cumplía la condición, o llegaba el plazo, o había heredero…"*[21].

6.2.5 MARCO HISTORICO DEL FRAUDE INMOBILIARIO.

Antecedente Histórico.

Se establece que, el fraude en forma genérica entre ellos el inmobiliario, siempre ha existido conforme se meritúa de los antiguos códigos, porque es la forma ilegal de apoderarse de bienes ajenos, llevados por la actitud del obtener las cosas sin mayor esfuerzo –facilismo-, por ambiciones personales de obtener lucro económico ilegal, perjudicando bienes ajenos, especialmente por falta de ética y principios morales, lo que conllevó a que se cree el Derecho Civil, Penal, Constitucional, Administrativo, para proteger los bienes jurídicos de los seres humanos, a través de la protección de bienes jurídicos y derechos fundamentales, garantizados a través de Derechos Humanos, para que sean erga omnes.

> "…*El Fraude en general siempre ha existido, como lo atestiguan las codificaciones antiguas que reprimen la adulteración de pesos o medidas, la venta de animales enfermos o de metales de distinta clase. Es el caso del Código de Hammurabi y la Ley de XII Tablas…".*[22]

6.2.6 MARCO HISTORICO DE ESTELIONATO.

Antecedente Histórico.

El término Estelionato, deriva de la palabra latina de: "(…) stellion que significa camaleón, animal que cambia de colores…"[23].

En el Derecho Antiguo, la palabra estelionato proviene del Derecho Romano. Estaba también incluido en el Digesto.

> *"…La palabra estelionato de (estelión o salamanquesa, por la viveza que para ocultarse tiene esta alimana), proviene del Derecho Romano, no ha sido adoptada por la legislación española; pues ya Las Partidas preferían*

---

[21] GARCÍA DEL CORRAL, D. Idelfonso L.. Idem, Op, Cit., p. 47.

[22] Gonzales Barrón, Gunther Hernán. La Falsificación: Nuevo modo de Adquirir la Propiedad, p. 81. Revista Gacela Jurídica. Enero 2015.[22]

[23] CHIRINOS SOTO, Francisco. Código Penal Comentado, Concordado y Jurisprudencia. Editorial Rodhas, p.755.

las de engaño o baratería y los Códigos Civil y Penal hablan, respectivamente, de dolo y fraude o defraudación (…) El Digesto cita (…) estelionato:

1.- La cesión, venta o empeño de una cosa cedida, vendida o empeñada, como ocultación dolosa del acto jurídico anterior, llevados a cabo por una misma persona.

2.- La pignoración o dación en pago de una cosa que el deudor sabe que no es suya.

3.- La sustracción o adulteración de efectos que deben entregarse a otro.

4.- Confabularse con otro en perjuicio de tercero.

5.- El mercader que entrega una mercadería de menor precio cuando la efectivamente vendida es más cara.

6.- Toda falsa declaración en un acto o contrato. La condena por este delito dependía del árbitro judicial; y solía ser el destierro para los patricios y la condena a las minas para los plebeyos… "[24]

En el Derecho Romano, se trató del Estelionato, ya que podría darse el caso que una persona que no era el propietario vendiera un bien inmueble que no fuera suyo, por lo que para defender al verdadero propietario del mismo y poder recuperar su propiedad, podía interponer acción reivindicatoria. Si bien es cierto, en la antigüedad en el Derecho Romano, en época de Ulpiano, se permitió; empero, en el derecho vigente, las legislaciones del derecho comparado la rechazan y no es factible, solamente la venta de cosa ajena es nula. Sin embargo, considero que, en el Perú, falta efectuar una restricción y una calificación específica, para su protección; ya que en forma errática se estaría interpretando el Art. 2014 del Código Civil Peruano consintiendo dichas ventas de bienes ajenos, al otorgar Principio de Fe Registral, al tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble de un falsario; sin efectuar ninguna restricción, ni excepción, pese vulnerar la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario.

En la práctica y en forma jurídica, la propiedad debería ser inalienable, inviolable conforme garantía constitucional establecida del Art. 70 de la Constitución Peruana. Estando conforme teoría Kelsiana, el Art. 2014 del Código Civil, es inferior a la protección Constitución Política del Estado de inviolabilidad de propiedad. Se estaría otorgando el beneficio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, perjudicando los derechos fundamentales de inviolabilidad de propiedad y legítimo derecho a la herencia del verdadero propietario y sus causahabientes; quienes terminan siendo despojados por el Falsario, que pseudo vende el inmueble en forma ilegal a través del Fraude Inmobiliario por Estelionato. Es por eso, el interés del presente trabajo de investigación y

[24] CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. 18 ava. Edición. Junio 1986. Revisada, Actualizada y Ampliada por Luis Alcalá – Zamora y Castillo. 1986. Buenos Aires – Argentina. T. III, F-I, p, 589, 590.

planteamiento que se efectúe modificación legislativa, con promulgación de dispositivos jurídicos a nivel penal y civil, a fin de que se establezca que debe efectuarse una excepción, en la legislación del Código Civil, que al ser nulo ipso jure, la venta de bien inmueble ajeno; es inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Estando que el falsario, no puede transferir a través de pseudo enajenación un bien ajeno, como si fuera suyo, que en muchos casos, 1) Ni siquiera cuenta con posesión del bien, 2) Las ventas se efectúan de mala fe, a precios irrisorios, 3) En algunos casos coludidos con supuestos terceros de buena fe, 4) Quienes efectúan venta inmediata, a través de cadena de sucesivas ventas ilegales, existiendo supuesto, tercero, cuarto, quinto, "n" de buena fe; para acogerse a la garantía del Principio de Fe Registral del Art. 2014 del Código Civil.

Al respecto el autor Petit, Eugene comenta, que "en nuestro derecho, la venta de la cosa ajena es nula (Art. 1599 del Código Civil Francés o España)"; agregando que: "la venta pura y simple de un cuerpo cierto, tiene por efecto hoy hacer pasar inmediatamente la propiedad del vendedor al comprador; ahora bien, es imposible cuando se trata de una cosa de la que no es propietario el vendedor".

> *"…La venta (…) cosa ajena es válida (Ulpiano) El efecto (…) venta es, en efecto, crear obligaciones entre las partes. El vendedor (…) obligado a hacer tener la cosa al comprador, y nada se opone a que esta obligación tenga por objeto la cosa ajena. Además, los derechos del propietario no son sacrificados; permanece dueño del reivindicar su cosa contra el comprador. Sin duda, este puede usucapir, si no se trata de una cosa robada y si es de buena fe (…) posee en virtud de un justo título, pre emplore; pero un propietario puede reivindicar antes de la terminación de la usucapión. Aun si la usucapión se cumple, el antiguo propietario conserva contra el vendedor, que ha cesado de poseer por dolo, el derecho de obtener daños e interés, mediante la rei vindicatio o la acción ad exhibendum…"*[25].

6.2.7 MARCO HISTORICO DE SUPLANTACION DE IDENTIDAD.

Antecedente Histórico.

Se indica en la Biblia, se establece que: "Jacob" se hizo pasar por su hermano "Esaú", lo que conllevo, a que su padre Isaac: Lo bendijera antes que muera y lo nombrara "*el que debía ser servido por sus hermanos, como si fuera el primogénito*", conforme se meritúa del Libro de Génesis. Siendo el primer caso histórico, reconocido a través de la Biblia, *"Jacob obtiene la bendición de Isaac, quien se hace pasar por su hermano mayor, para obtener la bendición de su padre quien debe bendecir al hijo primogénito"*, con lo que con la suplantación logra que ser bendecido y que su hermano Esaú quien pese ser el primogénito, tenga que servirlo, porque logro ser bendecido por su padre, quien sufría de ceguera, perjudicándolo al perder la bendición y ser otorgada al hermano menor

[25] PETIT, Eugene. Idem, p. 390.

suplantador; obligado Esaú a servir a Jacob, ante la suplantación de identidad: Génesis 27: 11-40. Posteriormente cuando Esaú requirió la bendición de su padre Isaac como primogénito y tomó conocimiento que su hermano lo había suplantado y al exigir que sea bendecido su padre Isaac, le contestó que Esaú debía servir a su hermano Jacob, porque él había sido bendecido. Estableciéndose históricamente a través de la Biblia, esta suplantación de identidad.

> *"…y Jacob dijo a Rebeca su madre: he aquí, Esaú es hombre velloso, y yo lampiño (…) y tomó Rebeca los vestidos de Esaú su hijo mayor (…) y vistió a Jacob su hijo menor (…) entonces éste fue a su padre y dijo: padre mío. e Isaac respondió: heme aquí, ¿quién eres, hijo mío? y Jacob dijo a su padre: yo soy Esaú tú primogénito. e Isaac dijo a Jacob: acércate ahora, y te palpare, hijo mío, por si eres mi hijo Esaú o no. y se acercó Jacob a su padre Isaac, quien lo palpo, y dijo: la voz es de Jacob, pero las manos de Esaú. y no le conoció, porque sus manos eran vellosas como las manos de Esaú, y le bendijo. y le dijo: ¿eres tú mi hijo Esaú? y Jacob le respondió: yo soy (…) y lo bendijo…[26]"*

6.2.8 MARCO HISTORICO DE LA FALSIFICACION DE DOCUMENTOS.

Antecedente Histórico.

Supongo que la Falsificación de Documentos, se efectuó a través de la aparición de la escritura. Falsedad de documento a través de los historiadores lo ubican en Atenas-Grecia desde cinco siglos antes de Cristo y también a través del Código de Hammurabi y que podrían a llegar a castigos de hasta amputación de manos y hasta la muerte.

> *"…Ley Cornelia de falsis, de la época de Sila, en que se reprimió la falsedad de los testamentos y de la moneda circulante…".*[27] "*…Los historiadores ubican en Grecia y (…) en Atenas, hacia el siglo V aC, la primera falsificación (…) documento público de alguna resonancia, hay evidencias (…) atentados análogos en estatutos de épocas muy anteriores (…) el Código de Hammurabi, que los historiadores ubican entre los siglos XXII y XVIII aC, por ejemplo, hay ya aproximaciones al concepto. El Estatuto sancionaba a quienes se valieran de marcas falsas para impedir el libre mercado de esclavos…"*[28].

II PARTE CONTENIDO TEÓRICO DOCTRINARIO NORMATIVO Y MARCO TEORICO:

[26] Biblia. Libro Génesis 27, Santa Biblia – Antiguo Testamento. Sociedades Bíblicas Unidas. Revisión 1960. Con referencia. Biblia en Español Editorial Valera 1960. impreso en Colombia, p. 33-35.

[27] Monnsen, Theodor. Derecho Penal Romano. Editorial Temis. (1999). Bogotá – Colombia. Traducción de P. Dorado, pg. 421. Op. Cit. p. 81 del Libro La Falsificación Nuevo Modo de adquirir la propiedad, por Gonzales Barrón Gunther en su p. 81.

[28] VELASQUEZ POSADA. Falsedad Documental y Laboratorio Forense. Ediciones La Roca. (2004). Buenos Aires - Argentina, p. 43.

Bases Teóricas, Teorías o Enfoques Teóricos:

TÍTULO I MARCO DOCTRINARIO QUE LA SUSTENTA TESIS:

1 Neoconstitucionalista.

El enfoque del neoconstitucionalismo, es el que se utilizara en el presente trabajo de investigación, para determinar si a través de análisis de Derechos Humanos, así como los reconocidos constitucionalmente, así como la ponderación de derechos, calificando si existen actualmente antinomias, al considerar el Principio de Fe Registral al tercero de buena fe, que adquiere un inmueble ajeno a un falsario, perjudicando el bien inmueble del verdadero propietario y su derecho a la herencia que corresponde a todo ser humano. Se empleará en el presente trabajo de investigación, análisis de los Derechos Humanos y Constitucionales con enfoque filosófico, dentro de la ponderación de derechos, calificando la existencia actual de antinomia, falacias, considerando que existe aplicación indebida por magistrados y abogados defensores del Art. 2014 del Código Civil, al otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; sin realizar ninguna restricción, de quien delictivamente ingreso al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para vender como suyo un bien inmueble ajeno, a través de una pseudo enajenación a título oneroso; a lo que la suscrita opina, que debe darse cambio de paradigma y efectuar una modificación jurídica, para aplicar una excepción a dicho Principio Registral, en caso de lo que la suscrita denomina como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, pese contar con protección constitucional.

Estableciéndose que, se viene otorgando preferencia de propiedad al tercero de buena fe víctima del Falsario, quien no es propietario, sino que, con accionar delictivo, ha enajenado a título oneroso la propiedad ajena, sin que el verdadero propietario jamás haya manifestado su voluntad ni interna ni externa, para que se enajene su bien inmueble ni al falsario ni al tercero de buena fe. Lo que vulnera su inviolabilidad de propiedad. Creo que en este contexto fáctico, es importante tener en consideración la famosa Pirámide de Kelsen, que en la práctica se efectúa una representación gráficamente del sistema jurídico global del país, iniciándose en la parte más elevada de la pirámide el Área de los Derechos Constitucionales, regidos por la constitución y tratados Internacionales o derechos extra constitucionales de Derechos Humanos, que al ser erga omnes deberían estar en parte superior al Derecho Constitucional, la prevalecen de Derechos Humanos en todo su esplendor, al interpretar los derechos fundamentales. El sistema del planteamiento de Kelsen, como todos sabemos, es el sistema que organiza jerarquizadamente, en forma que se interrelacionen en conjunto las normas jurídicas, desde las del nivel superior al inferior y excluya en preferencia a los de menor rango. Sin embargo, todo el ordenamiento jurídico de un país, debe estar dentro de un Estado de Derecho, en forma conjunta, bajo el parámetro de los Derechos Constitucionales y Humanos, estos últimos inherentes al ser humano. La interpretación se debe dar en forma sistemática, sin excluir la interpretación positiva de los planteamientos establecidos en los

Derechos Humanos. El Neoconstitucionalismo, va más allá de una simple interpretación interna o externa de la Constitución Política y de los Derechos fundamentales existentes en la misma; se hará uso de la ponderación, del principio de proporcionalidad, principios de razonabilidad entre otros, frente a los derechos fundamentales que rigen mi trabajo de investigación, entre ellos el de la inviolabilidad de propiedad y el legítimo derecho de herencia, el principio de fe pública registral y el de tráfico jurídico, como punto central de mi trabajo de investigación, en materia de la propiedad inmueble y su garantía prevalente.

2 Ponderación de Derechos: Los Derechos Humanos de Propiedad, Herencia, Fe Publica Registral y Trafico Jurídico.

Se efectuará una Ponderación de Derechos, entre i) 1) La Propiedad y el Derecho de herencia del verdadero propietario de un bien inmueble y 2) El principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil, a favor del tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble a título oneroso. En donde indebidamente se aplica a la pseudo enajenación a título oneroso efectuada por el falsario, quien, con accionar delictivo, logro la inscripción en el folio real del bien inmueble materia de Litis y vende un predio ajeno como si fuera suyo. Vulnerando la propiedad del legítimo propietario y/ sus causahabientes. Se efectuará entre ii) El derecho de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario Versus análisis del Principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil a favor del tercero de buena fe, quien es víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Porque considero que, se vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, de quien debe prevalecer el Principio de Fe Pública Registral de éste, sobre el que se otorga al tercero de buena fe; porque si no sería interpretación falaz, que resulta una antinomia. Por lo que considero, que se debe efectuar ponderación de derechos de preferencia de inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, ante la pseudo venta delictiva a título oneroso del Falsario a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que, resulta necesario adoptar medidas correctivas al respecto, a través de modificaciones legislativas, que impidan que sigan ocurriendo este accionar delictivo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; si bien es cierto, ya se ha venido dando el control de este accionar delictivo, a través de la Ley 30330, aún faltan regularse a su totalidad, solo se ha dado un paliativo, falta buscarse a través de un cambio de paradigma, la modificación, que impida que continúe produciéndose; es por eso es la razón del presente trabajo de investigación.

3 Antinomias.

Son las contradicciones legales existente, en disposiciones que, de un mismo órgano sistemático, que dan dentro del sistema jurídico; que pueden incluso contradecirse dentro del mismo código penal, civil, procesal penal, procesal civil, código registral, código notarial y la Constitución Política del Estado. Debiendo prevalecer los mandatos constitucionales, en el ordenamiento sistemático de un país. Es por eso, que resulta efectuar análisis del estudio sistemático de las normas y no solo por artículos, para evitar que se produzcan

antinomias; y, en todo caso, las mismas rigen con preferencia al nivel de los mandatos constitucionales o Derechos Humanos. Por lo que, considero que aplicarse indebidamente el Art. 2014 del Código Civil, para el tercero de buena fe, que ha sido víctima o ha adquirido del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma indebida por los magistrados y/o abogados defensores, considero que debería haber cambio de paradigma y efectuarse con interpretación sistemática, a fin de evitar que resulten antinomias; más aún si considero que el Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional, para el hecho factico concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, atenta contra la inviolabilidad de propiedad, establecida en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado y protección del derecho de otorgar herencia a sus causahabientes el legítimo propietario.

4 Contratos ilícitos.

Los Contratos ilícitos, no reúnen las condiciones para ser valederos, ni reclamados a nivel judicial ya sea civil, penal, constitucional o administrativo, etc., toda vez que son nulos absolutos, porque no reúne los requisitos establecidos en el Art. 140 del Acto Jurídico, entre ellos los elementos esenciales 1) La manifestación de voluntad (se sobreentiende del verdadero propietario y no del Falsario) 2) Tengan fin licito y 3) Objeto física y jurídicamente posible (el falsario no tiene accionar ni fin licito, ni el objeto es física y jurídicamente posible 4) No tiene legitimidad para enajenar. Donde los actos jurídicos para su validez, tienen que regir todos los requisitos establecidos en el Art. 140 del Código Civil, entre ellos a) Consentimiento, b) fin lícito, objeto física y jurídicamente posible, c) Agente capaz y d) La fórmula prescrita bajo sanción de nulidad: regulados en Art. 140 del Acto Jurídico. Para i) Calificar la manifestación de voluntad al celebrar el acto jurídico, ii) Para "...crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas..." y que son los que se requieren para su validez. Considero que ninguno de ellos se cumple en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que corresponde inaplicar el otorgar Principio Registral de Buena Fe Registral al Tercero de buena fe. Que como es sabido, "Nadie puede transferir un derecho que no tiene" y en el caso de la venta del Fraude Inmobiliario del Falsario, por delito de Estelionato al tercero de buena fe, al pseudo venderle como si fuera propietario, un bien inmueble ajeno, perjudica como lo vengo reiterando la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho constitucional de transferir sus bienes por herencia a sus herederos legales, conforme lo regula Código Civil concordante con la Constitución.

5 Teoría de Indicios y Presunciones respecto mala fe del tercero y Falsario.

Aunque es común, que existan varias teorías para interpretarlas, se concluye que ambas son pruebas indirectas, de los dos tipos de estas pruebas que existen y van en relación:

"…En lo criminal, las presunciones se llaman más propiamente indicios y tienen suma importancia, Cometiéndose los delitos frecuentemente sin testigos, es necesario atenderse a las pruebas circunstanciales por inferiores que sean a las pruebas directas…"29.

5.1 Indicios.

En cuanto a los indicios, deben contar con ciertas reglas para calificar y deben considerarse como posibilidad de lo que ha ocurrido. Ejemplo, i) Venta a precio irrisorio, es indicio que probablemente no existió buena fe en la adquisición del bien. ii) otro ejemplo la desaparición de persona X, si al investigar y establecer por la prueba de luminol que existen manchas de sangre en el inmueble u otro lugar y se determina que es sangre humana, es un indicio. Al efectuar pericias se determina que coinciden con la sangre del desaparecido es otro indicio; empero, si se efectúa prueba de ADN que coincide con la de los familiares próximos (padres, hermanos); pero el cadáver no se encuentra y tampoco ha existido movimiento en sus cuentas bancarias y hay una persona sospechosa que ha renunciado a su trabajo y es inubicable; probablemente estaremos ante la presunción de un homicidio al desaparecido y probablemente el autor sea el que ha renunciado intempestivamente a su trabajo, después de la misteriosa desaparición de X. Empero, dichos indicios y presunciones, deben contar con ciertas reglas de que deben ser graves y urgentes, al calificar deben considerarse como posibilidad de acontecimiento y deben considerarse a la existencia de indicios que sean suficientes o que existan elementos de juicio reveladores de la existencia de un delito. Entre ellos: Si tenemos por ejemplo una compra venta a i) Precio irrisorio, sería un indicio que no existió una probable buena fe en la adquisición de un bien inmueble, ii) La venta del bien inmueble, el vendedor no estuvo en posesión y presunto tercero de buena fe, adquirió el bien no conoció el interior del bien, iii) Adquirió, sin verificar si realmente pertenecía al vendedor, con la rigurosidad pertinente y/o iv) No tenía poder adquisitivo que acredite la solvencia económica y v) No acredito el pago efectuado, etc. Son indicios, que nos pueden llevar a la certeza de la comisión delictiva, si al practicar la pericia grafotecnia, se establece que existió Falsificación de documento y/o Suplantación de identidad u otro.

5.2 Presunción.

En la doctrina legal tenemos las dos que son resaltantes:

Presunción Iuris Tantum".

Presunción iuris iuris.

*La que predomina en nuestro trabajo de investigación, es la <u>presunción iuris tantum</u>, que permite la prueba en contrario. Nosotros vamos analizar la

29 QUINCENO ALBAREZ, Fernando. Compilación y Extractos. Editor Académico. Editora Jurídica de Colombia, p, 10, Op. Cit. Bonnie.

Presunción legal Iuris Tantum, en la participación del presunto acuerdo del Falsario y el tercero, para establecer si existió en el accionar delictivo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, si actuaron de mala fe. Aunque corresponde ser demostrada por la persona interesada; para resolver el Juez al emitir sentencia absolutoria o condenatoria; suele ser analizado como argumento de criterio de conciencia, primordialmente bajo enfoque de ponderación de derechos; donde debe prevalecer los derechos constitucionales y Derechos Humanos, al ser prevalente el derecho constitucional ante cualquier antinomia legislativa existente, bajo el enfoque que considera la suscrita debe efectuarse con análisis sistemático de las normas legislativas existentes en el país, que debe regir dentro del Estado de Derecho, para otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos y predictividad, en este caso concreto a los verdaderos propietarios y/o sus causahabientes; como a las víctimas de la pseudo adquisición a título oneroso de bienes inmuebles donde exista Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, a fin de buscar, a través de dispositivos legales taxativos que propongo se promulguen, que los mismos se produzcan y exista mayor cautela, antes de adquirir un bien inmueble, para evitar se produzcan adquisiciones, en situaciones que perjudiquen la inversión del tercero de buena fe, se deberá efectuar estudios de inscripción de los asientos registrales y títulos que los aparejen; que acredite la propiedad y que estamos adquiriendo al verdadero propietario y no ser víctimas de un Falsario. Por lo que propongo cambio de paradigma, que la Fe Pública Registral del Art. 2014 Código civil, es inaplicable al tercero de buena fe, en el caso concreto de ser víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque es nulo ipso jure y corresponde que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

Aunque la mala fe, debe ser demostrada por la persona interesada; pero al resolver el Juez puede llegar a decisión al emitir sentencia ya sea absolutoria o condenatoria, en caso que acredite mala fe, responde se califique como una co autoría con el Falsario y corresponde misma pena y pago solidario de reparación civil al verdadero propietario y/o sus causahabientes y debe devolver en la vía civil al tercero de buena fe, el íntegro del detrimento económico e indemnización respectiva. Evitando que existan nuevos terceros, cuarto, quinto, “n” de buena fe, al interponer el legítimo propietario y sus causahabientes Medida Cautelar de No Innovar, la que se requerirá a petición de parte y con anotación preventiva en el Asiento Registral del bien materia de litis.

6 Derechos Garantistas a la Seguridad jurídica.

Las garantías de seguridad jurídica o tráfico jurídico o Fe Publica Registral, esta última en termino de bienes jurídico, que protege el patrimonio de bienes jurídicos registrales; dentro del Estado de Derecho y en materia penal el ius punendi, que el Estado puede sancionar ante la vulneración de bienes jurídicos. La importancia es primordial, porque garantiza a los seres humanos las disposiciones jurídicas, los bienes jurídicos que deben estar dentro del parámetro constitucional de un país y respeto de Derechos Humanos, que

permite vivir en paz dentro de la sociedad. Al respecto, estableceremos sobre la seguridad jurídica dentro del marco del derecho penal, civil, registral, notarial, administrativo, todos dentro del parámetro de enfoque primordial de los Derechos Humanos y constitucional, a lo que la doctrina denomina también neoconstitucional, cuando se da a través de la ponderación de derechos y precedentes vinculantes, para generar predictividad, dentro de la interpretación del derecho, cuando exista colisión de derechos fundamentales y a nivel Derechos Humanos, la garantía de la predictividad en la resolución de conflictos que prevalezca la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia, reconocidos no solo constitucionalmente, sino supra constitucional.

En la legislación europea como en la latina, se establece que se refiere a la legalidad, dentro parámetros del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, proporcionalidad, razonabilidad y demás dentro del debido proceso; en los Derechos Reales y especialmente Registral, dentro del Principio de Publicidad y demás Principios Registrales, que permite la garantía del tráfico jurídico y buena fe, sean erga omnes, esto es de conocimiento de todos, lo que genera seguridad jurídica, tanto en los sistemas declarativos, como constitutivos y el tracto sucesivo, de los títulos de propiedad, que se registran a través de documentos públicos, en los Registros Públicos.

> "…*la idea de seguridad y de libertad ha estado en la tradición político-jurídica europea vinculada estrechamente con la legalidad. La ley permite conocer los límites de la acción del Estado y el marco en el que las decisiones individuales solo dependen de la voluntad de la persona…*"[30].

El Derecho Penal dentro del Estado, tiene misión preventiva dentro del Estado de Derecho para generar seguridad ciudadana, bajo defensa de los bienes jurídicos y tipificación de figuras delictivas, que protejan dichos bienes jurídicos y anudados con desmotivación que se vulneren los mismos, con sanción de penas, multas e inhabilitación de cargo, oficios o profesión etc. Existiendo para eso la aplicación de dos vertientes opuestas y complementarias: 1) La Noción de seguridad ciudadana donde el Estado protege al ciudadano, a través de las funciones emitidas por el Derecho Penal, política criminal, etc. 2) El derecho inherente que el ciudadano debe contar a dicha seguridad, como base humanista, neoconstitucionalista.

7 Derecho Penal del Enemigo de Gunther JAKOBS – Corriente Alemana.

El jurista alemán Gunther Jakobs, es un estudioso científico filósofo y especialista en Derecho Penal y Procesal Penal, entre sus doctrinas tenemos las que plantea sobre el "Derecho Penal del Enemigo, quien realizó sus estudios y se graduó en la Universidad de Bonn con una tesis sobre Derecho Penal y la Doctrina de Competencia en 1967; especialista en Derecho Penal y Derecho

[30] MONTIEL Juan Pablo. La Crisis del Principio de Legalidad en el Nuevo Derecho Penal ¿decadencia o evolución? Editorial Pons. (2012). Madrid – España, p. 55.

Procesal Penal. Tiene innumerables libros entre ellos el tema del Derecho Penal del Enemigo.

> *"...Derecho Penal del Enemigo" (...) el marco de legitimación es completamente distinto (...) normas destinadas (...) a la prevención, suspendiendo (...) elementos de garantía que caracterizan al ordenamiento habitual (...) (tanto en el plano material como (...) procesal), supeditándolos (...) obtención (...) objetivos preventivos específicos (...). Aquí se trataría no de reprimir sino de evitar por todos los medios (...) permite observar (...) determinada línea de argumentación (...) sobre la fuerza descriptiva (...) Derecho del enemigo.* ***En primer lugar,*** *constata (...) adelantamiento de la punibilidad (...) perspectiva del ordenamiento jurídico penal es prospectiva (punto de referencia: el hecho futuro), en lugar de –como es habitual –retrospectiva (punto de referencia: el hecho cometido.* ***En segundo lugar****, las penas previstas son desproporcionadamente altas: especialmente, la anticipación de la barrera de criminalización no es tenida en cuenta para reducir en correspondencia la pena amenazada.* ***En tercer lugar****, determinadas garantías procesales son relativizadas o incluso suprimidas. El paradigma de este tipo de regulación estaría sobre todo en la reacción penal y jurado procesal frente a las infracciones de terrorismo..."*[31].

8 Derecho de Claus Roxin.

El jurista alemán Claus Roxin, destacado en el Derecho Penal, Procesal Penal, Teoría del Derecho y Derecho Penal Internacional, nació el año 1931, ha escrito varios libros de política criminal y Derecho Penal, en el año 1963 emitió su "Teoría de autoría y dominio del hecho" y después la "Teoría de dominio de la voluntad en aparatos organizados del poder", luego "la Política criminal y sistema de política criminal", "la teoría de la imputación objetiva la no responsabilidad penal respecto a un riesgo objetivo" o "incremento del riesgo" y "la teoría de protección de la norma", así como establece que para que "exista delito debe haber vulneración de un bien jurídico", entre otros.

. "*...La consolidación definitiva de la teoría de la imputación objetiva (...) como se concibe hoy día, surge (...) dos contribuciones fundamentales, una debida a Rudolphi y publicada en el fascículo 12 Diciembre 1969 (...) y la otra firmada por Roxin y aparecida el 3 Enero 1970, el día en que se entrega a Hoing –un catedrático de Derecho Penal de origen judío, que había emigrado de Alemania durante la época nazi y que había regresado a Gottingen, donde había desempeñado su catedra, a pasar los últimos años de su vida- su libro Homenaje con motivo de su cumpleaños 80..."*[32].

Respecto a "la teoría de la imputación objetiva la no responsabilidad penal respecto a un riesgo objetivo" o del "incremento del riesgo", conlleva a que se

[31] Estudios de Política Criminal y Derecho Penal. Ídem, Gaceta Jurídica. Op. Cit. CANCIO MELLA, Manuel. "Seguridad Ciudadana" y "Derecho Penal del Enemigo", p. 128-135.

[32] GIMBERNAT ORDEIG, Enrique. Los Orígenes de la Teoría de la Imputación Objetiva. Uruguay - Argentina, p. 92-93.

distribuya la responsabilidad entre sujeto activo y sujeto pasivo o se absuelva o archive definitivamente, si es que se determina que el presunto autor no es responsable, sino que la responsabilidad la autogenero el supuesto sujeto pasivo; al intentar suicidarse, al cruzar la calzada en lugar no autorizado por las señales de tránsito o si contribuyo a que se produjera los hechos ejemplo un atropello al cruzar en evidente estado de ebriedad la calzada que conllevó a que se produjera lesiones o muerte, etc.

- "*...Criterio de "incremento del riesgo", en 1962 (...) Roxin, después de reconocer (...) relevancia (...) procesos causales hipotéticos (...) escribe: (...) la circunstancia (...) casi nunca es seguro que el resultado no se habría producido con el comportamiento correcto. Por lo general, (...) precisarse una mayor o menor probabilidad (...) hubiera sido así. Y cuanto menos probable sea (...) resultado (...) se habría producido con un actuar inobjetable, menos evidente le parecerá una absolución al sentido jurídico..."*[33].

- *Para superar (...) Roxin propone introducir el criterio de "incremento del riesgo" (...) ¿Cómo (...) reconocerse si una lesión de cuidado (...) causación de la muerte fundamenta en homicidio imprudente? (...) principio de riesgo permitido, que comportamiento no (...) hubiera podido imputar al autor como lesión del deber, y compárese con la actuación del acusado. Y (...) compruébese si (...) supuesto de hecho concreto, sometido a enjuiciamiento (...) comportamiento incorrecto del autor (...) incrementado la posibilidad (...) producción del resultado frente al riesgo permitido. Si (...), entonces existe una lesión del deber que cumple el tipo, y procede una condena por imprudencia. Si falta un aumento de riesgo, entonces no (...) puede cargar al agente con el resultado, y debe ser, (...) absuelto, (...) una acción que no aumenta el riesgo permitido, que no incrementa el peligro de producción del resultado, tiene que ser enjuiciada cuando causa un resultado, y según criterios de justicia, igual que un comportamiento no prohibido".*

Al respecto, se cita a Roxin su Teoría de Riesgo, para hacer notar que en algunos casos, la imprudencia del tercero de buena fe, puede haber contribuido en ser víctima del FIDEF; porque no verifico si el enajenante era el propietario o un falsario, que estuviera en posesión del bien inmueble, adquirió sin conocer interior del bien inmueble, realizó adquisición a precio irrisorio, revendió a otro tercero sin reinvertir ni remodelar. La imputación objetiva no responsabilidad penal respecto a riesgo objetivo" o incremento del riesgo, conlleva se distribuya responsabilidad o se absuelva o archive definitivamente si es que se determina que presunto autor no es responsable, sino la responsabilidad la autogenero supuesto sujeto pasivo; ejemplo al intentar suicidarse, al cruzar calzada en lugar no autorizado por señales de tránsito o si contribuyo se produjera hechos ejemplo atropello al cruzar en evidente estado de ebriedad que conlleve a lesiones o muerte, etc.

[33] GIMBERNAT ORDEIG, Enrique. Idem. p. 85-86.

"...Criterio de "incremento del riesgo", en 1962 (...) Roxin, después de reconocer (...) relevancia (...) procesos causales hipotéticos (...) escribe: (...) la circunstancia (...) casi nunca es seguro que el resultado no se habría producido con el comportamiento correcto. Por lo general, (...) precisarse una mayor o menor probabilidad (...) hubiera sido así. Y cuanto menos probable sea (...) resultado (...) se habría producido con un actuar inobjetable, menos evidente le parecerá una absolución al sentido jurídico..."[34].

9 Derecho de Miguel Reale.

En la Teoría Tridimensional del derecho, de Miguel Reale, que efectúa respecto a la corriente europea, y que fue traducida, respecto al "hecho, valor y norma" a la que se denomina la "Teoría Tridimensionalita", tenemos:

. *"…Comprensión dialéctica fue posible (…) de una tridimensionalidad especifica o dinámica, así como del normatismo concreto, al ser la norma jurídica concebida como "integración de hechos según valores", estando, a su vez, sujeta a posteriores rectificaciones y complementos de orden fatual y axiológico, en un unitario y continuo proceso experimental..."*[35].

Miguel Reale, le da un análisis de las múltiples aplicaciones de los países a los que analiza sobre la corriente tridimensional, entre ellas la Alemana, Italiana, Francesa, dentro del enfoque de la "concepción culturalista del derecho" que establece de los juristas a los que analiza, a través de su "Teoría Tridimensional" por sus tres "elementos" "factores" o "momentos", términos que utiliza para describir según diversas concepciones jurídicas para definir a los "hecho, valor y norma", que componen su "Teoría Tridimensional". Para efectuar dicha tridimensionalidad, se efectúa los planteamientos de sus estudios de los científicos juristas, sociólogos, etc., entre las corrientes del ius naturalismo, positivismo, que pretenden superar "antinomias" existentes, en las corrientes y la forma que las superan con la tridimensionalidad de "hecho valor y norma".

. La Tridimensionalidad de análisis de Reale y otros.

Teoría Tridimensional de Miguel Reale en el año 1953 como una corriente Filosófica Italiana, la ilustra de la siguiente manera:

"…Ciencia del Derecho	Hecho	Valor	Norma
Sociología del Derecho	Norma	Valor	Hecho
Filosofía del Derecho	Hecho	Norma	Valor…"[36].

[34] GIMBERNAT ORDEIG, Enrique. Idem. p. 85-86.

[35] REALE Miguel. Teoría Tridimensional del Derecho. Una Visión Integral del Derecho. Traducción Ángeles Mateos. Editorial Tecnos. (1997). Madrid - España, p. 21.

[36] REALE Miguel. Idem, p. 122.

Título II Marco Teórico.

Para realizar forma didáctica sub dividiremos en doce capítulos. El último Legislación Comparada España, Francia, Alemania, Italia, Argentina, entre otros.

Capítulo 1 Teoría de Propiedad Garantista – Ponderación de Derechos, un análisis entre la inviolabilidad del Derecho de Propiedad, el Derecho de Herencia Versus Tercero de Buena Fe que adquiere la propiedad del Falsario por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y Libertad Contractual.

Capítulo 2 Teoría de Registro Declarativo Vs Registro Constitutivo.

Capítulo 3 Teoría de Manifestación de Voluntad – Interna y Externa, que es la primordial y para reforzar el trabajo de investigación, al ser un tema multidisciplinario, que resulta también sumamente importantes para la presente investigación doctoral.

Capítulo 4 Teoría de Acto Jurídico Vs. Negocio Jurídico.

Capítulo 5 Teoría del Contrato y Obligaciones.

Capítulo 6 Teoría de la Confianza Vs. Principios Registrales.

Capítulo 7 Teoría de la Criminología.

Capítulo 8 Teoría Objetiva del Delito y de la Prueba.

Capítulo 9 Teoría Objetiva del Daño o de Responsabilidad Civil.

Capítulo 10 Teoría de buena fe del Derecho Notarial.

Capítulo 11 Teoría de la Calificación Registral.

Capítulo 12.- Legislación de Derecho Comparado: España, Francia, Alemania, Italia, Argentina, etc.

TÍTULO II - MARCO TEÓRICO – DOCE TESIS MIXTAS AL SER TEMA DE INVESTIGACION MULTIDISPLINARIO.

Capítulo 1 TEORÍA DE PROPIEDAD GARANTISTA Y PONDERACIÓN DE DERECHOS.

1.1 Teoría de Propiedad Garantista – Ponderación de Derechos, un análisis entre la inviolabilidad del Derecho de Propiedad, el Derecho de Herencia Versus Tercero de Buena Fe que adquiere la propiedad del Falsario por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, Libertad Contractual.

Es la que, estoy sustentando en mi presente trabajo de tesis doctoral; donde se da el análisis de ponderación de derechos respecto a la inviolabilidad de propiedad y de herencia, frente a un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Actualmente se está dando prioridad a través de la Exposición de Motivos del Código Civil, el otorgar prioridad al tráfico jurídico Inmobiliario, antes que, a la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, a través de otorgar la Fe Registral a favor del tercero de buena fe, a través del Art. 2014 del Código Civil. Con lo que la suscrita está de acuerdo en parte, para otorgar a los terceros de buena fe:

Dentro de la Ponderación de Derechos, corresponde llevarse a cabo en los negocios jurídicos, actos jurídicos y contratos, enfocarnos para su validez, que estén dentro del marco axiológico de la moral y buenas costumbres, para las transacciones comerciales, pese que existe la autonomía de voluntad. Al respecto, debemos tener presente los tratados internacionales y derechos humanos y la legislación nacional constitucional, civil, penal, registral, notarial, administrativo y demás dispositivos legales.

La Propiedad es inviolable por mandato constitucional.

La Herencia.

Buena Fe.

La libertad contractual.

1.2 Ponderación de Derechos.

Los Derechos Fundamentales, se generan conflictos y se debe evaluar la importancia y transcendencia de la misma, para otorgar prioridades entre ellas: Se efectuara Ponderación de Derechos entre la Propiedad y Derecho de herencia del verdadero propietario de bien inmueble y el principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil, a favor del tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble del falsario quien con accionar delictivo, está inscrito

en el folio real del bien inmueble materia de Litis y que vende un predio como si fuera suyo, siendo ajeno porque el verdadero propietario es otro, a quien se le perjudica, así como a sus herederos legales. Se efectuará entre el derecho de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario Versus análisis del Principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil a favor del tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble del Falsario, quien con accionar delictivo está inscrito en el folio real del bien inmueble materia de Litis y que vende un predio ajeno como si fuera suyo, perjudicando al verdadero propietario y así como a sus herederos legales. Por lo que la suscrita, no está de acuerdo a que se aplique el Principio de Fe Pública Registral solo para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Para analizar la Ponderación de Derechos, se divide en tres pasos según Alexy que denomina la Ley de colisión.

> *"…el primer paso es (...) definir el grado de la no satisfacción o de afectación de uno de los principios. (...) segundo paso, se define importancia de la satisfacción del principio que juega en sentido contrario. (...) tercer paso, debe definirse si la importancia de la satisfacción del principio contrario justifica la afectación o la no satisfacción del otro…"*[37].

1.2.1 Propiedad.

La propiedad y la garantía de la inviolabilidad de la propiedad como protección constitucional y Derechos Humanos, se encuentra protegida por el Art. 17 de la Declaración Universidad de Derechos Humanos, concordante con el Art. 21de la Convención Americana de Derechos Humanos y la Constitución Política que protege no solo la propiedad, sino el legítimo derecho a otorgar herencia por los Arts. 1, 2 inc. 16, arts. 60, 70, 72 y demás de la Constitución Política del Estado. La propiedad está protegida adicionalmente con las garantías del Código Civil, entre ellas a nivel de familiar, se considera que el patrimonio familiar es "...*inembargable, inalienable y transmisible para la herencia*...", es concordante con la protección constitucional del Art. 2 inc. 16, del "...*derecho a la propiedad y a la Herencia...*".

> *"…La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción…"*[38].

1.2.1.2 Enajenación.

Se celebra un negocio jurídico, debe contar con que cumplan todos los presupuestos que se encuentran regulados en los Arts. 140, 1351 y 1352 del Código Civil, concordante con la Constitución Política del Estado. Donde el acto jurídico como requisito primordial establece que el acto jurídico es la

---

37 BERNAL PULIDO, Carlos. El Derecho de los Derechos, Universidad Externado de Colombia, Primera Edición 2005, Editoriales Curcio Penen. Impresión y encuadernación: Editorial Cordillera S.A.C. (2005). Colombia, p. 99.

38 C.C. Peruano. Decreto Legislativo 295. 25 Julio 11984. Art. 927.

“manifestación de voluntad” destinada a “*crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas”* y que para su validez se requiere “*agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, Fin licito, observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad*”. Y que para que, se efectúe un contrato “es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial”. Sin embargo, jamás el verdadero propietario, celebro un contrato ni con el falsario, ni con el tercero de buena fe; como tampoco un acto jurídico; como para autorizar o manifestar su voluntad de “enajenar”, o “transferir” una propiedad a ninguno de los dos. Por lo que mal podría, perder su inviolabilidad de propiedad el verdadero propietario, ni sus herederos legales en caso que hubiera fallecido. Como tampoco, el Falsario, tiene la posibilidad de “enajenar un bien inmueble ajeno como si fuera suyo”, ni al tercero de buena o mala fe, ni a nadie, porque no puede vulnerar la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de sus herederos legales. Así como como regla general:

Hay que establecer, la legitimidad del título del enajenante; en el caso del falsario, no cuenta con legitimidad de título para enajenar al tercero de buena fe y el hecho que delictivamente haya “enajenado a título oneroso”, al tercero de buena fe; se establece que no estamos ni ante un acto jurídico, contrato lícito, ni negocio jurídico, sino ante un accionar delictivo, que busca por lucro, generar detrimento económico despojando de su propiedad al legítimo propietario y/o herederos, para generarse un enriquecimiento ilícito; lo que atenta contra derechos fundamentales de inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario.

1.2.3 Herencia.

Es importante, considerar que la teoría garantista. En el país por mandato constitucional corroborado con el Código Civil establece derecho de otorgar herencia, regulado en el inc. 16 del Art. 2 de la Constitución Política del Estado, concordante con dispositivos establecidos en Arts. 660 a 880 del Código Civil y demás dispositivos legales. Por lo que, contamos con protección constitucional que toda persona tiene derecho a vivir en paz, tranquilidad y gozar de ambiente equilibrado para el desarrollo de su vida, personal, familiar; por lo que, corresponde su derecho a transmitir herencia o a heredar y que no se vea vulnerado por el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al estar garantizado, al ser humano, su derecho fundamental de otorgar herencia.

Toda vez, que el Art. 2014 de Código Civil, garantiza al tercero de buena fe, que adquiere la propiedad al legítimo propietario, pero que este último, efectúa irregularmente doble venta del mismo bien inmueble, a más de un acreedor; empero, manifestó su voluntad al enajenar su bien inmueble; donde se reconoce al derecho al primero que inscribe, bajo el Principio de Prioridad regulado en el Art. 2016 del Código Civil y demás principios entre ellos el de título para la inscripción, Legalidad, Rogación, publicidad, tracto sucesivo, impenetrabilidad, entre otros, al respecto del Principio de Prioridad.

"…La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro…"[39].

1.2.3.1 Buena Fe.

1.2.3.1.1 Principio de Buena Fe.

La buena fe, corresponde que se aplique este principio como una garantía de los derechos humanos, los que garantizan la Fe Pública y el Trafico Jurídico, que generan seguridad jurídica, predictibilidad, los que se garantizan con el accionar correcto, dentro del parámetro de la moral y buenas costumbres, sin permitir el Abuso del Derecho; el Principio de Fe Pública que refuerce toda acción jurídica e interpretación jurídica, en la celebración del negocio jurídico y contratos que enajenan bienes inmobiliarios. No se puede vulnerar derechos humanos, para otorgar al tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble de un falsario, donde se vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, con falsificación de documentos que ingresen a los Registros Públicos y que se consigne en el Asiento Registral de un bien inmueble, porque sería garantizar el accionar delictivo o de mala fe, que no puede ser reconocido dentro de un Estado de derecho, o como garantía jurídica; toda vez que no solo resultaría nocivo, delictivo; generaría inseguridad jurídica.

Es lo que ocurre, en el hecho factico, de mi trabajo de investigación del que la suscrita denomina "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario". Porque se vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia; accionar que actualmente no se encuentra como delictiva y que lamentablemente, se está dando la interpretación favorable al tercer adquiriente, como una garantía de buena fe, que otorga a su favor el Art. 2014 del Código Civil. Sin discriminar, ni efectuar un control difuso, de la vulneración de protección de derechos constitucionales y convencionales de derechos humanos, respecto al legítimo propietario y a sus herederos legales de la inviolabilidad de propiedad y de la trasmisión de sus bienes por herencias, después que aquel fallezca.

Es por eso que, incluso tendríamos de una conducta requerida a las partes que celebran un acto jurídico, un negocio jurídico y que se desenvuelvan acorde al control difuso e incluso convencional de los Derechos Humanos, donde debe primar no solo una interpretación favorable a la Constitución Política de un país; sino también dentro del enfoque de las Convenciones de Derechos Humanos, en la doctrina comparada de cada país; que de un respeto a los Derechos Humanos, que es parte de lo que actualmente conocemos el Neoconstitucionalismo.

[39] C. C. Peruano. Idem, Art. 2016.

1.2.4 Respecto a la Libertad Contractual.

En opinión de la suscrita, qué significa tener libertad contractual, que las partes por autonomía privada, enfocan el parámetro de las cláusulas de los contratos, dentro del negocio jurídico; empero, aquellas no pueden exceder los parámetros de los frenos establecidos por la ley y los derechos humanos; entre ellos que "…*la ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho*…", así como que "…*es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres*…", así como corresponde que ambas partes actúen de buena fe y que nadie puede transferir un derecho que no tiene y que el acto jurídico y contrato deba cumplir los requisitos establecidos en el Art. 140, 1351 del Código Civil y que no esté dentro de las causales de nulidad regulado en el Art. 219 del acotado código.

El efectuar un negocio jurídico de un bien inmueble, deben realizarse dentro de los presupuestos del acto jurídico 140 del Código Civil y del Contrato del Art. 1351 del Código Civil y debe ser efectuado con el consentimiento y manifestación de voluntad del legítimo propietario, ya sea personalmente o a través del poder que efectúe a su apoderado, para la enajenación a título oneroso de su bien inmueble. Sin embargo, en el caso del FIDEF- Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; el falsario, no es el propietario del bien inmueble y su accionar desde la primera etapa del delito ha sido delictiva, a través de falsificación de documentos, suplantación de identidad; logró que se elevara a Escritura Publica un documento que es público, para ser insertado en el registro de los Registros Públicos; que cuentan con garantías especiales al ser un Libro Especial perteneciente al Libro IX de Registros Públicos del código Civil respecto a los Principios Registrales sobre el Registro de la Propiedad Inmueble. En donde la suscrita, si bien es cierto, comparte que el Art. 2014 del Código civil, es necesario que se otorgue Fe Publica Registral al tercero de buena fe, que adquiere una propiedad del verdadero propietario que ha efectuado una doble venta, o a través del poder que otorgó al apoderado y que se comenzó la compra en el lapso que está vigente su poder y se concreta cuando aquel acaba de vencer, o producto de una compra que le hicieran al tercero de buena fe quien desconoce que está adquiriendo a título oneroso un bien inmueble que es producto de un acto simulado; en estos casos las garantías que otorga el Art. 2014 del Código Civil, es apropiado que se le reconozca el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, conforme se establece del mismo.

Lo que la suscrita no está de acuerdo, que no tengamos ninguna restricción ni excepción respecto a dicho dispositivo jurídico que impidan que se otorgue el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe o mala fe, que haya adquirido de un falsario un bien inmueble, por lo que considero que debería tipificarse como delito de "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato"; toda vez que mal podría aplicarse el Art. 2014 del Código civil, para este hecho factico, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho de otorgar herencia del verdadero propietario. En los contratos, si bien es cierto hay autonomía de libertad; sin embargo, corresponde, que las partes efectúen los negocios jurídicos dentro de la buena fe de ambas partes, dentro de los principios morales

y buenas costumbres y donde se encuentre dentro de los parámetros constitucionales Y que no exista Abuso de Derecho.

1.3 Fines Ilícitos cometidos por el Falsario.

El Falsario, al cometer el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, tiene un fin ilícito, donde se establece que el hecho factico consiste que, en forma delictiva efectuó con falsificación de documentos públicos, la inscripción en los Registros Públicos - Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, para:

1.- Despojar de la propiedad al legítimo propietario y/o sus herederos legales.

2) Busca aparentar en documento público de Registro, ser propietario y lucrar. Emplea modalidad Falsificación Documento y/o suplantación identidad otros.

3) Para vender la propiedad a un tercero de buena fe.

4) el objetivo buscar generar detrimento económico al legítimo propietario y sus causahabientes si es que es causante.

5) Para Enriquecerse Ilícitamente.

6) En algunos casos, actúa coludido con un tercero de mala fe, buscando con ventas sucesivas, que el Art. 2014 del Código Civil, otorgue Principio de Fe Publica Registral, al tercero de buena fe y que se le dé validez de propiedad a un tercero de buena fe; pese que la transferencia la efectuó un falsario, que no cuenta con legitimidad del título para enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo.

*Esta figura delictiva, ha generado algunos casos emblemáticos, de personas que, dentro de la no protección del legítimo propietario, frente a las ventas sucesivas que puedan realizar los "*terceros de buena o mala fe*", como un carrusel de ventas sucesivas en forma inmediata; han visto perder sus propiedades, pese la inviolabilidad de la propiedad que otorga la protección constitucional del Art. 70 de la Constitución Política del Estado y su legítimo derecho de transferir sus propiedades a sus causahabientes.

> "…*No es necesario que la prohibición de la ley sea expresa para que haya ilicitud…*"[40].

En el margen del desarrollo del trabajo de investigación doctoral, se ha advertido que en la administración de justicia, esas propiedades en la mayoría de las veces, ocurren cuando el legítimo propietario fallece, en muchos casos a avanzada edad o tras una larga enfermedad; sin haber dejado testamento. Colocando a sus herederos legales, en una situación de la perdida de la

[40] BREBBIA, ROBERTO H. Hechos y Actos Jurídicos. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Palma. (1979). Buenos Aires - Argentina, p. 55. Op. Cit. ORGAZ. La Ilicitud. 1, N° 4. Alterini Ob. Cit. "prohibición expresa" "prohibición concreta".

propiedad, ante una falsificación de contrato de compra venta, que jamás se elevó a Escritura Pública y que recién oportunamente elevan a los Registros Públicos, después del fallecimiento del legítimo propietario.

El falsario que comete el FIDEF Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, en muchos casos actúa en forma coludida con supuesto tercer adquiriente; donde tercero supuesto de buena fe; no actúa diligentemente; si no por el contrario, se efectúa aparenta transacción de bien inmueble, a precio irrisorio, sin que el supuesto propietario, este en posesión del bien inmueble, no obra autoevalúo, recibos de servicios a nombre del "falsario", tampoco se ha efectuado la compra venta en forma bancarizada, que acredite transferencia dineraria efectuada entre las partes; solo existe, registro en el Asiento Registral a nombre del Falsario y una pseudo venta del falsario al tercero de buena fe. Con indicios que nos ponen en duda, la adquisición y enajenación a título onerosa efectuada. Más aún, si tampoco, cumple requisitos, que recientemente, se ha establecido en la Casación N° 08-2012-Huanuco. Que establece: que el tercero de buena fe, debe "*adoptar mecanismos de actuar diligentemente"*, no solo el verificar el Titulo y Asiento Registral, sino también efectuar verificación de los vecinos colindantes del bien inmueble en adquisición. Más aún si el falsario, se presenta como supuesto propietario, en muchos casos no está en posesión del bien inmueble y el tercero de buena fe, tampoco logra conocer el bien inmueble, antes de (aparente adquisición del bien inmueble a título oneroso). Si no el objetivo, es lograr la inscripción en aplicación del Art. 2014 del Código Civil, como tercero de buena fe; para proceder en un carrusel, a celebrarse transacciones sucesivas, a un cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; para despojar la inviolabilidad de propiedad al legítimo propietario y su derecho de herencia de su patrimonio a sus herederos legales.

1.4 Principios que dan coherencia al Debido Proceso y Ponderación de los Derechos Humanos, en toda Teoría General del Proceso y en la Teoría General de la Prueba. Así como en la Ponderación de los Delitos de Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato donde se vulnera la Inviolabilidad de Propiedad, derecho de Herencia VS. el Trafico Jurídico y Fe Publica Registral.

En nuestra Constitución Política del Estado, están centralizados en el Art. 139 entre ellos denominados como Principios de la función Jurisdiccional, especialmente en el inciso 3) del acotado artículo, que establece la observancia del debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva (...),entre ellas la de publicidad del proceso, motivación escrita de las resoluciones, pluralidad de instancia, la cosa juzgada, legítimo derecho de defensa, tutela jurisdiccional efectiva, así como el Art. 2 de la citada Carta Magna, entre otros.

> "*...a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público..."*[41].

[41] Constitución Política del Estado Peruano. 1993. Art. 2 inc. 14.

1.5 Garantía del Art. 2014 del Código Civil, concordante con los Principios Registrales, en caso del verdadero propietario, que vende el mismo bien inmueble a distintas personas.

En este caso, rigen los principios registrales, de a quien se le considera el verdadero propietario, después de dicha venta, es al que primero inscribe la propiedad en los Registros Públicos. Por lo que el propietario, tiene la garantía que le otorgan los principios Registrales entre ellos los Principio de Fe Publica Registral, Publicidad, tracto sucesivo, principio de legitimación, prioridad, impenetrabilidad, basados en el principio de Rogación, entre otros. Sin embargo, el "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato"; atenta contra los delitos contra la Fe Pública, como figura agravada de los delitos de Falsificación de Documentos Públicos en los Registros Públicos, al vulnerar los bienes inmuebles, que se encuentran registrados en el Libro de Registro de Bienes Inmuebles Art. 2008, Inc. 1 del Código Civil, que atentan contra la Fe Publica Registral, Trafico Jurídico, inviolabilidad de propiedad y Derecho de Herencia, que están garantizado por los Principios Registrales y los Derechos Humanos. El Falsario, como figura agravada, con acción delincuencial logro la inscripción en los Registros Públicos, lo que vulnera el tráfico jurídico y fe pública registral, generando inseguridad jurídica. El verdadero propietario efectuó su manifestación de voluntad, para enajenar el bien inmueble; mientras que el falsario, jamás recibió la manifestación de voluntad ni autorización para enajenar el bien inmueble ajeno como si fuera suyo, actuó motivado delictivamente con fines de lucro. El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato no se encuentra regulado como contrato, ni puede generar obligaciones, tampoco acto jurídico, ni se ha celebrado ningún negocio jurídico; sino ha habido accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure. El falsario, no puede transferir ningún bien inmueble, porque no tiene derecho para enajenar un bien que no es de su propiedad y vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho de transmitir su patrimonio por herencia.

Por lo que, considero que dentro del Libro IX de los Registros Públicos de Propiedad Inmueble; como la doctrina establece, "...*ninguna inscripción salvo la primera, se hace sin que esté inscrito*" o se "*inscriba el derecho de donde emane*"; más aún si debemos considerar que los contratos se perfeccionan, así como el acto jurídico, con el consentimiento de las partes. Y el falsario, no puede expresar un consentimiento valido, porque no cuenta con legitimidad, sobre el bien inmueble, al no ser de su propiedad, pese que delictivamente ha logrado el ingreso en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser el propietario; mal podría celebrar pseudo contrato porque no puede emitir un acuerdo con el tercero de buena o mala fe, para crear, regular, modificar un negocio jurídico; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y el legítimo derecho herencia a sus causahabientes. Por lo que el accionar delictivo del falsario en la pseudo enajenación al tercer adquiriente. Es nula ipso jure.

Capítulo 2 TEORÍA DE REGISTRO DECLARATIVO VS REGISTRO CONSTITUTIVO.

2.1 El Sistema Declarativo, es el que rige la Legislación Peruana actualmente a través del Principio Rogatorio y demás principios del Código Civil, regulado especialmente en el artículo 2011 del Código Civil que establece textualmente que:

> *"…Los Registradores califican la legalidad (…) documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad (…) otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos. (…) Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso del Registro…"*[42].

2.2 Tipos de Sistemas Registrales.

- Sistema de Registro Declarativo.
- Sistema de Registro Constitutivo.

2.2.1 Teoría Del Registro Declarativo.

El sistema empleado en el Perú, es el Registro Declarativo respecto a la publicidad, tenemos que:

> *"…La publicidad puede ser declarativa en cuanto el derecho real nace de la prescindencia de la inscripción, pero esta tiene el efecto de eliminar cualquier obstáculo que se produzca para la plena efectividad del derecho transmitido (…) es la inscripción declarativa (de formulación menos rígida y de tono procesal) establece (…) derecho real se adquiere extraregistro, pero ese derecho no goza de oponibilidad absoluta, ya que, si el tercero logra inscribir su título, (…) el primer adquiriente es privado del derecho. Llamado también principio de publicidad o de inoponibilidad de lo no inscrito…"*[43]. *"…La inscripción se produce la transmisión del derecho real, pero si es un requisito de oponibilidad absoluta, de tal suerte que solo al inscribirse puede desconocer los otros títulos no inscritos. (...), nulidad del acto inscrito no afecta al tercero registral. Este sistema se presenta, entre otros países en España y el Perú…"*[44].

---

[42] C. C. Peruano. Idem, Art. 2011.
[43] GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Derecho Real, Idem, p. 442.
[44] GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Derecho Real. Idem, p. 446.

En los “Ordenamientos en los cuales se admite la inscripción Declarativa”, pero no existe el Principio de Fe Pública, Francia e Italia:

> *“…La inscripción es solo un requisito de eficacia que entra a tallar en el caso de conflicto con el tercero registral, pero en el caso de que un título sea nulo, el tercero no podrá confiar en el Registro, y por ello verá como el título anterior, y el suyo propio, decaen y son dejados sin efecto. Se encuentra presente en Francia e Italia, aun cuando últimamente se ha ido robusteciendo la protección registral mediante introducción (atenuada) de algunos rasgos propios del principio de fe pública. El sistema “puro” de simple inscripción declarativa, se puede hallar en algunos países latinoamericanos como en el caso de Paraguay…”*[45].

2.2.2 Teoría del Registro Constitutivo.

Es interesante esta Teoría, porque en toda adquisición de propiedad, se exige que sea efectuada en los Registros Públicos, para centralizar la información del registro al Principio de Publicidad; si bien es cierto, a simple vista permite establecer quién es el real propietario de un bien inmueble, conforme lo establece el sistema Alemania, resulta una garantía relativa, aunque a simple vista sea una garantía plena y absoluta; toda vez, que se exige en forma obligatoria la inscripción del bien inmueble; empero, así como se da en nuestro caso, la inscripción de una información falaz en nuestro sistema declarativo; sin embargo, podría efectuarse en este tipo de sistema una declaración de un falsario en una inscripción constitutiva; por lo que no resulta óbice, a una garantía plena; siempre se tienen que dar filtros de calificación, de evaluación de registrador, de oponibilidad, se requiere que para la validez de una transferencia, se tenga que inscribir, para lograr ser propietario y pueda enajenar posteriormente si lo cree conveniente. Resulta siendo formalización rígida y sustantiva y consagrada a legislación Alemania o legislaciones germánicas, la cual “...*se caracteriza por excluir la oponibilidad*...” extraregistral en “...*términos absolutos, en estos sistemas*...”.

> . *“…Todo derecho cuya constitución se halla legalmente subordinada a una inscripción en el Registro, no existe como derecho real más que cuando la inscripción se realiza…”*[46].

.

Sin embargo, no es tan fácil como aparentemente se refleja; ya que en un sistema declarativo, se exige que el interesado o nuevo propietario; proceda a utilizar el Principio de Rogación, para su inscripción y solo tenemos aparentemente inscritas las propiedades de un porcentaje bastante preocupante, que se puede catalogar de exiguo; pero por lo menos a través de este sistema, se exige que el Registrador previamente califique y evalué el bien inmueble que se va a registrar y aun así, se vulneran propiedades, al ser sorprendidos en algunos casos los Notarios o Registradores en las inscripciones del bien

---

[45] GONZALES BARRON, Gunther Hernán. Derecho Real. Idem, p. 446.

[46] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Centro de Estudios Registrales de España. (2008). Idem, p. 89.

inmueble en los Asientos de los Registros Públicos en los Registros Reales. En cambio, en el sistema constitutivo, simplemente se efectúa el Registro Personal, donde solo se registra como Mesa de Partes, sin existir previa calificación y en estos casos si resulta importante estar confiados en lo que establece en el Registro y si se falsea la información, resultan amparables los terceros de buena fe, porque el registro es ineludible.

Mientras actualmente, los Registros de Registros Públicos, pueden dar relativa certeza, lo que no da total garantía de seguridad, porque se inscriben propiedades en algunos casos al haberse Falsificado documentos o suplantado Identidades; lo que se ha tratado de controlar recientemente con la Ley 30313, que ha servido de ayuda probablemente para atenuar, pero que todavía se puede mejorar, para conseguir mayor seguridad de los Registros. Al respecto sobre el registro constitutivo de las propiedades y demás críticas al empleo de los que despojan propiedades, nos puede describir sobre las nuevas modalidades utilizadas por los sujetos que se apoderan de propiedades que no son suyas:

> "…*El aniversario trigésimo del Código llega con lamentables propuestas, últimamente resucitadas, para que el registro sea constitutivo, para que la protección del tercero comprenda al título gratuito, para que solo leamos el asiento registral, o, por último, con el "premio de una Corte Superior, para que rematan tu propia casa, el sueño de una vida, por deudas ajenas". Si analizáramos con detalle todas estas ideas, y leyendo la letra pequeña, debemos concluir que todas ellas beneficiarían a las mafias organizadas de falsarios, o a las entidades financieras abusivas, pues ahora se le facilitara el logro de sus deleznables fines: y ya no será necesario falsificar una venta, en tanto bastara inventar deudas para consumar despojos a diestra y siniestra, mediante la nueva modalidad del "embargo". Pasaremos en suma, del tercero de buena fe al acreedor de buena fe, pero el propósito siempre es el mismo: quitarte lo tuyo…"*[47].

Tenemos una combinación de sistemas de Registro Constitutivo, entre ellos: "...*Principio de la inscripción constitutiva y el de Fe Pública..."*. La "...inscripción constitutiva...", pero que "...*descartan la presunción de exactitud..."*. Si bien es cierto, tenemos garantías registrales que permiten que las adquisiciones de bienes inmuebles sean efectuadas a través del Principio Rogatorio. Sin embargo, es recomendable que las propiedades de bienes inmuebles, se eleven a Escritura Pública, para garantizar la inversión efectuada para la adquisición de los mismos. No solo por el valor intrínseco de los mismos, sino especialmente para protegerse ante terceros y ante los herederos legales, que podrían desconocer la compra venta efectuada al legítimo propietario, lo que se encuentra garantizado con el Principio de Publicidad, Legitimidad, legalidad,

[47] GONZALES BARRON, Gunther Hernán. La Falsificación Nuevo modo de adquirir la propiedad. Gaceta Jurídica, p. 13.

de buena fe pública registral, de tracto sucesivo, de prioridad, de impenetrabilidad etc.

La suscrita comparte la idea, que la inscripción en los Registros Públicos sea Declarativo, en lugar que Constitutivo; porque otorga mayores garantías con un parámetro de evaluación y calificación de los mismos, que está centrado en los Registradores Públicos, funcionarios de los Registros Públicos. En cambio, en el Registro Constitutivo, que rige en algunos países, los registros se efectúan en forma obligatoria, ya no con el Principio Rogatorio, por lo que lejos de otorgarle mayores garantías, en muchos casos resultan de desprotección, aunque si es conveniente, que la población, para garantizar su propiedad, recurra al Principio Rogatorio, para regularizar la inscripción de sus bienes inmuebles, así como que recurran a la Alerta Registral. Resultaría conveniente, tal vez, que el registro sea sincerado, toda vez que, al haber expropiación, para edificación de vía pública, en donde se efectúa el justiprecio, se regularicen en los Registros Públicos y catastros, con la geolocalización; para evitar superposición de propiedad; y la propiedad privada, los propietarios recuran al proceso de rogación, para regularizar sus bienes inmuebles, a través del Registro Declarativo, que es el que rige en el país. Teniendo en consideración el Art. 923 del Código Civil, que regula:

> "…*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley…"*[48].

2.3 Legislación Comparada – de los Sistemas Registrales.

Francia *"…Características generales: a) Organiza un sistema de Registro como requisito de oponibilidad. b) Sigue el sistema de folio o fichero personal, sin perjuicio de la llevanza de un fichero inmobiliario, para facilitar las buscas de fincas. c) La técnica utilizada en la práctica de los asientos es de transcripción, archivo o colección de los documentos inscribibles. d) Adopta el principio de publicidad registral cerrada o de números clausus, de actos y derechos inscribibles…"*[49]. **Sistema Constitutivo. Inscripción Obligatoria.*

Italia *"…Sistemas vigentes (…) coexisten dos sistemas de Registro: el sistema del Código Civil e 1942 (…) llamado de transcripción semejante al existente en Francia antes de la reforma de 1955; y el sistema de intebulacion ausetriaco o de Libro Fondiciario (…) incorporadas a Italia tras la guerra europea de 1914…"*[50].

---

[48] C.C. Peruano. Idem. Art. 923.

[49] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Centro de Estudios Registrales de España. (2008). Madrid – España. Idem, p. 77.

[50] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 79.

Portugués *"…conocidos con el nombre de Conservatorias do Registro Predial, están regidos por el Código Civil de 26 de noviembre de 1966. La materia estrictamente registral se encuentra en el Código del Registro Predial de 6 de julio de 1984 (…). A) Sistema de transmisión del dominio y constitución de derechos reales. La propiedad se transmite por contrato y no por la tradición, sistema consensualita similar al francés e italiano. La inscripción no es constitutiva, salvo en la hipoteca (artículos 4°, 1 y 687 del Código Civil). B) Principios Registrales o hipotecarios. Está regulado el principio de legitimación registral (…) los actos registrados "no pueden ser impugnados en juicio sin que simultáneamente sea pedida la cancelación del registro (…) C) Actos inscribibles. Rige el principio de numerus clausus. D) publicidad formal…"*[51].

Alemán *"…El Código Civil de 1794 formulo el principio de fe pública registral (…) como pasaría al artículo 34 de primera Ley Hipotecaria de 1861, con la omisión del requisito de la onerosidad en la adquisición del tercero. En el Imperio austriaco, se promulga en 1794 la Ley Hipotecaria, que estableció el carácter constitutivo de la inscripción. La Ordenanza Inmobiliaria de 1872 regulo el estatuto de los bienes inmuebles y la organización del Registro (…) Los principios registrales inmobiliarios se aplican (…) a) principio de rogación. b) principio de consentimiento. c) principio de acuerdo real. D) principio de inscripción. e) principio de legalidad, f) principio de prioridad, g) principio de tracto sucesivo h) principio de especialidad, i) principio de legitimación. J) principio de fe pública …"*[52]*. *Sistema constitutivo.*

Suizo "…*La actividad legislativa de Prusia y Austria estimula a los cánones suizos (…). El sistema registral de publicidad inmobiliaria en Suiza está recogido en el Código Civil de 10 de diciembre de 1907 (…) a) El sistema suizo, que debe situarse (…) área germánica, moderno y avanzado, sigue e principio del folio real y la técnica de inscripción y encasillado. b) Adopta la fórmula de numerus clausus de derechos reales inscribibles. c) Establece la presunción de exactitud del contenido del Registro. d) La inscripción es constitutiva en las adquisiciones derivadas de negocio jurídico …"*[53]*. "Sistema constitutivo.*

Austria *"…es un país germánico al que los alemanes llaman la Andalucía de Alemania y tiene influencia de Italia (…) inscripción constitutiva. (…) la inscripción sustituye a la tradición. Títulos Formales. Los documentos inscribibles pueden ser público o privado…"*[54].

EEUU "…*Naturaleza del sistema y principios registrales a) Registro de los Documentos. (…) se limita a asegurar al adquiriente que no hay más contratos otorgados por su causante que los que constan en los libros. b) Sistema de Transcripción. El acto de trasmisión o gravamen que no haya*

[51] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 80-81.

[52] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 82-83.

[53] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 89.

[54] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 91.

sido transcrito no prevalece frente al contradictorio. c) Inexistencia de tracto sucesivo. El adquiriente no necesita de ningún asiento anterior de su causante para inscribir. d) Inexistencia de presunciones de exactitud e integridad. La inscripción no añade nada a la eficacia del acto, sencillamente, da noticia del mismo…"[55].

"…*Títulos materiales y formales inscribibles. a) Derechos inscribibles. Regla general es la inscripción de todos los contratos sobre bienes inmuebles, hipotecas (…). b) Documentos inscribibles. Han de ser auténticos y legalizados cuando procedan de Estado distinto al de la Oficina de Registros…".*[56].

Sistemas Registrales de Hispanoamérica.

Chile, Colombia y Ecuador.

"…La inscripción cumple la función de modo del acto transmisivo, sustituyendo a la tradición (artículo 956 Código de Colombia y 686 de Chile). En Colombia, en la adquisición mortis causa, la posesión legal se adquiere por ministerio de la Ley y la efectiva por la inscripción (…). La calificación del Registrador no alcanza a la capacidad de las partes ni a la causa del negocio. (…) La hipoteca requiere escritura pública e inscripción y está regida por los principios de especialidad, determinación e individualidad…"[57].

Argentina, Bolivia, Paraguay y Uruguay.

Por la característica de los Registros Inmobiliarios, estamos ante un sistema constitutivo.

"…*Rige la teoría del título y el modo de adquirir, como regla general. La inscripción es necesaria para la eficacia de los actos que afectan a inmuebles (Uruguay) y en la legislación argentina (Ley 17801 del Registro de la Propiedad Inmueble de 28 de junio de 1968), para la perfección del negocio y para que sea oponible a terceros (…). El efecto de la inscripción es de mera oponibilidad, pero no existe los principios de fe pública y legitimación, consecuencias de las muy limitadas facultades calificadoras del Registrador, pues se recomienda al Notario o Escribano la valoración de la titulación del disponente a la vista de la certificación registral (…) no existe folio real. Los Registros se ordenan por personas y los documentos se inscriben por orden cronológico de presentación (…) dispensando el historial de las fincas…"*[58].

---

[55] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 100.

[56] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 100.

[57] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 104.

[58] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 104.

México, Guatemala, Nicaragua, El Salvador, Costa Rica, Honduras, Panamá y Perú.

En este tipo de registros efectuados por estos países, rige el Sistema Registral Declarativo.

> "…*acusan una gran influencia de la Ley Española de 1861, atribuyendo a la inscripción fuerza convalindante y plena protección a los derechos adquiridos, con apoyo de la fe pública registral (…) Se distingue entre partes y terceros…"*[59].
>
> *"…La titulación ha de ser publica y en las trasmisiones por causa de muerte la transferencia se opera por ministerio de la Ley, previa aceptación y título sucesorio. Los actos inscribibles o títulos materiales responden al criterio del "numerus apertus" y el Registro se lleva por fincas (sistema del folio real). Rigen los principios de prioridad (presentación en un Libro Diario), legalidad (la calificación se extiende a la forma, negocio y antecedentes del Registro) y especialidad…"*[60].

Venezuela y Puerto Rico.

Resulta por lo que se describe un sistema no muy claro, con una combinación de mitad de función Notarial y Registral, no parece muy conveniente.

> "…*Venezuela tiene un sistema de clara procedencia española, a través de los Oficios de Hipotecas, que evoluciono más tarde hacia el sistema francés. Se rige por el Código Civil de 1942 y la Ley del Registro Público de 6 de febrero de 1978. Responde a las siguientes notas fundamentales…"*[61].
>
> *"…Confusión de las funciones notarial y registral. 2. Sistema de transcripción o copia íntegra del documento. 3. Transmisión por el mero consentimiento. 4. Inscripción meramente declarativa y efecto único de oponibilidad. 5. Carencia de principios de legitimación, fe pública y especialidad. 6. La calificación lo es al solo efecto de la protocolización-transcripción del documento, consecuencia del carácter hibrido de la oficina: mitad Notaria, mitad Registro, sin cumplir eficazmente ninguno de los dos cometidos. 7. La crítica del sistema debe ser negativa…"*[62].

---

[59] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 105. Op. Cit,. De la Fuente Junco, "folio real", p. 227 y ss. Colin Sánchez Guillermo. Procedimiento registral de la propiedad. Edit. Porrua. S.A. México (1972), p. 13 y ss.

[60] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 105-106.

[61] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 106.107.

[62] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 106-107.

Capítulo 3 TEORÍA DE MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD – INTERNA Y EXTERNA.

Teoría de "*Manifestación de Voluntad – Interna"* y *"Externa"* que es la primordial y para reforzar el trabajo de investigación, al ser un tema multidisciplinario, complementaremos con otras teorías, que resulta también sumamente importantes para la presente investigación doctoral.

3.1 Teoría de la Manifestación de Voluntad Interna y Externa.

Se efectúa, un análisis de la manifestación de voluntad, que va de lo subjetivo a lo objetivo y está dentro de una manifestación de la voluntad interna y externa y dentro del enfoque de la teoría de la voluntad, que se manifiesta con su declaración externa, para dar validez a un negocio jurídico de un bien inmueble, que requiere una formalidad, para darse la transacción por una enajenación a título oneroso del bien inmueble que expresa el contrato de compra venta del vendedor y comprador, donde la manifestación de voluntad no puede ser tácita, sino manifiesta y formal y donde se analizara que no existan vicios de voluntad, violencia y error que se pueden presentar dentro de la manifestación de voluntad dentro de la corriente de la doctrina Francesa, que proviene desde la época del Derecho Romano, inclinándome hacia manifestación de la voluntad correlacional, entre lo interno a lo externo. Esta teoría, la suscrita la denomina en forma personal convergente donde existe correlación manifiesta entre la manifestación de voluntad subjetiva y objetiva que es la manifestación jurídica, que es la idónea y que corresponde aplicar en el negocio jurídico o acto jurídico que se da en el análisis de manifestación de la voluntad que coincide entre lo interno y externo y tiene relevancia jurídica, en la transacción onerosa de un bien inmueble que debe coincidir entre las partes que participan del negocio jurídico; aunque en la práctica, no siempre se da, porque tenemos vicios de la voluntad, que en algunos casos los hace anulables, otros nulos y otros subsisten por la voluntad de las partes, para conservar la efectividad del negocio jurídico, siempre y cuando no vulneren las buenas costumbres y no sean contrarias a las leyes que interesen al orden público, que rige para no ser declarados nulos los actos jurídicos, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes que conlleven el orden público y a buenas costumbres, conforme lo establece el Art. V del Título Preliminar del Código Civil.

Al respecto la suscrita, considera que muy importante, evitar se transgredan derechos humanos, al realizar el negocio jurídico, por lo que corresponde conforme establece la ley, manifestación de voluntad que debe ser interna y externa, para la concreción del negocio jurídico. Por lo que, dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; no solo no existe convergencia de la manifestación de voluntad interna y externa, para dar validez y eficacia plena; sino que simplemente el legítimo propietario, jamás manifestó su voluntad. Por lo que no se podría considerar que hubo vicios de la

voluntad entre ellos el dolo, error, violencia, que analizaremos más adelante; porque ha sido inexistente dicha manifestación de voluntad del verdadero propietario.

> "…*Manifestación de la Voluntad: (…) puede ser expresa o tácita. Es expresa cuando se realiza en forma oral o escrita, a través de cualquier medio directo, manual, mecánico, electrónico u otro análogo. Es tacita, cuando la voluntad se infiere indubitablemente de una actitud o de circunstancia de comportamiento que revelan su existencia. No puede considerarse que existe manifestación tacita cuando la ley exige declaración expresa o cuando el agente formula reserva o declaración en contrario…"*[63].

Manifestación de voluntad para celebrar el negocio jurídico requiera de formalidad abra que considerar aplicar no solo el Art. 140 del Código Civil Peruano, concordante Art. 141-A del acotado.

> "…*En los casos en que la ley establezca que la manifestación de la voluntad deba hacerse a través de alguna formalidad expresa o requiera de firma, esta podrá ser generada o comunicada a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro análogo. Tratándose de instrumentos públicos, la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegra para su ulterior consulta*…"[64].

Para que, la manifestación de voluntad tenga relevancia jurídica en un negocio jurídico, debe tener una significación netamente jurídica, debe contar un negocio jurídico, con "*…animo negotil contrahendi…"*[65] Para que la manifestación de voluntad debe estar exenta de vicios, "*…debe ser sana…"*[66]. Es necesario que el negocio jurídico o el acto jurídico, tengan un fin lícito. "…*La voluntad debe perseguir un fin jurídico, sin el cual estaría desprovista de toda fuerza obligatoria…"*[67]. Causas que excluyen la voluntad: *"…el defecto (…) de voluntad, de discernimiento: un niño, un alienado (salvo (…) reserva relativa a los momentos de lucidez) no pueden manifestar una voluntad libre y reflexiva. (…) el individuo que se encuentra en estado de embriaguez (…) el error cuando se refiere a la naturaleza misma del acto o a la identidad de su objeto: si (…) creo vender determinada casa mientras el comprador piensa recibir en donación o a título de arrendamiento o (…) a inmuebles diferentes (…) somos víctimas de equivocación, no susceptibles de producir efectos jurídicos; (…), el acto es en este caso inexistente…"*[68].

---

[63] Código Civil Peruano. Idem. Art. 141.
[64] Código Civil Peruano. Idem. Art. 141-A.
[65] JOSSERAND, Louis. Derecho Civil. Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Ediciones Jurídicas Europa, América Bosch y Compañía, Editores. (1951). Buenos Aires – Argentina. T.V.I., p. 124.
[66] JOSSERAND, Louis. Idem, T.V.I., p. 125.
[67] JOSSERAND, Louis. Idem, T.V.I., p. 124.
[68] JOSSERAND, Louis. Idem, T.V.I., p. 125.

Es importante que, la manifestación de la voluntad interna subjetiva, volitiva se exteriorice y que coincida con la manifestación de voluntad declaratoria para que el negocio jurídico sea válido; sino estaríamos ante situaciones de presuntos actos jurídicos simulados, ilícitos, nulos y se podría llegar a situaciones no solo de no validas, sino figuras delictivas. por lo que no se puede transferir una propiedad y/o efectuar negocios jurídicos, si previamente no ha existido el consentimiento o asentimiento al manifestar la voluntad, lo que se quiere llevar a cabo, para las partes, al sujeto activo y al pasivo; ya que hay negocios jurídicos que requieren formalidad y no se permite expresar manifestación de voluntad tácita, por ejemplo para transferencia de bienes inmuebles, que requiere se mantenga la formalidad, para otorgar garantía al negocio jurídico y se proteja ante terceros, entre ellos ante los herederos, a fin de considerar un negocio jurídico valido; que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo principal de nuestro Código Civil Peruano.

> *"…Definición y elementos de validez: El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin licito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad…"*[69].

Sin embargo, actualmente en algunos casos a través del Art. 2014 del Código Civil, se viene otorgando la garantía de las transferencias de propiedades, de falsarios que sin ser propietarios de los mismos, proceden a pseudo vender bienes ajenos, como si fueran propios; respaldándose en la garantía del tercero de buena fe; empero, que han logrado la inscripción en los Registros Públicos, probablemente sorprendiendo a Notarios y Registradores, como quizás en otros casos pueda existir coordinación con accionar delictivo, tal vez formando mafias que denotan criminalidad organizada, para figurar en los asientos registrales en forma delictiva, suplantando identidad y/o falsificando documentos. Es por eso la importancia de este trabajo de investigación; para que se adopten medidas correctivas, para evitar que esto continúe ocurriendo en nuestro país, ya que en mucho casos se estaría aplicando en forma incorrecta el citado Artículo del Código Civil, otorgando un Principio de Fe Registral, al bien inmueble proveniente de una inscripción ilegítima de un falsario en los Registros Públicos, para darle visos de legalidad, ante un Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato, quien pseudo vende un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo.

Lo que es reforzado con la legislación comparada, que se viene dando una interpretación errada, por algunos magistrados del Poder Judicial y/o Ministerio Público, Notarios y Registradores en nuestro país, aunque muchos de esos casos se han tratado de disminuir con la aplicación actual de la Ley 30313, vigente en nuestro país desde el año 2015.

Es importante también establecer que hay negocios jurídicos que requieren de formalidad, de solemnidad, para que se concrete el negocio jurídico y ya no una simple seña, gesto, que serían actos no formales, para actos

[69] C. C. Peruano. Idem. Art. 140.

jurídicos de un negocio, de bienes menores, que se efectúan en nuestra vida diaria, mas no en transferencias de bienes inmuebles o de bienes como maquinarias industriales, mineras, o de vehículos; que ya requieren cierta formalidad o neta formalidad, si se requieren que sean inscritos en los Registros Públicos de vehículos nuevos, o de transferencias de inmuebles a través de registros notariales, registrales, etc.

Para que exista una transferencia de un bien inmueble, se requiere la utilización de formalidad, minuta de contrato de compraventa, y deberíamos dar un enfoque de cultura jurídica que las mismas deban elevarse a Escritura Pública, pero a través del Principio de Rogación, Publicidad y demás principios registrales; para que continúe siendo declarativo y no constitutivo, porque si no también se convertiría, lejos de que muchas juristas opinen lo contrario, solo en un mero trámite, que no pasaría el filtro de los registradores, que otorgan una garantía, a las Escrituras Públicas elevadas por los señores Notarios.

En nuestro país, se encuentra regulado en los artículos 145 y siguientes del Código Civil Peruano respecto al poder, entre los que se determina que se permite la representación de los cónyuges, que existe pluralidad de representantes, se indica la responsabilidad solidaria de los representantes en caso que existan dos o más, aquellos están obligados en forma solidaria a responder frente al representado, así como que se establece que el poder puede ser revocado en cualquier momento por el poderdante. Pero cabe aclarar que si existen pluralidad de representados, para que logre el objetivo de la revocación del poder, se debe efectuar la revocación del mismo a todos los representados, porque si no solo tendría validez, y produce efecto al representado que haya revocado; en mucho casos se otorga representación masiva, a un Estudio Jurídico con varios apoderado que representan, o por el contrario, uno o varios representados otorgan poder a determinadas representantes, en este caso deben revocar todos.

3.2 Elementos Esenciales entre Voluntad Interna y Manifestada o Declarada.

Al respecto, la suscrita considera que la que debe predominar sería la manifestación declarada, la que es exteriorizada, empero que coincida con la interiorizada, porque si no estaríamos ante una simulación; por lo que para dar garantía, es la manifestación de voluntad que es declarada, la que emitió y fue dirigida a la otra parte para concretar el negocio jurídico, donde se establece que debería predominar el principio de buena fe, con la que va la parte contraria, a concretar el negocio jurídico. Sin embargo, si se establece que existe una manifestación de voluntad de mala fe, o si emitió una declaración empero de apariencia, o a través de un acto jurídico simulado; en este caso, no se puede perjudicar el negocio jurídico, a favor del tercero, el mismo se concreta. Empero, se deja a salvo, que este planteamiento se efectúa siempre y cuando el que “simula el accionar en dicha manifestación de voluntad, es el verdadero propietario del bien inmueble”; porque si no estaríamos en un accionar delictivo

y cuestionable a nivel judicial y bajo un enfoque de nulidad, que es el enfoque de mi trabajo de investigación; donde se considera que debe ser nulo ipso jure.

> "*…la declaración de voluntad, lo más importante no es tratar del caso en que la voluntad Interna coincida con la exteriorización de la misma, sino examinar y determinar aquel otro posible y frecuente en que hay oposición o contradicción entre voluntad real, interna y declarada, porque si no son coincidentes se hace preciso fijar cuál de ellas debe de prevalecer…"*[70].

Para que, prevalezca el principio de Fe Registral en materia de bienes inmuebles, debe tratarse de una venta de buena fe, mala fe o simulada, que sea efectuada por el verdadero propietario, del bien inmueble que es materia de Litis, donde se aplican los principios registrales ampliamente conocidos, de publicidad, rogación, buena fe, legalidad, legitimación, etc. Al respecto, se analiza que debe prevalecer la voluntad real, pero debe coincidir con la exteriorizada:

> *"…La voluntad verdadera es la intención, el propósito, la voluntad interior, ya que la externa no es más que expresión o manifestación de aquella, debiendo por tanto prevalecer la voluntad real…"*[71].

3.3 Jurisprudencias de España del año 1966.

Respeto, a la existencia de divergencia entre la manifestación de la voluntad declarada y la interna, respecto a una Simulación en el acto jurídico. Jurisprudencia respecto de la simulación que no coincide entre la manifestación de la voluntad declarada y la interna, al existir divergencias:

. *"…Considerando Primero (…) pone en relieve que las manifestaciones de las partes y los documentos en que se recogen "acreditan el hecho de la voluntad declarada, pero no que ésta responda a la voluntad interna o real", de la cual discrepa en el caso…"*[72]. *"…en su considerando cuarto, (…) llega a la conclusión (…), al existir una discrepancia total entre la voluntad real y la declarada, faltan los elementos necesarios para que el negocio nazca; pero, (…) lo normal es que la declaración este de acuerdo con la voluntad interna, ya que (…) no es otra cosa que un medio de expresar esta, se comprende que quien alegue divergencia entre una y otra debe demostrar cumplidamente la existencia de ella, si no quiere que caigan por tierra la seguridad de los negocios y la buena fe que ha de presidir las transacciones; siendo de la exclusiva competencia del Tribunal*

[70] PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Parrúa. 25 Ed. 2da. Reimpresión. (2013). México, p. 192.
[71] PETIT, Eugene. Idem, p. 193.
[72] Jurisprudencia de España, Divergencia Declaración Voluntad Real y Declarada.17 Feb. 1966.

de instancia la apreciación de la existencia o inexistencia de tal discrepancia…"[73].

Vamos efectuar, un análisis netamente de los dispositivos legales de nuestro Código Civil, especialmente de artículos 190 y siguientes respecto a la Simulación del Acto Jurídico, en cuanto a la manifestación de voluntad. Existe Simulación es relativa, en este caso, se realiza un contrato real, pero se simula el negocio real realizado, ejemplo, estoy transfiriendo la propiedad por donación que quizás exceda el tercio de libre disposición y para ocultar dicha acción procedo a través de la simulación, a extender un contrato de compra venta con la otra parte, obviamente con pleno acuerdo de la otra parte. Aunque este accionar puede ser declarado nulo, si es que se establece que la persona beneficiada, no contaba con recursos económicos, para realizar la compra, por lo que es preferible recurrir en este caso a la donación, dentro del parámetro de ley, no solo para evitar discordias o conflictos entre los herederos, sino también para evitar que se tenga que recurrir a la vía judicial, para cuestionar la transferencia de dicho bien, por los demás herederos.

"…*Simulación Absoluta: Se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo…"*[74].

"…Simulación Relativa: Cuando las partes han querido concluir un acto distinto del aparentemente, tiene efecto entre ellas el acto ocultado, siempre que concurran los requisitos de sustancia y forma y no perjudique el derecho de tercero…"[75].

3.4 Jurisprudencia.

Existe interposición, que es también otro tipo de simulación, cuando entre las partes, uno de ellos figura un sujeto distinto al mismo. Por ejemplo, un bien inmueble que lejos de figurar el verdadero propietario, figura un trabajador suyo, como si fuera el propietario, siendo testaferro del bien inmueble; lo que denota accionar delictivo; y puede ser cuestionado a nivel judicial, al resultar nulo o anulable, según se establezca por ley y judicialmente.

. *"…Existe simulación relativa, cuando se aparenta celebrar un acto jurídico con la intención de cubrir el que realmente se celebra…"*[76].

. "…*El Art. 191 del Código Civil regula los efectos de la simulación relativa entre las partes y la condición para su eficacia. Así la norma en comento señala que cuando las partes han querido concluir un acto distinto del aparente, tiene efecto entre ellas el acto ocultado, siempre que concurran los requisitos de sustancia y forma y no perjudique el derecho de tercero. Cuando la norma acotada se refiere a los requisitos de sustancia y forma del acto ocultado, alude a los requisitos*

[73] Jurisprudencia de España, Divergencia Declaración Voluntad Real y Declarada. 30 Jun. 1966.
[74] C. C. Peruano. Idem. Art. 190.
[75] C. C. Peruano. Idem. Art. 191.
[76] Cas. N° 1634-06 Lima Norte. El Peruano 31-05-2007

esenciales o sustanciales de validez de los actos jurídicos previstos en el Art. 140 del Código Civil…"[77].

. *"…La contradeclaración o el contradocumento prima como manifestación de voluntad real frente al acto jurídico aparente siempre que reúna los requisitos esenciales para su validez y no perjudique el derecho de tercero…"*[78].

. "…*Simulación parcial: La norma del artículo 191 es de aplicación cuando en el acto se hace referencia a datos inexactos o interviene interpósita persona…"*[79].

. *"…el Art. 192 del Código Civil regula los efectos de la simulación parcial entre las partes (…) En la simulación parcial de las partes que interviene (…) en el acto jurídico querido y deseado alteran la realidad respecto (...) de sus estipulaciones, (...) solo una parte del acto es aparente pero no todo el; (...) cuando se enajena un inmueble consignando en el contrato una fecha anterior a la vigencia o un precio menor al verdadero valor, para efectos de eludir el pago de impuestos, como puede advertirse entre el comprador y vendedor existe la voluntad de celebrar la compraventa, pero por convenir a sus intereses alteran fechas o montos para efectos de burlar obligaciones…"*[80].

Podría darse, por una situación de interés personal que se efectúe una simulación de interpersonal o interposición, por una forma de seguridad personal, alguien pretenda simular actos jurídicos; empero, si los mismos no generan una afectación a ningún tercero, no exista oposición, no se pueda investigar, ni generar la nulidad de la simulación, incluso si el verdadero propietario, pierde la propiedad, por esta simulación, es sancionado civilmente, porque él mismo puso en riesgo su propiedad; y si fallece, y se descubre la simulación, en este caso, corresponde a los herederos buscar la nulidad del mismo, pero ya estaría en que a nivel judicial, se logre descubrir esta falsedad, que es casi imposible lograrla. Por lo que probablemente, la persona del testaferro, si no está involucrado el bien inmueble en un accionar delictivo herede; empero, si se establece que solo es testaferro, y el bien inmueble es producto de un accionar de criminalidad organizada, dicha presunta propiedad, será expropiada y pasará al Estado, a través de los procuradores públicos o a través del requerimiento que efectué el representante del Ministerio Público y sea admitido por los jueces.

3.5 Los Efectos del Acto Simulado respecto al Tercero de Buena Fe.

El Derecho Romano, respecto a los actos simulados que perjudicaba al tercero de buena fe, se considera que fue deficiente, como ocurre en la actualidad en nuestro país, ya que se otorga garantía, como una seguridad de las relaciones jurídicas, a actos fraudulentos efectuados por el falsario en un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que se aplica extensivamente a través del artículo 2014 del Código Civil de nuestro país, sin merituar si el bien

[77] Cas. N° 1634-06 Lima Norte. El Peruano 31-05-2007, pp 19602-19603.
[78] Cas. N° 1634-06-Lima Norte. El Peruano 31-205-2007, pp 19602-19603.
[79] C. C. Peruano. Idem. Art. 192.
[80] Cas. N° 1634-06 Lima Norte. El Peruano 31-05-2007, pp 19602-19603.

inmueble que se otorga garantía al tercero de buena fe, ha sido efectuada por el verdadero propietario o por un falsario, que ha pseudo vendido una propiedad ajena, como si fuera suya, en forma delictiva. Respecto a la simulación, podría darse el caso, que se cometa por una sola de las partes, con miras de perjudicar a otra, en este caso estamos ante dolo, no solo debe ser nulo, sino conlleva un pago de una reparación civil al perjudicado.

> *"…la simulación, cuando la cometía una sola de las partes con ánimo de perjudicar a la otra, se convertía en dolo…"*[81].

La simulación, debe ser declarado nulo, porque no se concreta la manifestación de voluntad interna, ya que la misma ha sido alterada por accionar de fingir realizar un negocio jurídico, la que influya a emitir una manifestación de voluntad declarada; empero que tiene un fin ilícito, toda vez que con el acto simulado, en muchos casos se busca evadir impuestos, o simular actos de enajenación para proceder lograr engañar al acreedor; el fin perseguido es engañar a un tercero, lo que conlleva que este último, a una situación de un vicio, de error, porque no lograría emitir su manifestación de voluntad interiorizada, que coincida con la manifestación de voluntad declarada, ya que el acreedor desconocería que se trata de un acto simulado, donde la declaración de aceptación de un negocio jurídico, le perjudique. En la legislación Española, esa declaración de la doble nulidad, se encontraría regulada en la Falta de Voluntad en el Art. 1261, Incs. 1 y 3 del Código Civil y la Falta de Causa en el Art. 1275 del acotado Código. En nuestro país estaría regulado en Art. 140, concordante con Arts. 141, 141-A, 168, 169, 170, 190, 191, 192 ,193 y 194 entre otros Código Civil.

> "…*El negocio simulado es doblemente nulo, por falta de voluntad y por falta de causa…"*[82].

3.6 Es importante considerar que la simulación, difiere del Fraude.

Respecto a la Acción de Simulación, que altera la manifestación de voluntad puede ser ejercida por cualquiera de las partes. *Al respecto tenemos una jurisprudencia, que nos ilustra el sentido de la norma, el juris punendi y la ratio decidendi de la misma, porque si no estaríamos ante una antinomia.*

> "…*Acción de Simulación: La acción para solicitar la nulidad del acto simulado puede ser ejercida por cualquiera de las partes o por el tercero perjudicado, según el caso…"*[83].

---

[81] PETIT, Eugene. Idem, p. 194.

[82] ALBALADEJO GARCIA, MANUEL. La Simulación. Editorial Edisoper. S. L. (2005). Madrid - España.

[83] Código Civil Peruano. Idem. Art. 193.

3.7 Los Efectos Jurídicos de los Contratos y Testamentos.

Se determina que, algunos efectos jurídicos no solo nacen por la voluntad del hombre, sino especialmente nacen por la voluntad de la ley, que es la que lo establece, porque si no serían solo acontecimientos simples:

> *"…En las declaraciones de la voluntad la ley tiene una capital importancia, y en aquellas acciones humanas en que el efecto jurídico producido es independiente de la voluntad del agente, la ley crea y es causa eficiente de los efectos jurídicos producidos por aquellas acciones. (…) es posible (…) unos efectos jurídicos nacidos, creados u originados principalmente por la voluntad humana, en los cuales la ley no juega otro papel que reconocer su eficacia jurídica; pero hay otros nacidos, creados u originados por la misma ley: unos nacen por la voluntad del hombre y otros por la voluntad de la ley…"*[84].

3.8 Venta Simulada del verdadero propietario.

Haciendo la salvedad, que difiere del trabajo de investigación de la suscrita que es sobre Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato si debería prevalecer el Principio de Fe Registral, pero es necesario ver la diferencia de la venta simulada del verdadero propietario, que puede dar garantía al tercio de la legitima de libre disposición, mientras que en nuestro trabajo de investigación simplemente seria nulo ipso jure, porque el falsario, no tiene ningún tipo de garantía de haber efectuado una venta simulada, de un bien inmueble ajeno al suyo, a través de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Respecto a esta simulación de negocio, efectuado por el verdadero propietario, respecto a la legítima que corresponda del acto simulado, tenemos que existen autores, que lo consideran simplemente nulo y otros que lo consideran que estaríamos ante una nulidad relativa o parcial, ya que en la legitima, podrá ser disminuido el bien inmueble, hasta el tercio de libre disponibilidad que tenía derecho de otorgar el causante. Mientras en mi trabajo de investigación, si existe una simulación de venta efectuada por el falsario, dicho acto no solo resulta delictivo, sino es simplemente nulo ipso jure. Al respecto la donación de un negocio jurídico simulado, no debería ser nulo al perjudicar a la legítima de los herederos forzosos, sino solo debe ser reductible, al porcentaje del tercio de la legítima autorizada en nuestra legislación, o el porcentaje que establezca cada legislación donde se aplique el negocio simulado efectuado, en caso de simulación de venta, donde existe una donación.

> *"…El acto que persiga dañar la Legitima de los herederos Forzosos, no es nulo por ilícito, sino solo reductible en lo que la perjudique, así que si se trata de simulación relativa mediante una venta simulada, que encubre una donación disimulada, aquella es nula, pero la donación vale, si bien si es excesiva es reductible…".*[85].

---

[84] PETIT, Eugene. Idem, p. 176.

[85] ALBALADEJO GARCIA, Manuel. Idem, p. 67.

3.9 Conclusión.

En que el acto simulado, al ser ficticio, fingido, desde el Derecho Romano, se considera que es nulo. El problema consiste respecto a la existencia de un tercero de buena fe “C”, que adquiere un bien inmueble producto de este acto simulado entre el verdadero propietario “A” y un tercero “B”. Corresponde aplicarse el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe. Principalmente porque no vulnera la inviolabilidad de propiedad. Porque “A” expuso su propiedad al simular un acto negocial con “B”, que conllevó que “C”, se confiara al adquirir a título oneroso de “B”, la propiedad materia de Litis.

3.10 Existen corrientes de Nulidad Absoluta del negocio simulado que encierra una donación manifiesta, para perjudicar a los otros herederos legales.

Los padres tienen pleno derecho, de disponer de sus bienes inmuebles en vida; empero, hay en algunos casos decisiones de padres; que conllevan que al final los hijos o herederos legales terminen enemistándose entre ellos, hasta el extremo de convertirse en verdaderos enemigos en forma judicial; empero, también existen situaciones, de algunos hijos, terminan mostrando desinterés al padre anciano y enfermo, y eso conlleva a que el causante, en vida, termine simulando una compraventa a favor de hijo que lo cuida hasta el final de su vida; por lo que el causante decide premiar al hijo dedicado y castigar al ingrato; o en otros casos, el causante quiere proteger al hijo desprotegido, frente a los herederos que no lo son tanto. Sin embargo, encubrirse en actos de compraventa simulada, conlleva a la disputa de los herederos, por la decisión del causante. Por lo que, creo que es más saludable, disponer del tercio de libre disposición en el reparto de los bienes del causante, y sugiriendo que se efectúe con las formalidades de ley, a través de testamento, para evitar las discrepancias entre los herederos; esto es de la parte que le corresponde; porque los bienes de los padres si son matrimoniales, dentro de las gananciales, les corresponde el 50% a cada padre y del otro cincuenta por ciento también hereda el padre, como si fuera un hijo más. Por lo que, los hijos heredan el extremo del cincuenta por ciento de cada padre, al fallecer y compiten con el padre sobreviviente, el porcentaje que les corresponde, conjuntamente subdividiendo con el padre sobreviviente. Aunque, siempre es preferible, dejar a los hijos el porcentaje que legalmente les corresponde, sin efectuar diferencia, para evitar que nazca en ellos la rivalidad, al heredar los bienes del causante. Aunque también, se puede llegar a la solución en vida del verdadero propietario, de vender el bien inmueble, a uno de sus hijos, para subsistir en su vejez y cubrir sus necesidades básicas y de enfermedad, pero es una solución, no muy salomónica, a no ser que sea una venta real y no simulada. Porque como bien se dice en el mundo jurídico “hecha la ley, hecha la trampa”. Y todo ser humano, no está obligado a dejar herencia a los hijos en forma forzosa; empero, mayormente los padres, adoptan

decisiones de protección a sus herederos legales, por amor filial justificado, mas no obligatorio. Y si en vida, nuestros padres, deciden vender sus bienes, para subsistir en su vejez y protegerse de su enfermedad, o disfrutar en vida de sus bienes, están en pleno derecho a hacerlo. Y si esa decisión, conlleva, que prefieran vender el bien inmueble donde viven a uno de sus hijos, lo que les garantiza que puedan vivir en él hasta el final de su vida, también es justificado; siempre y cuando se establezca que la venta fue real y no ficticia, para favorecer al hijo preferido o desprotegido. Ya que esta situación, generaría disputas de los herederos legales, que siempre es preferible evitar, al ser nuestra sangre. Eso, no quiere decir, que no les demos herramientas a nuestros hijos, para que ellos solo puedan forjar su futuro, sin esperanzarse en los bienes que podrían dejar los padres; y, que forjen el desarrollo de su realización personal y profesional con sus propios esfuerzos, evitando cometer preferencia en algunos hijos y despojando de sus legítimos derechos a otros. Como en algún hecho factico, el padre que pretenda proteger, a la prole del segundo matrimonio y desprotegen a los hijos del primer matrimonio o viceversa, cuando todos los hijos son iguales ante la ley y corresponden iguales derechos legales.

Aunque al respecto, es de aclarar que existen también corrientes de declarar nulidad absoluta; empero a ventas ficticias, para perjudicar al resto de los herederos, en estos casos se tienen por no efectuados, al considerarse que existe nulidad absoluta, en aplicación del Art. 193 del Código Civil.

3.11 Efectos Jurídicos con independencia de la voluntad del hombre, actos ilícitos y culpa del agente.

Pero determinar, si el agente es el propietario del bien inmueble materia de Litis, o es un falsario, en el caso del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato, en estos casos no habría manifestación de voluntad del propietario o sus herederos en caso que hubiera fallecido, por lo que no habría ni acto jurídico ni contrato licito del sujeto que tiene la plena libertad de enajenar su propiedad, al ser inalienable, sino estamos ante falsario que vende la propiedad ajena, sin consentimiento ni conocimiento del verdadero propietario. Por lo que, la enajenación delictiva de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, no puede generar el Principio de Fe Registral al tercero de buena fe, porque la venta de su propiedad, es ilícita y el verdadero propietario, tiene garantizado la inviolabilidad de propiedad que es inalienable con garantía constitucional y no puede el artículo 2014 del Código Civil, que es de menor grado según la pirámide de Kelsen, dar un valor y garantía superior al de la Constitución y garantías extraconstitucionales de los tratados internacionales entre ellos los efectuados por la CIDH y OEA, que garantizan los derechos inherentes al ser humano a la propiedad y a la herencia.

Capítulo 4 TEORÍA DEL ACTO JURÍDICO VS. NEGOCIO JURÍDICO.

4.1 A través, de la Legislación Comparada el Código Civil que acogió por primera vez el acto jurídico, fue el Código Civil de 1936, habiéndose previamente instalado el año 1922 una Comisión Reformadora del Código Civil de 1852, conforme consta en las Actas de las Sesiones respectivas de Manuel Augusto Olaechea.

El acto jurídico, es una corriente del Código Civil Francés 1804; mientras el negocio jurídico del Código Civil Alemán de 1900, que es la que debería primar para la suscrita, que es un proceso más evolutivo de lo que es la protección a nivel civil, del acuerdo de las partes, respecto al negocio jurídico y no simple al acto jurídico, que resulta más genérico, porque el negocio jurídico tiene mayor alcance de protección, que al simple acto jurídico, porque se requiere mayores requisitos, para proteger un acuerdo de voluntades de las partes, que llegan al negocio jurídico. Efectuándose la variación de los términos acto jurídico y negocio jurídico:

"…La voluntad hace que un hecho jurídico derive en acto jurídico…[86]".

4.1.1 Respecto al Acto Jurídico Vs. Negocio Jurídico.

Al respecto, la suscrita considera que el término: 1) Negocio jurídico es más especializado que acto jurídico, que es más genérico; ya que el agente en el negocio jurídico, efectúa acción que declara su voluntad de clara intención de producir efectos jurídicos en el ámbito patrimonial, mientras 2) El acto jurídico, es cualquier acto que genere efectos jurídicos. Por lo que considero el criterio que debería prevalecer en la legislación civil, el termino de negocio jurídico, para la celebración de contratos de carácter patrimonial, como es la compra venta de bien inmueble; donde el propietario deba a) Emitir manifestación de voluntad al celebrar dos o más partes que está destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas de ámbito patrimonial, b) En el acto de donación y testamento; seria acto jurídico, al ser gratuito, unilateral con carácter patrimonial para el receptor, de transferencia de patrimonio en el primero dentro del tercio de libre disposición y el segundo dentro del proceso del monto que corresponde a cada heredero por la legitima. Por lo que correspondería esta su clasificación en la calificación; para establecer el caso de la acción onerosa, de la gratuita que conlleva carácter patrimonial del que otorga, como del que recibe al ser beneficiario de la donación o de los herederos legales; en materia de bienes inmuebles. Lo que permite esclarecer con mayor detenimiento el análisis de cuando estamos ante un contrato de compra venta celebrado entre el verdadero propietario, como enajenante del bien inmueble y el adquiriente que es el comprador, que no vulnera la inviolabilidad de propiedad, porque existe manifestación de voluntad interna y externa, compartida y regulada en la

[86] VIDAL RAMIREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Segunda Edición. Editores Culturales Cuzco. (1986). Lima – Perú, p. 34.

autonomía de voluntad, reconocida por la legislación sistemática civil, procesal, constitucional, administrativa, registral, notarial, etc., de parte del legítimo propietario, en forma directa o a través de poder, con el tercer adquiriente.

Mientras, que termino acto jurídico, al ser más genérico, conlleva que se efectúe en algunas ocasiones, determinación errada por los operadores del derecho, que podrían justificar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; al considerar que al tercero de buena fe, se puede acoger a la pseudo enajenación ilícita efectuada por el Falsario, de un bien inmueble ajeno, que pseudo vende como suyo, habiendo previamente efectuado con accionar delictivo de Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad u otros; para figurar ilícitamente en el Asiento Registral de bien inmueble que no le pertenece. Figurando delictivamente en los Registros Públicos, como pseudo propietario, con documento "inauténtico", lo que es nulo ipso jure, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su legítimo derecho de transmitir su patrimonio a sus causahabientes y que aquellos por acción reivindicatoria, puedan recuperar su propiedad inmueble, porque sería en mi opinión, en forma excepcional, inaplicable al tercero de buena fe, el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> *"…La frase negocio jurídico, es adoptada (...) civilistas más autorizados, y (...) no se presta a equívocos como la del acto jurídico. El acto (…) esfera del derecho, puede expresar una operación jurídica, o designar un escrito probatorio para hacer constar alguna cosa, mientras (…) negocio jurídico no puede expresar otra cosa que (…) la declaración de voluntad (…) especialmente por fin crear, modificar o extinguir derechos. (…) un hecho realizado con intención de producir un efecto jurídico (…) ligado íntimamente a la voluntad humana, y esta voluntad, (…) dentro de la ley, determina el nacimiento, modificación y extinción de los derechos. (...) ilustre pandectista Winscheid (ob. cit, p. 69) (…) Su concepto de negocio jurídico (…) "es una declaración de voluntad que mira a producir efecto jurídico" …"*[87].

Asimismo, lo considera: *"… Todo fenómeno o manifestación externa que es productor de efectos para el Derecho se denomina hecho jurídico, cuando este hecho procede de la voluntad humana, se llama acto jurídico (…) el hecho dependiente de la voluntad humana que ejerce algún influjo en el nacimiento, modificación o extinción de las relaciones jurídicas…"*[88]

4.2 Antecedente Histórico de la Teoría del Acto Jurídico.

Tiene su origen, de la doctrina francesa se la que se plasmó con la promulgación del Código Francés de 1804, por lo que no se gestó en Roma como otras figuras jurídicas, ni tampoco fue concebido en el Código de Napoleón.

---

[87] PETIT, Eugene. Idem, p. 178.

[88] CABANELLAS, Guillermo. Idem. Tomo T, I, A-B, p. 145.

> *"…Es una elaboración de la doctrina francesa posterior a la promulgación del Código Francés de 1804. No aparece sino hasta el siglo XIX (…) el acto jurídico, en una formulación teórica, no fue concebido en Roma. Su concepto tampoco fue recogido ni regulado por el Código de Napoleón, pese a que el acto jurídico (…) genera una amplia gama de relaciones jurídicas…"*[89].

4.2.1 Respecto al Acto Jurídico.

Para entender, que es acto jurídico, es menester diferenciar al simple hecho, por ejemplo los fenómenos naturales, siempre que no produzcan efectos jurídicos, lluvias, huaycos, granizadas; sin embargo, algunos de estos fenómenos naturales tienen efectos jurídicos, un huayco puede generar ayuda social, un aluvión puede generar la modificación de áreas de terrenos, que pueden hacer variar un área de un terreno e incluso, desviarlo hacia el terreno colindante, que puede generar incremento o disminución de propiedad etc. Por otro lado, tenemos el hecho que una persona nace, se casa, tiene hijos, fallece, van generando efectos jurídicos, ya que genera variación de estado del ser humano, entre ellos antes de la mayoría de edad el estado de goce y posterior es de ejercicio, son hechos que van generando hechos jurídicos. Sin embargo, estos hechos se convierten en negocios jurídicos, cuando el hombre participa, manifestando su voluntad, ya se convierte en derecho, que denomina acto jurídico o negocio jurídico; por ejemplo al contraer matrimonio, se consideran bienes gananciales, que conlleva que les pertenezca a ambos en cincuenta por ciento, los bienes, pese que sólo uno de los dos pudo haber trabajado y el otro no, exceptuando los bienes personales, diplomas, y títulos netamente personales efectuados de su realización profesional; otra forma de celebrar acto jurídico, es la compra venta de productos, bienes muebles, inmuebles. En la adquisición de bienes inmuebles, se debe efectuar por el legítimo propietario y rechazar la pseudo venta efectuada por el Falsario a través de un fraude inmobiliario por delito de Estelionato.

4.2.2 Actos Jurídicos Lícitos e Ilícitos.

Se procede a la sub clasificación, de actos jurídicos lícitos e ilícitos, conforme se indica en la doctrina respectiva.

. *"…Los actos jurídicos (…) en dos categorías: actos lícitos y actos ilícitos (…) actos lícitos, está constituida por actos (…) variado contenido (…) reunirse por estas características, a saber: que son consentidos por el ordenamiento jurídico (…) reconocimiento de un hijo natural (…) la toma de posesión (…) el incumplimiento de la obligación (…) la confesión (…). La categoría de los actos ilícitos está constituida por (…) actos voluntarios, positivos o negativos, que violen un deber, especifico o genérico, de conducta del sujeto agente. La nota diferenciadora de esta categoría de la precedente está en que los actos ilícitos,*

[89] VIDAL RAMIREZ, Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Idem.

en lugar de estar consentidos, están prohibidos por el ordenamiento jurídico (…) producen unas consecuencias jurídicas no conformes son contrarios al interés de su autor (…) son los contratos a una norma de Derecho Civil y (…) generalmente lesivos de un derecho subjetivo del particular, a quien se produce un daño que el agente está obligado a reparar (…) la sanción del acto ilícito civil es siempre una obligación (de resarcimiento). El acto ilícito puede consistir, a su vez, en el incumplimiento de una obligación o (…) lesión de otro derecho subjetivo…"

4.3 Respecto al Negocio Jurídico.

4.3.1 Antecedentes – Respecto al Negocio Jurídico.

Formas de los Negocios Jurídicos – Derecho Romano, Tenemos que en el Derecho Romano tuvieron noción de conceptos de contratos bilaterales, sinalagmáticos, número de personas, declaración de voluntad entre las partes, el tiempo, lugar, oneroso, solemne, simple, con estipulaciones, convenciones, etc.

. *"…Es la esencia, a la vez que una voluntad declarada con intención de producir efectos de derecho, que haya también en el negocio jurídico una forma (…) tanto de contenido como exterior del negocio de derecho…"*[90].

.

4.3.2 En la Actualidad el Negocio Jurídico.

Es un término jurídico, que involucra un efecto más amplio y específico, respecto a las relaciones de las partes de celebrar negociación que tenga implicancia jurídica como "*...crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas..."* para celebrar negocios jurídicos bilaterales, sinalagmáticos, entre vivos, post mortis (herencia), onerosos, gratuitos; de carácter patrimonial, no patrimoniales - donación una de las partes traslada parte de sus bienes, que no exceda de la liberalidad, genera efecto patrimonial el que dona y del que recibe donación incrementa su patrimonio, empero forma gratuita.

"…en el proceso y en la negociación. Una de la manifestación importante de la buena fe es la que se desarrolla en el marco procesal…"[91].

4.3.2 Acto y Voluntad en el negocio.

Esto va ligado, a la manifestación de la voluntad, a la autonomía privada, que es la razón de ser de todo negocio jurídico, donde la manifestación interna, debe ir ligada a la manifestación de voluntad externa, para que se concrete el negocio jurídico y que tenga efectos y relevancias jurídicas, donde debe ser un acto jurídico que sea licito, para que tenga respaldo jurídico, para que este dentro de un Estado de Derecho; donde no se debe vulnerar derechos constitucionales.

---

[90] PETIT, Eugene. Idem, p. 178.

[91] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T. I. Idem, p. 10.

Aunque, habrían negocios jurídicos que por lo cotidiano, se hacen dentro de un enfoque de manifestación de voluntad tacita; empero, no dentro de los que son contratos de compra venta de bienes inmuebles, que requiere de una mayor formalidad para que tengan validez y puedan incluso defender su adquisición frente a terceros; pero dentro de contratos de compra venta que respeten los Principios de Derechos Registrales; entre ellos Principio de Fe Publica Registral y Rogación, publicidad, legalidad, etc., siendo de la opinión de la suscrita para sustentar su tesis, que el Principio de Fe Registral que otorga el derecho regulado para el tercero de buena fe, no opera excepcionalmente solo para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho trasladar sus bienes a sus causahabientes y/o derecho de disponer del tercio de libre disposición, si lo considera conveniente.

4.3.3 Autonomía Negocial con Buena Fe.

Si bien es cierto, en el negocio jurídico, debe existir autonomía privada de las partes, en los acuerdos que lleguen al celebrar el contrato, los actos jurídicos, que acarrean obligaciones; sin embargo, esto debe efectuarse dentro de un parámetro de evitar el abuso del derecho, de atentar contra las buenas costumbres, dentro de la moralidad y especialmente dentro de la buena fe. Consecuentemente, donde exista mala fe, como se refleja en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, el pseudo negocio jurídico, es ipso jure, porque estamos ante accionar delictivo.

4.3.4 Legitimación para el negocio.

En la legitimación para el negocio, si se trata de una enajenación de un bien inmueble autorizado a través de la manifestación de voluntad interna y externa del legítimo propietario, quien otorga poder, para que lo represente y venda el bien. Sin embargo, es de establecer que el Falsario, no tiene legitimidad para efectuar enajenación de un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, en forma delictiva, vulnerando la inviolabilidad de propiedad.

> "…*El acto jurídico puede ser realizado mediante representación, salvo disposición contraria de la ley. La facultad de representación la otorga el interesado o la confiere la ley…"*[92].

Requisitos Objetivos.

> *"…Los requisitos objetivos del negocio son: posibilidad, licitud y determinabilidad del objeto. La sanción de la falta de uno de estos requisitos es la nulidad…"*[93].

[92] C. C. Peruano, Idem, Art. 145.

[93] SANTORO PASSARELLI, F. Doctrinas Generales del Derecho Civil. Traducción y Concordancia de Derecho Español por A. Lunma Serrano. Editorial Revista de Derecho Civil. Madrid – España, 148-149.

Respecto a la determinación de la cosa, también resulta importante, para que la misma tenga validez en el negocio jurídico; lo que no se da en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, no tenemos el objeto identificado como un acto negocial concreto, sino el nulo, al no contar con la manifestación de voluntad del legítimo propietario para la enajenación del bien, quien incluso, se establece que jamás ni siquiera manifestó su voluntad ni interna ni externa, para enajenar a título oneroso, ni gratuito, ni al Falsario, ni al tercero de buena fe, por lo que al no haberse establecido la determinación del objeto, porque el bien inmueble supuestamente enajenado por el Falsario, resulta nulo ipso jure, porque no es un bien suyo, sino ajeno; que ha logrado con accionar delictivo, inscribir en el Asiento de un bien ajeno en los Registros Públicos; logrando el enriquecimiento ilícito de un bien inmueble que no es suyo y que ha pseudo enajenado a título oneroso al tercero de buena fe, vulnerando la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, con lo que se le genera un detrimento económico y perjudica que pueda transferir sus bienes a sus herederos legales. Al respecto, no puede generar un beneficio al tercero de buena fe, a través del Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, porque no estamos ante una enajenación efectuada por el verdadero propietario, ni tampoco por un apoderado a quien éste le haya otorgado el Poder de enajenar el bien; sino estamos ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Aplicación del Momento de Requisitos Subjetivos y Objetivos. Se debe hacer un análisis en qué momento se debe aplicar los requisitos tanto subjetivos como objetivos en el negocio jurídico.

> *"…Distinta de la determinación de la cosa (…) necesaria para que el negocio pueda producir el efecto real de que sea capaz…"*[94]*. "…requisitos subjetivos y objetivos del negocio jurídico (…) elementos constitutivos (…) son la voluntad, el acto y la causa (…) negocio jurídico (…) qué relación hay entre estos elementos a los que el Código llama (…) impropiamente requisitos del negocio…"*[95]*.*

[94] SANTORO PASSARELLI, F. Idem, p. 150, * Arts. 1349, 1273 in fine C.C. España.
[95] SANTORO PASSARELLI, F., Idem, p. 152. * Art. 1325 C.C. Español.

Capítulo 5 TEORÍA DEL CONTRATO Y OBLIGACIONES.

5.1 Respecto al Contrato.

Fue acogida en el Código Civil Francés, el Contrato aparece en el S. XIX, a través del Tratado del Derecho Civil de Mazeaud Artículo 1101 del Código Francés. Donde se efectuó una prioridad entre el acto jurídico y el contrato y se dio prioridad a la Teoría del Contrato, donde abarca también la Teoría del Acto Jurídico, en el Código Civil Francés. Tenemos que el Acto Jurídico, se efectuaron con prioridad, en el Código Civil Francés, donde ya se les conoce en forma definida jurídicamente.

Dentro del enfoque del derecho romano, existían varios tipos de contratos; donde se consideraba que para que exista contrato se debía llegar al simple pacto, a un acuerdo; al ir evolucionando el contrato llegamos a la convención, que es el acuerdo de las partes para *crear o extinguir un derecho*, que se aplicaba en el derecho romano y que fue perfeccionado con Justiniano, quien efectuó una recolección de todos los dispositivos legales y constituciones, que hasta la actualidad se utilizan, como punto de estudio inicial, en un verdadero trabajo de investigación. Teoría del Contrato, se establece que en el Contrato existe desde el Derecho Romano y ha mantenido una Evolución el Contrato hasta la actualidad: En la Evolución del contrato se establece que el Contrato se fueron dando en forma primigenia en el Derecho Romano con compromisos extremos, ante un incumplimiento de la obligación generada por el contrato, que podía con el nexum llegar a que el acreedor pudiera encadenar al deudor hasta el cumplimiento de la devolución del dinero, hasta que se fue evolucionando a responder con los bienes y no con su persona, para perfeccionar los mismos con la creación de la convención existente entre las partes y que solo no eran válidos y consecuentemente estaban restringidos los que eran efectuados productos del robo; posteriormente fueron los que están reñidos a la moral y buena costumbres; por lo que resultaban ilícitos y eran nulos; mientras que en el Derecho Romano, por lo que estas restricciones especialmente se excluía dar validez a un contrato, respecto sobre un objeto que sea robado y pertenezca a la mala fe; de esta forma se dio inicio, a lo que era considerado de mala fe.

> "…*del derecho romano esta configuración de la compraventa como contrato consensual meramente productor de obligaciones…"*[96]*."…La compraventa clásica no transmite ni la cosa ni el precio; (…) crea obligaciones. El comprador queda obligado a entregar el precio, y el vendedor queda obligado entregar la cosa…"*[97]*.*

[96] ROCA SASTRE Ramón M. PUIG BRYTAU José. El Estudio de Derecho Privado. T. I. Sucesiones. Editorial Aranzadi, Thomson Reuters. España, p. 434.
[97] ROCA SASTRE Ramón M. PUIG BRYTAU José. El Estudio de Derecho Privado. T. II. Idem, p. 434.

5.2 Análisis Contratos contemporáneo.

Para celebrar el contrato, generan consecuentes obligaciones, se requiere en el caso de enajenación de bien inmueble, que sea efectuada por el legítimo propietario o a través de apoderado, si aquel le ha otorgado poder, al haber manifestado su voluntad de enajenar su bien inmueble; al ser propiedad inviolable.

Por lo que, en opinión de la suscrita: No podría ser enajenada la propiedad a título oneroso por un falsario, toda vez que "nadie puede otorgar mejor derecho del que no tiene". Por lo que, la supuesta venta del falsario al tercero de buena fe de un bien ajeno, como si fuera suyo, no es contrato, ni acto jurídico; por lo que no puede ser negocio jurídico, sino es solo un accionar delictivo al que la suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, donde el sujeto activo el falsario, logro delictivamente con la comisión delictiva de Falsificación de Documentos o suplantación de identidad el inscribir en el Asiento Registral como suya una propiedad que no le es, para proceder a pseudo enajenar a título oneroso al tercero de buena fe o mala fe, por lo que es nulo ipso jure; al no estar ni ante un contrato, que regula el acuerdo de dos o más partes para celebrar el mismo, en miras de "crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas". Por lo que no puede generar ni contrato, ni obligaciones ni mucho menos negocio jurídico, sino solo es un accionar delictivo, que tampoco puede generar obligaciones, sino ser declarado nulo ipso jure.

Porque es nulo ipso jure, porque "*hay nulidad cuando la forma prescrita por la ley ni ha sido observada*[98]*"*, porque vulnera Derechos Humanos de la inviolabilidad de propiedad y el Derecho de herencia; esto es de otorgar herencia y/o de recibir herencia, que en forma voluntaria deje el causante y es heredada por sucesión intestada o por testamento. Porque se hace la aclaración, que el propietario, puede en vida, decidir enajenar su propiedad, pero para esto, se requiere que manifieste su voluntad, sin ningún tipo de cuestionamiento, ni que existan ventas ilegales, efectuadas por un falsario o falsificador; desconociendo el legítimo propietario de dicha venta, que perjudica al verdadero propietario y a sus causahabientes.

> "…Licitud de la obligación y posibilidad de la prestación: (*…) La obligación que es objeto del contrato debe ser licito…"*[99]*. "…La Nulidad de contrato sobre el derecho de suceder: (…) Es nulo todo contrato sobre el derecho de suceder en los bienes de una persona que no ha muerto o cuya muerte se ignora…"*[100]*. "(…) la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiera sabido que no pertenecía al vendedor…"*[101]*.*

[98] ARGENTINO I. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notaria. T. II. Cuarta Edición Actualizada, LexisNexis – Abeledo-Perrot. Buenos Aires – Argentina, p. 191.
[99] C. C. Peruano. Idem, Art. 1403.
[100] C. C. Peruano. Idem, Art. 1405.
[101] C. C. Peruano. Idem, Art. 1539.

Correspondiendo por acción reivindicatoria, sea devuelta la propiedad, al legítimo propietario o sus causahabientes, quien mantiene incólume la propiedad y el Derecho de Fe Publica Registral; por lo que mal podría otorgarse este derecho al tercero de buena fe, conforme lo establece el Art. 2014 del Código Civil al caso excepcional del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario.

> *"…La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso…"*[102]. "*…El Contrato es el acuerdo de dos o más partes para crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial…"*[103]. "*…Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres…"*[104].

5.3 El Rol de la Buena Fe en el Contrato.

Es importante la buena fe, en la celebración de un negocio jurídico, en la celebración de un contrato, para generar seguridad jurídica a ambas partes en las obligaciones que resultan del mismo y resulta primordial en el ordenamiento jurídico, a fin de evitar el abuso del derecho o el perjuicio de una de las partes que celebran del negocio jurídico.

> *"…La contratación de buena fe es la esencia del propio entendimiento entre los seres humanos, es la presencia de la ética en los contratos…"*[105]."*…La buena fe es (…) un principio general del derecho…"*[106].

Respecto a la interpretación de los contratos, resulta necesario, que se efectué la interpretación de la buena fe, como pauta de interpretación; excepto que haya accionar delictivo en su celebración, como ocurre en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, efectuado por el Falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad el derecho de herencia del verdadero propietario y afecta al tercero de buena fe, generándoles detrimento económico, por un afán de lucro de buscar el enriquecimiento indebido y no estamos ante una celebración de contrato, ni de negocio jurídico, ni de acto jurídico, sino simplemente ante una comisión delictiva, por lo que carece de valor y es nulo

---

[102] C. C. Peruano. Idem, Título Preliminar Art. II

[103] C. C. Peruano. Idem, Art. 1351.

[104] C. C. Peruano. Idem, Título Preliminar Art. V.

[105] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T-II. Idem, p. 161.

[106] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T-I. Idem, p. 323. Op. Cit. Ferreira Rubio Delia Matilde "La Buena Fe. El Principio General en el Derecho Civil". Montecorvo, Madrid (1984), 101.

ipso jure, conforme a la hipótesis de la suscrita en el presente trabajo de investigación.

5.3.1 La Buena Fe Subjetiva.

Existe accionar de buena fe subjetiva, en donde el que participa en el acto jurídico, cree estar actuando en forma correcta; empero, no es así. Por ejemplo, la persona que contrae matrimonio, con otra en la creencia que también es soltero; sin embargo, es casado. El que reconoce a un hijo, dentro del matrimonio, en la creencia que es su hijo; sin embargo, la prole es producto de una relación de infidelidad con el amante, por lo que, al ser cuestionada la paternidad, se establece de la prueba de ADN, que no sería su hijo.

> *"…La buena fe subjetiva encierra (…) un elemento psicológico, una errónea representación intelectiva de la realidad…"*[107].

5.3.2 Buena Fe Objetiva.

> *"…el principio de la buena fe objetiva, las personas deben actuar de manera correcta; no deben aprovecharse, indebidamente de ninguna debilidad, (…) o desconocimiento de aquellos con quienes se relacionen jurídicamente…"*[108]*."…la buena fe objetiva es un "estándar", un parámetro objetivo, genérico, que no depende de la mala fe subjetiva (estado psicológico) del proveedor "A" o "B", sino de una base general de comportamiento, la del hombre medio, la del buen padre de familia que actuaría de manera normal y razonable, en aquella situación analizada…"*[109].

5.4 Elementos Generales de los Contratos.

Tenemos que los elementos generales de los contratos, son sumamente importantes, en cada uno de los contratos, sino resultan nulo y en el Derecho Romano lo aplicaron en cada uno de los contratos existentes. Aunque en la actualidad existen situaciones que podrían generar anulabilidad de un contrato. 1.-Consentimiento de las Partes. 2.- Su capacidad. 3.- Objeto valido.

---

[107] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T-II. Idem, p. 131. Op. Cit. Antonio Moleda. "La Presunción de Buena Fe", en Rev. De Derecho Privado. Madrid. T. XLVI, p. 367-400.

[108] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T-II. Idem, p. 134.

[109] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T-II. Idem, p. 134.

5.4.1 El Consentimiento de las Partes.

El Consentimiento, es el acuerdo de dos o más partes al celebrar un negocio jurídico y resulta de suma importancia; toda vez que, si no se otorga el consentimiento de ambas partes, el contrato es nulo, no existe. Ya que al otorgar el consentimiento se generan en forma recíproca obligaciones de ambas partes, en los contratos sinalagmático. Aunque, también puede producirse al realizarse la voluntad de una de las partes, ejemplo al otorgar el testamento ológrafo o cuando el heredero acepta la herencia, donde corresponde pagar las deudas del causante, para lograr la herencia.

Del análisis del Contrato, los Romanos consideran desde antaño que el error es exclusivo del consentimiento en casos específicos, lo que se aplica hasta la actualidad, como parte de la teoría del acto jurídico o negocio jurídico y del contrato y hasta las obligaciones, de la legislación civil, lo que conlleva a que se declare la nulidad o anulabilidad, en la actualidad, que se ha perfeccionado a lo planteado en el Derecho Romano. En el consentimiento, tenemos que en el derecho romano influye el error, los vicios, el dolo, la violencia, que repercute en que le resta validez y se genera la nulidad del negocio jurídico y en otros pueden generar una anulabilidad, en la actualidad.

5.4.2 Condiciones del Objeto valido del Contrato.

a) Objeto debe ser posible.

Para que, sea considerado el contrato valido, tiene que el objeto debe ser posible, esto es vender un bien propio a la persona que compra es un objeto posible; empero, vender una propiedad, que no te pertenezca, sin conocimiento, consentimiento ni representación del verdadero propietario, no es un objeto posible, por lo que no resulta valido, es un accionar delictivo que la suscrita denomina en el presente trabajo de investigación Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Al establecer de mi hipótesis que la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario, no es acto jurídico, contrato licito o valido, ni negocio jurídico, sino accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure.

b) Debe ser lícito.

Al respecto, tenemos que es fundamental que al celebrar el contrato, que el objeto sea válido y licito; incluso puede contratarse como bien futuro, la condición es que exista y en el plazo establecido, para que resulte valido; no se puede ofrecer como objeto posible, un bien que pertenece a otro, sin su conocimiento, consentimiento o representación; porque simplemente sería un objeto imposible, consecuentemente nulo, dicho negocio jurídico o acto jurídico, por lo que no habría contrato, ni mucho menos enajenación, sino simplemente un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, , vulnerando la inviolable de propiedad reconocida como Derecho Fundamenta y Derechos Humanos.

II) <u>OBLIGACION.</u>

En el Derecho Romano, la obligación civil, se consideraba perpetua. Para considerar que tipo de contrato era, se tenía en consideración en las obligaciones contractuales la causa.

Por lo que, resulta que actualmente no hubiéramos evolucionado, si aceptamos que se venga aplicando en forma errada, el Art. 2014 del Código Civil que otorga garantía de Fe Registral al tercero que adquiere una propiedad por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Toda vez, que estaríamos aceptando jurídicamente que el verdadero propietario pierda su propiedad que es inviolable, ante el accionar delictivo del Falsario, quien sin contar con el consentimiento de la manifestación de voluntad del legítimo propietario de enajenar su bien inmueble ni al falsario ni al tercero. Esto viene ocurriendo al aplicarse indebidamente la garantía de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe. En el hecho factico que el Falsario hubiera enajenado a título oneroso una propiedad ajena como si fuera suya. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y los derechos de garantías de la correcta administración de justicia del debido proceso, legítima defensa, tutela jurisdiccional efectiva y el derecho dentro del Estado de Derecho, se respetar irrestrictamente los Derechos humanos.

5.5 Requisitos.

Los contratos se requieren se determine su validez y establecer la conformación de sus elementos entre ellos los esenciales, formales, naturales, accidentales.

a) Esenciales.

Entre elementos tenemos: La capacidad, consentimiento, objeto y la causa.

b) Formales.

Respecto a los elementos formales, cuando se exige por ley una determinada forma de validez, de solemnidad del mismo, ejemplo en una adquisición de bien inmueble, por contrato hipotecario, debe elevarse a Escritura Publica el crédito hipotecario, que se consigna a favor del Banco, hasta que se cancele la deuda del préstamo hipotecario.

c) Naturales.

Son los que se presumen incluidos en todo contrato, entre ellos tenemos que son bilateral, donde firman ambas partes, el "*pago del precio*" del adquiriente y la "*entrega del bien"* del enajenante, entre otros.

d) **Accidentales.**

Los que son considerados que son libremente determinados por los contratantes, pueden ser por ejemplo la condición, termino, modo, las que señalen las partes, dentro del contrato.

5.6 La buena Fe en el Derecho de las Obligaciones.

Para que exista equidad, igualdad entre las partes, corresponde al celebrar el negocio jurídico, las obligaciones que generen, estén dentro del parámetro de la Buena Fe entre las partes. En un primer momento, se establecía el predominio de la “autonomía de la voluntad”, lo que fue superado por la “autonomía de la voluntad privada” y actualmente por el de la “autonomía de la voluntad solidaria”.

La suscrita considera, que debe darse con predominio de “Autonomía solidaria constitucional”, donde se respete los derechos humanos y la dignidad humana y rija principio de la buena fe; donde se no se vulnere la inviolabilidad de propiedad, sino exista “manifestación de voluntad del legítimo propietario para la enajenación de su bien inmueble en forma directa o por apoderado debidamente inscrito en los Registros Públicos y estando el poder vigente, consecuentemente no caduco. Empero, si la enajenación se efectúa antes de que el poder venza y concluye al vencimiento del mismo; dicha compra venta, puede ser ratificada por el legítimo propietario. No se puede efectuar derecho de obligaciones, donde el verdadero propietario, no ha manifestado su voluntad para enajenar el bien inmueble a un tercero y menos aún, se puede dar validez, a presunta enajenación de bien inmueble por un falsario, quien comete lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por falsario; donde la suscrita considera como hipótesis, “No estamos ante acto jurídico, ni contrato, ni negocio jurídico; sino ante accionar delictivo del falsario”. Quien ha vulnerado el principio de fe pública registral y el tráfico jurídico; por lo que, propongo excepción en presente trabajo de investigación doctoral; que no corresponde aplicar el principio de fe pública registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe; porque el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho de transmitir su patrimonio a sus causahabientes como constitucional y jurídicamente corresponde. Por lo que, es nulo ipso jure y debe se debe promulgar Art. 2014-A del Código Civil, para excepcionalmente, inaplicable otorgar principio de fe pública registral, al tercero de buena fe, víctima de FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque vulnera derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; quien jamás otorgó su manifestación de voluntad ni al falsario, ni al tercero de buena fe. Sino por el contrario, está siendo víctima de inviolabilidad de su propiedad y su derecho a trasmitir herencia a sus causahabientes. Por lo que, corresponde a petición de parte recuperar su bien inmueble por acción reivindicatoria e impedir por Medida Cautelar de No Innovar, que su bien inmueble, no siga siendo enajenada a otros terceros, cuartos, “n” de buena fe.

"…principio supremo y absoluto, que domina todo el derecho (...) obligaciones, es que todas las relaciones de obligaciones en todos los aspectos y en todo su contenido están sujetas al imperio de la buena fe…"[110].

[110] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T-II. Idem, p. 455. CNCiv., Sala F,1986/08/14, Aldana Acosta, Fulgencio v. Camba Fernández, Consuelo, ver la sentencia en la p. 589.

6.- TEORÍA DE LA CONFIANZA VS PRINCIPIOS REGISTRALES.

En el presente trabajo de investigación: ¿Debería prevalecer la Teoría de la Confianza en una venta efectuada delictivamente a través de un Fraude Inmobiliario por Estelionato, donde un falsario pseudo vende una propiedad ajena perjudicando el legítimo derecho del verdadero propietario y sus herederos? O tendría que prevalecer los Principios Registrales de acto jurídico o negocio jurídico realizado lícitamente, ¿a través de la manifestación de la voluntad del verdadero propietario?.

Analizaremos la Teoría de la Confianza y sobre los principios registrales; en cuanto al Fraude Inmobiliario la Teoría de la Confianza no se aplica, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia; que un "falsario", pseudo vende una propiedad ajena como suya al tercero de buena fe; con accionar delictivo, de haber logrado la inscripción en los Registros Públicos de un documento falsificado y/o con suplantación de identidad, para aparentar ser propietario y lograr que el Art. 2014 del Código Civil otorgue Fe Pública Registral al tercero de buena fe. Por lo que considero que, en forma excepcional, no corresponde al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, estando que el falsario, no puede ni debe vulnerar la inviolabilidad de propiedad y su derecho a otorgar herencia del verdadero propietario, porque prevalece los principios registrales considerando la suscrita que la Fe Pública Registral permanece incólume al legítimo propietario y consecuentemente de sus causahabientes, si aquel ha fallecido. Por lo que, por acción reivindicatoria, corresponde que la propiedad sea devuelta al propietario o a los causahabientes del causante. Para la suscrita prevalece, los principios registrales, al ser un tema jurídico netamente especializado, que se encuentra en el Libro IX del Código Civil sobre Registros Públicos, que establece "…*Los registros públicos se sujetan a lo dispuesto en este Código, a sus leyes y reglamentos especiales…*"[111].

6.1 Teoría de la Confianza.

Podría considerarse, para la venta de un bien inmueble efectuado por el legítimo propietario o su apoderado, a través de la manifestación de voluntad del primero de ellos, de efectuar la venta de su bien inmueble; empero, en la praxis, existen estafas, falsarios, fraudes. Que conllevan que el ser humano tenga que adoptar medidas de precaución para impedir ser víctima de estos delitos. Por lo que ante una sociedad de riesgo, corresponde actuar como la doctrina denomina "como buen padre de familia" y adoptar mecanismos de precaución y de acción diligente, con los estudios de títulos, comprobación de propiedad de quien dice ser dueño, posesión, documentos colaterales que acrediten la propiedad y que cuenta con legalidad para enajenar a título oneroso, de un bien inmueble que pretendo adquirir.

[111] C.C. Peruano. Idem, Art. 2009.

*"…teoría, lo que decide es (…) declaración haya determinado **la confianza del destinatario.** Si la ha determinado (…) se ha realizado concretamente –según (…) declaración- el aspecto **social** del negocio, (…) adquiere relevancia jurídica, y ello impide la investigación sobre la voluntad (…) de la declaración: el contenido no puede ya deducirse más que de la declaración misma. Es evidente que esta teoría es la consecuente aplicación de la prevalencia del aspecto social en la admisión de la autonomía privada. Esto no basta (…) para que la acojamos, porque (…) **se trata** de ver cuál es el camino seguido por el código Civil, si el de que las consecuencias sean afrontadas o (…) una atemperación a la situación. En realidad, el Código vigente ha seguido el primero de estos dos caminos..."*[112].

6.1.2 Principio legislativo del riesgo por la confianza.

"…*La ley, de acuerdo con el principio general de la solidaridad, dicta en la materia del negocio jurídico normas (…) que se puede deducir un principio de riesgo del declarante por la confianza **sin culpa** del destinatario o de otro interesado en la declaración, principio que es, (…) un aspecto de la tutela de la confianza sin culpa que va más allá del ámbito del negocio jurídico. No se trata, (…) de responsabilidad sino (…) sentido puramente objetivo, como eventual consecuencia perjudicial de una actividad que el sujeto emprende en su interés (…) que se expresa (…) con la palabra riesgo. Pero no riesgo por la declaración en sí, sino (…) por la confianza de la declaración haya sido **objetivamente idónea** a determinar (lo que varía (…) según la naturaleza (…) negocios jurídicos por ejemplo (…) que sean inter vivos o mortis causa) y ha determinado en concreto. Si la confianza no surge o surge por culpa del interesado, (…) concretamente por su imprudencia o su negligencia, la ley no encuentra razón sacrificar la voluntad que está detrás de la declaración. Desaparece (…) la razón de la prevalencia del momento declarativo…"*[113].

En consecuencia, debe prevalece el Principio a favor del tercero de buena fe, en venta efectuada en negocio jurídico de doble venta; acto simulado y poder que otorgó el verdadero propietario al apoderado y venta se concreta en límite de haberse gestionado estando vigente el poder y se concreta venta al límite de estar caduco el poder; el tercero de buena fe, no puede ser perjudicado y le corresponde el principio de fe pública registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil y las garantías de la aplicación de todos los Principios registrales, entre ellos en este caso concreto el de la Fe Publica Registral. Sin embargo, considero que existe una excepción, que resulta inaplicable para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; toda vez que, los principios registrales en este caso, permanece incólume a favor del verdadero propietario y sus herederos legales y no a favor del tercero de buena fe, que otorga el Art.

[112] SANTORO PASSARELLI, F. Idem, p. 169-170.
[113] SANTORO PASSARELLI, F. Idem, p. 170.

2014 del Código civil, concordante con el Art. VIII del Reglamento General de Registros Públicos.

II) Principios Registrales.

Tenemos diversos Principios Registrales, que prevalecen al delito común, por ser especializado, dentro del área registral, notarial y civil respecto a los bienes inmuebles, que es el área que la suscrita analizará respecto a su trabajo de investigación, los mismos que se encuentran consignados en el libro IX del Código Civil Peruano – Libro de los Registros Públicos y dentro del Manual de los Servicios Registrales de la SUNARP – superintendencia Nacional de Registros Públicos y en la legislación comparada y reforzada con la doctrina y deben ser cautelados por los Derechos Humanos y dentro de un sistema jurídico sistemático; donde por ejemplo en el caso del Art. 2014 del Código Civil, el citado dispositivo legal que permite el otorgar al tercero de buena fe el principio registral de buena fe, si es que:

> "…*adquirió a título oneroso un bien inmueble de una 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 conste en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan (…) la buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro…"*[114].

En el caso del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, donde el falsario, logró la inscripción fraudulenta y con accionar delictivo en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, no corresponde en opinión de la suscrita; porque la ley no permite el abuso del derecho y un dispositivo del Código Civil, no puede vulnerar el mandato superior de la Constitución Política del Estado y de los Derechos Humanos. Donde se establece, que se otorga garantía constitucional de la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho a transferir su patrimonio a sus herederos legales, sea efectuada en forma expresa o por sucesión intestada que garantiza la ley a sus herederos forzosos, regulados en el Libro IV del Código Civil Peruano respecto al Derecho de Sucesiones, concordados con el Art. 70 y 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado, 488, 923, 924 y 927 del Código Civil .que establece que:

> *"…El patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia…"*[115]*. "…La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley…"*[116]*.* Respecto sobre el ejercicio Abusivo del derecho de propiedad que señala que: *"…Aquel que sufre o está amenazada de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin*

[114] C.C. Peruano. Idem, Art. 2014.
[115] C.C. Peruano. Art. 488.
[116] C.C. Peruano. Idem, Art. 923.

perjuicio de la indemnización por los daños irrogados…"[117]*. "…La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción…"*[118]*.*

6.2.1 Principio de Rogación.

Este principio, se le denomina también de "petición", "instancia o solicitud" es el que rige en una inscripción declarativa, que es con la que cuenta el Perú, teniendo que en la exposición de motivos del Código Civil, se regula que es un derecho denominado de petición y se hace "*a solicitud de parte interesada"*; determinándose que para la inscripción en el Registro, es necesario que se efectúa a solicitud de la parte interesada, conforme está regulado del Art. 12 al 30 del Reglamento General de Registros Públicos. Tenemos que, a través de este principio se procede a materializar la presentación de un documento en un título, a través de la inscripción en el Registro del Asiento Registral de un bien inmueble. Donde será calificado por el registrador, para proceder a la respectiva inscripción en los Registros Públicos, si corresponde. Se encuentra regulado en el Art. 2011 del Código Civil, concordado con el Art. III del Título Preliminar del Reglamento general de Registros Públicos, donde es materia de calificación registro, el Parte Notarial se eleva a los Registros Públicos, a través de la rogatoria, para la inscripción en el folio real del mismo, donde el registrador previamente verificará a los otorgantes, su validez del acto, la verificación de los antecedentes o identidad y los asientos de los registros públicos.

El Reglamento establece que, pueden presentar *"los otorgantes del acto o derecho o de tercero interesado, en virtud del título que conste en instrumento público"*. Para lo cual el Notario eleva el testimonio para ser elevado a Escritura Pública. La información que se efectúa en los Registros Públicos son de documentos públicos y los registros deben contener información que sea autentica, porque dan garantías manifestadas en los Principios Registrales, entre ellos con la garantía del Principio de Publicidad, por lo que la información que se vierte debe ser autentica, se genera un riesgo concreto, toda información que pueda ser inauténtica. Por lo que, en caso excepcional, donde un Falsario, logra que se efectúe una inscripción falaz en un Asiento Registral, si esto ocurre en consideración de la suscrita tipifica un delito que pretendo se denomine Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario u debe ser tipificado como ilícito penal y el haber vulneración de Derechos Humanos entre ellos de propiedad y herencia del verdadero propietario, sin que exista manifestación de voluntad de enajenar su bien inmueble, por lo que debe ser declarado nulo ipso jure. Tenemos que el Art. 12 del Reglamento General de Registros Públicos, establece sobre *"la solicitud de la inscripción se presenta primero con la presentación del título por el Diario"*.

> "…*Principio de Rogación y de titulación autentica –los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho y de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo*

[117] C.C. Peruano. Idem, Art. 924.
[118] C.C. Peruano. Idem, Art. 927.

disposición en contrario. La rogación alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa…"[119].

Precedente de Observancia Obligatoria, emitida por el Tribunal Registral.

. *"…La aplicación (…) precedentes de observancia obligatoria referidos al nombre y (…) identificación del predio aprobados en los Plenos Segundo y Decimo del Tribunal Registral implican la inscripción del acto rogado, no requiriéndose la rectificación en la partida (…) que se extenderá la inscripción ni otros Registros…"*[120].

Jurisprudencia.

. *"El Art. 2011 del C.C. se encuentra referido a los principios de legalidad y rogación que el registrador debe tener en cuenta a fin de determinar la legalidad de los títulos que pretenden lograr acogida registral…"*[121].

6.2.2 El Principio de Tracto sucesivo.

Está regulado en el Art. 2015 del Código Civil, concordado con el Art. VI del Título Preliminar del Reglamento General del Registro Público.

Denominado también, en la legislación comparada el Principio de Continuidad o de Trato Continúo. Este principio nos informa que para inscribir un título es necesario que el interesado, quien dispone del Derecho de Registro, tenga inscrita su titularidad. "Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que este previamente inscrito" y "respecto al derecho de donde emane, conforme está regulado jurídicamente y en la doctrina". Resultando siendo el historial jurídico de cada finca inmatriculada, respecto a los sucesivos titulares registrales que han adquirido el dominio o Derecho Reales sobre la misma. Es importante el Folio real del historial de un bien inmueble, donde existe una sola partida el derecho que transmite la propiedad, se requiere que previamente esté inscrito. Debe haber un encadenamiento sucesivo, esto es simultáneo y en forma cronológica en el tiempo de los títulos inscribibles; donde se da la base de la inscripción previa y simultanea de los títulos, del transferente en el momento de la inscripción con el título del adquiriente, conforme se regula así mismo en el Art. 2018 del Código Civil, antes de ser modificada por la Ley 30313. Concordante con el Código Civil y demás dispositivos legales especializados.

---

[119] Reglamento General de Registros Públicos. Res. del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP7SN (El Peruano 19-05-2012)-Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. III del Título Preliminar.

[120] Criterio adoptado en las Resoluciones N° 121-2008-SUNAPR-TR-T del 20 Junio 2008 y N° 205-2008-SUNARP-TR-L del 13 Febrero 2009 (L. Pleno).

[121] CAS. N° 2163-99 Huancavelica El Peruano 24-08-2000 - Perú.

> "…*Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane…"*[122].

Jurisprudencia.

. *"…El artículo 2015 del Código civil determina que "ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane", (…) Que, esta disposición (…) reconoce el sistema del tracto sucesivo de las inscripciones, para establecer la historia de estas; permitiendo al mismo tiempo, comprobar fácilmente de donde emana el derecho que se trata de inscribir…"*[123]. *"…La verificación del tracto sucesivo –esto es- (…) exacta concordancia entre el derecho que se inscribe y el inmediatamente anterior- es un acto que importa especialmente al propio registro público, y cuya contravención trae como consecuencia la nulidad del asiento que no concuerda con los antecedentes…"*[124].

En el caso del Asiento registral, que no refleja el tracto sucesivo, sino se efectuó por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario corresponde la declaración de la Nulidad del Asiento. Por lo que, al probarse que existe una anotación delictiva; la suscrita propone que existan magistrados especializados para resolver este hecho factico; por lo que se debería promulgar tipificación del delito de Falsificación Documento Público Registral del Art. 427-A del Código Penal: Estableciendo que mediante falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, que ingreso delictivamente ingresarlo al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, cometido por falsario, que vulnera el tráfico jurídico y fe pública registral, y demás principios registrales, colocando en riesgo latente los usuarios y la seguridad jurídica del Asiento Registral y Tracto Sucesivo; lo que genera inseguridad jurídica y vulnera la paz social.

Si se acredita, la falsificación de documentos o suplantación de identidad con la pericia grafotecnia o con informe efectuado por notario que establezca que "los documentos no son auténticos, porque se han falsificado su firma y sello y el documento no ha sido emitido por su Notaria", conforme Sentencia de Casación N° 258-2015/ICA, del 18 de Setiembre de 2015, conlleva a que se declare la nulidad ipso jure.

6.2.3 Principio de Legitimación.

Establece el Art. 2013 del Código Civil y el Art. VII del Registro General de Registros Públicos, que establece la Presunción de Validez Relativa y Jures Tantum. El Derecho Registral y su institución registral particular entre la realidad y lo que publica el Registro. "*El contenido de las inscripciones se presume ciertos y producen todos sus efectos mientras no se rectifique o se declaren*

---

[122] C.C. Peruano. Idem, Art. 2015.
[123] CAS. N° 4312-2006 Piura, El Peruano, 29-02-2008, pp 21549-21550.
[124] CAS. N° 1036-06 Lambayeque, El Peruano, 02-04-2007, pp 19237-19239.

judicialmente su invalidez". Se procede a través de la legitimación o legitimidad de los asientos del Registro que existe una doble presunción de exactitud dependiendo el Principio Registral aplicable.

> *"…Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos…"*[125].
>
> *"…Principio de Legitimidad. Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este Reglamento o se declare judicialmente su invalidez…*"[126].

6.2.4 Principio de Legalidad.

Tenemos que, todo título que se tramite su inscripción o anotación preventiva, corresponde que sin excepción sea sometido a una previa calificación registral del Registrador Público en primera instancia y en segunda por el Tribunal Registral. El Registrador, debe calificar lo siguiente la legalidad de documentos que se presentan, establecer la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, quienes efectúan el control de legalidad del mismo. Se efectúa en las siguientes: La legalidad de los documentos, los de la capacidad de los otorgantes, respecto a la validez del acto jurídico y también la identificación o antecedentes, entre otros. Está regulado en el Art. 2011 del Código Civil, Título Preliminar V, concordante con los Arts. 31 y 32 de Registro General de Registros Públicos. Se encuentra consignada la calificación en el Título IV del Reglamento General de Registros Públicos sobre la calificación registral que debe efectuarse en forma integral, para determinar la procedencia o no de los títulos presentados para ser merituados. El inc. a) del Art. 32 del acotado Reglamento Registral; resulta importante, porque sería el empleo seguido de los datos de la Reniec en caso de duda, lograría impedir la suplantación de identidad o la falsificación de documentos; sin embargo, en la práctica se emplea para situaciones de repente muy notorias y no para todos los casos; en ocasiones ante una suplantación de identidad que ha sido ya supuestamente pasado por el Filtro de la Notaria; los usos de los datos de la Reniec son excepcionales, cuando existen evidentes dudas que procede el Registrador Público a emplear dicha verificación; por lo que debería ser previamente detectado desde la Notaria, para evitar que se inscriba en los Registros Públicos un documento público, que tenga información inauténtica, porque genera inseguridad jurídica el tráfico inmobiliario, el que se proceda a inscribir un título que no se ajusta a la autenticidad del mismo, al que vulnera el tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica.

---

[125] C.C. Peruano. Idem. Art. 2013.

[126] Reglamento General de Reg. Publ. Idem, Art. VII del Título Preliminar.

6.2.5 Principio de Oponobilidad.

El mismo, no se encuentra legislado como principio, pero se determina con la interpretación sistemática, resultando importante. De lo que se analiza en forma más exprofesa en la dogmática jurídica de derechos registrales.

6.2.5.1 Legislación Comparada de España.

En el Derecho comparado de España, tenemos que clasificar en dos tipos de oponibilidad civil y la oponibilidad registral, estando que el Derecho Registral se centra en el Derecho Hipotecario, lo que no ocurre propiamente en nuestro país, porque existen compras hipotecarias, pero también adquisiciones con préstamos bancarios directo a corto plazo o con pago al contado o directo. Por otro lado, tenemos que, en la Legislación peruana, no contamos con el principio de oponibilidad registral, por lo que corresponde recurrir a la dogmática comparada, para ilustrar nuestro trabajo de investigación. En el Sistema Registral Peruano, no se ha establecido un dispositivo legal respecto al principio de Oponibilidad, sin embargo, si se emplea, conforme a por ejemplo al principio de prioridad, que garantiza la inscripción de quien logra inscribir primero en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, en forma tácita, le corresponde el principio de oponibilidad; excepto que se declare nulo el asiento registral, ante un proceso judicial en la vía civil, de nulidad del acto jurídico y concluya con una sentencia que al ser declarada fundada, así lo disponga.

> "…*Desde (…) perspectiva estrictamente civil –(…) dejando de lado las especializadas de la legislación hipotecaria- los derechos reales son oponibles a los terceros –a todos los terceros- y por tanto la oponibilidad de esos derechos deriva de su propia naturaleza…"*[127]*. "…la absolutividad o ergaominicidad está presente en todas las (…) caracterizaciones de los derechos reales…"*[128]*.*

6.2.6 Principio de Prioridad.

"Están determinados por la fecha de inscripción" y a su vez, *"la fecha de inscripción está determinada por el día y hora de su presentación"*; podría darse hasta en casos extremos, para determinar didácticamente una diferencia de presentación de unos segundos anteriores; al existir ventanas simultaneas, para la recepción de los documentos respectivos en las Mesas de Parte de la SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El mejor derecho, es el que presenta primero: "Prior tempore, potior jure". *"…quien es primero en el tiempo, es primero en el mejor derecho…"*[129]*.*

---

[127] PAU Antonio. La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Madrid – España, p. 27.
[128] PAU Antonio. La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Idem, p. 27.
[129] C.C. Peruano. Idem, Art. 2016. "Prior tempore, potior jure".

> *"…Los efectos de los asientos registrales, así como la referencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación…"*[130]*."…Principio de Prioridad Excluyente. No puede inscribirse un Título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.*[131]

El Principio de Prioridad, conlleva que el Principio de Fe Publica Registral del legítimo propietario no pueda ser vulnerado por el Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública Registral. Por lo que no debe ser vulnerado la Fe Publica Registral que cuenta con antelación el legítimo propietario y que es transmitido a sus herederos legales, en aplicación al principio de Prioridad. En consecuencia, la suscrita es de opinión que en forma excepcional el Principio de Fe Publica, no se puede otorgar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe conforme lo regula el Art. 2014 del Código Civil. Pese que hubiera adquirido a "título oneroso", el bien inmueble materia de litis, al falsario. Toda vez, que no estamos ante un acto jurídico, ni contrato licito, al no reunir los presupuestos de los Arts. 140 y 1351 y siguientes del Código Civil, por lo que no se ha celebrado un negocio jurídico, sino estamos ante un accionar delictivo del falsario, quien no tiene ningún derecho para enajenar un bien inmueble ajeno, con accionar delictivo, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de sus herederos legales; consecuentemente en forma excepcional, no corresponde otorgarse el principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que haya sido víctima de Fraude Inmobiliario por delito Estelionato por el Falsario.

El Art. 2016 del Código Civil que, establece el Art. IX del Título Preliminar de Registro General de Registros Públicos se establece en nuestro Código Civil, existen las prioridades preferentes, de rango y excluyente. Nuestro código Civil. Prioridad Preferente. Art. 2016 del c.c. Prioridad de Rango. Derecho al título que se presentó primero. Prioridad Excluyente. Estamos ante una impenetrabilidad registral del Art. 2017 del C.C.

> *"…La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro…"*[132]*.* "…*El principio de prioridad preferente. Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanen, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario…"*[133]*.*

Jurisprudencia.

> *"…El Reglamento de las inscripciones de Registros Públicos, distingue la inscripción, de la anotación preventiva; la primera permanente y*

[130] Reglamento General de los Registros Públicos. Tit. Prelim. IX.
[131] Reglamento General de los Registros Públicos. Tit. Prelim. X.
[132] C.C. Peruano. Idem, Art. 2016.
[133] C.C. Peruano. Idem. Art. 2017.

definitivo, en cambio la segunda tiene vigencia temporal; el principio de prioridad registral le contrae la norma contenida (…) Art. 2016 del C.C. se refiere al conflicto (…) se presentan (…) dos inscripciones compatibles con carácter definitivo, no hace referencia al supuesto de las anotaciones preventivas que tienen vigencia temporal de otorgamiento de Escritura Pública y una inscripción de carácter definitivo; sin embargo, por la naturaleza cautelar y la función de la anotación de la demanda, ella sirve para desvirtuar la buena fe de las personas que adquieren un bien inmueble con fecha posterior al momento que se practicó el acto de anotación…"[134].

Legislación Comparada.

. En España. El principio de prioridad, tiene varias variantes en su calificación, resultando importante establecer la legislación comparada, en la calificación de los múltiples casos, que se establece en la doctrina comparada.

"…la multiplicidad de casos (…) diversos títulos están presentados al tiempo se ha tratado de sistematizar, distinguiendo cuatro grandes grupos (…) casos (…) prioridad –no debe- decidirse simple procedencia cronológica, y la calificación conjunta ha de concluir (…) orden inscripciones distintos del orden de las presentaciones. Estos cuatro grandes grupos responden a dos causas: o bien a la relación de los títulos presentados con los antecedentes registrales, o (…) a la relación (…) títulos presentados entre si…"[135].

6.2.7 Principio de Fe Registral.

La suscrita considera que, es el principio más importante, está regulado en el Art. 2014 del Código Civil. También dentro del parámetro del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos.

"…El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que 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 (…)"[136].

6.2.7.1 Del Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010 –

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Revisando este Manual advierto que, en el punto 2.5.1 sobre el Principio de Fe Publica Registral, que sacrifica parte del Derecho Común, en aras de la seguridad del tráfico, indicando textualmente que:

---

[134] CAS. N° 2333-99 la libertad, el peruano. del 30 noviembre 2000.

[135] PAU ANTONIO. La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Idem, p. 21.

[136] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014.

. "…*En los sistemas registrales, de la legislación comparada y la nacional, siempre que se intente aplicar el principio de fe pública registral, se estará como lo indican los doctrinarios, ante una situación en la que la (Seguridad del Tráfico) sacrifica la (Seguridad del derecho)" (…) "La exposición de motivos del Código, señala que el sacrificio del derecho por la seguridad del tráfico, se presenta de la siguiente manera: si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, (el derecho común), establece que será nulo también el del adquiriente. Nulo el derecho del otorgante también nulo el del adquiriente, porque nadie puede transferir mayor o diverso derecho que aquel que se trasmite". "Esa solución dada por el (**derecho extrarregistral)**, no es aplicable en el derecho registral, ya que la (Seguridad del derecho), es sacrificada por la (Seguridad del Tráfico) que expresa que **sí esa nulidad no aparece en el registro,** el adquiriente adquiere y la nulidad del título del otorgante no le perjudica..."*[137]. Los entreparentisis es nuestro.

Al respecto, la suscrita no comparte el planteamiento que emite los Registros Públicos, porque la interpretación no se ajusta a la corriente de la legislación comparada, como tampoco al de la dogmática jurídica; que establece que lo que se protege es el "**tráfico jurídico",** esto es, que los documentos que se inscriben en los Registros Públicos, son documentos públicos; los que deben ser inscripciones de documentos que ingresen a los Registros Públicos **"auténticos"**, para darle seguridad jurídica al tráfico jurídico. Más aun, como considera la suscrita, que estamos ante registros que deben generar una plena garantía de que las inscripciones son documentos que acreditan documentos verdaderos, por lo que los particulares recurren a realizar el tramita al Notario Público, quien eleva la Escritura Pública a los Registros Públicos, para ser inscrita; estableciéndose que el Notario Público da fe de los documentos y al ingresar a los Registros Públicos debe ser calificada por el Registrador Público en primera instancia, con las garantías que otorga los principios Registrales, que son de materia especial y que genera la publicidad y las demás, las garantías que otorgan los mismos.

6.2.7.2Requisitos del Principio de Fe Publica Registral.

. La Buena Fe del adquiriente al momento de la adquisición del bien.

. La adquisición del bien o derecho debe ser a título oneroso.

. Acto o contrato efectuado por quien en los Registros aparece como titular o con facultades para otorgarlos.

[137] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010 – superintendencia Nacional de Registros Públicos – 2010, p. 67.

. Causales de nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución no consten inscritos en el Registro.

. Inscripción del Derecho.

6.2.7.3 La Buena Fe del adquiriente al momento de la adquisición del bien.

> . *"El problema (…) buena fe, debe centrarse (…) problema de desconocimiento de lo no inscrito (subjetiva), no la creencia. (…)*
>
> . *La buena fe (…) exige a una persona para constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro (…) la discrepancia entre lo inscrito y lo no inscrito o realidad extrarregistral*
>
> . *El desconocimiento, no solo es objetivo (en el registro no consten las causales de invalidez o ineficacia que afectan al derecho transmitido). (…) comprende el desconocimiento subjetivo, esto es, que el adquiriente, verdaderamente, no debe haber conocido las causales de invalidez o ineficacia del derecho por otros medios registrales…"*[138].

Estoy de acuerdo, respecto al adquiriente que 1.- Realiza adquisición el tercero de buena fe que adquiere el bien inmueble del verdadero propietario, donde hubo doble venta del mismo bien inmueble -rige principio de prioridad registral, al primero que inscriba la propiedad en los Registros Públicos- concordante con Principio de Rogación y los Principios Registrales; dentro del sistema declarativo; porque en el Constitutivo, siempre rige la secuencia de inscripciones registrales, desde el mismo acto de la adquisición. 2.- Para los terceros de buena fe, que, confiados en los Registros Públicos, adquiere un bien inmueble que estaba dentro de una simulación. 3.- Al tercero de buena fe, que adquiere bien inmueble del apoderado que al concretarse la venta acaba de caducar el poder. En todos estos casos, se adquiere con la voluntad del propietario o en su caso, puso en riesgo la propiedad para el segundo o tercer caso; porque participó en un acto simulatorio respecto a la propiedad y en el tercer caso, no actuó diligentemente efectuando la publicación que el poder se encontraba caduco, lo que permitió que el tercero de buena fe, se confiara en la publicación del Registro, rige el Principio de Confianza y principios registrales, no solo de lo que se encuentra consignado en los Registros Públicos, sino en que el legítimo propietario autorizo la venta del bien inmueble o él se auto expuso a la pérdida del mismo, en el caso del acto simulatorio o mantener el poder sin declararlo caduco, en forma inmediata. Siempre y cuando no exista mala fe, del apoderado en complicidad con el tercero que no actuaria de buena fe, sino mala fe. Sin embargo, este principio de confianza no regiría; para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario, porque difiere del caso donde el mismo propietario puso en riesgo, para los casos anteriores. En el caso, el presente hecho factico; tenemos una inscripción no autentica, sino

[138] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP – 2010. Ídem, p. 68.-

contrario sensu inauténtica, donde el falsario comete el fraude inmobiliario por delito de estelionato. Por lo que, no estamos ante un acto jurídico, ni contrato jurídico, ni negocio jurídico; sino solo ante un accionar delictivo, que vulnera los derechos constitucionales de la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de sus herederos legales, que vulneran derechos humanos y que tienen expresamente protección constitucional respeto a la inviolabilidad de propiedad y de su herencia de sus herederos legales si aquel ha fallecido, por lo que por el accionar delictivo del falsario en el Fraude Inmobiliario, no vulnerarse los derechos de principio de fe pública registral del legítimo propietario y de sus herederos legales; aunque exista una inscripción inauténtica en el Asiento Registral, que haya generado la confianza del tercero de buena fe, porque la propiedad solo corresponde mantenerla por acción reivindicatoria el verdadero propietario y sus herederos legales.

Los Registros Públicos, defiende la buena fe en la adquisición, mas no en la inscripción, lo que resulta censurable. Empero, con la ley 30313, ha quedado relativamente saneado, al establecerse, que se puede plantear oposición, a la inscripción. Sin embargo, cuando ya está inscrito, correspondería efectuar al verdadero propietario y/o causahabientes el proceso que propongo como figura delictiva el FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, la promulgación del Art. 427-A del Código Penal.

> *"…¿La buena fe, debe ser del transferente o del adquiriente y en qué momento debe existir dicha buena fe…? Nuestro Código Civil, (…) sólo debe ser del adquiriente y (…), la buena fe debe existir al momento (…) celebración de contrato y no necesariamente perdurar hasta la inscripción. Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título (celebración del acto traslativo de propiedad), ya no importa que, con posterioridad se produzca mala fe, o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquiriente, pues su buena fe quedo cerrada y completa en el momento de la declaración de voluntad. (…) sería injusto y contrario al principio de seguridad jurídica que, una vez (…) adquiriente ha cerrado el contrato, que pueda ser de compraventa, hipoteca, arrendamiento, superficie, etc. Se desvirtuará ese título por (…) hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extrarregistrales, con las que él no contó (…) momento de celebrar el contrato respectivo. La inscripción del contrato de adquisición, (…) es un requisito para ser tercero registral, y es por ello que ni bien se ha terminado de otorgar el documento en el que conste el contrato causal de transferencia, se debe inscribir de forma inmediata en el Registro, ya que puede presentarse (…) que otra persona de buena fe y título oneroso este adquiriendo el mismo inmueble y si inscribe su título primero, se convertiría en tercero registral, y por tanto, protegido por el principio de fe pública registral, a pesar que adquirió con fecha posterior…"*[139].

Pero en opinión de la suscrita, debe ser autorizado con manifestación interna o externa del verdadero propietario y en caso que haya puesto en riesgo el propio propietario su bien inmueble, a través de otorgar poder y no registrar que el mismo se encuentra caduco, o que haya actuado en acto simulatorio, lo

[139] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Ídem, p. 68-69.

que fue aprovechado por el simulador, para enajenar a título oneroso el bien inmueble al tercero de buena fe. Sin embargo, considero que no procede ante "presunta pseudo enajenación a título oneroso" que efectúe el falsario, porque no es el propietario y jamás el legítimo propietario ha autorizado, ni manifestado su voluntad a favor del falsario ni del tercero de buena o mala fe, para que se vulnere la inviolabilidad de su propiedad y legítimo derecho de transferir su patrimonio a sus herederos legales forma voluntaria o sucesión intestada, conforme regula la ley a sus causahabientes al fallecer. Concordante con el Art. 156 del Código Civil.

> "…*Formalidades del Poder. En caso de que una persona natural, no pueda personalmente transferir, hipotecar o prendar sus bienes, puede hacerlo por intermedio de un apoderado, pero dicho encargo, deberá constar en forma indubitable y por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad…"*[140].

6.2.7.4 Acto o contrato efectuado por quien en los Registros aparece como titular o con facultades para otorgarlos.

Contamos que, es necesario que la propiedad se encuentre inscrita en el Libro de Registro de Propiedad Inmueble si es de persona natural o en el Libro de Persona Jurídica si el bien inmueble es de una empresa.

> *"…Este requisito significa que la persona que va a transferir la propiedad debe estar inscrita previamente en el Registro como titular del bien o derecho materia del contrato o acto de transferencia; en el caso del que el bien o derecho pertenezca a una persona jurídica (…) debe estar previamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente, y sus representantes legales (gerentes o apoderados inscritos) deben tener suficientes facultades para enajenar dichos bienes o derechos…"*[141].

6.2.7.5 Causales de nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución no consten inscritos en el Registro.

Respecto a toda anotación registral de bien inmueble, debe estar efectuada en el Asiento Registral de bien inmueble, por lo que incluso al establecerse que hubiera un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, si se promulga como figura delictiva, que propongo sea por el Art. 427-A del Código Penal. Corresponderá por política criminal, la declaración de nulidad ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; por lo que, corresponderá efectuar que conste inscrito en los Registros Públicos; incluso la acción reivindicatoria del bien al legítimo propietario. Como también corresponderá efectuar en caso de alguna otra situación en el Asiento Registral, si es que corresponde.

---

[140] C.C. Peruano.Idem. Art. 156.

[141] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 69.

"…*En cuarto requisito es uno de los presupuestos fundamentales para convertirse en Tercero Registral y consiste en (…) la partida registral, donde consta inscrito el inmueble, no existan cargas o gravámenes registrados, que traigan como consecuencia la nulidad de la titularidad del transferente. La existencia de cargas y gravámenes Ejs. Anotaciones de demanda, embargos o hipotecas inscritas, enervan la buena fe del adquiriente, así lo haya efectuado a título oneroso, por cuanto éste deberá de someterse a los resultados en el que concluyan los procedimientos de los cuales derivaron las medidas cautelares. Las lógicas consecuencias de las medidas cautelares, puede ser la nulidad de la titularidad de su inmediato transferente o el remate del bien en los casos de embargo o hipoteca; trayendo como efecto la perdida de la propiedad por parte de la persona que adquirió el inmueble con cargas o gravámenes inscritos. Las cargas o gravámenes que existan inscritas antes de la adquisición del bien, enervan o debilitan la Buena fe del adquiriente, por lo tanto, un bien gravado no es protegido por el principio de fe pública registral…"*[142].

6.2.7.6 Inscripción del Derecho – Doble venta – Principio de Prioridad.

Para hacer extensivo el Art. 1135 del Código Civil, que trata sobre la concurrencia de acreedores.

> *"…concurrencia de acreedores en bien inmueble. 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…"*[143]*. "…El acuerdo real y la inscripción son necesarios para la constitución, modificación y transmisión de derechos reales inmobiliarios…"*[144].

6.2.7.7 Jurisprudencia de Fe Publica Registral.

- "…*El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de la propiedad como dueño adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecho por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral, sin perjuicio del derecho del perjudicado, en este caso la actora, para hacerlo valer en el modo y forma de ley…"*[145].
- *"…El Art. 2014 del Código Civil, protege al tercero que de buena fe, que adquiere una hipoteca bajo la fe del Registro, y una vez inscrito su derecho esté se*

---

[142] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70.

[143] C.C. Peruano. Idem, Art. 1135.

[144] MANZANO SOLANO, Antonio. MANZANO FERNANDEZ M DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 85.

[145] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70. Op. Cit. Ref. Gaceta Jurídica N° 07, p. 8. Exp. N° 929-90-La Libertad.

mantiene, principio sobre el cual reposa el crédito hipotecario, como impulsos de la actividad económica…"[146].

6.2.8 Principio de Publicidad.

El Art. 2012 del Código Civil, el Principio de Publicidad, nos permite generar seguridad jurídica y cautela el tráfico jurídico, dentro del registro especializado Registral; que debe inscribir documentos públicos que otorgan propiedad en los Registros Públicos y están garantizados a través de la publicidad, que es erga omnes, en consecuencia, un derecho de conocimiento y resulta obligatorio para todos; por lo que, se requiere de la inscripción de documentos "auténticos"; sin embargo, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estamos ante registro de documentos "inauténticos", que vulnera el tráfico jurídico, la inviolabilidad de propiedad y el derecho de transmitir por herencia a sus causahabientes del legítimo propietario.

> *"…Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones…"*[147].

6.2.8.1 Características de la Publicidad Registral:

6.2.8.1.1 Publicidad Material.

Todo lo que se publica, no se admite prueba en contrario. Sin embargo, de mi trabajo de investigación, si se determina el hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, esto es inscripción de documento con inautenticidad, ya sea por falsificación de documento y/o suplantación de identidad, para pseudo enajenar a título oneroso al tercero de buena o mala fe. Por lo que, en forma excepcional, porque habría efectuado inscripción delictivo, en registro documental registral y esto, vulnerando el tráfico jurídico y especialmente se produce inviolabilidad de propiedad y derecho hereditario a causante del verdadero propietario..

6.2.8.1.2 El Primer y Segundo del Título preliminar que establece respecto a este *"principio de la publicidad material*" y *"formal"* respectivamente, que sub divide dos tipos de publicidad material y formal, donde en la primera son los registradores públicos y el tribunal registral efectúan, donde se incluyen también las anotaciones registrales que son provisionales, respecto a las inscripciones que son definitivas, exceptos las que se declaren su nulidad por proceso judicial.

> *"…Publicidad Material. El registro otorga publicidad jurídica (…) diversos actos o derechos. El concepto de inscripción comprende (..) anotaciones*

---

[146] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70. Op. Cit. El Peruano, 15/10/1998. Casación N° 691-90-Lima – Sala de la Corte Suprema.

[147] C.C. Peruano. Idem, Art. 2012.

preventivas, salvo (…) reglamento expresamente las diferencie (…). El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos, no hubieren tenido conocimiento efectivo del mismo…"[148].

"...La publicidad formal. El Registro es Publico (…) que toda persona acceda al conocimiento efectivo del objetivo y en general obtenga información del archivo registral (…) El personal del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida (…) archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas (…) Reglamento del Registro…"[149]

6.2.8.2 Jurisprudencia del Tribunal Registral.

Para garantizar el Principio de Publicidad, se establece que respecto a la publicidad formal, el Tribunal Registral ha emitido una jurisprudencia que garantiza erga omnes, a todos los ciudadanos hacer uso de la publicidad registral, que es una forma de cautelar sus derechos a este principio registral, no solo del contenido de los registros efectuados, sino incluso de los que se encuentran en trámite, para dar una garantía más amplia y valedera a la ciudadanía respecto al contenido del Principio Registral en este caso formal.

. *"…Publicidad formal (…) establece que, siendo el Registro Público, se garantiza que toda persona acceda al conocimiento efectivo de las partidas registrales y en general a que obtenga información del archivo registral (…) se entiende que el contenido de los registros es de conocimiento de los registros es de conocimiento general y se garantiza el efectivo conocimiento tanto de los asientos de inscripción y de los títulos que les dieron origen, así como de los que se encuentran en trámite…"*[150].

6.2.8.3 Doctrina Comparada de España.

. *"…publicidad que se mantenga y aún se mantiene, su desglose en las dos vertientes de la exactitud y la integridad del Registro, y en consecuencia, su bifurcación en la legitimación y fe pública…"*[151]. *"…el primer autor que aproxima el principio de publicidad a la idea de oponibilidad (…) la publicidad tiene (un cometido de afección de todo cuanto consta inscrito) (…) (lo inscrito afecta o perjudica a tercero) (…) esa función de la publicidad es (de tipo negativo), una (afección en perjuicio de terceros adquirientes), y además secundario, complementario de la que el autor considera función principal de la publicidad, la fe pública registral…"*[152]. El paréntesis es nuestro.

---

[148] Reglamento General de Registros Públicos, Art. I del Título Preliminar. (2001).
[149] Reglamento General de Registros Públicos, Art. II del Título Preliminar.
[150] Jurisprudencia del Tribunal Registral del 23 Agosto 2013.
[151] PAU Antonio. La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Idem, p. 37.
[152] PAU Antonio. La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Idem, p. 37.

7.- TEORÍA DE LA CRIMINOLOGÍA.

7.1 Definición de Criminología.

Es importante, para efectuar el estudio analítico de la problemática que motiva mi tesis doctoral respecto al Fraude Inmobiliario y su Relación con el Delito de Estelionato, debería prevalecer el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, del verdadero propietario, de los herederos del propietario agraviado, del falsario, de los cuartos, quintos, sextos, "n" de buena fe o se debe otorgar una solución radical, que desmotive que se continúe realizando que a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido, de parte de un falsario que logra enriquecerse ilícitamente, con accionar delictivo previo de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, al lograr ser registrado en el Asiento Registral del inmueble que despoja delictivamente al verdadero propietario; donde con este accionar previo, logra conseguir la apariencia de propietario, para lograr el objetivo de enajenar a título oneroso el bien inmueble materia de Litis, a un tercero de buena fe, o tal vez a un tercero de mala fe, que se colude; con el fin, de conseguir apoderarse delictivamente del bien que no les pertenece y despojar de la propiedad al verdadero propietario o a sus herederos legales, si es que ya ha fallecido. Donde se da mayormente hecho factico, donde el falsario, después que verdadero propietario ha fallecido, recién procede delictivamente a despojar bien inmueble y a vender como si fuera suyo el bien ajeno, por lo que se efectuara análisis de la criminología que, para la suscrita lo define como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario:

> *"…La ciencia que se ocupa del estudio del comportamiento del ser humano que delinque y los factores explicativos causales del fenómeno delictivo, así como la relación existente con la víctima, ésta última también desempeña un rol protagónico en la investigación criminal a través de la victimología, toda vez que es la persona que sufre los efectos que le ocasiona el acto delictivo, por lo que debe ser resarcida, para atenuar el daño sufrido y por otro lado resulta importante la tendencia protectora de la reeducación, resocialización y readaptación a la sociedad de la persona que delinque, así como de sus derechos humanos, donde se debe establecer la humanización en la ejecución de la pena y tener en consideración las condiciones que lo llevan a delinquir; la misma que resulta de vital importancia a fin de determinar las razones que han conllevado a que un ser humano cometa un acto delictivo, para buscar no solo buscar reeducado, rehabilitado y reinsertado a la sociedad. Sino también contribuir para que deje de cometer accionar delictivo y se busque que el impacto del hecho delincuencial sea el menor posible…"*[153].

Buscando en este caso el resarcir a la víctima en este caso al verdadero propietario del bien inmueble y a sus herederos legales. Y, asimismo, al tercero de buena fe que debe resarcir según propuesta en un incremento de un

[153] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del Menor Infractor con Justicia Garantista y Restaurativa. Editorial Idemsa, 2012, Op. Cit. p. 79.

cincuenta por ciento, del valor del detrimento económico y que se efectúe progresivamente el incremento del mismo. Esto aunado, de evitar que el falsario, vuelva a perjudicar la propiedad de cualquier ser humano. Al desmotivar con un Principio de Fe Registral que regula el artículo 2014 del Código Civil; empero, que se excluya para el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato por Falsario, porque se estaría vendiendo con accionar delictivo precedente, un bien inmueble ajeno, donde previamente se ha buscado dar la apariencia de propietario, al efectuarse en el Asiento Registral con Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad, un registro delictivo, para lograr la enajenación a título oneroso de un bien inmueble ajeno. Con lo que, se logra despojar al verdadero propietario y/o herederos legales de un bien inmueble que pertenece al verdadero propietario y no al falsario.

> *"…Por lo que resulta prioritario que el ser humano que ha delinquido comprenda que con su accionar ha vulnerado uno o más bienes jurídicos que han afectado al agraviado, por lo que éste debe ser resarcido, resulta un requisito como parte integral del tratamiento que debe recibir, a fin que el agresor aprenda a respetar a los demás y ser parte del proceso de reeducación, rehabilitación, readaptación social del delincuente, ya que las víctimas deben recibir una indemnización por parte del procesado, por los daños que se le ha ocasionado por el hecho delictivo producido, por los daños emergentes, lucro cesante; empero, no sólo debe tratarse de un resarcimiento económico, sino también al agraviado le correspondería recibir un tratamiento especial de parte del Estado, a través de tratamiento psicológico que le permita recuperarse del trauma que se le ha ocasionado por haber sido la parte afectada de la vulneración de bienes jurídicos, en muchos casos a su integridad física y psicológica, para que la víctima logre recuperarse, de las consecuencia del delito. La criminología también se encarga del estudio del control social y de los mecanismos preventivos para la disminución de la comisión de delitos, que impidan o atenúen la participación de accionar delictivo de los seres humanos y de lograr su readaptación y reinserción social…"*[154].

Al respecto Serrano Maillo, Alfonso cita a Serrano Gómez, que señala los siguientes conceptos sobre criminología.

> *"…Es la ciencia que se ocupa del delito y delincuente, como fenómeno individual y social…"*[155]*."…Es el conjunto de conocimientos, de diferentes áreas del saber, aplicados al análisis y crítica del ejercicio del poder punitivo, para explicar su operatividad social e individual y cómo es posible reducir sus niveles de producción y reproducción de violencia social…"*[156].

---

[154] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op. Cit. 79.

[155] SERRANO MAILLO, Alfonso, cita a Serrano Gómez, pág. 291-295. Introducción a la Criminología. 1ra. Edición española: Editorial Dykinson, Madrid (2004). 1ra. Edición Latinoamericana: 2004. Lima, Oct. 2004, p. 33.

[156] SERRANO MAILLO, Alfonso. Idem, Op. Cit., p. 34.

La criminología, es una ciencia importante y complementaria del Derecho Penal, cuyo objetivo primordial es obtener la explicación de la criminalidad y la conducta delictiva individual de la persona que delinque, a efecto de buscar conseguir un entendimiento sobre la personalidad del delincuente y también determinar el poder punendi que el Estado corresponde aplicar, a fin de que sus operadores del derecho efectúen una adecuada y correcta política criminal que busque la reeducación, rehabilitación y resocialización social del procesado o sentenciado y así generar seguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho, donde también se logre resarcir a la víctima y a sus familiares afectados en la comisión delictiva en sus agravios. La criminología, como ciencia es sumamente importante porque nos lleva analizar a través de métodos estadísticos y cuantitativos, etc. Para lograr determinar la mayor incidencia de los delitos, incluso los lugares donde se producen, las frecuencias de las comisiones delictivas producidas, así como sus datos relevantes entre ellos los datos característicos de las edades, condiciones intelectuales, mentales, espirituales, sociales, de los cometen accionar delictivo, a fin de poder analizar la criminalidad existente y la forma de prevenirla y buscar el tratamiento y resocialización del delincuente. Es de considerar que la criminología es una ciencia que emplea multidisciplinas, para su estudio, entre ellas la biológica, psicológica, sociológica, medicina, entre otras disciplinas.

Con la política criminal, corresponde analizar la forma de otorgar soluciones que resulten apropiadas, a fin de tratar de generar reforzamiento a la seguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho, que no siempre se consigue con el endurecimiento de penas, se debe tratar de adoptar mecanismos que permitan frenar el accionar delictivo, incluso tratando de desmotivarlo y evitar en forma errada de propiciarlo. Como lamentablemente, viene ocurriendo al otorgar Principio de Fe Registral al tercero de buena fe y desconociendo que el verdadero propietario también cuenta con la Fe Registral, si es que tiene inscrito su derecho en un asiento registral del bien inmueble que es materia de litis y que con accionar delictivo el falsario, a través de falsificación de documento o suplantación de identidad, ha despojado, al figurar registrado en el Asiento Registral como propietario aparente. Para concretar, posteriormente su actitud delincuencial, al pseudo enajenar a título oneroso el bien ajeno, como si fuera propio, con lo que a través del artículo 2014 del Código Civil, se otorga Fe Registral al tercero de buena fe, que en muchos casos es tercero de mala fe. Quien inmediatamente procede a efectuar ventas sucesivas al cuarto, quinto, sexto, “n” de buena fe, para lograr apoderarse del bien inmueble del verdadero propietario, perjudicándolo a él y a sus herederos legales. Con lo que, consiguen un enriquecimiento ilícito y generar un detrimento económico al propietario primigenio, en forma inconstitucional, porque vulneran su inviolabilidad de propiedad que es inalienable.

Es por eso, la preocupación; respecto al caso que es materia de mi trabajo de tesis doctoral, si es que se continúa manteniendo en forma errada el Principio de Fe Registral al tercero de buena fe, para el extremo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, jamás vamos a lograr controlar dicho flagelo delincuencial, que aparezcan falsarios, que despojen inconstitucionalmente la

propiedad de un verdadero propietario y el de su herencia; sino por el contrario vamos a consentir tácitamente que el mismo se siga produciendo; lo que perjudica a la seguridad jurídica que debe existir a favor de todo ciudadano; en salvaguarda de su propiedad, que constitucionalmente se establece que es inviolable.

Para ilustrar, en los años 2006 a 2007, aproximadamente tuvimos el incremento de la pena respecto a los delitos de violación de menores de edad, consignados en el artículo 173 del código penal y que se habían incrementado hasta la cadena perpetua, para casos de violación de menores de dieciocho años, con lo que se buscó aumentar el factor de garantía al menor de edad, pese que con anterioridad existía la calificación del delito de violación sexual de menor de edad, de niños y niñas no mayor a catorce años de edad, habiéndose incrementado el factor de protección a los menores que no hayan cumplido aún los dieciocho años de edad.

Por lo que, del análisis del incremento de la edad de protección que antes era hasta antes de cumplir 14 años de edad y fue variado hasta antes de cumplir los dieciocho años, para ser considerado delito Violación Sexual de Menores, en aplicación artículo 173 Código Penal; nos describe forma ilustrativa, acreditamos fehacientemente como se produce el inflacionismo penal y como claramente se modifica la tendencia de política criminal dentro de un país, en forma repentina, con endurecimiento de pena y modificaciones de política criminal; otro ejemplo es la desaparición de la bigamia, en nuestra tipificación delictiva efectuada hace más de tres décadas, donde ya no se sanciona con bigamia, si un ser humano contrae doble nupcias, sin haberse previamente divorciado, del primer matrimonio, aunque en la vía civil el segundo matrimonio es nulo absoluto o anulable respecto a que si el contrayente inocente sabia o no que estaba contrayendo matrimonio con una persona que aún continuaba casada con otra. Por lo que, se aspira a un cambio de la política criminal respecto al Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por falsario; para permitir que el verdadero propietario y/o sus herederos legales, mantengan el Principio de Fe Pública Registral, frente al tercero de buena fe y conserven su propiedad, garantizado constitucionalmente como inviolable, así como el derecho fundamental de transmitir sus bienes a través de la herencia a sus herederos legales, incluso hacer uso de su tercio de libre disposición, si así lo creen conveniente.

> "…*No es que consienta que una menor de edad, que haya mantenido relaciones sexuales y resulte embarazada, no deba ser protegida por el Estado, por la Sociedad; lo que se otorga actualmente con el artículo 149 y 150 del Código Penal y con los artículos respectivos del Código Civil; empero, también existe situaciones que se atenta contra el Derecho de Libertad a decisiones sexuales que tiene el menor de edad, que por lo menos supere los dieciséis años de edad, que según la legislación civil y el Código de los Niños y Adolescente, permiten al menor contraer matrimonio, con el consentimiento de sus señores padres y formar un hogar; por lo que al incrementarse la edad de protección para ser víctima de violación hasta antes de que cumpla dieciocho años, existía colisión con dispositivos legales vigentes, resultando antinomia; en esta ampliación de la edad de protección para considerar a una presunta violación sexual, no se*

daba la factibilidad de calificar, si el mantenimiento de esta adolescente mayor de catorce años y menor de dieciocho años, se efectuó empleando violencia o no, sino simplemente se considera que existía violación con la acreditación de que la agraviada era menor de dieciocho años; esto es, solo bastaba acreditar con la Partida de Nacimiento la minoría de edad, para que se tipifique como delito y consecuentemente para la ley, no existía el consentimiento ni discernimiento de los menores agraviado, para decidir el mantener con su voluntad las relaciones sexuales, a las personas mayores de catorce años a menos de dieciocho, que es lo que actualmente ha vuelto a regir. Es de considerar, que el incremento indiscriminado de la sanción punitiva, en muchos casos, no disminuye la comisión delictiva del tipo penal, que el Estado pretende atemorizar, con el incremento de penas ya que muchos casos no frena el delito que se pretende evitar, sino por el contrario en este caso se atenta contra derechos fundamentales de los seres humanos, entre ellos de los menores de edad en mi ejemplo ilustrativo de poder formar una unión de hecho y/o de poder contraer matrimonio, para formar una familia, con la persona que voluntariamente elijan para hacerlo; incluso perjudicando la posibilidad que el concebido, nazca dentro de un hogar y que viva al lado de sus dos padres, quienes están obligados a sustentar sus necesidades primordiales, entre ellos los de alimentación, vivienda, educación, recreación …"[157]*, conforme dispositivos de protección a un menor de edad, que están obligados sus padres, etc.*

Teniendo en consideración, que si el padre, era sancionado con una pena privativa de su libertad, se ocasiona todo ese perjuicio a ese hogar, a la menor embarazada, así como a la prole, al ser que ha de nacer producto de dicho embarazo; porque se truncaría la posibilidad de que la prole de dicha relación, pueda vivir en un hogar conformado por sus dos padres, bajo la protección, cariño y sustento de ambos padres. Esto ocurre, cuando no existe una real política criminal, en donde se efectúe un estudio de cuáles son las consecuencias, de incrementar indiscriminadamente la sanción, para determinados delitos y se adopta decisiones de endurecimiento de las penas, sin medir las consecuencias colaterales que dichas decisiones ocasionan o no se excluye delitos, si corresponde.

Es por eso, que resulta en algunos casos, no incremento de pena, sino el buscar la forma de desmotivar se cometa el delito; como se viene dando en el trabajo de investigación doctoral de la suscrita, donde el artículo 2014 del Código Civil, otorga al tercero de buena fe, Derecho al principio de Fe Registral, que la suscrita comparte en parte, respecto que el tercero de buena fe debe ser protegido i) Cuando existe venta múltiple del verdadero propietario y/o ii) Cuando existe un poder que no ha sido revocado por el poderdante, el mismo que no puede exceder en un año así fuera irrevocable; pero resultaría importante efectuar ante registro público la revocatoria, para que no sea sorprendido ningún tercero de buena fe.

Porque en este caso, si el tercero de buena fe, adquiere a título oneroso un bien inmueble del propietario y que no obre ninguna revocatoria del poder

[157] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op. Cit., p. 82-83

otorgado al poderdante, si rige la Fe Pública a favor del tercero de buena fe que está regulado en el artículo 2014 del Código Civil; empero, si ha vencido el plazo del año, esta revocado de hecho; por lo que, estaríamos ante una negligencia del verdadero propietario, quien no revoco el poder especial que pudo haber otorgado al representante y que corresponde haberlo efectuado en los Registros Públicos del Libro de Poderes Especiales que es el que permite disponer o gravar los bienes del poderdante, para tener la garantía del Principio de Publicación, pudiera proteger su propiedad, otorgado al representante. También, se puede efectuar una revocatoria tácita, esto ocurre cuando el representado designa nuevo representante. Conforme está regulado en el Código Civil:

7.2 Clasificación de tipos de Víctimas.

Para lo cual la suscrita la sub clasificará, en los siguientes tipos de víctimas.

a) *"…Víctima inocente.- En este caso la víctima no tiene ninguna participación, para el evento delictuoso, que ha sufrido, en donde se le ha vulnerado bienes jurídicos, que deben ser resarcidos por el actor. En este caso se debe considerar el máximo de la reparación civil, considerando el daño emergente sufrido y el lucro cesante que corresponda.*
b) *Víctima provocadora.- Es la persona que se expone en lugares solitarios, obscuros, o que va exhibiendo especies de valor sin tener cautela del riesgo existente, efectuando una situación de provocación indirecta en forma no consciente lo que favorece el hecho delictuoso. Por ejemplo, andar con joyas de mucho valor en la vía pública, cuando las mismas con preferencia, por precaución sólo deberían ser usadas en lugares seguros, casas, reuniones familiares, clubes, fiestas sociales. Asimismo, en donde se establece la falta de control, ejemplo dejar el vehículo en la vía pública sin que una persona lo cuide, en lugar de dejarlo en una playa de estacionamiento, o dejar el vehículo sin poner seguro a las puertas, etc. En estos casos, corresponde igualmente el resarcimiento económico, empero, debería ser graduada en forma ligeramente atenuada, ya que estos hechos fácticos no producen impunidad, sólo lo atenúa ligeramente.*
c) *Víctima imprudente.- Es la circunstancia que genera la víctima en la comisión del hecho delictuoso en su agravio, por un comportamiento de no cumplir reglas pre establecidas. Ejemplo, cuando una persona lejos de cruzar por un puente peatonal, decide efectuar el cruce de la vía, a través de un lugar no autorizado, o pese existir cruce peatonal, decide cruzar por la mitad de la cuadra, o hacerlo en forma intempestiva, sin respetar las reglas de tránsito. Asimismo, cuando una persona se encuentra ebria y en forma imprudente, cruza la vía por un lugar obscuro, sin medir las consecuencias, que le ocasionan lesiones u homicidio culposo. En este caso corresponde la graduación atenuada de la reparación civil, o la exención de la pena y reparación civil del procesado. Sin embargo, si el conductor iba a excesiva velocidad, o incumplió reglas de tránsito, o conducía en estado de ebriedad, definitivamente no debe atenuarse ni la pena ni reparación civil; ya que existiría un dolo eventual del conductor, quien, con su*

imprudencia, contribuiría atropellar al agraviado, a pesar de que el agraviado cumpliera fielmente con las reglas de tránsito.

d) *Víctima simuladora.- En este caso, la supuesta víctima imputa un hecho falso al presunto agresor, a fin de perjudicarla, para generar error en la administración de la justicia, ya sea por motivaciones personales, por buscar un indebido resarcimiento, por venganza, por patología psicológica. Es por eso que el rol del Fiscal es primordial, ya que debe establecer a través de las pruebas de cargo, descargo, correspondiéndole al Fiscal acreditar la responsabilidad del presunto autor, para establecer el daño que corresponda a la víctima, o si el hecho es aparente, supuesto, falso, para establecer el sobreseimiento de la causa, a través del archivo definitivo.*

Ya que el Ministerio Público es el órgano autónomo del Estado, encargado de la defensa de la legalidad, de los derechos ciudadanos y los intereses públicos, quien tiene la carga de la prueba y vela por la persecución del delito y la reparación civil, pero como defensor de la legalidad, también corresponde establecer la inocencia del procesado. Asimismo, el rol del Juez es sumamente importante, ya que tiene la facultad de administrar justicia, es el magistrado que decide si un delito se ha acreditado o no se ha acreditado, a fin de establecer la sentencia condenatoria y reparación civil o sentencia absolutoria. En este caso indefectiblemente corresponde tanto la exención de la pena y de la reparación civil. Resulta importante establecer ante qué tipo de víctima se encuentra incurso un hecho fáctico, a fin de merituar y establecer la pena y la reparación civil que corresponda, aplicar al procesado o al menor infractor…"[158].

Por lo que, al resolver un proceso investigatorio desde la etapa fiscal y después judicial, los magistrados deben analizar el hecho factico, para resolver; donde el Ministerio Público ejercite la acción penal y el juez inicie el proceso si es que corresponde ambos en forma objetiva; sino también, si corresponde imponer una pena, esta vaya reflejada con la reparación civil al agraviado, estando a la trilogía que corresponde aplicar, la pena, el reparar el daño al agraviado y generar seguridad jurídica, al solucionar el conflicto generado en cada hecho delictivo. En nuestro trabajo de investigación, resulta complejo, porque estamos ante un agraviado o agraviados, ante el hecho factico que el falsario, procure despojar del bien inmueble al verdadero propietario o a sus herederos y por otro lado, pseudo vende a un tercero de buena fe; que adquiere en la creencia que está comprando al que obra como propietario aparente ante Registros Públicos, o en otros casos actúan en forma coludida, adquiriendo una propiedad a precio irrisorio, donde incluso se determina que no está en posesión del bien; para en forma casi inmediata, efectuar ventas sucesivas, para lograr que existan un cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe; y conseguir no solo despojar de la propiedad al verdadero propietario y a sus herederos legales; sino lograr un enriquecimiento ilícito, al despojar delictivamente de la propiedad al agraviado; para pseudo vender como suyo el bien ajeno; con lo que, se tipifica el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; lo que motiva, este trabajo de investigación doctoral. Toda vez, que el propietario, no

[158] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, op, cit., p. 88-90.

debe perder una propiedad que, según la Constitución Política del Estado, se garantiza como inviolable, así como tengo la misma garantía no solo como Derecho Fundamental, sino como Derechos Humanos. Por lo que, lo que se busca con el presente trabajo de investigación es desmotivar este delito, y proteger la inviolabilidad de propiedad al verdadero propietario.

Es por eso, que se plantea para esta solución del presente problema una ponderación de derechos entre ellos la inviolabilidad de propiedad versus el Principio de Fe Registral a favor del tercero de buena fe, que otorga el artículo 2014 del Código Civil; que comparto en parte, esto es; para la protección al tercero de buena fe, que es sorprendido en su buena fe, a través de la Teoría de la Confianza, ante la propiedad aparente del falsario, ante Registros Público; empero, que se ha efectuado con accionar delictivo previo, donde procedió a cometer delito contra la Fe Público del artículo 427 del Código Penal o a través de Suplantación de Identidad cometió Falsedad Genérica del artículo 416 del Código Penal, en perjuicio del verdadero propietario o de sus herederos en perjuicio del verdadero propietario o de sus herederos para delictivamente aparecer en el Asiento Registral del bien inmueble de propiedad ajena; con el objeto delictivo de apoderarse del mismo, para lograr enriquecimiento ilícito, a través de a título oneroso pseudo enajenar el bien inmueble al tercero de buena fe, quien pueda acogerse al principio de Fe Registral y efectuar ventas sucesivas al cuarto, quinto,. Sexto, "n" de buena fe; al establecerse que se garantiza quedarse con la propiedad ajena, a través de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; que es lo que se cuestiona; porque existe otra figura de ventas múltiples que efectúa el verdadero propietario de un mismo bien y el Principio de Fe Registral, garantiza al que logra a través del Principio de Rogación, inscribir primero ante los Registros Públicos.

Correspondiendo que el Falsario, devuelva el falsario el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe, mas lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad en la vía civil. Por lo que procede a la promulgación del Art. 427-A del Código Penal – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, que propongo inaplique el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 Código Civil, para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario.

> "…*En los procedimientos orales, por el principio de inmediatez que los preside, el juez conoce y escucha a quien va sentenciar, pero también a la víctima, lo que resulta extremadamente saludable. Es que el conocimiento del obrar de la víctima, la interacción en la conducta delictual, ese desandar la relación de la pareja penal, en muchísimos casos va influir positivamente en la graduación de la pena y a advertir las modalidades de la participación victimal…"*[159].

[159] NEUMAN, Elías. Victimología. 3ra. Edición ampliada. Editorial Universidad. Buenos Aires-Argentina, (2001), Op.Cit., p. 98.

Existe otros casos, de exención de la pena y consecuentemente de reparación civil en casos de la legítima defensa el actor actúa en defensa de bienes jurídicos propios o de terceros, siempre que concurran las siguientes circunstancias, que exista "*agresión ilegítima, necesidad racional del medio empleado y falta de provocación suficiente de quien hace la defensa"*. Asimismo, en el caso de consentimiento que sea válido del titular de un bien jurídico de libre disposición; ambos casos se encuentran regulados en el artículo 20 incisos 3 y 10 respectivamente del Código Penal. Al respecto en el caso de la legítima defensa y exención de la pena:

> *"…El victimario se vio compelido a desenvolver su conducta por la provocación o la conducta insistente, persecutoria, o aquellos casos en que la víctima coadyuva o coopera…"*[160]*. "…Quien se defiende de una persona que lo ataca con justa razón no estará exento de pena…"*[161]*.*

Por otro lado, es necesario resaltar que la legítima defensa para que sea exenta, necesariamente debe existir racionalidad del medio empleado para reprimir o repeler el ataque, ya que no puede aceptarse la desproporcionalidad, ni que no resulte razonable; porque si no en estos casos estamos ante un acto delictivo cualquiera y no puede ser exento de responsabilidad penal, ni del pago de la reparación civil que corresponda, estamos ante agresiones físicas o patrimoniales de robos agravados; En cambio, en el despojo de propiedades por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde recurrir a la vía penal, civil, administrativa, notarial, registral es multidisciplinaria, empero, no se permite actuar de una forma directa para recuperar la propiedad, porque estaríamos ante un accionar de hacer uso de la justicia por las propias manos, que eso si es delictivo, y no se encuentra amparado en el derecho; o por otro lado estaríamos ante un delito de usurpación, etc. si es que la posesión esta con tercero y pretendemos recuperar la propiedad, por lo que se debe recurrir a la recuperación del mismo a nivel civil a través de acción reivindicatoria. Es lo que, se pretende efectuar un cambio de la política criminal, con cambio de paradigma, se establezca que, al ser la propiedad inviolable, no se pierda la misma. Sin embargo, si la posesión ha sido otorgada ya sea por arrendamiento o poseedor precario; la misma tenga que seguir los cánones normales para la recuperación de la propiedad establecida legalmente, a través de desalojo de propiedad.

Para una adecuada Política Criminal, los Poderes del Estado deben respetar para su aplicación el estado de derecho, el principio de legalidad, los derechos fundamentales de los seres humanos, entre ellos el derecho que tiene todo ser humano a ser oído cuando se encuentre involucrado en un proceso judicial, administrativo, etc., así como el poder ejercitar su derecho de defensa, del debido proceso y de la tutela jurisdiccional efectiva; en caso que exista

---

[160] NEUMAN, Elías. Victimología. Idem, Op. Cit., p. 237.

[161] ESCOBAR, Raúl Tomás. Elementos de Criminología. Editorial Universidad, Buenos Aires-Argentina, (1997), Op. Cit., p. 31.

vulneración de derechos y colisión con derechos constitucionales, en donde los operadores del derecho, especialmente los que tienen poder jurisdiccional, pueden efectuar la constitucionalidad de las leyes, a fin de inaplicar para el caso concreto las leyes que colisionen con la Constitución Política del Estado y en mi trabajo de investigación el Art. 2014 de Código Civil, colisiona con el artículo 70 de la Constitución Política del Estado y en todo caso estamos ante figuras delictivas que se han tipificado para cometer el delito de Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario, donde se ha dado previamente la comisión delictiva de Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad, para que en el Asiento Registral aparezca como propietario aparente el falsario, de un bien inmueble ajeno, perjudicando al verdadero propietario y a su derecho de herencia, ya que el mismo es pseudo enajenado a título oneroso al tercero de buena fe, donde el falsario pseudo vende como suyo una propiedad ajena con accionar delictivo. Por lo que no puede otorgar el artículo 2014 del Código Civil, una protección del Principio de Fe Registral al tercero de buena fe, quien despojo con accionar delictivo de la propiedad al verdadero propietario y a sus herederos legales; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad que garantiza la Constitución Política del Estado, como un derecho fundamental y también vulnera Derechos Humanos reconocidos por Tratados Internacionales, que es garantía para todo ser humano el Derecho a la Propiedad y Vivienda y al de trasmitir a su herencia.

Se debe analizar, el accionar delictivo en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y efectuar el cambio de política criminal, en este extremo, que garantice la seguridad jurídica y las penas respectivas, reparación civil e indemnización que corresponda y en otros casos imponer la pena de gravedad que corresponda para el delito grave y el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario es un Delito grave, porque se utiliza con accionar delictivo previo de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad para que el Notario eleve a Escritura Pública y el Registrador Público proceda a ser sorprendido con dicho accionar delictivo del falsario, a efectuar en el Asiento Registral del bien inmueble materia de Litis, al falsario como propietario aparente, para que logre la pseudo enajenación a título oneroso al tercero de buena fe, un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo:

> "…*Se debe otorgar existir una proporción de la pena, de acuerdo a la naturaleza del hecho delictivo cometido y el grado de responsabilidad del procesado; quedando proscrito cualquier pena cruel e inhumana, conforme a dispositivos internacionales de derechos humanos, que delimitan la política criminal de los Estados .En casos en que el Estado otorgue un incremento de penas, el derecho penal se constituye en la primera ratio, por los recrudecimientos de la política criminal, lo que ocasiona una sobrecarga del sistema penal, como una forma de llegar a una solución a la crisis social, lo que constituye una característica de los gobiernos totalitarios y genera un resultado atentatorio a los derechos humanos; es por eso que se debe analizar previamente al adoptar la decisión del incremento desmesurado de penas y delitos, si esto resulta conveniente o no va a ser así para la población dichas modificaciones, lo que atentan la interpretación sistemática del sistema penal vigente, que debe entenderse que el derecho*

penal es de última ratio. Esta tendencia político criminal va en contra de otras corrientes que proclaman al derecho penal mínimo o de última ratio, que sólo legitime la intervención del Estado en casos de delitos graves, en donde no exista otra alternativa y se impone la pena como una necesidad, ya que existe la probabilidad de que muchos delitos, sean resueltos a través de medidas que no requieran sanción, sino que sean solucionadas a través de mecanismos alternativos de conflictos, entre ellos la conciliación, la mediación, reparación civil, principio de oportunidad, acuerdo reparatorio o casos como la terminación anticipada del proceso y otros, característicos de gobiernos democráticos, en donde se aplica un derecho humanitario…"[162].

7.3 Teoría de Labeling.

Con lo que, se determina que es el Estado el que da legitimidad de ciertas normas sociales, entre ellas tenemos al Principio de Fe Registral del artículo 2014 del Civil, así como es quien define como actos de desviación y/o conducta delictiva; asimismo, esto produce que el ser humano sea considerado que mantiene una conducta desviada, y se establece que resulta diferente al que acata la ley; por lo que es considerado su comportamiento como negativos y violatorio de bienes jurídicos protegidos por lo que por ende resulta rechazado por la sociedad. La teoría de labeling approach, considera que el individuo se convierte en delincuente, no porque haya cometido una conducta negativa, sino porque determinadas instituciones sociales lo han etiquetado como tal, habiendo asumido el mismo dicho estatus criminal que las instituciones de control social efectúan; si un estado considera una conducta delictiva y el ser humano comete esa conducta es delictiva. Al respecto, establecemos que incluso en algunos países por ejemplo, encontrar en posesión de un determinado pesaje de drogas, conlleva una condena de cadena perpetua; por otro lado, por ejemplo cuando se endurecieron las penas y la ampliación de protección de la edad de un menor de edad, para considerar que se había cometido delito y tuvimos protección del menor a 18 años como política criminal y si hubiera venido un extranjero y tenido acceso carnal con una menor de 18 años, el estigma hubiera sido que era una persona que había violado a una menor; sin embargo, actualmente al haberse reducido la protección a menores de 14 años y tiene acceso carnal con una menor de 18 años con su consentimiento; sería un accionar impune, no delictivo; porque se considera actualmente que la menor de 14 a 18 años tienen poder de decisión en mantener relaciones sexuales con su voluntad y antes se consideraban que no tenían discernimiento, para consentir en tener acceso carnal con su voluntad; es por eso, la importancia de la política criminal.

7.4 Desviación Secundaria.

"…*La desviación secundaria se da cuando por la sociedad, que tiende a considerar que el ser humano que delinque merece el máximo de los*

[162] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op, Cit., p. 93.

castigos, en muchos casos se olvidan de que se necesita emitir un tratamiento para su reeducación, rehabilitación, readaptación social, se le margina, se les impide conseguir un trabajo, porque cuentan con antecedentes penales, porque no son conveniente aparentemente que se encuentren a nuestro alrededor, por el presunto riesgo que generan, por lo que resultan siendo estigmatizados, rechazados, marginados, por la sociedad…"[163].

7.5 El Estigma como un Acto de Poder.

"*…El estigma como un acto de poder, la definimos a las circunstancias en que un ser humano es marginado fácilmente por las autoridades que determinan y califican que pierda la libertad, por el accionar delictivo cometido, en donde considera que si está procesado por un delito de gravedad, no importa investigarlo en libertad, sino que debe perder la libertad, para después demostrar su culpabilidad o inocencia, sin calificar objetivamente si existen elementos probatorios, que acrediten que dicho ser humano le corresponda que pierda o no pierda la libertad; sino que arbitrariamente se adopta la decisión de que deben ser investigados recluidos y después no importa si se establece que no era culpable, sino inocente; consecuentemente las autoridades no actúan con probidad, con ética, con imparcialidad, lo que perjudica la dignidad y respeto irrestricto de los seres humanos…*[164].

7.6 Teoría de Contención de la Desviación.

"…Esta teoría permite al ser humano, hacer frente a la estigmatización, que recibe y contrarrestarla con su actitud de elevada autoestima que le permita salir al frente del rechazo de la sociedad, procediendo a conseguir sus metas, a no dejarse vencer por los obstáculos, a revertir una situación negativa y tornándola en positiva…"[165].

7.7 Identidad delictiva.

"…Es una conducta que adopta el menor infractor y/o adulto delincuente, al considerar que está dentro de los seres humanos que infringen la ley penal, por ejemplo el comportamiento de sujetos que conforman una pandilla, de quienes actúan asiduamente sustrayendo bienes a terceros, que adopta un comportamiento de identidad con el grupo, con similares costumbres, de sustracción y repartición de lo sustraído, de sentirse dentro de grupos para cometer ilícitos u actos antisociales, etc., identidad que genera inseguridad ciudadana…"[166].

---

[163] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op, Cit., p. 98-99.
[164] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op, Cit., p. 99.
[165] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op, Cit., p. 99.
[166] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, Op, Cit., p. 101-102.

7.8 Orientación sociológica dentro de la cual se sitúa el labelling aproach.

> "…L*a orientación sociológica del labelling aproach, se establece que se trata el estudiar la realidad social de los comportamientos de la persona que delinque y de los estigmas que ocasionan el rechazo poblacional a la delincuencia, resultando importante estudiar dicha problemática, para efectuar el tratamiento respectivo…"*[167].

[167] CALLE MIRANDA, Silvana. Idem, op, cit., p. 102.

Capítulo 8 TEORÍA OBJETIVA DEL DELITO Y LA TEORÍA DE LA PRUEBA.

Analizaremos ambas teorías, que guardan relación; al entender que al investigar y acreditar el delito, la participación del sujeto investigado, se acredita, con la prueba; por lo que respecto al hecho factico que suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; y, su relación con el Principio de Fe Pública Registral; la suscrita considera existe antinomia, al aplicar la garantía de Fe Registral que se otorga a nivel del Art. 2014 del Código Civil, que otorga "*Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso, sin permitir que dicha garantía se anule, rescinda, cancele o resuelva, una vez inscrita en los Registros Públicos.* Estando, que el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Incluso su aplicaciones resulta falacia; al considerar que esa inscripción prevalece, prevalece al tercero de buena fe, en lugar de prevalecer el Principio de Fe Publica Registral al legítimo propietario y sus causahabientes; estando que tienen dicho derecho garantizado por el Principio de Prioridad. Por lo que, en este capítulo, se evaluara la Teoría Objetiva del Delito, como la Prueba; porque esta última acredita el proceso, pero bajo el análisis de la teoría de los riesgos permitidos, con un análisis del hecho factico que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y su aplicación del Art. 2014 Código Civil, al ser multidisciplinario, porque generan conflicto de implicancia constitucional, civil, penal, registral, notarial, etc. Por lo que, resultaría antinomia, otorgar principio de fe pública registral al tercero de buena fe y la suscrita considera que corresponde su inaplicación, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario. Es menester establecer definiciones del Delito y la Prueba, por lo que sub dividido en Capítulo 8.1 teoría objetiva del delito y 8.2 respecto a la prueba.

Delito.

Etimológicamente proviene de la palabra latina delictum. *Se consideraba "hecho antijurídico y doloso sancionado con una pena". Al respecto el delito es:

> *"...Delito es una acción típica, antijurídica, culpable, reprimida con una sanción penal adecuada a la culpabilidad y que llena las condiciones legales de punibilidad..."*[168]*. "...Son delitos y faltas las acciones y omisiones voluntarias penadas por ley (...) Se caracteriza (...) por tres requisitos de concurrencia necesaria: a) un hecho exterior que viole un derecho o infrinja un deber previamente señalado; b) uno o varios sujetos, autores del hecho o responsables como participes, c) un vínculo moral que enlace al autor con el hecho y del que nace la responsabilidad..."*[169]*.*

8.1 Teoría Objetiva del Delito.

8.2 Teoría de la prueba.

---

[168] CABANILLAS, Guillermo, Diccionario III-D-E, Idem, p. 59. Op. Cit. Definición alemán Beling.

[169] CABANILLAS, Guillermo. Diccionario Jurídico, ídem, Tomo III-D-E, p. 59.

Capítulo 8.1 TEORÍA OBJETIVA DEL DELITO:

La Teoría Objetiva del Delito, basada enfoque de la teoría de los riesgos permitidos. Por lo que, dentro de figura de hecho factico que denomino Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, existe accionar del falsario, donde a través de acción fraudulenta inmobiliaria busca aparentar como si fuera propietario, para pseudo enajenar a título oneroso, bien inmueble ajeno; al haber logrado inscripción delictiva en el asiento registral de bien inmueble ajeno, donde la "pseudo enajenar a título oneroso", al tercero de buena o mala fe, se logra con agravante, lograr ingreso al Registro Público de documento inauténtico que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y el tráfico jurídico. Donde en el hecho factico del FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, considero existe lo que denominó "**imputación objetiva excluyente**"; estando que la Teoría de Riesgos, se encuentra vulnerada, al haber actuado con dolo se inscribió delictivamente en asiento Registral de bien ajeno, con accionar delictivo de falsificación de documento y/o Suplantación de Identidad u otro: para buscar el Falsario aparentar ser propietario. Lo que vulnera, la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Ocasionando plurivictimas y se convierte en delito de peligro concreto. Porque ocasiona con la sola inscripción, que cualquiera puede confiarse en la inscripción delictiva y convertirles en víctimas de esta inscripción, donde el falsario procede a pesudo vender la propiedad, como si fuera suya y lo que ocasiona perjuicio al verdadero propietario, a sus causahabientes, al tercero de buena fe; convirtiéndose no solo en hecho factico pluriofensivo, sino multidisciplinariio y ocasionado vulneración al tráfico jurídico, la seguridad jurídica, al verdadero propietario, a sus herederos y al tercero de buena fe, que a través de la confianza en el Registro, se autoexpuso, al adquirir propiedad a precio irrisorio; sin que este en posesión el pseudo enajenante o fue sorprendido por tercero de mala fe, coludido con el falsario, que pseudo enajenar la propiedad ajena, a precio irrisorio y en la confianza del tercero de buena fe, adquiere la misma.

Si bien es cierto, a través de la teoría de imputación objetiva, dentro de la Teoría del Riesgo Permitido, el tercero de buena fe, debe verificar que la propiedad que va adquirir, debe adoptar precauciones, como la doctrina denomina como buen padre de familia, para evitar ser víctima de accionar delictivo. Adquirir la propiedad a través de bancarización, verificando con antelación la posesión del bien inmueble por parte del enajenante y verificando a través de los vecinos colindantes, que aquel sea el real propietario. Sin embargo, en caso de ser víctima del falsario, al confiarse el tercero de buena fe, en el registro del Asiento Registral, donde el falsario, logro fraudulenta y delictivamente el registro en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno. Por lo que, la suscrita PROPONE propuesta en forma personal, plantea como **Teoría Objetiva excluyente**, estando que el Falsario, con accionar delictivo, logro sorprender al tercero de buena fe, quien aún hubiera puesto agraviado plena diligencia, como "buen padre de familia", el registro delictivo efectuado por el Falsario, en Asiento Registral del bien inmueble ajeno. Logró un peligro concreto, porque el Falsario, figura como pseudo propietario, con accionar delictivo de Falsificación de

Documento y/o Suplantación de Identidad. Por lo que, corresponde que devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe y una indemnización económica por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad. Sin perjuicio que el verdadero propietario o sus causahabientes a través de petición de parte de acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, le sea devuelto su bien inmueble y se impida que continúe efectuando otras ventas sucesivas a terceros de buena fe. Conforme propongo en el presente trabajo de investigación doctoral, que se adopte el proceso especial de acumulación de pretensiones heterogéneas, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; por lo que propongo, la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, para la tipificación, como delito, al ser un hecho fáctico del libro especial de los Registros Públicos, con reglamentos, principios y leyes especiales para el Libro IX del Código Civil y promulgación del Art. 2014-A Código Civil, para inaplicación del Principio de Fe Pública Registral, en forma excepcional, para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, al plantear como hipótesis que no estamos ante acto jurídico, ni ante negocio jurídico, ni ante contrato licito, sino ante accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure y vulnera la inviolabilidad de propiedad, el tráfico jurídico y la seguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho.

8.1.1 Respecto a la Imputabilidad o acción.

Acción etimológicamente del latín “agere” que proviene de hacer, obrar. Como antecedente de la acción aparece en las definiciones de la legislación española respecto al derecho penal; acción está tipificada en materia penal, como el acto en la comisión delictiva que se puede establecer con acción una acción dolosa, omisión o culposa.

Sin embargo, la acción, también la tenemos en otras materias del derecho; en materia penal, civil, administrativo y otros, resulta importante considerar dentro del enfoque los mandatos Constitucionales y Derechos Humanos que prevalen a cualquier disposición de menor jerarquía. Empero, para proteger al ciudadano, a la víctima para evitar que siga siendo victimizada y determinar el respeto al debido proceso, legítima defensa que le asiste al delincuente.

Estando que, a través de la ponderación del derecho, calificar al actor de la violación de bienes jurídicos, a otro ser humano, corresponde actuar el magistrado con objetividad por ejemplo, si es responsable del hecho delictuoso, debe de pagar con pena su responsabilidad dentro del parámetro de su propia responsabilidad y dentro de la calificación de tercios de responsabilidad, estableciéndose si 1): a) Es atenuada, b) responsabilidad intermedia al haber circunstancias que atenúan y agravan la responsabilidad del autor o c) al calificar los elementos de convicción que agravan la responsabilidad y/o comisión del delito. 2) El accionar del autor cumple la conducta típica, antijurídica y culpable; 3) Si es acción dolosa o culposa. 4) si estamos ante la acción u omisión, etc. Permitiendo nuestra legislación recurrir a la aplicación del Principio de Oportunidad, para solucionar los casos denominados de bagatela, conforme al Art. 2 del Código de Procesal Penal, 5) Se puede en algunos casos llegar al

resarcimiento sin pena con la abstención de la acción penal, en casos que el delito no afecte gravemente el interés público, con penas menores a dos años de pena.; 6) Se requiere consentimiento del imputado, siempre y cuando no afecte el interés público. 7) Se llega al resarcimiento para casos de lesiones simples, hurto simple, delitos culposos entre otros. En estos últimos casos el Fiscal actúa de oficio, a pedido del imputado o de la víctima; en donde las partes llegan al acuerdo reparatorio del pago de reparación o resarcimiento, pero solo para delitos menores, como los descritos.

8.1.2 Perú.

En el país, contamos con normas especiales, por ejemplo, delito de Corrupción de Funcionarios y sus procedimientos, delitos del medio ambiente y su procedimiento, delitos tributarios y sus procedimientos e inclusos magistrados especializados en la materia. Lo mismo ocurre, para caso de menores infractores, que si bien es cierto infringen la ley penal, pero se consideran actos antisociales y no delitos y están protegidos hasta antes de cumplir los dieciocho años, con infracciones a la ley penal, que fluctúan mayoría de los casos hasta tres años y para figuras agravadas seis años de internamiento en centro de Rehabilitación de Menores. Ejemplos de casos especiales, que la suscrita pretende para el FIDEF – Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, con presente trabajo de investigación. Un proceso especial, con magistrados especiales. Proceso de Acumulación de Pretensiones de acciones heterogéneas, al tener implicancia penal, civil, registral, notarial y constitucional. Donde Corresponde a petición de parte: 1) acción reivindicatoria para la recuperación de la propiedad al legítimo propietario y/o sus causahabientes y 2) Medida Cautelar de No Innovar para evitar ventas sucesivas a otros terceros de buena fe, permitiendo que se quede en el primer tercero de buena fe con la anotación preventiva en el Asiento Registral del bien inmueble materia de litis.

Sin embargo, para el delito la acción delictiva del Falsario, de pseudo vender un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, para lo cual previamente ha logrado con falsificación de documentos o suplantación de identidad, que se inscriba en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario y pseudo (enajenar a título oneroso) un bien que no le pertenece, con el afán de lucro, a lo que la suscrita denomina (Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato). Donde en nuestro ordenamiento jurídico no contamos con dicha figura jurídica, pese que el Código Civil es desde el año 1984 (hace más de treinta y seis años) y el Código Penal vigente es del año 1991 (veintinueve años atrás). Lo que ha conllevado, que se presente la problemática que el Falsario pseudo venda un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe; en muchos casos en mala fe, toda vez que inmediatamente, se producen ventas sucesivas del bien inmueble materia de litis, incluso sin tomar posesión del mismo y a precios irrisorios. Toda vez, que no cuentan con autorización ni consentimiento del verdadero propietario, ni a favor del Falsario, ni del tercero de buena fe o mala fe; sino que a través de cometer el Falsario delitos previos de Falsificación de documentos o suplantación de identidad u otros, logrando inscripción ilegal en el asiento registral, procede a pseudo vender

el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al dar la apariencia de ser propietario. El adquiriente de buena o mala fe, acto seguido procede a revender el citado bien inmueble a un cuarto, quinto, sexto, “n” de buena fe. Para acogerse al Principio de Buena Fe, que regula el Art. 2014 del Código Civil; por lo que considero, que excepcionalmente corresponde su inaplicación para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, porque perjudica al verdadero propietario, vulnerándole la inviolabilidad de su propiedad, regulada en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado, así como a su legítimo derecho a trasmitir sus bienes inmuebles, que se producto de su patrimonio a sus herederos legales.

Entre los fundamentos importantes, de aportes de Bricola, tenemos que, en cuanto a la teoría del delito, procede a considerar los elementos subjetivos en la noción material de culpabilidad, que es fundamental, porque es el sujeto el que tiene la condición de la culpabilidad en la comisión del delito: de lo que denomino FIDEF – Fraude inmobiliario pro delito de Estelionato cometido por Falsario. y Delito de Estelionato Convencional, cuando es cometido por verdadero propietario.

En cuanto al principio de Fe Pública Registral, otorgado al tercero de buena fe, corresponde seguir aplicando al delito de Estelionato, que la suscrita denomina Estelionato convencional y está regulado por el Art. 197 inc. 4 del Código Penal que establece en la parte final: el que a) “vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios bienes ajenos”, en oficio de la suscrita se refiere al b) Comportamiento delictivo del verdadero propietario que efectúa doble venta, o c) Producto de la adquisición de venta simulada del verdadero propietario con un tercero, donde este último vende a un tercero de buena fe o d) La compra venta de bien inmueble que se inicia las negociaciones estando vigente el poder y concluye al vencer el mismo. Todos estos hechos facticos, permiten acoger al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, donde verdadero propietario manifestó su voluntad de enajenar su bien inmueble o el mismo se autoexpuso a perderlo. Estando que no vulnera la inviolabilidad de propiedad y su derecho de herencia que reconoce el mandato constitucional al legítimo propietario.

Sin embargo, no se encuentra tipificado expresamente el falsario que pseudo vende bien inmueble ajeno, como si fueran suyo. Por lo que, pretendo se promulgue como delito el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. El Falsario, es el sujeto activo, que actúa con el agravante de haber procedido previamente con accionar delictivo de lograr inscribir en Asiento Registral de bien ajeno de los Registros Públicos, para dar apariencia de ser propietario, por lucro, para pseudo vender como suyo, un bien ajeno al tercero de buena o mala fe, este último, si esta coludido e percata que la venta del bien es ilegal, por el precio irrisorio del bien y proceder inmediatamente a revender el bien, sin tomar posesión del bien inmueble a un cuarto, quinto, “n” de buena fe; buscando acogerse al Art. 2014 del Código Civil, que otorga la buena fe al tercero *de buena que adquiere a una persona a título oneroso un bien inmueble, que en “el registro aparece con facultades para otorgarlo, que se*

considera mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho. Con el agravante que se regula, 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 sustenten". Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y es por eso que soy de la opinión de la inaplicabilidad de dicho Principio de Fe Pública Registral en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

8.1.3 Respecto al Delito contra la Fe Publica.

Contamos que el bien jurídico que garantiza es la Fe Publica o Tráfico Jurídico en donde se observa conforme lo establece sobre las falsedades de documentos.

> *"...Las relaciones desarrolladas en el tráfico jurídico se observan dos fenómenos: la confianza del público en un instrumento de materialización de estas relaciones, como es documento, y la fragilidad de este presenta (...) de ser alterado el contenido que contribuye a fijar. (...) debido al empleo del documento como principal medio de prueba de las relaciones jurídicas (...) el documento (...) a su relevancia probatoria, permite garantizar (...) seguridad jurídica en el tráfico. Con la intervención penal se pretende compensar la alta seguridad que presenta el documento frente a la relativa facilidad con la que puede ser objeto de manipulación ilícita. (...) la política criminal, con la tipificación de la falsificación de documentos se tiende (...) protección de aquellas acciones que encontrando su reflejo directo en el documento, tienden indirectamente a perturbar el desenvolvimiento cotidiano del mercado económico, esencial (...) momentos actuales...[170]".*

8.1.3.1 Derecho de Protección.

De los delitos contra la Fe Pública – Falsificación de Documentos sería:

> *"...El valor probatorio del documento como bien jurídico protegido..."[171].*

8.1.4 Análisis: Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, respecto a tipificación y grado de tentativa, en relación con la Ley 30313.

Para el análisis de figura delictiva del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que propongo se promulgue, se anexe siguientes planteamiento de elementos, al tratarse de delito complejo, por ser pluriofensivo, multidisciplinario, de peligro concreto, que vulnera la Fe Pública

---

[170] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Manual de Derecho Penal. Parte Especial. Tercera Edición, aumentada y Actualizada- Lima- Perú., p. 621.Op. Cit. García Cantizano. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia, (1994), p. 33-39.

[171] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Idem, p.622-623. Op. Cit. Binding, p. 97-110.

Registral, el Trafico Jurídico, ocasionándole plurivictimas; logrando que el Asiento Registral de bien ajeno ingrese delictivamente documentos públicos “inauténticos” en los Registros Públicos, que vulnera el tráfico jurídico.

i) 1) No requiere de tentativa, 2) Toda una vez que inscrito el documento “inauténtico” delictivamente en el “asiento registral de bien inmueble ajeno”, al producir riesgo concreto, se tipifica el hecho factico. 3) La pseudo enajenación a título oneroso, del Falsario al tercero de buena fe, resulta figura agravada.

ii) Para configurar tentativa del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estaríamos en la Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro. Si es descubierto, antes de realizar trámites notariales, para que sea elevado a Escritura Pública, si aún no recurrió a Notaria o es rechazado en la Notaria, a través de la Ley 30313, al presentarse oposición, correspondiendo al Notario y/o Registrador rechazar el trámite y poner en conocimiento de las autoridades respectivas.

iii) Sin embargo, si se efectuó el trámite en la Notaria, elevó a Testimonio para elevar a Escritura Pública hasta el momento del tramito en Registros Públicos y se produjo el rechazo del Registrador Público, al efectuar la calificación del trámite registral para ser sentado en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Sería el único momento, que la suscrita considera que estaríamos ante la tentativa del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Lo que debería ser puesto en conocimiento del Ministerio Público, para evitar que el hecho quede impune y evitar, que otro Registrador Público, sea sorprendido al recepcionar en su ventanilla.

8.1.5 Elementos que corresponden ser merituados para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario:

1.- La Acción dolosa de despojar la propiedad y herencia del legítimo propietario de un bien inmueble, a quien probablemente ni conozca con antelación.

2.- La motivación es económica: Delictivamente pseudo vender como suyo un bien inmueble ajeno, sin contar con autorización, ni manifestación de voluntad del verdadero propietario; el Falsario busca conseguir Enriquecimiento ilícito y simultáneamente generar desmedro económico al legítimo propietario o sus causahabientes, actúa por lucro.

3.- Es delito compuesto –concurso real de delitos: Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad con falsedad genérica y otro

con los Registros Públicos, con miras a pseudo enajenar a título oneroso por Estelionato un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, empero, pretendo promulgación del Art. 427-A del Código Penal y 2014-A Código Civil y proceso especial.

4.- Sujeto activo: Falsario. Sujeto pasivo: Propietario y/o herederos del causante, si aquel ha fallecido. Plurivictimas: Tercero de buena fe.

5.- Delito con accionar pluriofensivo, en dos etapas como mínimo del Falsario: 1) Falsificación de Documento Público en Registros Públicos – con Falsedad en Asiento Registral del predio ajeno documento "inauténtico", "aparentar propiedad" y 2) El falsario pseudo enajenar a título oneroso bien inmueble ajeno, como suyo, al tercero de buena o mala fe.

6.- El tercero de buena o mala fe, tratará de conseguir el Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, para lograr la inscripción en los Registros Públicos como neopropietario; perjudicando al legítimo propietario y/o sus causahabientes.

7.- En la Falsificación documentaria Pública en los Registros Públicos que efectúa el falsario; puede encontrarse involucrado funcionario público o servidor público en forma dolosa o aquel haber actuado por negligencia.

8.- El delito es cometido por el Falsario quien no es propietario.

9.- Ocasiona la afectación de la propiedad y herencia del legítimo propietario.

10.- La adquisición puede, ser efectuado por el tercero de buena fe o mala fe.

11.- El delito es de peligro concreto.

12.- El delito es de resultado, con la sola inscripción delictiva en el Asiento Registral del bien inmueble.

13.- Si participa coludido con el tercero de mala fe, estamos ante co autoría. Porque tercero buscará vender inmediatamente el bien inmueble materia de litis a un cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; para lograr el objetivo de evitar que legítimo propietario y/o causahabientes puedan mantener la propiedad del bien inmueble; buscando ser favorecidos por el Art. 2014 del Código civil, que otorga garantía al tercero de buena fe y declarados neopropietario.

14.- Si adquiere el tercero de buena fe; es afectado en su patrimonio, toda vez que no correspondería aplicarle el Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, toda vez que genera inseguridad jurídica y atenta contra el tráfico jurídico.

15.- El Art. 2014 Código Civil, en caso concreto del FIDEF-Fraude inmobiliario cometido por Estelionato cometido por Falsario, vulnera Derechos Constitucionales que tiene razón superior jerarquía, al de leyes comunes

civil, penal, notarial, registral etc., sobre los derechos constitucionales y Humanos.

16.- Por el Neoconstitucionalismo y la Ponderación con proporcionalidad y racionabilidad de Derechos: Se afecta los Derecho Constitucional y DDHH de inviolabilidad de propiedad y Derecho a la Herencia del legítimo propietario.

17.- Resulta el Art. 2014 del Código Civil ser antinomia frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, por lo que considero que debería promulgarse el Art. 427-A del Código Penal –para tipificar este hecho factico como delito. Los mismos que no cumplen los requisitos de los Arts. 140 y 1351 del Código Civil, al proceder el Falsario a la pseudo enajenación a título oneroso, al considerar la suscrita en su hipótesis que no estamos ante un acto jurídico, ni ante un contrato ni negocio jurídico licito, sino ante un delito, por lo que es nulo ipso jure y la ley no ampara el Abuso del Derecho, de declararse al tercero de buena fe dentro del Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por Falsario, como neopropietario; ya que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario y debe ser inaplicado a través de una excepción con la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil.

Capítulo 8. 2 LA TEORÍA DE LA PRUEBA.

8.2.1 Antecedente: Sistema Romano.

Es de resaltar en época de Justiniano, se dio inicio a las presunciones juris. *"Probe (...) significa honradamente (...) y (...) probandum, de los verbos recomendar, aprobar, experimentar, patentizar, hacer fe, según (...) leyes del Derecho Romano (...) adagio latino (...) (Probatio est demostrationis veritas) (Prueba es la demostración de la verdad)* ..."[172]. El paréntesis es nuestro.

8.2.2 Análisis de la prueba en el Proceso.

Los elementos probatorios, para resolver un proceso, el Juez debe conforme se establece legalmente otorgar "*igualdad de armas"*, al aplicar justicia, ambas partes el "*Ministerio Público que tiene la carga de la prueba"* debe presentarla con objetividad y la otra parte efectuar pruebas que desvirtúen o atenúen las mismas. El Juez tiene que actuar con imparcialidad y objetividad, al evaluar las pruebas de convicción presentadas, para tomar la decisión al emitir sentencia condenatoria o absolutoria, el juez debe fundamentar su decisión con argumentos jurídicos que justifiquen su decisión al administrar justicia.

i) La lógica de evaluación del juez y ii) la carga de la prueba presentada por el Ministerio Público y iii) pruebas presentadas por la otra parte, tiene principio primordial, al ser merituadas por el juez. Luego del análisis del hecho factico, pueda resolver la controversia del proceso, ante el planteamiento de las partes y las pruebas de la convicción presentadas. Otorgando como Principio primordial la carga de la prueba presentada, dentro de la igualdad de armas a las partes; con derecho al contradictorio y contrainterrogatorio; para alegar y refutar la prueba en forma recíproca a las partes, que permita efectuar análisis jurídico, al resolver el hecho factico, concluyendo con la acreditación o no de la comisión delictiva y con la acreditación o no de la responsabilidad imputada al procesado, con los argumentos jurídicos, las pruebas presentadas por el Fiscal, abogados de las partes y finalmente al ser merituadas por el Juez al emitir su sentencia.

8.2.3 Teoría General de la Prueba.

Para analizar la carga de la prueba, debemos efectuar una "combinación entre los antecedentes romanos y germánicos, de la "actio" el primero y "accusatorio" el segundo y para que el juez adopte la decisión debe prevalecer el principio de quien "alega un hecho en juicio está en la obligación de probar su alegación" para acreditar como elemento probatorio y que sea merituado por el juez al resolver; empero permitiendo el contradictorio, como la igualdad de armas.

---

[172] CABANELLAS, Guillermo. Idem, T.VI P-Q. p. 497.

En todo 1) Proceso civil, penal, administrativo, registral, notarial, etc., para acreditar un derecho se requiere probar el mismo; por lo que, recurrimos a que la parte tiene que sustentar y acreditar su pretensión, a través de la prueba; 2) En materia penal, la prueba se invierte, el Fiscal que alega un delito, tiene que probar, bajo el Principio del Derecho Humano y Constitucional de la Presunción de Inocencia; por lo que este derecho debe ser acreditado, con elementos de convicción tradicionales, presuntivos o indicios al inicio de una investigación, que vayan aparejados con una prueba convincente. Al valor del derecho probatorio se le denomina que tenga "exigencia de verosimilitud", como lo denominaría el filósofo Bernard William. Debemos efectuar 3) Análisis entre los hechos fácticos y jurídicos, para analizar el derecho probatorio, que aleguen las partes en la presentación de cargos y contradictorio, o en la comisión del hecho delictivo y/o del derecho vulnerado del bien jurídico, civil, penal, laboral, registral, notarial, administrativo, etc., dentro del parámetro de la defensa de los derechos fundamentales y Derechos Humanos, entre ellos del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, legítima defensa y presunción de inocencia. Dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia del legítimo propietario y la vulneración del tráfico jurídico y otros; entre ellos la autonomía privada de contratar del legítimo propietario, que se ve vulnerada no solo con el hecho factico, sino con la pseudo enajenación a título oneroso que efectúa el Falsario, en forma delictiva, para enajenar como suyo un bien inmueble ajeno. Lo que es nulo ipso jure.

Para analizar la prueba y si esta se encuentra dentro de la verdad, tenemos que efectuar análisis de las mismas que nos lleven al convencimiento que 1) Se acredita la acción delictiva, del delito que se imputa y la responsabilidad del sujeto investigado; 2) Si estamos ante una falsedad contractual, 3) Determinar con elementos probatorio que acredite dicha falsedad, para declarar la nulidad o anulabilidad de la misma; si corresponde; aunque para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde se declare nulo ipso jure 4) Si estamos ante un hecho registral corresponderá al registrador, a través del estudio, si corresponde un derecho efectuar la efectibilidad de la misma a través de los principios registrales; 5) Empero, en caso del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estamos ante la vulneración de dicho control, que debió ser detectado por el Registrador y/o por el Notario; sin embargo, si se logró el registro del Asiento Registral del bien inmueble ajeno; lo que conlleva, que dicho filtro y control no se efectuó a cabalidad; lo que generó que el falsario, registre delictivamente como propietario aparente de bien inmueble ajeno en los Registros Públicos. Lo que, vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia, el tráfico jurídico y puede ser detectado especialmente con la pericia grafotecnia, a parte de los otros indicios establecidos de precio irrisorio, no bancarización, no posesión del bien, ventas sucesivas, para lograr el enriquecimiento ilícito el Falsario y perjudicar con detrimento económico al legítimo propietario, a sus causahabientes y al tercero de buena fe, a través de la pseudo enajenación a título oneroso que es nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y su derecho de herencia de otorgar a sus causahabientes del legítimo propietario.

Para establecer el delito es necesario recurrir a acreditar con las Pruebas y analizar a través de la Teoría Objetiva de la Prueba.

Es importante, considerar que para que la prueba resulte eficaz, las presentadas por las partes, entre ellas el Ministerio Público, se debe considerar que las mismas deben ser conducentes, pertinentes, útiles, necesarias. Deben contar con número apropiado, no excesivo. Ejemplo si una de las partes debe probar un hecho factico que sustente su teoría del caso, con la presentación de testigos y tiene diez testigos, corresponderá elegir dos o tres testigos, que refuercen su planteamiento de la teoría del caso; es lo pertinente, útil y necesario; más aún si todos van a señalar la misma idea del hecho factico ocurrido el día de los hechos que es materia de investigación; corresponderá elegir al que tenga mayor información y permita esclarezca la responsabilidad penal y comisión delictiva; siempre y cuando ofrezca esclarecer el hecho factico con la verdad y no simples testigos de parte, que van a pretender reforzar una teoría del caso, que no se ajusta a la realidad o verdad. Por lo que, las preguntas que efectúen serán medidas bajo la conducencia, pertinencia del hecho que será materia de testimonio, la utilidad de la misma, sobre qué tema va a esclarecer y la necesidad del mismo. Dicha prueba corresponde el contradictorio, que formule la otra parte si resultara necesario, para la defensa de la verdad de los hechos y esclarecimiento del mismo; que después será merituada por el juez, para resolver objetivamente los hechos controvertidos y determinar la acreditación o no a través del mérito de las pruebas presentadas para sustentar los hechos facticos y a quien corresponde el derecho reconocido que se cuestiona en el proceso, a través de la *"verdad y decisiones correctas",* que alega Taruffo.

> "...*Los medios de prueba se conectan con los hechos en litigio a través (...) relación instrumental: (medio de prueba) es cualquier elemento (...) usado para esclarecer la verdad (...) de los hechos de la causa..."*[173]. *"...Para poder ser admitidos, los medios de prueba relevantes tienen que ser (...) admisibles jurídicamente..."*[174]. El paréntesis es nuestro.

8.2.4 Prueba de Documentos.

Respecto a la prueba, para los delitos contra la Fe Pública, requerimos de las pericias y otro tipo de pruebas, que acreditan el hecho factico, responsabilidad o figura delictiva, acto jurídico u contrato lícito o ilícito, entre otros. Para que sean admitidas las pruebas corresponde que el Juzgado las declare admisibles y se dan con igualdad de armas, donde ambas partes, tienen el derecho de presentarla y de recurrir al contradictorio; para que sea evaluado por el juzgador.

Tenemos que, para el negocio jurídico, así como para la celebración de transacciones y transferencias de bienes inmuebles, el elemento de prueba certera, que efectúan las partes y reconoce como nuevos propietarios ante

[173] TARUFFO, Michele. La Prueba. Editorial Pons. Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. (2013). Madrid – España, p. 15.
[174] TARUFFO, Michele. La Prueba. Idem, p. 41.

terceros, es 1) La celebración de contratos de compra venta del bien, 2) Contrato de obligaciones sinalagmática, 3) Que conlleva efectuar transferencia del patrimonio del vendedor al comprador y 4) Que aquel efectué el pago del precio por el bien a transferir debe ser bancarizado. 5) Por lo que, el contrato de compra venta es prueba documental que en un inicio es de naturaleza privada. 6) Sin embargo, al proceder a través del Principio de Rogación, para acreditar el tracto sucesivo y ser declarado neopropietario; se eleva a Escritura Pública, por lo que se recurre al Notario, para que se eleve la Escritura Pública a los Registros Públicos. 7) Pasará el filtro de la calificación registral del Registrador, quien efectúa las observaciones que corresponda, para proceder a la inscripción en el Asiento Registral, luego que se levanten las mismas, dentro del proceso del sistema declarativo que rige en el país. Con la inscripción del bien inmueble en los Registros Públicos, se declara propietario al adquiriente y se le otorga todos los derechos y protección de los Principios Registrales, al concretarse la transferencia del bien inmueble, a través de enajenación onerosa que efectué el legítimo propietario con el tercer adquiriente o por transferencia gratuita; que es acto jurídico unilateral del legítimo propietario, por donación del bien inmueble; siempre y cuando no exceda el tercio de libre disposición, que conlleva a los herederos forzosos. 8) Lo que jamás, podría producirse en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque la pseudo enajenación a título oneroso, según mi hipótesis, no estamos ante acto jurídico, ni contrato licito o valido, no se ha celebrado un negocio jurídico; sino sólo estamos ante accionar delictivo del Falsario. Lo que es nulo ipso jure.

8.2.5 Antecedentes de Pruebas de Documental.

Prueba documental, rige después inventara la escritura, pero podríamos también referirnos a antecedentes remotos a los 1) Jeroglíficos, encontrados en las cuevas en el largo de la historia. 2) En Egipto y Grecia, etc. 3) Supongo si queremos establecer en el caso del Tahuantinsuyo en forma simbólica los representaban a través de los quipus, que reflejaban cantidades y otro tipo de valiosa información.

8.2.5.1 Elementos Probatorios.

Al respecto, para evaluación de documentos de delitos contra la Fe Pública Registral, tenemos los importantes documentos privados y documentos públicos; sin embargo, se consideran como parte documental la fotografía, croquis, mapa, elemento cartográfico, plano, catastro, geo localización, ahora hasta como parte de prueba documental se considera el video, GPS que localiza el objeto, el lugar, cinta magnetografica, etc. En el sistema de investigación de negocios jurídicos, los actos jurídicos en el proceso civil, son fundamentales, por lo que se aplica el sistema declarativo como constitutivo es importante que las pruebas de los documentos acreditar el negocio jurídico del bien inmueble adquirido.

Nosotros centraremos, la parte de nuestra investigación en documentos que generen la transferencia del bien inmueble, que es parte de la misma, para sustentar respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Consideramos que documento, es todo aquel que conlleva la firma de las partes, para que le den validez al mismo. Esto son los contratos, Minutas y Escritura Pública, que se elevan al Registro Público; sin perjuicio de que las transferencias de propiedad también se realizan a través de las hipotecas. Sin embargo, estas no serán materia de nuestra investigación, porque las mismas denotan garantía extrema, con parámetros jurídicos solemnes; que difícilmente podrían centrarse dentro del parámetro de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; quien pseudo vende bien inmueble ajeno como si fuera suyo, a un tercero, sin contar con la manifestación de voluntad del legítimo propietario, para buscar generarle detrimento económico y simultáneamente enriquecimiento ilícito a su favor y de cómplice tercero de mala fe. Las que, se probaran especialmente con la pericia grafotecnia, si las firmas pertenezcan o no al legítimo propietario, así como su huella dactilar. Si esto no ocurre, no pertenecen al verdadero propietario; estamos ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, si hay suplantación de identidad u falsificación de documentos u otros.

Para acreditar, la compra venta del legítimo propietario, se requiere la formulación y suscripción del contrato de compra venta, a través de 1) Acto solemne, 2) Se acreditar la enajenación y transferencia producida para la venta de un bien inmueble, con la manifestación de voluntad del legítimo propietario. 3) Que el precio sea efectuado a través de bancarización. 4) Se establezca firma y huella dactilar del legítimo propietario o 5) Si es a través de Poder, que esté vigente y no caduco. 6) Es recomendable efectuar minuta y se eleve por Escritura Pública a través del Principio de Rogación, como garantía de validez ante terceros e 7) Incluso ante los herederos legales, para que a) No puedan negar que el propietario dispuso en vida, de sus propiedades, b) Efectuó manifestación de voluntad al enajenar a título oneroso o gratuito los mismos; c) Empero, dentro del respeto del tercio de libre disponibilidad. Si bien es cierto, tenemos garantías registrales que permiten que las adquisiciones de bienes inmuebles sean efectuadas a través del Principio Rogatorio. Sin embargo, es recomendable que las propiedades de bienes inmuebles, se eleven a Escritura Pública, para garantizar la inversión efectuada para la adquisición de los mismos. No solo por el valor intrínseco de los mismos, sino especialmente para protegerse ante terceros y ante los causahabientes, que podrían desconocer la compra venta efectuada al legítimo propietario. Lo que se encuentra garantizado con el Principio de Publicidad, Legitimidad, legalidad, de buena fe pública registral, de tracto sucesivo, de prioridad, de impenetrabilidad etc.

Consideramos que, para enajenación y transferencia de bien inmueble, resulta obligatorio y por acto solemne, efectuar documento escrito, con fecha cierta, donde ambas partes manifiesten su voluntad de llevar a cabo la compra venta del bien inmueble, a través del contrato suscrito en forma obligatoria, que identifique el bien inmueble, ubicación, extensión, valor del mismo, con transferencias bancarias, que acredite no solo el dinero recibido, sino acredite la procedencia del dinero; para evitar alegar que dicha compra venta, no se llevó a

cabo y poder defender la propiedad respecto a terceros, por el Principio de Prioridad, Tracto Sucesivo, Publicidad, Rogación, Legalidad, Legitimidad, Buena Fe, etc. La suscrita, comparte la idea que la inscripción en los Registros Públicos continúe siendo Declarativo y no Constitutivo; porque otorga mayores garantías con un parámetro de evaluación y calificación de los mismos, que está centrado en los Registradores Públicos, funcionarios de los Registros Públicos. En cambio, en el Registro Constitutivo, que rige en algunos países, los registros se efectúan en forma obligatoria, ya no con el Principio Rogatorio, por lo que lejos de otorgarle mayores garantías, en muchos casos resultan de desprotección, por lo que comparto la inscripción efectuada en nuestro sistema registral peruano.

Sin embargo, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se ha logrado delictivamente la inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno con Falsificación de documento o suplantación de identidad u otro, que se acredita indubitablemente con la pericia grafotecnia y demás pruebas.

8.2.6 Principios que dan coherencia al Debido Proceso y Ponderación de los Derechos Humanos, en toda Teoría General del Proceso y en la Teoría General de la Prueba. Así como en la Ponderación de los Delitos de Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato donde se vulnera la Inviolabilidad de Propiedad, derecho de Herencia VS. el Trafico Jurídico y Fe Publica Registral.

En nuestra Constitución Política del Estado, están centralizados en el Art. 139 los Principios de la función Jurisdiccional, especialmente Inc. 3) del acotado artículo, que establece observancia del debido proceso y tutela jurisdiccional efectiva, entre ellas, publicidad del proceso, motivación escrita de las resoluciones, pluralidad de instancia, cosa juzgada, legítimo derecho de defensa, tutela jurisdiccional efectiva, así como Art. 2 de citada Carta Magna, entre otros. Sin embargo, el pseudo contrato del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se estaría vulnerando el principio constitucional regulado por Art. 2 inc. 14 de la Constitución Política, así como los regulados en otros mandatos constitucionales, respecto a los contratos con fines lícitos, la inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia, así como los deberes del Estado en defensa de los Derechos Humanos, promoviendo la defensa de la justicia y desarrollo integral de la población. Es de establecer que, contamos con Principio de Igualdad de armas; en aplicación del sistema acusatorio, donde el Fiscal debe acreditar el delito para lo cual propone los elementos de convicción; los que de igual forma el abogado de la defensa, plantea y presente sus elementos de convicción que deben ser útiles, necesarios y pertinentes, o desvirtúa los cargos imputados en contra del procesado. Es de señalar, que se podrá incorporar al proceso todo documento que sirva como medio de prueba y en nuestro caso, la principal es Pericia Grafotecnia, para acreditar o desvirtuar la comisión delictiva, en forma objetiva. Debemos merituar que al contratar tiene que tener fines lícitos, que no contravengan las leyes y el orden público, la moral, las buenas costumbres, donde ambas partes actúen de buena fe, lo que conlleva el garantizar la vigencia de los Derechos Humanos, la seguridad jurídica, que

promuevan el desarrollo integral y el equilibrio de la nación y de los ciudadanos, dentro de la paz social, porque la ley no permite el abuso del Derecho; conforme está establecido por las leyes y la Constitución Política.

8.2.7 Análisis respecto al Fraude Inmobiliario y Prueba Ilícita.

¿Qué pasaría, si es que al no prosperar la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario?: 1) El tercero de buena fe, alega que el falsario, le enajenó a título oneroso el bien inmueble materia de Litis y 2) Presenta el pseudo contrato ilegal, que efectuaron las partes 3) Alegando que le respalda una enajenación a título oneroso efectuado con el falsario, 4) Quien figura en los Registros Públicos como propietario aparente, el Falsario. 5) Al haber actuado con accionar delictivo, al lograr la inscripción en el Asiento Registral de bien ajeno, 6) Sin contar con la manifestación de voluntad del verdadero propietario 7) Ni su autorización para enajenar el citado bien inmueble y 8) Lo pseudo vende como si fuera suyo, un bien inmueble ajeno; 9) Si el tercero de buena fe o mala fe, presentan este pseudo contrato ilegal, a los Registros Públicos ¿no estaríamos ante una prueba ilícita? 10) ¿Si se admite la prueba ilícita y se otorga al tercero de buena fe, dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, no estaríamos ante un Abuso del Derecho? ¿No se vulneraria la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario? ¿No se vulneraria el legítimo derecho, que tienen las partes para heredar los bienes de su causante, el legítimo propietario? ¿el otorgar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; no vulneraria este principio que cuenta con antelación el legítimo propietario y que es trasmitido por derecho de sucesiones a sus causahabientes? ¿Qué garantía tendría el reconocimiento de la inviolabilidad de propiedad establecida en el Art. 70 de la Constitución Política?

Toda vez que, incluso existen pruebas indiciarias y presuntivas en los hechos facticos, que vulnerarían los requisitos que generen certeza y solemnidad al contrato de compra venta del bien inmueble materia de litis; y respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, tenemos:

a) No se acredita la bancarización efectuada entre las partes.

b) Que acredite la pre existencia del dinero y la transferencia ingresado al vendedor el bien inmueble.

c) La solvencia económica, el dinero que ingreso a las arcas del falsario.

d) Sino solo existe una cláusula donde el Notario da fe, que en su presencia se entregó el dinero en efectivo.

e) Tanto el falsario, como el tercero incluso no tienen la posesión del bien inmueble.

f) La transferencia se efectúa a precio irrisorio.

g) El tercero de buena o mala fe, en aplicación del Art. 2014 del Código Civil, se acoge al principio de Fe Pública Registral que se otorga.

h) Al presentar que dicho pseudo contrato, le otorga garantías para poder ser el nuevo propietario del bien inmueble materia de Litis, al regular el acotado dispositivo legal.

i) Si en el registro aparece que se ha adquirido a "*título oneroso algún derecho de persona que 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 sustenten".*

j) Sin merituarle que en el Asiento Registral el falsario con accionar delictivo, logro la inscripción para aparentar ser el propietario.

k) Cometiendo delitos de Falsificación de documentos o Suplantación de Identidad para ingresar al registro público son públicos, "documento inauténtico", que vulnera el tráfico jurídico.

l) Pese que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, conforme se dispone como garantía constitucional los Arts. 70 y Art. 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado.

8.2.8 Interrogantes respecto al otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

¿No estaríamos ante la vulneración de derechos constitucionales, que priman sobre cualquier otro dispositivo de menor jerarquía?; ¿no estaríamos ante un abuso del derecho, porque un falsario por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, no puede transferir la propiedad ajena, como si fuera suya, sin contar con la autorización ni manifestación de voluntad del legítimo propietario ni de la sucesión intestada de la totalidad de sus herederos o sus herederos legales del causante? ¿no se habría vulnerado el tráfico jurídico? ¿No generaría inseguridad jurídica? ¿no vulneraría la predictividad? ¿para algunos magistrados sería el dueño el tercero de buena fe, por la transferencia del Falsario? ¿Cómo queda la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario?

Por lo que la suscrita, considera que corresponde a través de ponderación de derechos, 1) Declarar nulo ipso jure del pseudo contrato ilegal emitido por el falsario a favor del tercero de buena o mala fe; 2) Si fuera de mala fe, responde conjuntamente con el falsario como coautoría; 3) Si fuera de buena fe, corresponde que el Falsario civilmente devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización por daños emergente, lucro cesante y costas a su favor y 4) Mientras, a favor del legítimo propietario y/o sus causahabientes corresponde que pague una reparación civil, que se le imponga al Falsario y se declare fundada Acción Reivindicatoria para la devolución inmediata del bien inmueble a los legítimos propietario. A sus causahabientes, si a fallecido a través de la sucesión intestada, o por la declaración del testamento.

Excepto, se compruebe que efectivamente la venta se dio en forma legal y se desvirtúe el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque estaríamos ante figura jurídica, que el verdadero propietario, transfirió su propiedad, disponiendo de su libertad de su patrimonio y no existe delito, por lo que es archivado definitivamente y se declara la propiedad legitima. Si hubo manifiesta mala fe, en efectuar la denuncia por hecho falso; corresponde que haga valer su derecho por denuncia calumniosa y pago de reparación civil respectiva a favor del pseudo falsario; por la imputación falaz en su contra, a favor del pseudo falsario.

8.2.9 Análisis de las pruebas del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Al respecto, sobre el análisis de las pruebas; podemos establecer que para la investigación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; contamos con varios indicios de la corriente de inadmisión de pruebas, estando a la corriente de la “fruta podrida del canasto”:

1) El “pseudo contrato ilícito” que celebra el falsario con el tercero de buena o mala fe para enajenar el bien inmueble ajeno como si fuera suyo.

2) En base de haber aparentado ser propietario.

3) Sin haber contado con la manifestación de voluntad del legítimo propietario para transferir su propiedad a favor del falsario ni del tercero de buena fe.

4) Al haber logrado la inscripción con accionar delictivo en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, como si fuera suyo,

5) Procediendo el tercero de buena o mala fe, acogerse al Art. 2014 del Código Civil, para obtener la Fe Registral que le permita ser considerado propietario del bien inmueble ajeno. En base a lo regulado en dicho dispositivo legal, que lamentablemente no consigna ninguna excepción, para el caso del fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por Falsario.

   *Procediéndose irregularmente a conseguir con vulneración de derechos constitucionales de “inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario”: A lo que se proceda se “le mantenga su adquisición a título oneroso 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 sustenten”; pese a venta ilegal efectuada por el falsario, quien con accionar delictivo figuraba en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno. Por lo que considero que corresponde una excepción, a dicha aplicación para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

7) La pseudo adquisición se ha efectuado con vulneración de derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y herencia regulados en los art. 70 y 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado:

   -Con el agravante que se efectuaron a precio irrisorio.

   -Sin contar con posesión del bien inmueble.

   -Sin bancarización.

8) Con el registro en el asiento registral, luego que el legítimo propietario falleciera o se encontraba en grave estado de salud o fuera anciano, sin posibilidad de defensa de su bien inmueble por su avanzada edad.

9) Sin efectuar mejoras del bien inmueble.

10) Ni tenga la posesión del mismo, el tercero de buena fe o mala fe.

11) Inmediatamente procede a vender a un cuarto de buena fe, quinto, "n" de buena fe; para lograr el enriquecimiento ilícito y

12) El desmedro económico del legítimo propietario y/o de los causahabientes del causante.

13) Cometiendo abuso de derecho, perjudicando, los Derechos Humanos y la seguridad jurídica que debe regir dentro de un Estado de Derecho.

8.2.11 Importancia de Documentos se efectúan diversas modalidades.

- Los documentos de disposición (vender), otros constitutivos (creación).
- Documentos con declaración de puro derecho, para definir actos jurídicos que conlleven acreditar hechos presentes, pasado, futuros, los que se efectúan por escrito, ya sean enunciativas, dispositivas, declarativas, unilaterales, bilaterales, sinalagmáticos, etc.
- La clasificación de documentos públicos, es sumamente importante en nuestro tema de investigación, las Escrituras Públicas.
- La clasificación los documentos Privados, se sub clasificar como otra parte importante de nuestro tema de investigación a los Contratos bilaterales compra venta, unilaterales la donación, el testamento etc.; para los que se requiere la manifestación de voluntad del legítimo propietario.

8.2.12 Clasificación respecto a Documentos Públicos, Instrumentos Público, Escrituras Públicas y Documentos Auténticos. Diferencias:

1) Documento Público.

Documento público, procedente de documentos que emiten los funcionarios públicos y que le dan el valor de ser emitidos y respaldados por el Estado y son erga omnes. Todo documento que ingreso al Asiento Registral, se torna público, por lo que deben ingresar documentos "auténticos", si ingresan

documentos “inauténticos”, vulneran el tráfico jurídico y corresponden en nuestra opinión una figura jurídica agravada, al ser documentos públicos registrales, por lo que corresponde la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

1.1 Escritura Pública.

Son documentos, emitidos por los Notarios y que, al ser elevados a los Registros Públicos, generan la protección de los Principios Registrales y le otorgan valor erga omnes; por el Principio de Publicidad y otros, que es un documento público registral; como hay otros documentos que se inscriben en los Registros Públicos, para los instrumentos públicos se requieren que sean efectuados por Notario Público, para que se eleve la Escritura Pública a los Registros Públicos.

1.2 Documentos Auténticos.

Los documentos auténticos, son los que generan toda la protección de la ley, emitidos por las partes y funcionarios públicos, dentro de los parámetros de la ley, de la buena fe, que no vulnera la ley, ni las buenas costumbres y donde no existen ningún cuestionamiento, porque tampoco vulnera el acto jurídico, ni el contrato, si es que son procedentes de estos y que garantizan un negocio jurídico, por lo que no vulnera el principio de Fe pública ni el tráfico jurídico; son efectuados por el legítimo propietario, al haber manifestado su voluntad sin error, violencia u otros.

8.2.13 La importancia de la Escritura Pública.

a) Están acogidas las Escrituras Públicas, por los Principios Registrales, entre uno de los más importantes tenemos la Función de Publicidad. Bajo el parámetro establecido, en el Principio de Publicidad, lo que obra inscrito es de conocimiento público y genera garantía de Fe Pública Registral. *Por eso que resulta importante el presente trabajo de investigación, donde se establece que el Falsario, logra la inscripción con accionar delictivo en un Asiento Registral de bien inmueble ajeno, sin su consentimiento ni conocimiento, para aparentar ser propietario; por lo que resulta necesaria establecer una modificación de los dispositivos legales, para este caso excepcional, donde un Falsario, comete Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, en opinión de la suscrita no corresponde otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y sus causahabientes.

b) La función de solemnidad, para lograr la inscripción en los Registros Público. Se requiere de un Contrato de compra venta, para acreditar el acto jurídico; pero debe efectuarse por el legítimo propietario y/o por el apoderado que aquel otorgue poder, con su manifestación de voluntad para enajenar su bien inmueble a título oneroso. *Que difiere del Falsario,

que sin contar con la manifestación de voluntad del legítimo propietario, procede a lograr delictivamente en los Registros Públicos la inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para que posteriormente lo pseudo venda a tercero de buena o mala fe, con miras de acogerse el tercero indebidamente en lo dispuesto por el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral, al tercero de buena fe, que logre la inscripción en los Registros Públicos. Pese, que estamos ante accionar delictivo, que no se debe o puede considerar que estamos ante un acto jurídico, contrato licito, negocio jurídico, por lo que es nulo ipso jure y no puede otorgarse la Fe Pública Registral del aludido Art. 2014 del Código Civil. Toda vez, que estamos ante accionar delictivo que vulneración de bienes jurídicos y especialmente la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de sus herederos legales.

c) Garantiza ante terceros la adquisición efectuada por Escritura Pública y para efectuar la venta y transferencia se requiere la firma de Escritura Pública, donde se efectúa a través del Principio de Tracto Sucesivo. Aunque también existen ventas donde no se efectúan las inscripciones a elevarse a Escritura Pública, porque existe un sistema de inscripción declarativo, por el Principio de Rogación. Por lo que aquellas compras no garantizan la Fe Pública, que otorga la inscripción de los Registros Públicos y pueden ser susceptibles del delito de Estelionato, por el propietario que obre en los Registros Públicos. Por lo que, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario es garantizado a los bienes inmuebles que se encuentren registrados en los Registros Públicos.

e) *Las garantías de la inscripción de Registros Públicos, si se adquiere un bien inmueble que está inscrito en los Registros Públicos, corresponde que se efectué el estudio de los títulos que lo garanticen y que el adquiriente a título oneroso, proceda a través del Principio de Rogación a garantizar su adquisición, a través del tracto sucesivo.

f) La Fe Pública Registral, están garantizados por el Principio de Publicación y demás derechos que otorga los principios registrales; al efectuar a través de la Escritura Pública y el Principio de Rogación, la inscripción en el Asiento Registral de los Registros Públicos, que debe garantizar el tracto sucesivo, con títulos e inscripciones en Registros Públicos por Escrituras Públicas, a través de celebración de contratos de compra venta legítimos, validos.

g) Garantiza la fecha cierta del documento público, porque se genera una certidumbre de la misma, que muchas veces viene aparejada, con inscripción en registros electrónicos.

h) Se garantiza, porque son los funcionarios públicos que los emiten, los que gozan de valor pleno probatorio, considerado erga omnes.

i) La Escritura Pública garantiza actividad probatoria, cuando se requiera garantizar a nivel judicial o extrajudicial, con las garantías de publicidad, tracto sucesivo, legitimidad, legalidad y demás, que se garantiza a través

del principio de Rogación, al contar con un sistema declarativo y no constitutivo.

j) Gozan de valor de erga omnes, al provenir de funcionarios públicos.
k) Por lo que no pueden obrar inscripción ilegal, con documentos "inauténticos", que generen ser declarados nulo ipso jure; conforme planteo al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.
l) Por lo que corresponde se inaplique el Art. 2014 Código Civil y propongo se promulgue Art. 2014-A Código Civil para hecho factico de lo que denomino FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que la Fe Pública Registral prevalezca a favor del verdadero propietario, en aplicación del Principio de Fe Pública Registral y a fin de cautelar la inviolabilidad de propiedad, que no puede ser vulnerado por un Falsario, quien no puede transferir un mejor derecho del que no cuenta, estando que la pseudo enajenación no es acto jurídico, ni negocio jurídico, ni contrato válido, sino accionar delictivo que es nulo ipso jure.
m) Se promulgue el Art. 427-A Código Penal, para tipificar como delito lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, que la suscrita propone en el presente trabajo de investigación doctoral. Porque la enajenación de bien inmueble, debe ser efectuada por verdadero propietario y/o su apoderado (poder legal), porque si no existiría accionar delictivo de Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad u otro. Lo que vulnera el principio de legalidad, carece de validez la pseudo ventas del Falsario, que no es acto jurídico, negocio jurídico, al ser ilícito, lo que vulnera la Inviolabilidad de Propiedad del verdadero propietario, garantizado por Art. 2 inc. 16, 70 de la Constitución Política del Estado, el tráfico jurídico y seguridad jurídica. Lo que no solo resulta inconstitucional, sino nulo ipso jure. Sin perjuicio, que el verdadero propietario, la propiedad de bienes inmuebles, que se encuentren inscritos en el Registro, debe adoptar medidas correctivas, para cautelar la propiedad, como recomienda el Tribunal Constitucional a través de alerta registral; empero, el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tiene una pecularidad, el Falsario, sabe escoger a su víctima, logra la inscripción de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, a través de accionar delictivo, mayormente de persona vulnerable, avanzada edad o grave de salud, pseudo inscribe el bien inmueble en el asiento registral de bien ajeno, para aparentar ser propietario, una vez que fallece el verdadero propietario y actúa coludido con supuesto tercero de buena fe, para efectuar pseudo venta, de supuesto tercero de buena fe, para que se efectué ventas de bien, como un carrusel, con ventas sucesivas, perjudicando a los causahabientes del verdadero propietario, quienes en algunos casos se encuentran en posesión del bien inmueble materia de Litis y tienen que salir a juicio, para salvar la propiedad. Estando que au8n no se inició la sucesión intestada, debe batallar

jurídicamente con ventas sucesivas, de cuarto, quinto, sexto “n” terceros de buena fe y con magistrados que declarar la buena fe registral, en el transcurso del proceso, a favor del tercero de buena fe, estando a las sucesivas ventas del bien.

*La suscrita considera, como parte de su planteamiento de investigación que: Si un contrato compra venta, se recurre al Notario, para la elaboración de la minuta, quien eleva a Escritura Pública y se presenta ante los Registros Públicos en aplicación del Principio de Rogación, para el Registro del Asiento Real o Registral; dicho documento se torna en público; por lo que, estaríamos ante la inscripción registral del predio, estamos ante un documento público. Aunque en este caso, si el Registro se efectúa por accionar delictivo del Falsario, quien sorprende al Notario y al Registrador Público, para aparentar ser el nuevo propietario del bien inmueble materia de Litis. Y se logra delictivamente la inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Estaríamos ante figura agravada, de los Delitos contra la Fe Pública Registral, y que la suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Por lo que, lo que denomino el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, es una figura agravada, especifico, donde se debe considerar, el accionar delictivo de la inscripción de los Registros Públicos, de un documento que es público y con el delito es de resultado, por lucro, al proceder al enriquecimiento ilícito y pseudo enajenar a título oneroso, al tercero de buena fe, o coludido del tercero de mala fe, para incrementar en forma ilegal enriquecimiento ilícito y ocasionar perjuicio económicamente al verdadero propietario y/o a sus causahabientes. Por lo que, está inscripción es nulo ipso jure, desde la inscripción ilegal efectuada por el Falsario. Excepto, si el tercero de buena fe, logra mantener la posesión de la propiedad en forma pacífica, dentro del plazo establecido para ser declarado la prescripción adquisitiva por usucapión. Considerando que el propietario o sus causahabientes, tienen un plazo para efectuar dicho reclamo, que la suscrita propone que sea dentro del año, de dicha inscripción fraudulenta, para ser garantizado dentro del proceso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, para ser resuelto dentro del Proceso de Acumulación de Pretensiones heterogéneas. Sin perjuicio de efectuar su reclamo en otra vía, mientras no supere el plazo para ser declarada la prescripción adquisitiva, al ser la propiedad inviolable y el derecho de herencia reconocido a sus causahabientes.

8.2.14 Validez del documento Privado.

Ante los contratos, que celebran negocios jurídicos entre las partes, en la adquisición de bien inmueble, para que sean válidos, deben efectuarse entre las partes que tengan el poder para ejercitarlos; esto es, entre i) El verdadero propietario o ii) Si otorga poder (entre el apoderado y el tercer adquiriente); a quien el poderdante le ha otorgado facultad legal de vender en su nombre el bien inmueble. En ambos criterios, el documento autentico legalmente tiene pleno valor ante las partes y los terceros. Sin embargo, pueden existir documentos que generan reclamos. Por ejemplo 1) Transferencia inmobiliaria, efectuada a título gratuito por legítimo propietario, que vulnera el tercio de libre disponibilidad

del causante. 2) Caso de causahabientes, que uno se declare heredero universal, pese haber otros causantes que tienen derecho de heredar. Sin embargo, en el último caso, se puede efectuar la nulidad de dicha declaratoria. Aunque, el problema es si el heredero que se declaró heredero universal, vendió el bien inmueble a tercero. ¿correspondería otorgar la buena fe registral al tercero de buena fe?, en opinión, de la suscrita sí; ha sido sorprendido en su buena fe, corresponde la aplicación del Principio de Fe Pública Registral a su favor del Art. 2014 del Código Civil. Porque considero, que para que exista la excepción, sería en el caso solo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que se aplique el Art. 2014-A del Código Civil que propongo, como promulgación y cambio de paradigma.

O en su caso, declarar la nulidad, al no haberse otorgado declaratoria de herederos, para la división o partición del bien inmueble establecidos legalmente. Sin embargo, si existe Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Si se declara nulo ipso jure, correspondería se declare fundada la acción reivindicatoria y que se devuelva al legítimo propietario o sus causahabientes el bien inmueble, al existir declaratoria de Sucesión Intestada, o Sucesión Testamentaria. A través posteriormente, de la Petición de División o Partición del patrimonio del causante.

8.2.15 Prueba Documental.

Es sumamente importante, porque tienen un pleno valor probatorio, toda vez que otorgan garantía ante terceros y entre las partes, porque acreditan el negocio jurídico, la transacción, transferencia de patrimonios, entre otros; siempre que sean con documentos “auténticos” y no modificados, ni falsificados.

8.2.16 Verificación del documento público.

Resulta importante, efectuar la verificación de documento, cuando existe duda o cuestionamiento del mismo, al caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, quien tiene por objetivo delincuencial despojar del bien inmueble al legítimo propietario y/o a sus causahabientes, por lucro: para pseudo enajenar a título oneroso al tercero de buena o mala fe, 1) Quien adquieren el bien inmueble que es materia de Litis, a precio irrisorio, 2) Sin utilizar bancarización, 3) Sin que el bien inmueble este en posesión del falsario, 4) Ni mucho menos en la mayoría de los casos entrará en posesión el tercero, 5) Quien en forma casi automática, vende dicho inmueble a un cuarto y 6) Se repite como un círculo vicioso este al siguiente, 7) Con miras de apropiarse del patrimonio ajeno, 8) Logrando en forma agravada, que el falsario, haya utilizado accionar delictivo, para inscribir la propiedad en el Asiento Registral ajeno, para simular ser propietario y lograr el objetivo, de despojar del bien al legítimo propietario y 9) Transferirlo al tercero, quien buscará en aplicación del Art. 2014 del Código Civil, lograr la inscripción en los Registros Públicos, acogiéndose al Principio de Fe Pública Registral que otorga este dispositivo legal, para declararse el neopropietario; vulnerando el tráfico jurídico y el bien

jurídico de la Fe Publica Registral, que le corresponde con antelación al legítimo propietario y conforme al Principio de Prioridad Registral. 10) Haciendo uso de un "abuso del derecho", si se le otorga el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe. 11) Corresponde efectuar pericia grafotecnia y efectuar reglas de cotejo de documentos y firmas, que sean útiles, pertinentes y necesarios, para esclarecer el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a fin de declararse nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y demás derechos del legítimo propietario.

> *"...La verificación del documento público (...) cuando se alega la inexactitud de la copia, certificación o testimonio presentado con el original –por omisiones o transcripción parcial-. No debe confundirse con la impugnación por falta de autenticidad –por falta de intervención del fedatario público, por haber sido falsificada su firma o simplemente (...) falta de (...) fedatario de quien intervenía como tal (...) tampoco debe confundirse la verificación del documento público con la impugnación de su eficacia probatoria legal –por falta de veracidad de las declaraciones de voluntad en el contenidas (documentos dispositivos)..."*[175].

8.2.17 Reglas de Cotejo.

Siempre un documento público es erga omnes, rige para todos; por lo que, otorga mucha mayor garantía, que un documento privado; porque existe una matriz, que permite cotejo y otorga mayor valor al documento público que se nos haya otorgado y puede ser reconocida la firma por funcionario público que emitió y en los archivos existe el original del documento emitido por aquel. Sin embargo, tenemos que esto no implica que se utilice la falsificación o accionar delictivo de dicho documento, Aunque, estamos ante figura delictiva que puede ser ampliamente desvirtuada cuando esto ocurra, toda vez que genera mayor protección, como se advierte; por ejemplo, en falsificación de documento público se efectúan en documento privado, en este caso, se requiere que este firmado por las partes, para poder cuestionar su autenticidad o falsificación, en nuestro país está regulado en Art. 427 Código Penal, tipifica dicho dispositivo legal la Falsificación de Documentos en General. Donde contamos con penas para delitos documentos privados de dos a cuatro años y documentos públicos hasta diez años. Empero, resulta necesario, exista figura delictiva específica para delitos cometidos de Libro de naturaleza especial de Registros Públicos, como propongo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; al no existir predictividad y se esclarece, que aplicarse indebidamente el otorgamiento del Principio Fe Pública Registral, al tercero de buena fe; sin efectuar excepción, para el ilícito cometido por Falsario, se logra vulnerar la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, que perjudica a sus causahabientes, ante pseudo enajenación a título oneroso del Falsario; al tercero de buena fe. Lo que debe ser replanteado, a través de modificaciones que aspiro se efectúen, con cambio de paradigma en la política criminal y solución del

[175] Xavier Abel Lluch y Joan Pico I Junoy – Directores. Idem, p. 136.

presente hecho factico. El accionar delictivo, se inicia con inscripción delictiva del Asiento Registral Ajeno, como si fuera suyo, de Falsario, a través Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad que ingresa al Registro Público, como documento público Registral, que vulnera la inviolabilidad de propiedad, el tráfico jurídico y la seguridad jurídica. Por lo que, específicamente para el caso de los Registros Públicos, considero que debe promulgarse a través de la promulgación del Art. 427-A Código Penal.

Del presente trabajo de investigación; advertimos que, en nuestro país, se han presentado algunos casos, de registros con accionar delictivo en el asiento registral de bien inmueble ajeno. Lo que ha llevado a la suscrita a mostrar interés respecto a dicho accionar delictivo, con casos emblemáticos de Orellana Rengifo y conocido Oropeza, entre otros y por algunos casos, son materia de investigación, donde los terceros de buena fe o mala fe, se acogen al Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 Código Civil, si logran inscripción en los Registros Públicos; así como la pseudo venta, se haya efectuado por el falsario, quien delictivamente aparece en el asiento registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; y pseudo enajena a título oneroso un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Sin contar con la manifestación de voluntad del legítimo propietario ni su autorización, para enajenar su bien inmueble, a terceros; sin su consentimiento, vulnerando la inviolabilidad de propiedad establecida constitucionalmente y protegida dentro de los Derechos Humanos.

> *"...El carácter genuino de un documento auto-autentificado siempre puede ser impugnado por la otra parte y tiene que ser valorado por el juzgador..."*[176].

Si bien es cierto, que, en el Perú, como en otras legislaciones comparadas, aplicamos la corriente del Código Procesal Italiano y el modelo latinoamericano que la firma efectuada ante el Notario, aquel puede dar fe, si se ha celebrado en su presencia. Aun así, se establece que la misma en muchos casos se desmerece, y pueden ser cuestionadas por la parte, que desconoce su participación, como ocurriría en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que logro sorprender probablemente al Notario y al Registrador y en forma delictiva logro la inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Por lo que, corresponde adoptar medidas afines adicionales, para otorgar valor de prueba a dicha fe, a fin de que el Notario requiera para acreditar la transacción económica, se efectué en forma bancarizada y con la plena identificación de rostro, huella dactilar y firma, con la verificación de la Ficha de la Reniec, para impedir se continúe efectuando inscripción en un asiento registral ajeno. Para evitar que el Falsario, aparente ser el propietario y pseudo enajene al tercero de buena o mala fe, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato.

[176] TARUFFO, Michele. La Prueba. Idem, p. 83.

8.2.18 Reglas Generales para evaluar los Documentos Privados.

Para la valoración de los documentos privados, deben efectuarse en caso de observación que exista una falsificación de todo o en parte; con la pericia grafotecnia, que es una prueba privilegiada, en estos casos se recurre a las firmas efectuadas entre las partes y a las huellas digitales de los contratantes, que deben ser aparejadas con documentos efectuados en forma voluntaria, coetánea y múltiples, entre ellos se recurre a las fichas de la Reniec, donde obran las firmas de todos los ciudadanos y las huellas dactilares. Los documentos privados, se consideran que no gozan de la presunción de autenticidad, que si cuentan los documentos públicos. Se podría rechazar, también la autenticidad del documento; al ser merituadas por Calificación del Registrador Público, antes de la inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble respectivo, a través de la ley 30313.

> "...*El valor probatorio de los documentos privados firmado solo cuando la autenticidad de la firma queda garantizada por la aplicación de mecanismos especiales, estipulados por el derecho (...) para establecer la autenticidad de las firmas...*"[177]. "...*La verificación del documento privado no se limita a la exactitud del documento aportado con respecto a su original, sino que se extiende también a su autenticidad –por falta de correspondencia entre el autor aparente y el real...*"[178].

8.2.19 Para analizar los Documentos Públicos y/o Privados que se imputan presuntas Falsificaciones y/o Suplantaciones de Identidad.

1) La Prueba Pericial.

Para ser catalogada, debe ser requerida por las partes o solicitada por el Fiscal, quien tiene la carga de la prueba para ejercitar la acción penal. Pero debe merituar la investigación preliminar en forma objetiva; porque el representante del Ministerio Público, no está obligado a acusar. Sino a analizar con imparcialidad, objetividad y predictividad las pruebas, para determinar si corresponde ejercitar la acción penal, para lo cual debe presentar los elementos probatorios de convicción, para que sean admitidas por el Juez, quien es el que resuelve el conflicto presentada entre las partes, al existir igualdad de armas entre el Fiscal y el procesado que es defendido por su Abogado. En cuanto a las pericias, estas son emitidas por los peritos, quienes emiten su pronunciamiento e ilustran con su conocimiento práctico, técnico y cientificidad en la materia específica; que se le solicite pruebas que deben ser idóneas, útiles, necesarias, pertinentes, positiva, admisible, concluyente, para generar convicción al juez, al resolver. Las pericias científicas o técnicas, que son realizadas por el perito, son admitidas en un proceso por el juez; empero, pueden realizarse en forma preliminar al proceso, ante el requerimiento del Fiscal. En otros casos, se presentan pruebas de parte; que mayormente presentan las partes, para contrarrestar una pericia de oficio; en estos casos, se requiere debate pericial.

---

[177] TARUFFO, Michele. La Prueba. Idem, p. 79.
[178] Xavier Abel Lluch. Joan Picó I Junoy, p. 141.

Debe ser necesario que se meritue bajo criterio de la sana critica, porque la huella dactilar y firma del verdadero propietario, son irrefutables, excepto si no obra la firma de aquel, sino solo obra la impresión dactilar.

> *"...La que se propone y practica ante los jueces y es apreciada por ellos conforme al criterio legal de rigor o libertar imperante..."*[179]. "...*En el curso de litigio, las probanzas que el adversario presente..."*[180].

2) Informe pericial.

A través la prueba pericial, los peritos ilustran a los magistrados, si se ha producido o no la comisión delictiva, estando al conocimiento técnico de los peritos, demuestran la participación del presunto autor. El Informe pericial, requiera ser ilustrado, porque existe controversia alegan las partes, para que el Juez determinar con objetividad, si el hecho investigado, se ha producido en perjuicio de la parte agraviada. Se determina si existe probable falsificación de documentos, el análisis de las huellas delictivas, si obran adulteraciones, etc. Sin embargo, es de considerar que el Juez, es perito de peritos, y debe analizar con el conjunto de los otros elementos probatorios existentes; porque en muchos casos se presentan pericias de partes, para contrarrestar una pericia de oficio u oficial, en otros casos una pericia, no puede determinar en forma definitiva las conclusiones que especifica su dictamen, es por eso, que la prueba pericial, debe ser resuelta bajo el criterio de conciencia del magistrado, si advierte alguna anomalía en ella. Y hasta se recurre al debate pericial, de resultar necesario.

3) Tipos de Pruebas Periciales:

La clasificación de pruebas periciales, varían en la doctrina jurídica, tenemos diversas clasificaciones entre ellas las pruebas absolutas, las relativas, las pruebas plenas, las semiplenas, las pruebas científicas entre ellas las de prueba de ADN y científicas técnicas entre ellas la pericia grafotecnia; las pruebas concluyentes, las pruebas concurrente, las convencionales, las presuntivas, las indiciarias, las pruebas periciales contrarias las que presenta la otra parte, las pruebas periciales de análisis crítico al ser merituadas por el juzgador al resolver el conflicto, entre ellos con el criterio de conciencia y sana critica al ser considerado en la doctrina perito de peritos; al acreditarse la culpa, se establece la responsabilidad civil y corresponde al acreditarse el delito, resarcir el daño a la víctima. Empero, las partes deben probar con elementos de cargos y descargos, que deben ser pruebas inútiles, impertinentes, no idóneas, superveniente, positivas, negativas, pruebas reales sobre las cosas u objetos, originales sobre las Escrituras Públicas que obran en los Registros Públicos, pruebas preconstituidas, pruebas periciales personales, certificados médicos legales respecto a lesiones, homicidios, sangre, dopaje toxicológico, dopaje

[179] CABANELLAS, Guillermo. Idem, p, 500-501.
[180] CABANELLAS, Guillermo. Idem, T. VI, 499

etílico, ADN, pericias psicológicas, pericias psiquiátricas, las pruebas nominadas, las pruebas innominadas; las electrónicas, las pruebas informáticas, las pruebas periciales de daños y perjuicios, pruebas periciales reconstructivas, etc.; pericias contables, etc. Por lo que es conveniente recurrir a el peritaje a pruebas científicas y técnicas.

8.2.20 Los criterios de conciencia y de sana critica.

Esta terminología, de la valoración de la prueba a través de la "sana crítica" un término empleado; para indicar que el Juez tiene a través de la experiencia, en el ejercicio de sus funciones, está obligado a actuar con imparcialidad y objetividad al momento de tomar la decisión final en su sentencia y motivar sus sentencias ya sean condenatorias o absolutorias, fue introducida de la legislación española el término de "sana critica" a la que la calificaban como un término jurídico elegante, para establecer la experiencia con la que cuenta el Juez, al analizar y tomar la decisión final al resolver y establecer los hechos probados del hecho factico analizado y resuelto. La razonabilidad de las pruebas, que debe analizar el juez, debe ser con objetividad, con la excusa de la sana critica, no puede actuar arbitrariamente, sino dentro de los parámetros de los Derechos Humanos y de la experiencia con la que cuenta para merituarlas y explicar su decisión, primordialmente con una decisión justa y haciendo uso de la lógica jurídica, al ser considerado perito de peritos, por su experiencia. El criterio de conciencia del Juez debe ser en base a la experiencia con la que cuenta al analizar los elementos probatorios del hecho factico, con criterio lógico jurídico, donde se llega a analizar desde las pruebas convencionales, indiciarias, presuntivas, mecánicas, digitales, etc., para acreditar la comisión delictiva o desvirtuarla y por ende la responsabilidad penal del acusado o no y que concluya objetivamente en una sentencia acusatoria o absolutoria, dentro de los parámetros del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, legítima defensa, igualdad de armas, los principios constitucionales de razonabilidad, proporcionalidad y especialmente de la imparcialidad con la que debe contar el juez, al resolver la controversia del proceso, donde han presentado las partes, los elementos probatorios de convicción que fueron sustentados ante la presencia del magistrado con el contradictorio y recontradictorio, estando a la igualdad de armas, que garantizan los derechos humanos en el proceso.

Actualmente, con la garantía del proceso acusatorio y adversarial, el criterio de conciencia, se basa mayormente en los elementos de prueba con los que se presentan al Juez; el criterio de conciencia, era reforzado con el de la presunción de inocencia y duda razonable, para absolver a los justiciables, difícilmente para sentenciarlos, ante la carencia de pruebas, en el sistema inquisitivo. Sin embargo, actualmente al ser el proceso oralizado y las pruebas se actúan en presencia del Juez, a través del interrogatorio y contrainterrogatorio y presentación de los peritos que acreditan la experiencia con la que cuenta, para sustentar sus informes periciales o de resultar el caso para ser cuestionados por la otra parte, con una pericia de parte y debate pericial en caso de peritajes grafotécnicos.

8.2.21 Criterios orientadores de la valoración judicial.

El Juez, es considerado perito de perito, porque tiene amplio discernir el contenido del dictamen pericial, que van aparejado con los otros elementos probatorios; estando a los amplios conocimientos de analizar pruebas convencionales, indiciarias, presuntivas, documentales, etc., al ser “peritus peritorum” y actuar con criterios de conciencia, al desempeñar el ejercicio de su cargo, en el proceso judicial. Asimismo, respecto a la valoración de la prueba, debe efectuar con ponderación de derechos, dentro del marco constitucional y pruebas de cargo y descargo que presentan las partes.

Es menester establecer, analizar el derecho de prueba y su valoración de la misma, de las pruebas que sean admitidas, que no deben ser repetitivas ejemplo se pone límite del número de testigos, si van a establecer la misma versión, para que las mismas sean consideradas pertinentes; sin embargo, si la otra parte presenta testigos que desvirtúen los hechos imputados, también deben ser presentados al momento de la admisión de las mismas, para reforzar la teoría del caso, que presenten las partes, entre ellos el representante del Ministerio Público, al ejercitar la acción penal, corresponde al Fiscal, dar el marco de su teoría del caso, con los elementos probatorios de convicción que lo sustenten y a la otra parte, los elementos probatorios que desvirtúen dichos elementos de convicción, estando al planteamiento de su teoría del caso o de la inocencia de su patrocinado, en materia penal; entre ellos la imputación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

8.2.22 La colisión con los medios de prueba.

Es la colisión de medios de prueba, de importancia en la calificación discernidora que efectúe el Juez, que es considerado perito de perito y actúa dentro de la sana crítica y a su criterio de conciencia, porque podría darse casos, que resultado de una pericia genere duda sobre su imparcialidad, porque colisiona con los demás medios de prueba existentes. Ejemplo una pericia oficial emitida por los peritos de la policía, que establezca que tanto la firma como huellas dactilares no les perteneces a la persona que se le imputa haber firmado un contrato con disposición de bienes u acciones. Sin embargo, la parte denunciante, que alega que dicha disposición de bienes o acciones si se ha producido, presenta un peritaje de parte, donde se alega, que la presunta parte que ha transferido los bienes o acciones, si lo ha efectuado, y que estando a su avanzada edad, su firma ha perdido la destreza de los años de antaño, es más porque dicha persona sufre de Parkinson. Sin embargo, al presentar sus documentos actuales la persona aludida, así como al recepcionar las notificaciones fiscales y/o judiciales que se le enviaron, se acredita que existen un número de veinte firmas actuales, que acreditan que no ha variado su forma primigenia de firmar y que, pese a la avanzada edad, su firma es prácticamente la misma de antaño. Este ejemplo, nos permite ilustrar que la firma del transferente de los bienes o acciones, coincide con la pericia grafotecnia que determina los efectivos policiales que es falsificada y que las huellas dactilares del documento que es materia de Litis, no le corresponde, como se establece,

de la primera pericia y se desvirtúa la pericia de parte, porque las conclusiones de los peritos, colisionan con los medios probatorios de las firmas actuales, que dicha persona ha efectuado y que desacreditan la versión de los peritos de parte, que la avanzada edad, o la enfermedad de Parkinson que se alega falazmente ha generado que la firma haya variado.

8.2.23 Modelo Racionalista de la Valoración de la Prueba.

La Valoración de la prueba, que efectúa el juez como cualquier otro funcionario debe darse con la garantía de fundamentar su Resolución conforme mandato constitucional, regulado en el Art. 139 inc.5 de la Constitución Política del Estado, concordando con el inc. 6 del aludido artículo de la carta magna. Aunado, en la aplicación del Código Procesal Penal en lugares que se aplique, la evaluación del perito, dentro del Proceso Oral, quien sustentara su informe pericial en forma oral, y con debate pericial, en caso que exista un perito de parte.

8.2.24 Impugnación de la valoración de la prueba pericial emitida en la sentencia.

En Perú, contamos del Código Procesal Civil, dos clases de peritajes, el perito judicial del Art. 262; mientras el perito propuesto por las partes del Art. 263 del acotado código. Si bien es cierto, el juez resuelve por criterio de conciencia y sana critica; empero, las partes pueden no estar de acuerdo, con su calificación efectuada respecto a un dictamen pericial, por lo que tienen expedito su derecho a interponer los recursos de impugnación respectivos, para que sea determinado en una segunda instancia, dicha valoración de la misma o efectuarse un debate pericial ante peritajes contradictorios.

8.2.25 Respecto a la Prueba Documental:

Es de resaltar, que la doctrina jurídica establece dos tipos de documentos los documentos públicos y privados, para realizar las pruebas de los documentos públicos, es de más fácil determinación, porque contamos con pruebas de cotejo, una resolución que se mantiene en los archivos del funcionario público o en los actuados, que las partes son notificadas, para que tomen conocimiento o en su caso, adicionalmente requieren de copias certificadas de las mismas; sin embargo, en algunas ocasiones, se trata de sorprender a la administración de justicia, con documentación que no se ajusta a la realidad de los hechos.

Por otro lado, para el caso de documentos privados, es muy usada la pericia grafotecnia, en caso de controversia, sobre la validez de los mismos, emitidas por las partes y/o para esclarecer su autenticidad, su veracidad; en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, el falsario, hace uso de la falsificación de documentos o suplantación de identidad en donde van inmersos falsedades genéricas; para lograr la inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, iniciándose el hecho factico, que continua con lograr aparentar

ser propietario, para pseudo vender el bien inmueble a tercero, a precio irrisorio, sin contar en muchos casos con la posesión del mismo, para lograr despojar al legítimo propietario y/o herederos legales de su patrimonio y que el tercero al haber comprado del falsario un bien ajeno, que no es suyo; pueda en aplicación del artículo 2014 del Código Civil, alegar tener el Principio de Fe Publica Registral; vulnerando el derecho al principio de fe pública registral, con el que cuenta el verdadero propietario con antelación y que debe ser inviolable, en base al principio de publicidad y demás principios registrales y en base primordial a los derechos humanos y que en nuestra carta magna se regula en el Art. 70 que establece que la propiedad es inviolable y el art. 2 inc. 16 que se trasmite por herencia, otro derecho del ser humano. Tenemos, la utilización de la Prueba Privilegiada de la Pericia Grafotecnia.

8.2.26 Análisis de los peritos en la Pericia Grafotecnia.

Respecto de la escritura, al contar con la experticia de la caligrafía, de la escritura, entre otras cosas evalúan la proporcionalidad de la letra, el papel empleado, la tinta, el doblez del documento, analizar la antigüedad de la escritura, la espontaneidad de la escritura o si existe imitación o disfraz en la misma; lo más importante del documento, es la firma, como el contenido, porque puede haber sido adulterado, agregado o suprimido, o simplemente falsificado en forma total o parcial.

8.2.27 Pruebas Electrónica.

En base a la tecnología, para garantizar la misma, deben recurrirse a adoptarse medidas que garanticen la efectividad y den valor probatorio a las mismas, la suscrita comparte la idea que deben efectuarse identificación que garantice el software empleado, la identificación de los usuarios, si es emitido en una Notaria, la firma de las partes en forma electrónica, con una cámara que enfoque el momento de la celebración de la elevación de la Minuta, para ser elevada a Escritura Pública, que las partes tengan también el registro del momento de la firma electrónica, aparejado con la obtención de la ficha de la Reniec que el Notario debe contar aparejado la Minuta y será elevada a Escritura Pública, respecto a los bienes inmuebles, que deben contar con mayor solemnidad que un documento de bien mueble, que es de más fácil comercialización y su valor es menor, excepto las naves y aeronaves, que deberían guardar el mismo trámite que un bien inmueble.

En nuestro trabajo de investigación, respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que comete el Falsario, estamos enfocados en que con falsificación de documentos o suplantación logra delictivamente ingresar a los Registros públicos Registrales, para conseguir que se registre en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno una inscripción delictiva, para aparentar ser propietario de un bien inmueble ajeno; vulnerando la fe pública registral y el tráfico jurídico, con lo que coloca en grave riesgo, al hacer uso del Principio de

Publicidad y demás principios registrales, que generan inseguridad jurídica a un documento público registral, lo que agrava el hecho delictivo.

a) El falsario, logra la inscripción del documento público, en los Registros Públicos, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con accionar delictivo de suplantación de identidad y/o Falsificación de Documentos, logrando que se eleve Escritura Pública; por lo que, sería una figura agravada por ser documento público registral, al ingresar a los Registros Públicos. Accionar delictivo por lucro, para lograr "aparentar ser propietario de bien inmueble ajeno". Sin que tenga conocimiento, ni haya manifestado su voluntad el verdadero propietario, para que pseudo "enajene a título oneroso" el bien inmueble, ni le ha otorgado testamento, donación, ni poder. Sino que el Falsario, logró delictivamente la inscripción en los Registros Públicos; vulnerando la inviolabilidad de propiedad, del legítimo propietario y su derecho a transmitir su patrimonio en forma voluntaria a sus herederos legales, así como los bienes jurídicos de Fe Publica y Trafico Jurídico. Con lo que, se materializa el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, con fines de lucro; lo que genera inseguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho.

b) El Falsario, luego de estar inscrito en forma delincuencial en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, procede indebidamente a enajenar a título oneroso, al tercero de buena o mala fe. Quien en forma casi inmediata suele vende el bien inmueble materia de Litis y secuencialmente se producen ventas sucesivas, a cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe. Sin que, en muchas veces, se encuentren en posesión del bien inmueble, ni hayan efectuado mejoras al bien inmueble. El objetivo, es como si fuera ruleta, efectuarse ventas sucesivas al cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe. Hasta lograr conseguir el objetivo del desmedro económico al verdadero propietario y sus herederos legales o causahabientes si aquel ha fallecido; y puedan acogerse a la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral al que logre la inscripción en los Registros Públicos y su derecho a ser propietario. Logrando con este accionar un enriquecimiento ilícito el Falsario y los "supuestos terceros de buena fe, que en algunos casos actúan de mala fe, coludidos con el falsario", en ventas sucesivas, a precios irrisorios, al precio real del mercado inmobiliario, con el agravante que lo realizan sin reinvertir ni estar muchos casos en posesión del bien inmueble.

c) Este accionar delictivo característico, opera mayormente al fallecimiento del legítimo propietario, para recién proceder a inscribir el bien inmueble materia de Litis y empezar con la ruleta de ventas sucesivas; hasta

conseguir el objetivo delincuencial, de perjudicar el patrimonio del propietario causante, perjudicando a sus herederos legales. Por lo que, si estamos ante un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, al haber pseudo enajenado a título oneroso el falsario, de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Dentro de un Estado de Derecho, no se puede permitir la vulneración de la Constitución Política del Estado esto es, el legítimo derecho de todo ser humano que su propiedad sea inviolable y su derecho de transmitir su herencia a sus causahabientes.

Por lo que, corresponde adoptar medidas correctivas antes señaladas, para evitar que quien no es propietario, ni tiene la autorización para enajenar bien inmueble ajeno, autorizado expresamente por su legítimo propietario; toda vez que no existe manifestación de voluntad del mismo, para poder perder su propiedad bien inmueble. No se puede permitir que exista inseguridad jurídica, o que un sujeto cualquiera, pueda enajenar la propiedad ajena como si fuera suya, sin autorización, ni consentimiento del verdadero propietario. Ya que estaríamos ante un abuso de derecho y la ley no puede garantizar que esto ocurra. La ratio decidendi de la ley, debe centrarse en el mandato constitucional de la inviolabilidad de propiedad y el derecho de transferir sus bienes inmuebles en forma voluntaria a sus herederos legales. Señalo voluntaria, porque la propiedad al transmitirse por herencia es voluntaria y al fallecer heredan los causahabientes, en forma obligatoria. Porque el legítimo propietario, podría adoptar la decisión de vender sus bienes inmuebles para protegerse de una vida sin contratiempos en su ancianidad, y esto no es cuestionable. Lo cuestionable es, que un falsario, cometa Fraude Inmobiliario por Estelionato, perjudicando al legítimo propietario y sus herederos, con el desmedro económico que acarrea y logrando un enriquecimiento ilícito, al pseudo vender como suyo un bien inmueble ajeno, cuando:

Claro que habría honrosas excepciones:

. Cuando el supuesto falsario, estuvo en posesión del bien inmueble en forma pacífica, en el plazo establecido por ley, para ser reconocido como posesión de usucapión, por prescripción adquisitiva.

. Cuando el tercero de buena fe, no vende inmediatamente el bien inmueble, sino que se mantiene en el mismo, sin que nadie reclame, después de un plazo de cinco años y lo convierte en su única vivienda, su hogar y no busca, vender en forma inmediata el bien inmueble, sino por el contrario, se encuentra en posesión del bien inmueble en forma perenne. Y se concreta, al declararse por el transcurso del tiempo la prescripción adquisitiva.

8.2.28 Análisis Informático Forense.

Nos permite analizar, a nivel informático, distintos tipos de delitos, 1) Sustracción de dinero a nivel bancario, 2) Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, entre otros. Las compras se efectúan de libre disposición. Sin embargo, i) Para adquisición de bienes inmuebles, debe efectuarse bajo parámetros de solemnidad, para que tengan validez y actualmente la Ley de Lavados de Activos, efectúa control del manejo de los bienes, dentro de las disposiciones existentes, por ley la SBS - Superintendencia de Banca, Seguros y APF que adopto como medida de prevención se efectué registro obligatorio, con identificación de datos personales, a las personas que efectúan movimiento igual o superior en moneda nacional o extranjera a los diez mil dólares americanos ($ 10,000.00 D.A.), a través de la UIF, como modalidad de prevención de la Ley de Lavado de Activos; o en caso se efectúe deposito a una sola persona que supere los cincuenta mil dólares en un mes ($50,000.00 D.A.). ii) Por lo que, al estar bancarizado, sin fines de pagos de impuestos, sino como acreditación de los depósitos previamente existentes y que se han de trasladar del comprador al vendedor a través de transferencia del bien inmueble, estando al tracto sucesivo. Corresponde se efectué una transferencia bancaria o bancarización, que proceda acreditar la compra venta efectuada entre las partes y no dejar solo a una constancia notarial, que señale que el Notario da fe, de la entrega del dinero en su Despacho. iii) Porque dicha afirmación, no está corroborada con elemento probatorio que acredite la transferencia del dinero efectuado y otorgue garantía a ambas partes de la transferencia del bien inmueble y del negocio jurídico realizado el día del otorgamiento de la Minuta, iv) Para que posteriormente por el Principio de Rogación del adquiriente, sea elevado a Escritura Pública. v) Señalo a través del Principio Registral de Rogación, porque estamos dentro del Sistema declarativo y no constitutivo, que la suscrita comparte, porque, aunque parezca lo contrario otorga mayor garantía que el constitutivo, vi) Porque se enfrenta al control de los Registradores Públicos, para dar validez a la inscripción en los Registros Públicos. Respecto a la disposición de la SBS, se puede concordar con el Reglamento de la Obligación de Declarar el Ingreso o Salida de dinero en efectivo y/o instrumentos financieros negociables emitidos al portador, que fuera publicado el primero de Agosto de 2013 y entro en vigencia al día siguiente, que a través de dicho dispositivo legal, se efectúa un control de diez mil dólares americanos ($10,000 D.A.) a treinta mil dólares americanos o su equivalencia ($30,000.00 D.A.), vii) Aunque corresponde efectuar solo los pagos notariales y registrales, y acreditar el movimiento bancario efectuado entre las partes, en el Caso de adquisición de bienes inmuebles.

8.2.29 Naturaleza de los Indicios.

Al respecto se puede señalar, que en algunos casos es factible iniciar una investigación respecto a un hecho factico, en el área penal, encaminando a las pistas que nos llevan los indicios, lo que puede ser empleados por algunos detectives, policías, fiscales al emplear como herramienta primigenia, para iniciar la investigación en el hecho delictuoso, son en algunas ocasiones los indicios,

nos podría llevar a determinar probable responsabilidad del presunto autor. Por ejemplo, en la investigación se busca 1) Huellas dejadas por el presunto delincuente al huir del lugar de los hechos, 2) Obtener videos de las cámaras del lugar donde ocurrieron los hechos, 3) Para llegar a ubicar el aparente recorrido y/o 4) El ingreso del presunto autor, al lugar donde ocurrieron los hechos, 5) Así como probable lugar por donde huyó. 6) Si hubo violación de chapas o no 7) Recientemente se establece, el uso de probables llaves maestras o 8) Manojo de llaves para ingresar a un domicilio a sustraer los bienes.

En estos casos, es de aclarar estamos señalando respecto a los primeros inicios de una investigación, porque los mismos se van descartando con otros indicios y pruebas. Otro ejemplo, 1) Si el homicida empleo un arma de fuego o un hacha, 2) Determinar si el mismo o su entorno contaba con una, 3) Si de repente el sospechoso hizo adquisición del hacha, tiempo antes, o días previos al homicidio. A esto se denominará tratar de recabar las pruebas para después fijar los elementos de convicción de la misma. Por lo que, estaríamos ante tratar de recabar las pruebas para encaminar la investigación y esto se produce por ejemplo al estar en forma primigenia sin contar con ninguna prueba al indicio; aunque a veces, nos llevamos de los indicios, para iniciar la investigación.

Ejemplo, 1) El conviviente de fulana, 2) Adquirió días previos una soguilla, guantes y un pasamontaña. Que acreditan estos indicios, que existió premeditación, para cometer el homicidio y se desvirtúa que fue producto de una “emoción violenta”, la muerte que ocasionó a su conviviente; consecuentemente se agrava la figura delictiva, que corresponde aplicarse al homicidas o filicida.

Claro que, sería descartar la seriedad de una investigación, 1) El dejarnos llevar solo por los simples indicios, 2) Sin mayor elemento probatorio, el mismo que resultaría invalido o no valido; por lo que, terminaría siendo simplemente descartado; ya que se requiere posteriormente de elementos de convicción, para poder conducir una investigación con seriedad y objetividad, que nos lleve a la teoría del caso, en materia penal y a elementos probatorios que acrediten el hecho factico, el delito y la responsabilidad penal del presunto autor.

Asimismo, en materia civil la calificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, nos permite analizar los indicios; aunque en ambos deben ir aparejados con otras pruebas; tenemos las presunciones que nos permite establecer cuando estamos ante una nulidad absoluta y cuando ante una nulidad relativa o un acto anulable, haciendo uso de los demás dispositivos sistemáticos y constitucional, entre ellos del artículo 140 del Código Civil, para apreciar si reúne los requisitos establecidos para el acto jurídico, que es la medular para considerar la validez de un negocio jurídico, para lo cual se concuerda con la legislación sistemática respectiva y se hace uso de la ponderación constitucional de resultar necesario, para establecer la ratio decidendi de un pronunciamiento y decisión final en una sentencia judicial, prevaleciendo principios constitucionales, si corresponde realizar una ponderación de derechos; aunque en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por Estelionato que comete el Falsario, corresponde ser declarado nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y generar inseguridad jurídica, porque se vulnero el tráfico jurídico y la Fe Publica Registral.

> *"...La resultante de indicios, conjeturas, señales o presunciones más o menos vehementes y decisivos, aceptados por el juez como conclusión de orden lógico y por derivación o concatenación de los hechos..."*[181].

Por ejemplo ¿cómo podemos probar que lo que expresa una Escritura Pública no tiene origen contractual o resulta falaz?, entre ellos tenemos nuestro trabajo de investigación respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el falsario, ¿qué garantía podría tener respecto al tercero de buena o mala fe?, o ¿cómo proponemos es nulo ipso jure?, ¿Porque consideramos que no existe acto jurídico, ni negocio jurídico, uno de los planteamientos para demostrar que estamos ante una inscripción de un Asiento Registral es los Registros Públicos y que la pseudo venta posterior, después de aparentar que es el propietario es falaz, podemos contar con los indicios y con las presunciones?

Existen situaciones en algunos casos, ¨se logra hacer ingresar al Asiento Registral del bien inmueble ajeno, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, para aparentar ser propietario y pseudo enajenar a título oneroso, el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, cometido por Falsario, contamos con Prueba Privilegiada de pericia grafotecnia, donde puede establecer la falsedad de la firma, efectuada por simulación, la huella dactilar, la suplantación de identidad, si el documento tiene firma reciente, el tipo de papel, etc.

Están aparejadas, por ejemplo, una forma de indicio se puede establecer cuando la fecha del supuesto acto jurídico y/o negocio jurídico, estas difieren de la fecha en que falleció el legítimo propietario y/o uno de las partes que aparentemente firmaron el contrato. O tenemos, en el caso que no se acreditó la bancarización del dinero efectuado, en muchos casos ninguna de las partes. Otro ejemplo, tenemos de una sumatoria de indicios: Cuando el supuesto comprador, voy a citar un conjunto de indicios que nos lleva a establecer que estamos ante un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato en donde en este caso el falsario, procede al conjunto de acciones, que podemos considerar indicios, que la sumatoria, nos lleva a acreditar la comisión delictiva no solo del falsario, sino también del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que en muchos casos se actúa en un inicio con un tercero de mala fe, porque actúa coludido, o se duda de que estemos ante un tercero de buena fe; empero, el objetivo es acogerse a un dispositivo jurídico, que le permita salir bien librado de la comisión delictiva y lograr el enriquecimiento ilícito de los participantes y el detrimento económico de los herederos legales o causahabientes del causante: entre estos indicios tenemos los siguientes: Los más resaltantes del conjunto de indicios son: 1.- El falsario no inscribió la propiedad estando en vida el legítimo propietario y 2.- Tampoco tomó posesión del bien inmueble, 3.- Tampoco pagó los autoevaluó, 4.- No contaba con los recibos de servicios a su nombre. 5.- Sin embargo, vendió el inmueble después que falleciera el legítimo propietario y 6.-

[181] CABANELLAS, Guillermo. Diccionario Jurídico. Idem, T. VI P-Q, p. 501.

A precio irrisorio y 7.-En forma casi inmediata se produjeron ventas sucesivas; sin que en ninguna de ellas se tomara posesión ni se efectuara mejoras, las cuales realizaron las ventas a precios irrisorios en un inicio, 8.- Logrando la inscripción en muchos casos después del fallecimiento del verdadero propietario, para perjudicar a los causahabientes y/o herederos legales. 9.- Procediendo recién, a efectuar los tramites en los Registros Públicos y en la Municipalidad del sector para recién iniciar el pago de autoevalúo y/o efectuando la inscripción en Registros Públicos, sin pagar autoevaluó, que lo continúo pagando el legítimo propietario, como corresponde al legítimo propietario.

Estas circunstancias, en muchos casos impide, que el verdadero propietario conozca en vida, así como a sus causahabientes; que el Falsario, cometerá el Fraude Inmobiliario por Estelionato; ya que casi en la mayoría de los casos, se produce, cuando el verdadero propietario ha fallecido. En otras situaciones, el bien inmueble materia de litis, puede encontrarse en posesión del falsario, como arrendamiento o como precario; pero no a título de propietario; lo que es, aprovechado para cometer el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; excepto sea persona que se ha acogido a la prescripción adquisitiva, en este caso, la figura jurídica es otra y no estaríamos ante un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que es el tema de nuestra investigación jurídica; porque si se le ha declarado la usucapión o prescripción adquisitiva, obtiene la propiedad en esa condición jurídica, y nada le impediría, que en el transcurso del tiempo, proceda a enajenar a título oneroso el bien inmueble a un tercero.

Los indicios son muy importantes, en el desarrollo de la investigación fiscal y judicial, en materia civil tendremos respecto a los indicios en el caso de una diligencia judicial puede ser de entrega de bienes, de secuestro y/o de lanzamiento de arrendamiento, respecto a la posesión o tenencia material, del bien inmueble, de tercero; que desvirtúe la afirmación brindada, por una parte, que alega lo contrario. Para llevar a cabo, el análisis del concepto de prueba de indicios, que establece el autor Devis Echandía, la suscrita es de opinión, que resulta necesario estar avalado con otras pruebas; ejemplo, una pericia grafotecnia, si estamos ante una elevación de una Escritura Pública y el verdadero propietario ha fallecido; como se desvirtúa la validez de dicho documento público, si estamos frente a un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. No solo con la prueba de indicios, uno de ellos sería de bancarización ante la compra o venta supuestamente alegada; se tendría que probar que el dinero se trasladó del comprador al vendedor; que la elevación de la Escritura Pública debió efectuarse por el Principio de Rogación, estando con vida el legítimo propietario, quien manifestó su voluntad para efectuar la venta o donación al “falsario” y no esperar que aquel fallezca, para recién proceder a elevar a Escritura Pública en forma oculta. De la Minuta y Escritura Pública, se tiene que establecer al efectuarse la pericia grafotecnia, que el legítimo propietario firmó y estampo su huella dactilar, para lo cual concurrió al Notario, o de resultar el caso al efectuar el contrato bilateral de compra venta cumple los requisitos que establece el Art. 140 del Código Civil “...*Agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin licito, observancia de*

la forma prescrita bajo sanción de nulidad..."[182], se apareja con una acreditación de bancarización, el comprador toma posesión del bien inmueble, comienza a pagar los autoevalúo, entre otras acciones que nos lleve a acreditar ser el nuevo propietario del bien inmueble.

> "...*Una persona distinta al demandado (...) se opone y presenta un documento privado autentico y (...) acredita como comprador o arrendador de ese bien, tal documento tiene cierto valor probatorio a su favor, a partir de la fecha cierta (la autenticidad ha podido sobrevenir después de su otorgamiento y no corresponder a la fecha del documento), si bien no es pleno contra el demandante ajeno al mismo, sí reviste importancia y permite formar el convencimiento del juez con la ayuda de cualquier otro medio, como uno o varios testimonios e incluso de un indicio como el de la posesión o la tenencia material, si no aparece prueba en contrario..."*[183].

Es de entender, que estamos ante indicios, que pueden ser desvirtuadas con una pericia que demuestre que es el nuevo propietario o al contrario con una pericia grafotecnia, que acredite que hubo una inscripción delictiva, para aparentar ser propietario y proceder a pseudo enajenar el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe, quien compra el bien inmueble a precio irrisorio, lo inscribe en los Registros Públicos y acto seguido sin tomar posesión, ni contar con la posesión del bien inmueble, procede a vender a un cuarto de buena fe y se dan las ventas sucesivas en este círculo vicio, haciendo uso del Art. 2014 del Código Civil, para lograr el enriquecimiento ilícito y perjudicar el patrimonio perteneciente a otro y a sus herederos legales, al conseguir que se declare el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe *"... 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. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro..."*[184].

Por lo que, el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita considera que legislativamente se deba promulgar como figura delictiva agravada del delito de Falsificación de documentos; como figura agravada de la Falsificación de documentos Públicos Registrales, en donde se vulnera los derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y de herencia y los bienes jurídicos de Fe Pública y Trafico Jurídico, que genera inseguridad jurídica, porque vulnera así mismo el Principio de Publicidad y demás Principios Registrales, así como el Principio de Fe Publica Registral que corresponde a todo propietario en aplicación incólume por haber tenido inscrito la propiedad en los Registros Públicos con antelación.

---

[182] CODIGO CIVIL PERUANO. Idem, Art. 140.
[183] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem. T. II, p. 564.
[184] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014.

Por lo que, en este caso del hecho factico, la ratio decidendi de la sentencia debería merituar no solo el conjunto de indicios, sino principalmente la prueba que acredite en forma certera, estos indicios. Por lo que la suscrita considera que cuando debe ser la ratio de la ley, pues es que se adopten medidas correctivas, para que las pruebas entre ellas los indicios y presunciones; permitan acreditar el hecho factico, que acredite el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; para sin contar con la manifestación de voluntad del legítimo propietario, procede a pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, lo que genera vulnerabilidad de propiedad del verdadero propietario y de sus herederos legales, al vulnerar su patrimonio, donde dicho fraude inmobiliario por delito de Estelionato, nos lleve acreditar en base a los "Principios de Causalidad, identidad y reglas generales o técnicas de la experiencia", que al respecto se establece, como alega Devis Echandia: Es por eso, que considero la importante considerar que la prueba indiciaria el juez en muchos casos lo evalúa como un criterio de conciencia y otra por la experiencia, la sumatoria de indicios, nos lleva en muchos casos a la convicción de un hecho factico y a establecer responsabilidad del presunto autor y comisión delictiva, si es que van aparejadas con otra prueba de plena convicción.

8.2.29.1 Determinación de validez para Pruebas de Indicios.

Para determinar la validez de los indicios, los mismos deben ser útiles, conducentes, plurales, graves, concurrentes, concordantes; empero, deben estar aparejados con una prueba directa, que genere certeza. Si bien es cierto, los indicios ayudan a merituar si existe la probabilidad de la comisión delictiva del hecho factico, la suscrita considera que deben estar merituados con algún elemento probatorio que genere certeza que el hecho delictivo se ha producido; porque si no estaríamos solo ante especulaciones y al analizar la responsabilidad de un ser humano, debe acreditarse no solo son pruebas indirectas de indicios o presunciones; sino las mismas solo permiten encaminar la investigación, pero deben ser probadas con un hecho directo; ejemplo, en el caso que es materia de investigación respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, tendríamos que considerar a la prueba elemental que es la pericia grafotecnia, y agregaríamos los indicios periféricos a dicha prueba, i) La no bancarización, ii) La no posesión del bien inmueble, iii) El no pago de autoevaluó, iv) El precio irrisorio, v) El precio irrisorio que se da después de la inscripción ilegal y delictiva del bien inmueble en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, vi) El proceder a la inscripción del bien inmueble después que el verdadero propietario fallece, o vii) Está sumamente delicado de salud; ix) Procediendo a efectuarse ventas sucesivas, al tercero de buena o mala fe y así sucesivamente a "n" terceros de buena fe. Para lo cual estableceremos algunos requisitos para otorgar validez a la prueba de indicios.

8.2.29.2 Fundamentos de los Indicios.

Al respecto de los indicios, la suma de estos debe estar anexado a prueba contundente, que genere certidumbre, para acreditar hecho factico, materia de investigación, debe merituarse forma concurrente. Ejemplo, suma de varios indicios concurrentes y pericia grafotecnia, acredita falsedad del documento o suplantación de identidad en Asiento Registral de bien inmueble ajeno, donde el Falsario busca aparentar ante Registros Públicos, como si fuera propietario y lograr inscripción fraudulenta en asiento registral de bien inmueble ajeno, para en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato "pseudo enajenar a título oneroso", al tercero de buena o mala fe:

8.2.30 Pruebas Presuntivas.-

Etimológicamente tenemos que presuntivo proviene del término presumir (praesumure), que significa:

> *"...suponer una cosa cierta sin que esté probada o sin que nos conste: (...) parece originalmente el texto latino se refería (...) a un movimiento corporal (... presumir de emperador (...) asumir sin derecho ese cargo) y (...) sentido figurado (...) suponer o admitir...".*

8.2.30.1 Tipos de Presunciones:

1) **Presunciones Judicial o de Hombre:**

Permite valorar, dentro del proceso penal a los magistrados; al Fiscal para ejercitar la acción penal y al juez para resolver el proceso, donde se aplica ejemplo la mala fe no se presume; empero, se puede efectuar un contorno de indicios y presunciones que nos lleve a merituar que existe un accionar que corrobora o acredita la mala fe, no solo del falsario; sino también, del supuesto tercero de buena fe, si ambos actúan de mala fe, donde la suscrita considera; que se efectúa 1.- Cuando en la inscripción en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, se realiza, estando el verdadero propietario imposibilitado de tomar conocimiento de la inscripción delictiva que se ha efectuado en el Asiento Registral de su propiedad: ya sea por su avanzada edad o por su delicado estado de salud y/o cuando aquel ha fallecido; 2.- Se procede a efectuar la pseudo "enajenación a título oneroso", sin que el Falsario este en posesión ni el tercero de buena o mala fe tome posesión del bien inmueble materia de Litis; 3.- Se procede inmediatamente a ventas sucesivas a los terceros, en esa misma condición y a precios irrisorios, con el agravante que no se emplean la bancarización para efectuar las transacciones de dichas trasferencias, 4.- No se efectúan mejoras al bien inmueble, 5.- Las ventas se efectúan como una ruleta, en forma sucesivas; buscando acogerse a lo dispuesto en el Art. 2014 del Código Civil, para garantizar principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que permite que si logra la inscripción en los Registros Públicos, por la "enajenación a título onerosa", adquiera derechos sobre el bien inmueble materia de Litis; con lo que, se concretaría el enriquecimiento ilícito y el desmedro económico al

verdadero propietario y/o sus herederos legales; vulnerando derechos humanos de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

***Las presunciones se sub clasifican en Absolutas y relativas.** Presunciones Absolutas. iuris et iuris. Absolutas. Presunciones Relativas. iuris tantum. Relativas. Ambos tipos de presunciones las legales como judiciales, deben ser matizadas con la regla de la experiencia y para efectuar calificación de indicios deben ser plurales, contundentes, concordantes, útiles, debe estar aparejado con otra prueba contundente, para ser reconocidos por los magistrados.

9.- TEORÍA OBJETIVA DEL DAÑO Y/O DE RESPONSABILIDAD CIVIL.

9.1.1 Antecedentes:

. En el Derecho Romano.

Desde el Derecho Romano se establecía reparación, ante el daño causado, en un primer inicio la historia nos establece del famoso "ojo por ojo", "diente por diente"; empero, en el Derecho Romano, se sustituye por la reparación pecuniaria, para evitar el daño corporal. Posteriormente, se efectuó respecto al resarcimiento del daño, sin necesidad de pacto a lo que se denomina la "Lex Aquilia".

> *"…El Derecho Romano (…) al daño era (…) sancionatoria y si bien en las XII Tablas se encuentran textos que aluden a su reparación, esto solo se concebía a través de un pacto entre dañante y dañado, por lo que la compensación pecuniaera sustituía a la pena corporal…"*[185]*."…Los modernos regímenes de responsabilidad por el daño tienen su origen en la (Lex Aqulia), cuya importancia reside en el hecho de que derogó todas las leyes anteriores sobre (damni iniuriae) e introdujo (…) con carácter general y sin necesidad de pacto, la posibilidad de sustituir la pena de daños por su reparación…"*[186]*.* El paréntesis en nuestro.

9.1.2 En la actualidad – Resarcimiento del daño a nivel penal: Reparación civil a nivel civil: Indemnización.

El Delito de Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, corresponde punición (pena) y pago de reparación civil, al legítimo propietario y/o sus causahabientes. Mientras corresponde al tercero de buena fe, al declararse nulo ipso jure, que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico y pago por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad.

---

[185] REGLERO CAMPOS, L. Fernando. –Coordinador. Tratado de Responsabilidad Civil. Tomo I, Editorial Thomson-Aranzadi- 2da.Ed., p. 58.

[186] REGLERO CAMPOS L. Fernando. Idem, p. 58.

> "…*El no causar un daño a otro constituye uno de los tres grandes pilares del derecho…*"[187]."…*Responsabilidad civil evoca la idea de un daño sufrido por alguien y la obligación de repararlo a cargo de alguien más. La reparación del daño constituye la sanción que sigue a la comprobación de la responsabilidad…*"[188].

9.1.3 Doctrina la Sociedad en Riesgo.

El caso factico, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, por acción de lucro, logra enriquecimiento ilícito y desmedro económicamente ocasionado múltiples victimas al: 1) Verdadero Propietario. 2) sus causahabientes 3) Tercero de buena fe. Para pretender apoderarse de bien inmueble ajeno, a través de lograr delictivamente la inscripción en el asiento registral de bien inmueble ajeno, para pseudo vender como suyo. Lo que es nulo ipso jure. Por lo que, se disponga por acción reivindicatoria el bien inmueble retorne al legítimo propietario y/o a sus causahabientes, ya sea los declarados por testamento o por sucesión intestada. Porque está vulnerando derechos fundamentales reconocidos tanto en los Arts. 2 inc. 16 y Art. 70 de la Constitución Política del Estado y el tráfico jurídico y el bien protegido de Fe Publica Registral y demás Principios Registrales, que vulneran la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Corresponde respecto al tercero de buena fe, al haberse declarado la nulidad del acto jurídico y las indemnizaciones sea resuelva en el área civil, bajo el procedimiento respectivo por el Juez Civil, donde se establezca el daño emergente, lucro cesante al tercero de buena fe; estando que con la primera venta, se pronuncia en forma inmediata la Medida Cautelar de No Innovar, corresponde que el falsario responda respecto al tercero de buena fe, la devolución del detrimento económico, más el lucro cesante y daño emergente respectivo, sugiriendo que sea si es en forma inmediata con un incremento del 20% y si existe demora, que se incremente al 50% si la devolución excede al año, en forma paulatina el incremento.

> *"…Responsabilidad por el hecho propio que se basa en el principio moral que nadie debe causar daño a otro…"*[189].

9.1.4 Peligro Concreto.

Nuestro trabajo de investigación, de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se circunscribe al peligro concreto, al tener la modalidad de delito de riesgo de concreto. Toda vez que, estamos ante un hecho factico, que el Falsario, para cometer este accionar delictivo; procede con

---

[187] REGLERO CAMPOS L. Fernando. Idem, p. 58.

[188] VISINTINI Giovanna. ¿Qué es la Responsabilidad Civil? Fundamentos de la disciplina de los hechos ilícitos y del Incumplimiento contractual. Traducción Mariateresa Cellurale. Editorial Universidad Externado de Colombia. Primera Edición. 2015, p. 13.

[189] VISINTINI Giovanna. Idem, p. 16.

antelación a lograr con figuras delictivas de Falsificación de Documento o Suplantación de Identidad y otros.

Para que exista responsabilidad, tiene que existir la acción de haber generado daño, detrimento económico, perjuicio a otro. Lo que, está catalogado con la culpa y antijuridicidad, nadie debe ocasionar daño a otro y si eso ocurre está obligado a resarcir dicho daño, con un reconocimiento pecuniario; sin perjuicio de una pena, si corresponde al existir la comisión delictiva, siempre que no sea de bagatela, porque si no corresponde otro tipo de soluciones; empero, que conllevan reconocimiento pecuario a través del principio de oportunidad u otro tipo de transacciones económicas o acuerdos reparatorios. Una función primordial es la reparatoria, pero también es de forma preventiva, más que nada en el área punitiva, para cautelar que los bienes jurídicos que sean vulnerados, al encontrarse tipificados como acción delictiva. Una función primordial es la reparatoria, como una función de prevención del daño o prevención de comportamientos antisociales o delictuales, se califica el daño ocasionado, se debe resarcir, para reparar el daño, por parte de quien ha ocasionado el mismo; estableciéndose que nadie debe ser perjudicado ni en materia civil ni penal; a quien es víctima porque se le ocasiona un daño, está protegido por la reparación del daño, a través de este derecho, corresponde el resarcimiento económico, por el perjuicio ocasionado.

> *"…La función primaria de todo sistema de responsabilidad civil es de naturaleza reparatoria o compensatoria: proporcionar a quien sufre un daño injusto, los medios jurídicos necesarios para obtener una reparación o, (...) compensación…"*[190].

9.1.5 Función de prevención del daño.

En el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma preventiva, la suscrita propone para este hecho factico, que toda pseudo enajenación a título oneroso o gratuito, con accionar delictivo, del Falsario, que logró el ingreso delictivo del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para transferirlo como suyo, al figurar como "aparente propietario", sin serlo; vulnerando dicha inscripción delictiva la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus causahabientes. Propone, por precaución, que: A) Dicha inscripción y B) La pseudo enajenación posterior del falsario, resulta nulo ipso jure.

Para lo cual, se requiere, verdadero propietario y/o sus causahabientes: 1) Se hayan encontrado registrados en los Registros Públicos como propietario, antes del hecho factico. 2) Logren la inscripción preventiva en forma inmediata al denunciar el hecho factico, requiriendo la Acción Reivindicatoria y Medica Cautelar de No Innovar en forma preventiva, para impedir ventas sucesivas, a través de denuncia puesta en conocimiento y requerimiento de anotación preventiva en dicho asiento registral, para el retorno del bien inmueble e impedir

---

[190] TRIGO REPRESAS Feliz A. y LOPEZ MESA Marcelo J. Tratado de Responsabilidad Civil. T. I. Editorial La Ley – Buenos Aires (2004), p. 60. Po. Cit. Reglero Campos, F., p. 55, N° 23.

ventas sucesivas a otros terceros de buena fe. Porque el Falsario, al acreditarse el ilícito y su responsabilidad penal y habiéndose declarado nulo ipso jure, corresponda, que devuelva al tercero de buena fe, el íntegro del detrimento económico e indemnización inmediata a sugerencia del 20% por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, que se irá incrementando, ante la demora, en la vía civil.

En materia de la comisión delictiva, el autor del ilícito penal, en un hecho factico cometido, debe responder a nivel de responsabilidad penal, por toda acción dolosa o culposa; en esta última, donde exista la comisión delictiva del mismo, a través de los elementos respectivos. El "daño injusto", es de considerar que la "…víctima no tiene un deber de soportar…"[191].

9.1.6 División Bipartita de Responsabilidad - Modelo del Código Civil Italiano.

Se centra en la responsabilidad tipo bipartita, según legislación Italiana, donde ya sea a nivel penal o civil, conforme a un hecho delictuoso o incumplimiento de contrato. En cuanto, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, bajo enfoque de pseudo transacción a "título oneroso", sorprende al tercero de buena fe, habiendo previamente "aparentado ser propietario", para lo cual logro delictivamente la inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para transferir el bien ajeno como si fuera suyo, a precio irrisorio; cuando en la práctica "no le trasfiere nada", porque no está celebrando un contrato, ni un acto jurídico, ni mucho menos negocio jurídico; sino está cometiendo una acción delictiva, al no tener legitimidad para efectuar la transferencia del bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; sin contar con la manifestación de voluntad del verdadero propietario; por lo que, corresponde la nulidad ipso jure y que el bien inmueble por acción reivindicatoria retorne o permanezca en poder del verdadero propietario y/o sus causahabientes, y se interponga Medida Cautelar de No Innovar, para que la propiedad, al ser registrada como medida preventiva en el Asiento Registral, impida las ventas de un cuarto, quinto, "n" de buena fe. Ante dicha nulidad ipso jure y haberse declarado fundada la acción reivindicatoria, a nivel de proceso de Acumulaciones heterogéneas, para llevar a cabo el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Corresponde a nivel civil, 1) Se disponga la devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad sufrida, al tercero de buena fe. Sin perjuicio, que, 2) En la vía penal, responda con la reparación civil, al haber vulnerado los bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, herencia y fe pública registral en perjuicio del verdadero propietario y sus causahabientes, el resarcimiento económico; y, al pago de una multa de hasta 180 a 365 días multa a favor del Estado, al haber vulnerado el tráfico jurídico con documentos "inauténticos", en perjuicio del Estado, lo que ha generado inseguridad jurídica.

---

[191] REGLEDO CAMPOS L. Fernando. Idem, p. 61.

9.1.7 Respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario cometido por Principio de Precaución – se declare Nulo Ipso Jure.

A través del Principio de Precaución, ante un hecho factico de un delito de resultado, como es la inscripción delictiva, que efectúa el falsario, en el asiento registral de bien inmueble ajeno, a través de falsificación de documento o suplantación de identidad u otro. Por principio de precaución, corresponde, se declare nulo, toda pseudo enajenación a título oneroso o gratuito, de dicho bien inmueble a tercero, porque perjudica el legítimo derecho de propiedad del verdadero propietario y/o sus herederos legales. Por lo que corresponde, según propuesta de la suscrita en el presente trabajo de investigación, la nulidad absoluta y que corresponda que el falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe, con una indemnización.

9.1.8} Culpa concurrente y/o de la Víctima - Teoría de la Contribución Negligente.

Si bien es cierto, las personas estamos protegidas por las imprudencias culposas o acciones dolosas cometidas por la otra parte, en nuestro perjuicio; empero, también corresponde a las victimas actúen con precaución, para evitar ser víctimas. Respecto a la adquisición del bien inmueble, corresponde ser cuidadoso y diligente para evitar ser víctimas; estando que es una compra que el ser humano, efectúa esporádicamente y de valor considerable, una inversión de ahorros, etc.; que corresponde se adopte medidas pertinentes; respecto a concurrir a Registros Públicos, para efectuar estudios de títulos, merituar si el bien está inscrito, no solo a nombre de quien está el bien inmueble, sino se verifique en los títulos, se establezca si el vendedor tiene la posesión del mismo, verificar otras medidas acordes a actuar diligentemente. Sin embargo, esto no desmerece la responsabilidad civil y/o penal que corresponde al sujeto activo (Falsario), en la comisión del acto delictuoso y contractual con existencia de accionar delictivo, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Resulta necesario que, 1) Las adquisiciones de bienes inmuebles, se proceda a efectuar en forma bancarizada, con lo que a) Se acredita la procedencia de dinero, el monto pagado, que simultáneamente b) Sirva como valor probatorio, si se establece que corresponde al falsario, efectuar la devolución del dinero recibido, al acreditarse Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. y 2) Se declara la nulidad ipso jure, 3) Con lo que sirve para demostrar la buena fe del tercero. 4) En muchas ocasiones se establece que, ante la Notaria se deja constancia que de “entrega del dinero”, al celebrar la minuta, testimonio, para ser elevado a Escritura Pública. Sin embargo, en algunas ocasiones, solo es un formulismo, que esta praxis debe descartarse y efectuar cambio de paradigma, a través de adquisiciones bancarizadas de bienes inmuebles, que acreditan las transferencias y la entrega de dinero como parte del contrato bilateral de las partes.

La Jurisprudencia.

> *"…De acuerdo (…) criterio de algunos pronunciamientos (…) recientes, la culpa de la víctima no solo podría configurarse a partir de una intervención activa del damnificado en el desenvolvimiento del hecho dañoso. La culpa de la víctima también podría consistir en una actitud pasiva, una suerte de disposición no del todo diligente en orden a evitar la eventualidad de un perjuicio…"*[192].

9.1.9 La Buena Fe Contractual.

La Fe contractual, para que exista protección en un contrato, las partes deben actuar de buena fe, mientras que la mala fe no es protegida; en materia contractual las podemos encontrar como figuras de error, vicios, , fraudes, simulaciones, que generan nulidad o anulabilidad; por ejemplo la tenemos en el Art. 1375 del Código Civil Italiano y el Art. 1175 del acotado Código respecto al Principio de Corrección, ambas según el Derecho Comparado aluden a un "modelo de conducta legal y correcta a la cual debe ceñirse el deudor"; donde incluso se establece unos requisitos en el Art. 1174 del citado código. Lo que, debe ser firmado para proteger el patrimonio de ambas partes. Respecto al principio de corrección y de buena fe pública, como se establece de la legislación comparada del Código Civil Italiano, resulta en nuestro país, una novedad, que no se emplea, en donde en muchas ocasiones los abogados civilistas argumentan que existe libre libertad contractual. Sin embargo, se establece que el Código Civil Italiano, regula como dispositivo legal de utilización obligatoria, como parte de clausula general de contratos; y que permite, otorgar garantía preventiva y de protección bilateral, al patrimonio de ambas partes. Que resulta novedoso, como aplicación contractual y que otorga garantías a ambas partes, al celebrar un contrato. Sin embargo, en el caso de nuestro tema de investigación, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; que atenta contra el patrimonio ajeno, no resulta legitimado para enajenar, ni para respaldar unas cláusulas similares; porque las mismas serian nula ipso jure. Estando que el Falsario, no cuenta con legitimidad para celebrar contrato de enajenación ni a título oneroso ni gratuito, para disponer de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus causahabientes.

9.1.10 Daño Patrimonial.

Para establecer el daño patrimonial, donde en la legislación comparada tenemos al daño emergente, lucro cesante e incluso en la legislación comparada consideran la posibilidad de "perdida de una oportunidad". Mientras, en nuestra legislación consideran las dos primeras, y la tercera, es producto también de la calificación del daño que se produce a la parte agraviada, producto del autor de dicho desmedro económico, que le ocasiona y debe ser merituado para ser

---

[192] MAZZINGHI Jorge Adolfo (h). La Culpa – Fundamento de la Responsabilidad Civil. Primera Edición. Editorial La Ley. (2011). Buenos Aires - Argentina, p. 109.

resarcido al agraviado o tercero de buena fe. Respecto a los daños materiales o patrimoniales, son netamente económicos, estando al perjuicio que la parte afectada ha sufrido en su menoscabo de su patrimonio y que debe ser resarcido, por quien lo ha ocasionado, respecto a una reparación del detrimento económico e indemnización respectiva.

El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por Falsario, podría establecerse si el supuesto tercero de buena fe, adquiere el bien inmueble a precio irrisorio, sin tener el vendedor la posesión del mismo, incluso sin que figuren los recibos de luz, agua u otros servicios a su nombre y sin tomar posición del bien inmueble ni efectuar mejoras a revenderlo casi inmediatamente; con el agravante que no verifico los títulos de adquisición y venta del bien inmueble materia de Litis; podríamos, establecer que no existió dolo del vendedor, sino colusión o complicidad en el pseudo negocio jurídico; poniendo en duda que estemos ante tercero de buena fe, sino ante indicios de tercero de mala fe. Lo que, debe ser merituado, para establecer si estamos ante una complicidad del falsario con tercero de mala fe, o ante un tercero de buena fe, víctima del accionar delictivo del falsario.

A) Si estamos ante víctima, corresponde que el Falsario, resarza el daño ocasionado y la indemnización respectiva.

B) Si estamos ante colusión, corresponde a ambos, abonar la reparación civil y que se le imponga la misma pena dentro del proceso de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

C) Es por eso, la importancia de la bancarización, porque esto desvirtúa plenamente esa situación y corresponde al tercer adquiriente, considerarlo de buena fe y establecer el monto del detrimento económico sufrido y el pago de la indemnización respectiva.

9.1.11 Conclusión de Responsabilidad Civil.

Al respecto, la suscrita considera que no; porque hay circunstancias en que la propia víctima contribuye a la producción del daño; esto, es por ejemplo, cuando un peatón cruza la calzada en estado de ebriedad y en forma imprudente, se tendrá que analizar, si el conductor incumplió reglas de tránsito, al establecer si conducía a excesiva velocidad, si procedió a cruzar la calzada estando en la luz roja o no cruzo por un puente peatonal por ejemplo; o el caso de una persona que se arroja a los rieles del tren, porque quiso suicidarse, o en situaciones que el hecho se produce por caso fortuito. Estamos ante hechos facticos, producidos por la participación propia de la víctima, que corresponde ser excluido.

Sin embargo, en los demás casos, corresponde que el autor, responda por el resarcimiento de daños producidos a otra persona en forma directa o en su patrimonio; por lo que, debe reponer el daño ocasionado, para resarcir el daño, incluido lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades, al dejar de obtener, la víctima del daño sufrido. En el hecho factico, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, el tercero de buena

fe, víctima del falsario, se le ha ocasionado a través del riesgo que aquel ocasionó, donde tercero de buena fe, se confiara del registro del asiento registral; por lo que, debe resarcir y devolver el íntegro del detrimento económico, a través de mecanismo que genere seguridad jurídica

III Responsabilidad Penal.

Dentro de la comisión delictiva, quien vulnera bienes jurídicos, tiene responsabilidad penal al acreditar comisión delictiva y su responsabilidad penal en el hecho factico. También, podríamos establecer, al tercero civilmente responsable, al que tiene que abonar solidariamente con el autor del hecho delictuoso en forma solidaria. Ejemplo, presto mi automóvil a un menor de edad o a un adulto que no cuenta con licencia de conducir y procede a atropellar a una persona, ocasionándole lesiones culposas o su deceso; en este caso respondo como tercero civilmente responsable, conjuntamente con el autor, si es adulto. En el caso, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, este debe asumir, su accionar delictivo.

9.2.1 Función de Responsabilidad por Daños.

La función de responsabilidad de daños, debe calificarse por el perjuicio que ocasiona una de las partes, a la otra parte, por un accionar que vulnera Derechos Humanos, bienes jurídicos u otros; por lo que debe efectuar desde la proyección de una calificación preventiva, para evitar que dicho daño se produzca, dentro de una política del Estado, para actuar en forma “disuasoria”. Es por eso, que la suscrita considera, con el presente trabajo de investigación sobre el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es una forma prevenir que se siga perdiendo como hecho factico y jurídico, la enajenación a título oneroso, que sea producto de un falsario a un tercer adquiriente y que se produzcan ventas sucesivas de tercero, cuarto, quinto, “n” de buena fe, que le permita acogerse al Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral al tercero de buena fe; el considerar, que dicho accionar delictivo es nulo ipso jure, que el bien inmueble retorne al legítimo propietario, que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización, que abone al verdadero propietario y/o sus causahabientes una reparación civil, que pague al Estado una multa de 180 a 365 días multa por vulnerar el tráfico jurídico, como una forma de resarcir el daño ocasionado, con la comisión del hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> *“…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. La buena fe*

del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro…"[193].

Por lo que, corresponde efectuar una excepción al Art. 2014, para evitar que garantice el Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por el Falsario; toda vez que con dicha promulgación se prevendría que continúe produciéndose un hecho factico donde un falsario, con accionar delictivo, de Falsificación de documentos o suplantación de identidad u otros, logre que en Asiento Registral de bien inmueble ajeno, se inscriba; vulnerando la fe pública registral con la que cuenta con antelación el verdadero propietario, que debe mantenerse incólume por el principio de prioridad y legalidad y demás principios registrales; entre ellos, el de Publicidad y el tráfico jurídico que debe mantenerse en un Estado de Derecho que no puede ser afectado, si es que no se dio el tracto sucesivo, porque genera inseguridad jurídica, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, por un accionar delictivo que es nulo ipso jure; por lo que también corresponde efectuar una modificación al Art. 427-A del Código Penal, para promulgar como figura agravada la Falsificación de documentos Públicos Registrales, a fin de evitar que se produzcan inscripciones delictivas, fraudulentas en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, que se encuentra dentro de un libro especifico, con tramite donde rigen leyes y reglamentos especiales y su vulneración ocasiona perjuicio al propietario y sus causahabientes, el tráfico jurídico, lo que ocasiona inseguridad jurídica, al vulnerar la fe pública registral con el que cuenta con anterioridad por el Principio de Prioridad, el legítimo propietario y Derechos Humanos de inviolabilidad de propiedad y herencia que corresponde tener como derecho inherente, todo propietario de bien inmueble y que estos sean transmitidos, voluntariamente por herencia o sucesión intestada a sus causahabientes. Por lo que, con el presente trabajo de investigación, se pretende en forma preventiva, declarar la nulidad ipso jure, de toda enajenación a título oneroso o gratuito, luego de una inscripción efectuada por Fraude Inmobiliario por Estelionato por un falsario; donde se establezca que no opera el principio de fe pública registral, para el presunto tercer adquiriente, porque dicho hecho factico es nulo ipso jure, porque no se ha producido ningún acto jurídico al no cumplir ninguno de los requisitos del Art. 140 del Código Civil; tampoco, es un contrato licito, porque tampoco se ha cumplido los requisitos del Art. 1351 del código civil; por lo que no estamos ante un negocio jurídico, porque el Falsario, no ha contado con la manifestación de voluntad del verdadero propietario para enajenar ni transferir su bien inmueble ni al falsario ni al tercer adquiriente, por lo que es nulo ipso jure, al estar frente a un accionar delictivo, que carece de validez iuris et iuris, para todos. Por lo que en forma preventiva, en forma inmediata, se debe adoptar una medida cautelar de No innovar, para evitar que se continúe efectuándose una sucesiva transferencia de propiedad ajena; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y de sus herederos legales, que se encuentran protegidos en la Constitución Política del Estado tanto en el Art. 2, inc. 16 como un derecho fundamental y Art. 70 de la Carta Magna en el Capítulo III de la Propiedad,

[193] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014.

concordante con Tratados y convenios de Derechos Humanos Art. 17 de Declaración Universal de Derechos Humanos y Art. XXIII, XXVIII de la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; son erga omnes.

9.2.2 Principio General de la Responsabilidad Civil – No Abuso de Derecho.

Tenemos que, si bien es cierto, en el Principio del "No Abuso de Derecho" se encuentra regulado en el Art. II del Título Preliminar del Código Civil, con mayor razón se debe establecer en cuanto a la responsabilidad civil que compete establecer para un hecho factico; porque la ley no permite el Abuso del Derecho; por lo que considero que en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, existiría un abuso del derecho, el proceder a la pseudo enajenación del Falsario a un tercer adquiriente de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, esperando que a través del otorgamiento del Principio de Buena fe, aquel, logre la inscripción del bien inmueble materia de Litis; perjudicando la propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes. Estando, que la ley prohíbe el abuso del derecho. Por lo que el Falsario, deberá devolver el íntegro del detrimento económico ocasionado al tercero de buena fe e indemnización respectiva, por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad.

.

9.2.3Graduación Penal.

Es establecer, de acuerdo si la figura delictiva es de 1) Comisión dolosa o culposa, 2) Si comisión delictiva es primera vez o estamos ante modalidad reiterativa o de reincidencia del accionar delictivo, 3) Si existe atenuantes o agravantes delictivas, etc; y el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, vulnera bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y sus causahabientes, al tercero de buena fe y el trafico jurídico, ocasionado ese elemento al Falsario.

Aunque con nuevas corrientes, se aspira, que las personas actúen diligentemente, para evitar ser víctima del daño, que se puede generar ante un descuido de "no actuar diligentemente" y si esto ocurre están obligados, que el autor pague la reparación civil, rara restituir el daño ocasionado. Esta es una de las corrientes actuales; empero, en el caso del FIDEF, el tercero de buena fe, es sorprendido por el Falsario, a través del registro ilegal, con accionar delictivo, de suplantación de identidad y Falsificación de Documento u otro, en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno.

El daño ocasionada por la otra parte, ante la violación de bienes jurídicos o de mandato de dispositivo legal o norma jurídica; que debe interpretarse en forma sistemática para el hecho factico concreto, que sea materia de investigación tanto civil o penal; sin embargo, en el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita propone un proceso especial de acumulación de pretensiones heterogéneas, porque consideramos que existe accionar delictivo de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad para lograr el ingreso del Asiento Registral de bien inmueble ajeno

y la pseudo enajenación del Falsario, no estamos ante acto jurídico, negocio jurídico, contrato licito, sino con accionar delictivo, que es la hipótesis que sustenta la suscrita en el presente trabajo de investigación, por lo que es nulo ipso jure.

9.2.3.1 Legislación Comparada Italiana.

1) Daño Emergente.

Ante la implicancia de ser víctima de un delito, el costo, que genera, su defensa de su derecho, conlleva se requiera el reconocimiento de su derecho afectado; este gasto que genera, se denomina el daño emergente; el mismo que es ocasionado por el deudor y que afecta al acreedor del mismo.

2) **Lucro Cesante.**

El lucro cesante, es la "ganancia dejada de obtener, ante la implicancia de otro", lo que perjudica a la víctima, lo que debe ser indemnizado, al acreditarse el mismo.

3) "Perdida de Oportunidad".

Resulta interesante este último considerando; porque en la celebración de un contrato o en este caso pseudo contrato o contrato invalido o ilícito. Por lo que, si existe acción dolosa de una de las partes, hace perder la oportunidad a la otra; porque si no hubiera celebrado el contrato "errado", hubiera tenido la oportunidad de celebrar otro más apropiado, que no le genere perjuicio patrimonial y también genera la pérdida de su tranquilidad y su derecho de vivir en paz y armonía; ya que debe iniciar proceso judicial, para efectuar el reclamo respectivo. A parte de la "pérdida de oportunidad", que describe la legislación comparada Italiana en este caso, se meritua el daño emergente y lucro cesante. Es de considerar, que el daño representa dos consideraciones uno respecto al "daño injusto" y otra respecto al que genera una "pérdida de utilidad".

4) Costas.

a Podría darse el caso de que los herederos, procedieran argumentar que el comprador del bien inmueble es falsario; por lo que podrían darse el caso que ejerciten un proceso por Fraude inmobiliario por Estelionato por falsario, del supuesto falsario y tercero de buena fe; pese que la venta era legal y desconocieron la misma, efectuada por los herederos legales del causante, contra el presunto falsario, pese ser legítimo comprador. En este caso, al demostrarse que habría un perjuicio contra un legítimo adquiriente, tendría

que corresponder a indemnizarse si existe manifiesta mala fe y arbitrariedad, porque los daños y perjuicio generados al iniciarse la acción en forma dolosa. y pagar costas e indemnización.

b Sin embargo, en el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, propongo que corresponde en ejecución de sentencia, que el tercero de buena fe, sea resarcido del íntegro del detrimento económico ocasionado e indemnización y fijarse el pago de costas respectivas.

Por lo que, corresponde a los magistrados siempre actuar con objetividad, para que no se cometa abuso del derecho a ninguna de las dos partes. Porque las partes tienen el derecho inherente a hacer respetar sus derechos y este caso, solo se presenta ante manifiesta mala fe y arbitrariedad, ocasionando perjuicio del legítimo adquiriente como si fuera falsario. Mientras, si es dentro de un proceso de FIDEF el falsario debe indemnizar al tercero de buena fe y proceder a la devolución del íntegro del detrimento económico generado.

5) Indemnización.

Es el resarcimiento del daño, a través de un monto económico, que se establece, para el resarcimiento del mismo.

9.2.4 La Responsabilidad Civil por hecho derivada de Infracción Penal.

Es el monto que, a nivel penal se procede se efectúe, la reparación civil, al haber sido víctima de un delito y que debe ser abonado por el autor del delito. Aunque, corresponde también ser abonado por el tercero civilmente responsable, en forma solidaria; que significa, que uno podría ser abonado el integro por este último. Sin embargo, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde el pago de reparación civil, dentro del proceso especial de pretensiones de acciones heterogéneas, que deben ser llevadas por magistrados especializados, conforme propongo; donde se impone la pena al Falsario y la reparación civil al legítimo propietario y sus causahabientes y al declararse nulo ipso jure, corresponde se declare fundada la acción reivindicatoria; para que se devuelva el , corresponde que el Falsario en la vía civil devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe y el pago de indemnización respectiva. Sin perjuicio de abonar al verdadero propietario y/o sus causahabientes, el pago de una reparación civil, por el daño ocasionado por el FIDEF y que deben salir a a juicio al defender la inviolabilidad de su propiedad, a través de la acción reivindicatoria y la medida cautelar de no innovar.

9.2.4.1 Excepciones al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

Sobre la Restitución de bien inmueble materia de Litis al verdadero propietario y/o sus causahabientes; se deja la salvedad que hay dos excepciones:

1) Si el bien inmueble existe prescripción adquisitiva; ya no corresponde la
   acción reivindicatoria ni la posibilidad de iniciar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Se tendría que pasar dicho filtro.
2) Si el bien inmueble no está inscrito en los Registros Públicos con antelación, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

*Es improcedente, la restitución de bien inmueble obtenido por usucapión o prescripción adquisitiva; porque en este caso el transcurso del tiempo, le favorece al producirse cambio de dueño, en forma legal.

9.2.5 La Restitución de un bien ajeno.

La restitución, para bienes inmuebles; para caso concreto del fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por Falsario, se efectúa a través de acción reivindicatoria, ser devuelto al verdadero propietario y/o sus causahabientes. Si Falsario, para pseudo enajenado a título oneroso el bien inmueble, al tercero de buena fe; es nulo ipso jure. Porque el FIDEF este hecho factico, La suscrita considera, que no es acto jurídico ni contrato licito; al no reunir los presupuestos establecidos en los Arts. 140 y 1351 y siguientes del Código civil, ni estamos ante negocio jurídico; sino ante accionar delictivo, cometido por el falsario, al proceder delictivamente a inscribir en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar o pretender presentarse como si fuera propietario. Lo que, vulnera la fe pública registral y el tráfico jurídico y resulta ser figura delictiva agravante, al vulnerarse el tráfico jurídico, con su accionar delictivo que tipificaría el ilícito que es materia de la presente investigación en mi tesis doctoral; de pseudo “enajenar a título oneroso” el bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe, este último caso, actuarían ambos en calidad de coautores del Fraude inmobiliario por delito de estelionato, que pretendo se promulgue como figura delictiva, en protección a la fe pública registral que le asiste al legítimo propietario y al bien jurídico del tráfico jurídico que debe existir dentro de todo Estado de Derecho, para generar seguridad jurídica y protección constitucional de la inviolabilidad de propiedad y herencia recogidas en los Art. 2 inc. 16 y 70 de la Carta Magna. Por lo que, en este caso planteo una Teoría de Imputación Objetiva Excluyente, por el accionar netamente doloso de Falsario, implicado delito de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, para inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario y pseudo enajenar como suyo

bien inmueble ajeno, por lo que el el falsario y como imputación objetiva excluyente, que excede la protección de la Teoría del Riesgo de Jakobs

9.2.6 Análisis del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario.

Al analizar, el hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, también correspondería merituar que:

1) Si el tercero hubiera actuado con mayor diligencia o prudencia, hubiera podido presumir que estaba adquiriendo un bien inmueble de un Falsario; por lo que la pseudo venta se declara nulo ipso jure.

2) Sin embargo, ello no conlleva a dudar que le corresponde reclamar al tercero de buena fe, la devolución del detrimento económico sufrido, por el accionar delictivo del Falsario, dinero que corresponde que a nivel judicial –vía civil, se le retornen el íntegro del detrimento económico, más daño emergente y lucro cesante.

3) Dentro de la doctrina que corresponde al Riesgo permitido respecto al comportamiento dogmática planteado por Jakobs. La suscrita opina, que en algunos casos ha habido un comportamiento un tanto negligente la víctima y podría haberse expuesto innecesariamente dentro de la teoría del Riesgo permitido; siempre y cuando no hubiera actuado en complicidad o coautoría con el Falsario.

4) El tercero de buena fe, fue víctima de una “supuesta transacción económica”, al Falsario, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, por lo que es nulo ipso jure, dicha pseudo venta.

5) Por lo que corresponde que el falsario proceda con la devolución íntegra del detrimento económico al tercero de buena fe.

6) Estando que legalmente la propiedad por acción reivindicatoria corresponde devolver al legítimo propietario y sus causahabientes. Al corresponder ser nulo ispo jure; porque no existe transferencia, pese que el tercero de buena fe, entregara dinero al Falsario, por la compra del bien inmueble; al ser una pseudo enajenación nula, al vulnerar bienes jurídicos del legítimo propietario y sus causahabientes.

7) Al tratarse de una Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato corresponde en primer lugar, declararse la nulidad ipso jure del bien inmueble.

8) El bien inmueble sea devuelto al legítimo propietario y/o a sus causahabientes por derecho reivindicatorio retorne en forma automática.

9) El falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico, al tercero de buena fe, el dinero que ilegalmente recibió por pseudo venta; jamás transfirió ningún bien inmueble, al no ser legítimo propietario, ni haber recibido la autorización, ni manifestación de voluntad del verdadero propietario, sino inscribió delictivamente en los Registros Públicos un bien

inmueble ajeno como si fuera suyo, con lo que la suscrita denomina la tipificación del FIDEF – Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

10) La inscripción delictiva del documento público en los Registros Públicos, se efectuó inscripción con documento “inauténtica”; que genera vulneración a la Fe Publica que cuenta con antelación el verdadero propietario y que se mantiene incólume, ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario.

11) Se ha vulnerado el tráfico jurídico, al haberse efectuado una inscripción falsa en los Registros Públicos, lo que genera inseguridad jurídica y la comisión delictiva, se concreta para el hecho factico de lograr la inscripción falsa, en el Asiento Registral de bien ajeno, efectuada por el Falsario, lo que se convierte en un riesgo concreto desde el mismo momento de lograr la inscripción fraudulenta en los Registros Públicos.

12) La pseudo enajenación a “título oneroso”, que comete con posterioridad el falsario, es circunstancia agravante del Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que genera la vulneración de la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus causahabientes; por lo que es nulo ipso jure, al ser una inscripción “inauténtica”, que vulnera el bien jurídico de la Fe Pública Registral del Libro de XIX del Código Penal Peruano.

13) FIDEF afecta el Tráfico Jurídico, que corresponde que las inscripciones de los Registros Públicos, sean solo con documentos públicos “auténticos”, que garanticen la inscripción, se garantiza con Principios Registrales y que corresponde sean solo con documentos públicos de origen verdadero, para que generen derechos u obligaciones y puedan servir para probar derecho de titularidad de propiedad.

14) Por lo que la suscrita, considera que corresponde, promulgarse como figura delictiva el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y que el detrimento económico ocasionado por el Falsario, al tercero de buena fe, debe ser vuelto en su integridad y con un incremento del 20% inmediato, como lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad. Y se vaya incrementando estando a la demora en la devolución. Lo que, deba efectuarse a nivel civil. Toda vez que le ha generado al Falsario, enriquecimiento ilícito y simultáneamente perjuicio al tercero de buena fe, como también le generó al verdadero propietario, al pretender despojar de la inviolabilidad de su propiedad y la de sus causahabientes.

15) Corresponde efectuar el proceso por Magistrados Especializados, a quien le corresponde a través de acumulación heterogénea de acciones, donde a petición de parte, el Fiscal requiera al Juez la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar donde se efectúe una anotación preventiva en el Asiento Registral, para el retorno del bien inmueble a favor del verdadero propietario y para que no vaya a efectuar enajenaciones de bienes inmuebles a terceros adicionales de buena fe.

9.2.7 Conclusión.

Tanto, la responsabilidad civil y responsabilidad penal corresponde el pago del resarcimiento de los daños ocasionados a la otra agraviada, porque nadie está obligado a aceptar o tener que soportar que se le afecte u ocasione daño a su patrimonio, moral, corporal, etc.; ni permitir dentro del ius punendi que se logre el enriquecimiento ilícito del procesado, ocasionando desmedro económico al agraviado, dentro de un Estado de Derecho; porque si no se genera inseguridad jurídica.

10.- TEORÍA DE DAR FE DEL DERECHO NOTARIAL.

10.1.1 Antecedente histórico.

La función notarial, proviene desde la época del Derecho Romano, antes se le denominaba jurisconsulto, posteriormente escribano y actualmente Notario.

> "…*El notariado es una profesión jurídica que tiene por cometido, en la sociedad, asistir a los particulares para facilitar la realización espontanea, pacifica, del derecho, y a cuyo alcance el ordenamiento jurídico pone un conjunto de medios y procedimientos técnicos que el agente utiliza con método propios, para cumplir su función…"*[194].

10.1.2 Etimológicamente Función Notaria.

La función prevalente del Notario es dar fe; que viene del verbo latín "Fides", que etimológicamente significa: *"…Fidelidad, fe, confianza, lealtad …"*[195].

10.1.3 La Función del Notario.

Dentro de la Legislación Notarial, el Notario es el Funcionario autorizado a dar fe, como facultad expresa Notarial, en el desempeño de sus funciones y de los instrumentos que elabore, al ser elevados a Escritura Pública, se tornan en Documentos Públicos Registrales, los que corresponde sean "auténticos"; por lo que da fe de los mismos; toda vez, que generan derechos de titularidad de propiedad y están garantizados por los Principios Registrales dentro del Registro de Propiedad Inmueble o demás registros, entre ellos Registro de Personas Jurídicas, Registro Personal, Registro de Mandatos y Poderes, Registro de Testamentos, Registro de Sucesiones Intestadas y Registro de Bienes Muebles, regulados en el Libro IX de los Registros Públicos. Los Notarios, no solo emiten Escrituras Públicas, sino actas y documentos protocolares y extraprotocolares; otorga legitimación. Los documentos que emiten, se mantienen los originales como matriz en sus archivos notariales y proporciona copia legalizadas de las mismas y que sirvan de cotejo.

10.1.4 Análisis de Doctrina.

En la doctrina, se analiza la función del Notario y los instrumentos que emite; sin embargo, su función primordial es dar fe, de los documentos que emite, que está asignado al Notario y sus funciones u objeto de las mismas. Por lo que, tiene el instrumento público, dentro del registro de propiedades es una de

---

[194] LARRAUD Rufino. Curso de Derecho Notarial. Ediciones Depalma. (1966). Buenos Aires – Argentina, p. 85.

[195] NICOLIELLO Nelson. Diccionario del Latín Jurídico. Idem, p. 101.

sus funciones características del Notario, dentro del Derecho Real y Derecho de Sucesiones y demás documentos públicos registrales la elevación de Escritura Pública, Poderes y Mandato, entre otros.

> "…*Inscripciones. Referencia obligatoria del acto causal e inscripción no convalidante. El asiento registral expresará necesariamente el acto jurídico de donde emana directa o inmediatamente el derecho inscrito, (...) deberá constar en el correspondiente título. La inscripción no convalidad los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes…"*[196].

Estando a la importancia, de las funciones del notario, que cumple y la modernidad de la tecnología, para cumplir su misión de dar fe, hace uso de tecnologías, que ayuden su función entre ellos:

1) Acceso al sistema de la Reniec, para identificar a las partes.

2) Uso de firmas electrónicas, su firma está registrada en los Registros Públicos.

3) Efectuar en aplicación de la Ley 30313, promulgada el año 2015, permite la "*oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos*" y modificatoria de los "*arts. 2013 y 2014 del Código Civil*" y de los "*arts. 4, 55 y la quinta y sexta disposición complementaria transitoria y finales del decreto legislativo 1049*". Donde incluso se ha modificado dispositivos legales antes señalados. Esta modificación, al tomar conocimiento de un registro de documento "no auténtico", establece que no convalida los actos que son nulos o anulables, con arreglo a las disposiciones vigentes. Las funciones del Notario y los instrumentos públicos que emiten, se establecen que viene esta denominación del siglo XIII.

10.1.5 Legislación Comparada sobre Nulidad del instrumento.

En la legislación comparada, se puede efectuar la nulidad de un instrumento cuando no reúne la solemnidad y los requisitos establecidos en forma prescrita por la ley. la "*inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo de las disposiciones vigentes…"*[197].

10.1.6 Características de los Actos Inexistentes.

1.- "…*no es necesarios que la autoridad judicial pronuncie la nulidad de acto inexistente. Su intervención se limita únicamente a reconocer comprobar la inexistencia del efecto.*

[196] Reglamento General de Registros Públicos de Perú. Idem. Art. 46.
[197] Reglamento General de Registros Públicos de Perú. Art. 46 segundo parágrafo.

2.- el acto inexistente no puede producir ningún efecto.

3.- la inexistencia del acto no puede ser alegada por toda persona contra quien quiera haberse valer el acto.

4.- los actos inexistentes no pueden ser confirmados…"[198].

10.1.7 Características de los Actos Nulos.

Cuando la doctrina se denominan nulidad radical, absolutos, de pleno derecho o nulo ipso jure.

> *"…nulidad (…) los actos que reuniendo todos los elementos esenciales para su existencia, están afectados (...) de un vicio que les impide ser validos:*
>
> *1.- la nulidad puede ser invocada por todo interesado, razón por la cual se dice que es absoluta.*
>
> *2.- los actos nulos no son confirmarles.*
>
> *3.- para (algunos) autores la nulidad de los actos nulos, lo mismo que la inexistencia de los inexistentes, no tendría necesidad de ser declarada judicialmente; la intervención de la justicia se limitaría a reconocerla o comprobarla; y, por consiguiente, el acto nulo no habría podido producir ningún efecto; para (otros) autores, a diferencia de lo que ocurre con la inexistencia, la nulidad del acto tendría que ser declarada por la autoridad judicial; hasta entonces el acto existiría y surtiría todos sus efectos, pero la declaración de nulidad tendría efecto retroactivo al día mismo de la formación del acto y los efectos que éste hubiese producido quedarían retroactivamente extinguidos (…)…".* El paréntesis es nuestro.

10.1.6 Pericia Grafotecnia documentos provenientes de Notaria.

Al respecto, la suscrita considera que, para el caso del Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por el Falsario, correspondería ante una denuncia penal por ese hecho factico; que el Fiscal Penal, bajo responsabilidad del denunciante, ante una probable denuncia temeraria; proceda, a requerir al juez, medida preventiva de medida cautelar de no innovar e inicie el proceso, para requerir entre uno de los elementos de convicción, se realice. Si se requiere efectuar pericia grafotecnia, corresponde que:

1) Los peritos, concurrir para su cotejo a las oficinas notariales en caso del mandato del Fiscal, o en su caso.

2) Otorgue información el registro en análisis, no corresponde a un documento emitido por su persona o Notaria, por lo que se considera que el Falso; con lo que, ya no se hace necesario el efectuar el análisis respectivo.

---

[198] ARGENTINO I. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. T. II. Idem, p. 199.

3) En todo caso, el Fiscal podrá requerir que el Notario, informe a que documento, corresponde, el número consignado en el documento falso.

4) Donde el Notario, indica, el nombre de las partes y el registro efectuado.

5) Si se niega sin justificación, a efectuar la información incurriría en responsabilidad.

6) Ejerce sus funciones en la provincia para el que fue nombrado.

7) Pericia grafotecnia a los documentos que generaron la elevación a Escritura Pública.

8) Requerimiento al Notario, si se ha efectuado el trámite en su Notaria.

9) Porque en algunos casos, los señores Notarios, contestan que, en los registros de los libros obrantes en su Notaria, no se ha efectuado dicho trámite.

10) Lo que es indicio, de Falsificación del documento; de iniciarse Pericia Grafotecnia, no solo a la huella dactilar, de la firma y contenido del contrato compra venta, presuntamente realizado entre verdadero propietario y supuesto falsario.

Aunque, con la Casación N° 285-2015/Ica, la Sala Suprema Casacionista, ha tratado de superar los límites establecidos por el literal b) inciso 2 del Art. 427 del Código Procesal Penal, invocando el desarrollo de doctrina jurisprudencial por parte de la Corte Suprema de Justicia, planteando un tema ya superado por la doctrina y la jurisprudencia, como lo es, la no obligatoriedad de la pericia de grafotecnia en los delitos de uso de documento falso, si se establece que el Notario, no lo ha otorgado y lo indica a nivel de la información que requiera el Ministerio Público o el Poder Judicial, carece de objeto de requerir la pericia grafotecnia, porque se acredita que el documento es usado es falsificado.

10.1.8 Doctrina.

10.1.8.1 Inscripción Constitutiva.

Alemania *"…La transmisión de la propiedad mediante negocio jurídico presupone la eficacia y la conformidad de las declaraciones de voluntad del enajenante y del transmitente, así como la eficacia y conformidad de la "Auflassung" con la inscripción en el Registro de la Propiedad…"*[199]*. "…En algunas ocasiones, por excepción, el ordenamiento exige la inscripción para que nazca un determinado derecho real, así como para modificarlo o extinguirlo, adquiriendo un carácter constitutivo…"*[200]*.*

[199] MARTINEZ VELENCOSO Luis M. La Transmisión de la Propiedad de Bienes Inmueble en el Derecho alemán. Aspectos registrales. España. Idem, p. 34.

[200] ACEDO PENCO Ángel. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Segunda Edición. Editorial Dykinson S. L. (2013). Madrid – España, p. 276.

10.1.8.2 Inscripción Declarativa.

España. *"…modo general, los titulares pueden acudir voluntariamente a este mecanismo jurídico (…) salvo alguna importante excepción (sobre todo en la hipoteca), la inscripción es complementaria libre y tiene carácter meramente declarativo (...) derechos reales nacen, se modifican, transmiten y extinguen al margen y fuera del Registro, en virtud de los actos y contratos que, ya sea en documento público, ya fuere en documento privado, realicen los interesados. El Registro se limita a dar publicidad formal a los actos que ya nacieron fuera de sus libros. Sin embargo, pese a la libertad que tiene adquiere un derecho real sobre un inmueble, en especial la propiedad, el hecho de descartar la inscripción de su derecho lleva consigo que no podrá gozar de los potentes mecanismos de seguridad y protección que concede el sistema jurídico registral, sin que por ello quede completamente desamparado, puesto que siempre podrá acudir al resto del ordenamiento en defensa de sus derechos, aunque sin aquellos privilegios…"*[201].

II) Análisis De La Ley 30313 y el Proceso que propongo de delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

10.2.1 "La Ley 30313, se trata de la ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentos y modificatoria de los arts. 2013 y 2014 del código civil y de los arts. 4, 55 y la quinta y sexta disposición complementaria transitoria y finales del decreto legislativo 1049".

Análisis de la Ley 30313, resulta importante respecto a los registros efectuados en forma falaz en los Registros Públicos y se adopta medidas para evitar que se efectúen, en este caso se faculta para presentar a las autoridades especiales en ellos Notario, Jueces, Cónsules u otra autoridad, oposición en procesos en trámite respecto a la suplantación de identidad y falsificación de documentos, al respecto esta Ley Innova el Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite, porque permite la cancelación del Asiento Registral por dos motivos, en el caso de suplantación de identidad y en el caso de falsificación de documentos.

La Ley 30313, se considera que es un gran avance, es importante. Sin embargo, la suscrita considera que aún falta más; para cerrar el círculo y evitar que se sigan produciendo situaciones adversas, que vulneran la inviolabilidad de propiedad y de herencia del legítimo propietario. Donde prácticamente se obliga 1) A los causahabientes de propiedad que han sido víctima del Fraude

[201] ACEDO PENCO Ángel. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Idem, p. 276-277.

Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario, a resignarse a perder la propiedad, lo que es injusto, porque les pertenece, por ser herederos legales del patrimonio dejado por su causante; u 2) Obligarlos a batallar, sin número de juicios, para recuperar la misma, con el consecuente desgaste emocional y gasto económico que conlleva, los innumerables procesos o dicho proceso. A) Con riesgo, que los magistrados, califiquen otorgando el Principio de Fe Publica Registral, a favor del tercero de buena fe, pese existir vulneración de Derechos Humanos y ser garantía constitucional doblemente establecida en nuestra Constitución Política del Estado, en los Art. 2 inc. 16 y 70 de la constitución Política del Estado; y existir nulidad ipso jure, porque la pseudo enajenación del Falsario al tercero de buena fe, en opinión de la suscrita es nulo ipso jure, no cumple los requisitos de solemnidad establecidos tanto del Art. 140 y 1351 del Código Civil, para que tenga validez; B) La suscrita considera en su hipótesis que: i) No es acto jurídico, ii) Ni contrato lícito o valido. iii) Ni negocio jurídico, iv) Sino accionar delictivo del falsario, a) Quien logro con falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, ser registrado en el Asiento Registral de bien ajeno; b) Para aparentar ser propietario y perjudicar al legítimo propietario y a sus causahabientes; c) El accionar del Falsario por lucro; d) Logrando enriquecimiento ilícito y e) Ocasionando desmedro económico al verdadero propietario y/o sus causahabientes y al tercero de buena fe. f) Lo que ha conllevado, efectuar el presente trabajo de investigación, buscando aportar con una solución más definitiva, en esta situación de índole jurídica, empero de contenido social, que genera un gran perjuicio a la sociedad, vulnerando la Fe Publica Registral del legítimo propietario que considero es transmisible por herencia, al tener en aplicación el Principio de Prioridad y al no haberse producido el tracto sucesivo, vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario y vulnera el Trafico jurídico, que debe existir dentro de un Estado de Derecho, lo que genera inseguridad jurídica, por lo que debe ser declarado nulo ipso jure.

10.2.2 Comisión Delictiva en protección.

a) La Suplantación de Identidad.

El falsario suplanta identidad del legítimo derecho en la inscripción registral para aparentar ser propietario. Pese, no corresponde tener ese derecho de figurar como pseudo neopropietario, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, a través de suplantación de nombre, persona, logra inscripción delictiva de bien inmueble, en Asiento Registral de bien ajeno, actuando de mala fe, para perjudicar al legítimo propietario, a sus causahabientes y terceros de buena fe. Lo que, al ser determinado por el legítimo propietario o sus herederos legales, presentan oposición ante los siguientes funcionarios Notario. Cónsul, Juez y árbitro, de acreditarse la anomalía, se procede a la cancelación del Asiento Registral. El falsario se presenta a los Registros con documentos que no tendrían validez. Por lo que se busca evitar se perjudique al verdadero propietario, así como ocasione perjuicio a terceros. Se presenta el hecho factico, que supuestamente legítimo propietario, ha transferido el bien. Lo que resulta falaz,

porque se suplanto su identidad, por lo que al ser delictivo, debe ser cancelado el asiento registral, a través de oposición de registro del asiento registral, que establece la Ley 30313. Sin embargo, si se efectuó la pseudo enajenación a tercero de buena fe, corresponde lo que planteo, el proceso especial, que propongo como de Acumulación de Pretensiones heterogéneas, a través del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, donde por petición de parte, se determine la acción reivindicatoria y se devuelva el bien inmueble y por acción de no innovar, se evite, las ventas sucesivas. Por lo que, propongo, la promulgación del Art. 427-A del Código Penal y la inaplicación del Art. 2014-A del Código Civil, por lo que propongo, la inaplicación de la Fe Pública Registral, para el caso del FIDEF, porque corresponde por Principio de Prioridad, mantener la Fe Pública Registral a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes. Estando que la pseudo venta efectuada por el falsario, al tercero de buena fe, es nula ipso jure.

b) **Por Falsificación de Documentos.**

Esta figura delictiva, es el empleo delictivo de falsificación que se encuentra regulado por el artículo 427 del Código Penal a través de una falsificación material y de uso, en donde se establece Falsificación ya sea de documento público o privado. Sin embargo, 1) No existe tipificación exprofesa, que dicho documento logre el ingreso al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, 2) Para que Falsario pseudo enajene a título oneroso. Por lo que considero que es una figura agravada, dentro de los delitos contra la Fe Pública y que considero que 3) Debería existir una excepción, para su aplicación del Art. 2014 del Código Civil, para que no se otorgue Fe Pública Registral al tercero de buena fe. Por lo que, propongo la promulgación del FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al vulnerar inviolabilidad de propiedad, trafico jurídico y la seguridad jurídica. Para lo cual, se debería tipificar como Falsificación de documento público, que suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Toda vez, que ingresa a la esfera registral. Por lo que con la oposición se busca evitar acciones fraudulentas y generar seguridad jurídica a los seres humanos. Se busca garantizar la legítima propiedad, por lo que el procedimiento los efectúa el Cónsul, notarios, juez y arbitrario..

10.2.3 Proceso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Sin embargo, al acreditarse la figura delictiva al estar inscrito; corresponde se efectué:

1) Denuncia de proceso especial que propongo de Acumulación Pretensiones Heterogéneas, que hecho factico del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

2) Adoptar mecanismos de recuperación del bien inmueble por el legítimo propietario o sus causahabientes y a través de acción reivindicatoria a petición de parte.

3) Se efectué preventivamente la Medida Cautelar de No Innovar, para evitar ventas sucesivas, ya no en proceso preventivo, que está a cargo del Notario Público, Cónsul, Juez u otra autoridad, que les permite la oposición a la inscripción con accionar delictivo de Suplantación de identidad o Falsificación de documentos.

4) Correspondiendo dentro del proceso de investigación por el Ministerio Publico requerir al Juez, al haberse logrado la inscripción y pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena o mala fe.

5) Sin perjuicio, de los causahabientes o el legítimo propietario, efectuar el inicio de la acción judicial, al haberse logrado la inscripción sin que prospere la Ley 30313, al no haberse logrado la etapa preliminar la oposición y la anotación delictiva ya se encuentra registrada y ha existido pseudo enajenación a título oneroso y estamos ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Del presente trabajo de investigación doctoral, se meritua que el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde, figura delictiva específica, al ser agravada, de naturaleza especial, porque en los Registros Públicos rigen Principios Registrales, Reglamentos y leyes especiales, del Libro IX del Código Civil, al vulnerar derechos protegidos constitucionalmente Arts. 2 inc. 16 y 70 la Constitución Política, así como el tráfico jurídico y seguridad jurídica. Por lo que considero, que corresponde ser resuelto dentro figura delictiva que denomino FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y dentro del proceso especial que propongo, en el presente trabajo de investigación, al acreditarse el delito, propongo la acumulación de pretensiones heterogéneas y que se declare cancele, el registro del Asiento Registral emitido a nombre del Falsario; al considerar como indico en mi hipótesis, que no estamos ante acto jurídico, contrato licito o valido, no se ha celebrado negocio jurídico, sino solo se ha producido accionar delictivo del falsario al pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, generando detrimento económico al verdadero propietario y sus causahabientes, al vulnerar la inviolabilidad de su propiedad y al tercero de buena fe, logrando enriquecimiento ilícito. Por lo que, al acreditarse el delito, corresponde al declararse la nulidad ipso jure, que el tercero de buena fe, recuperar su perjuicio, a través de la devolución del íntegro del detrimento económico sufrido e indemnización respectiva por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

Respecto a los Registros Públicos, es importante tener en consideración los títulos que aparejan los registros y otorgan derechos; esto es, que merituan la inscripción, son los títulos que conste en instrumento público, entre ellos se considera la capacidad, la fecha cierta del acto, la validez del acto se considera el tracto sucesivo. Se ingresa al registro a petición de parte, a través del Principio de Rogación, al contar con el Sistema Registral Declarativo y cuenta con la

garantía del Principio de Publicidad y demás principios registrales, la propiedad inmueble, se encuentra en IX Libro de misma denominación del Reglamento de los Registros Públicos. Son los Registradores Públicos los que califican la inscripción y en segunda instancia los Tribunales Registrales. En caso de un mandato judicial, los Registradores Públicos, tienen la obligación de efectuar el registro, sin efectuar ninguna observación. Salvo una aclaración del mandato judicial.

10.2.4 Respecto al Notario corresponde.

1) El Notario, debe dar fe de la identidad de las partes que celebran en su Notaria, los negocios jurídicos y demás actos jurídicos registrales, para lo cual deben identificar plenamente a las partes, a través del Registro de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil –RENIEC por lo que deberán contar en forma obligatoria con dicho servicio y en los lugares del país que no cuenten con ese servicio. Podrá, ejercer su derecho en línea, para verificar su identidad, imagen del rostro, identidad de huella dactilar por comparación biométrica, que otorgue seguridad de la identificación plena y evitar la suplantación.
2) Cuando Notario, lo considere conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación. Ejemplo extranjero, carne de extranjería, ingreso al país, pasaporte, etc.
3) El Notario, que diera fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurrirá en responsabilidad. Excepto, si fuera evidentemente notorio y se evidenciara que actuó de mala fe. Lo que, vulneraria su declaración de dar fe. Ejemplo, ante el fallecimiento de una persona, conocida en el lugar y, sin embargo, permite la suplantación de identidad.
4) Asimismo, el notario público deberá aceptar las transacciones de bienes inmuebles en forma obligatoria, a través de transacciones bancarias en forma obligatoria y esté prohibido de consignar que, en su Despacho, se efectuó la entrega del dinero en su presencia. Porque vulnera la seguridad jurídica del acto de transacción efectuada. El otorgamiento de su fe, no permite esta vulneración, porque estamos ante un derecho constitucional protegido de la inviolabilidad de propiedad y el legítimo derecho de otorgar herencia y transferencia de su patrimonio del verdadero propietario a sus causahabientes.

> *"...Dejar expresa constancia en la escritura pública de haber efectuado las mínimas acciones de control y debida diligencia en materia de prevención del lavado de activos, especialmente vinculados a la minería ilegal u otras formas de crimen organizado, respecto a todas las partes intervinientes en la transacción, específicamente con relación al origen*

de los fondos, bienes u otros activos involucrados en dicha transacción, así como con los medios de pago utilizados…"[202].

10.2.4.1 Artículo 29 del Reglamento de Notarios.

Establece, sobre la obligación de acceder a la RENIEC: La obligación del notario de acceder a la base de datos del registro nacional de identificación y estado civil está regulado también en el segundo párrafo del artículo 55 de la Ley de Notariado

"Solo será exigible cuando el notario de fe de identidad…"[203].

10.2.4.2*La Quinta Disposición Complementaria Transitoria y Finales del Decreto Legislativo 1049.

Establece, que en "*caso de inscripciones sustentadas en Partes o Escrituras Públicas presumiblemente falsificadas, el Notario ante quien supuestamente se habría otorgado dicho instrumento*", procederá en "*el plazo no mayor de tres días hábiles de conocer este hecho"*, como deber a comunicar a los Registros Públicos, bajo responsabilidad, y procederá a solicitar anotación preventiva, que tendrá vigencia de un año, que se cuenta a partir de la fecha de inscripción en el asiento de presentación. Por lo que, debería dentro de ese plazo, anotarse la oposición en el Registro Público.

Si no existe, anotación preventiva de oposición o la inscripción delictiva ya se efectuó a través de una pseudo enajenación efectuada por el Falsario al tercero de buena o mala fe. Estaríamos, ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que, corresponde que el legítimo propietario o sus causahabientes inicien el proceso, con petición de parte de acción reivindicatoria o medida cautelar de no innovar. Esta 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, a través de petición de parte, efectuada dentro del proceso al Fiscal, para que requiera al Juez, disponga dichas anotaciones en forma preventiva y al resolverse el proceso y si resulta fundado, corresponde efectuar la anulación del Asiento Registral respecto al Falsario y mantener por acción reivindicatoria la devolución de propiedad al legítimo propietario y/o a sus causahabientes.

---

[202] Ley de Notariado Peruano. Decreto Legislativo 1049. Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, Art. 55.

[203] Reglamento de Notariado. Aprobado por Decreto Supremo N° 010-2010-JUS el 23 julio 2010. Idem, Art. 29.

10.2.4.3 *La Sexta Disposición Complementaria Transitoria y Finales del Decreto Legislativo 1049.-

En el caso, de inscripciones sustentadas en Escrituras Públicas en las presumiblemente se habría suplantado a uno o los otorgantes, Por lo que corresponde el "*Notario ante quien se otorgó dicho instrumento, podrá solicitar al Registro Público, bajo su responsabilidad. La anotación preventiva, que tendrá vigencia de un año contado, a partir de la fecha del asiento de presentación"*. Si dentro de ese plazo, se anota la denuncia Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato o "*medida cautelar"*, se refiera este mismo hecho, dicha "*anotación judicial se correlacionará con anotación preventiva*" y "*surtirá sus efectos desde la fecha de asiento de presentación de esta última"*. La interposición de acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado; esto es del verdadero propietario o causahabientes. Vencido el plazo de un año a que se refiere el primer párrafo, sin que se hayan anotado la medida cautelar, 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.

10.2.5 art. 1.- Objeto de la Ley 30313.

> ***"…La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrativos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afecten la seguridad jurídica…".***

La Ley 30313, busca establecer procedimientos y facultades que permitan la oposición a la inscripción registral de los procesos que se encuentren en trámite, si existen acciones delictivas de suplantación de identidad y/o la de falsificación de documentos, en ambas el falsario actúa en forma delictiva, de mala fe; por lo que al tomar conocimiento los funcionarios siguientes: Cónsul, notario, juez, funcionario público y árbitro, les corresponde pedir oposición, resultando que son los únicos facultados para pedir a través de la cancelación de los asientos registrales; lo que se emplea es el procedimiento respectivo regulado en el artículo 3 de la Ley 30313, para dejar sin efecto el Asiento Registral a través de dicha oposición de dichos funcionarios, a través de un procedimiento especial y no contenciosa.

Estaríamos, en la etapa preliminar de lo que se convertiría en Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Si no, se logra la oposición de la Ley 30313 y el Falsario, logra la inscripción delictiva en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno y procede a pseudo venderlo como si fuera suyo, a través de una pseudo enajenación a título oneroso, al tercero de buena

o mala fe. En este caso, tipifica el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por Falsario, al vulnerar el tráfico jurídico. Así como la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario.

10.2.5.2

Art. 2.- "Naturaleza del Procedimiento de Inscripción Registral":

- ***"El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente ley.***
- ***Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el art. 3 de la presente ley.***
- ***La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurrible en sede administrativa".***

Al respecto, las únicas autoridades el Cónsul y Notario que ejerzan función notaria, el Juez, Árbitro, son los que pueden presentar la oposición y la misma se tramita a través de un proceso especial regulado en el artículo 3.1 de la presente ley N° 30313, que busca la nulidad del Asiento Registral, para evitar que se puedan efectuar ninguna acción fraudulenta respecto a tercero, al ser un proceso especial que no es un procedimiento no contencioso. Resultando, un trámite especial, respecto a cada una de las cuatro autoridades antes mencionadas, estando a que, si no se cumple este requisito, el Registrador tiene la facultad de rechazarlo; la presentar oposición se convierte en un proceso especial y solo procede para la suplantación de identidad y falsificación de documentos.

Sin embargo, al haberse logrado la inscripción delictiva el Falsario, sin que hubiera habido oposición y estamos ante una pseudo enajenación a título oneroso al tercero de buena fe, que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, corresponde se inicie el proceso Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través de proceso de pretensiones heterogéneas y por magistrados especializados; por lo que, propongo su promulgación.

10.2.5.3

"Art. 3.- Formulación de Oposición en el Procedimiento de Inscripción Registral en trámite":

3.1 "Sólo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, funcionario público o arbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos", según corresponda:

a) "Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral…".

En este acápite, del artículo tercero de la presente ley, corresponde tanto el Cónsul y al Notario presentar oposición, cuando realicen función notarial, al ser ambos funcionarios públicos, para los dos requisitos establecidos, para la suplantación de identidad, esto es de nombre o de persona, ya sea para los casos del compareciente la persona que requiere que en el Asiento Registral figure su nombre como el propietario del bien inmueble, sea registrada la propiedad de bien inmueble, vehicular u otro ajeno, con acción fraudulenta. Para aparentar ser propietario, por lucro y 1) Perjudicar a terceros o a veces 2) Se encuentra coludido con terceros que actúa como testaferro en algunos casos. Aunque a veces resulta registrándose el verdadero propietario del bien con empleo de testaferros, ejemplo aparente caso que menciona la opinión pública de Mauricio Diez Canseco (conocido como el pizzero), quien, pese a tener cadena de negocios de Restaurantes de Rustica, que no son franquicias, sin embargo, señalan que no cuenta con ninguna propiedad inscrita en los Registros Públicos. Por lo que supuestamente utilizaría a testaferros, para evitar tener propiedades inscritas en la Superintendencia de Registros de Propiedad de los Registros Públicos.

Otra modalidad, empleada es cuando existe suplantación de identidad respecto al otorgante, en este caso se busca perjudicar a tercero, ya que no es propietario del bien inmueble y está buscando ser inscrito en un asiento registral, para aparentar ser el propietario de bien inmueble, para poder pseudo vender a terceros, actuando en forma maliciosa, ejemplo hechos facticos de Orellana Rengifo, quien aparentemente se hizo de propiedades ajenas y si esa persona, posteriormente procedió a vender a terceros. Hubiera resultado perjudicado el adquiriente, al adquirir bien que no pertenecía al supuesto enajenante. Aunque si el adquiriente hubiera actuado de buena fe, dicha adquisición, queda garantizada por lo establecido en el artículo 2014 del Código Civil y disposiciones Transitorias de la presente ley, así como por los artículos 4 y 55 y quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049 – Ley de Notariado. Sin embargo, los legítimos propietarios, no solo pueden requerir la acción reivindicatoria, que prospere o no, ya es otro asunto. Y también pueden solicitar la nulidad absoluta de dicha pseudo enajenación a nivel civil. Aunque claro a través de un cambio de paradigma, en la actualidad. Que pretendo solucionar, a través del presente trabajo de investigación del FIDF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

La otra modalidad, es respecto al representante, quien, para actuar fraudulentamente, se hace pasar como el representante del propietario legítimo de un bien inmueble o vehicular, perjudicando en este caso al verdadero propietario, ya que vendería su bien a tercero, como si tuviera una autorización del propietario. En este caso el tercero que actuó de buena fe, tiene garantizado su derecho conforme lo establece el artículo 2014 del Código Civil y "*disposiciones Transitorias de la presente ley, así como por los artículos 4 y 55 y quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del decreto legislativo 1049"* – Ley de Notariado. Sin embargo, si estamos ante la figura delictiva del Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, sería una excepción a dicha declaración de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, para garantizar los bienes de los verdaderos propietarios y/o sus causahabientes, al generar seguridad jurídica y paz social.

b) **"*Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares. Estos deben dar merito a la inscripción registral".***

Al respecto, a este acápite permite tanto al Cónsul como al Notario, oponerse a un Asiento registral cuando descubra que el instrumento público 1) Protocolar, no ha sido emitido por su persona, ya que no proviene de su despacho. 2) Los documentos protocolares, busca garantizar la autenticad de los documentos y su existencia en la fecha que se protocolice. 3) En caso de documentos extraprotocolares, que son los que dan derecho a que se efectuara en un asiento registral; corresponde que el Cónsul como notario, al ejercer función notarial, les corresponde presentar la oposición a que se efectué la inscripción registral; otorgando garantías a los verdaderos propietarios y evitando que tercero sea sorprendido, ya sea por los suplantadores de identidad o los que empleen documentos falsificados.

c) **"*Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él…".***

*E*n cuanto a este acápite del artículo 3.1 de la Ley 30313, establece que si el Juez determina que él no ha expedido una sentencia que determine la anotación en un asiento registral ya sea porque se ha falsificado su firma y/o no ha sido elaborado con las formalidades de ley en su Despacho, tiene la obligación en saco de establecer que existe suplantación de identidad o falsificación de documentos de pedir la nulidad.

d) **"*Declaración de funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado***

para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.”.

Tenemos que, el presente acápite del artículo 3.1 de la Ley N° 30313 regula, que si en la vía administrativa un funcionario competente informa que el documento que se presente registrar en los Registro Públicos; a través de un asiento registral, no ha sido elaborado por su persona o por la entidad a la que representa, tiene la obligación de presentar oposición a la misma, para que se declare la nulidad y se cancele el asiento registral que resulta fraudulento en caso que exista suplantación de identidad o falsificación de documentos.

e) “*Declaración de árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedida por él o por el tribunal arbitral…”.*

Se establece que, el presente acápite de la Ley 30313, que en caso del árbitro que establezca que existe una adulteración o falsificación del laudo arbitral, ya sea por suplantación de identidad o falsificación de documentos, tiene la obligación de pedir la oposición, para que se cancele el asiento registral; toda vez que un laudo arbitral tiene efecto de sentencia y si la misma se establece que no ha sido expedida por el tribunal arbitral es nulo y consecuentemente no tiene validez.

> “Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente en decisión irrecurrible en sede administrativa…”.

Lo que se busca, que los documentos que se consignen en los Asientos Registrales sean auténticos, para que genere seguridad jurídica, para que se de fe de que los mismos generan garantía y fidelidad, porque están garantizados por autoridad competente, al tener validez porque tienen un registro público y están corroborados por funcionarios públicos, con las solemnidades establecidas y requeridas por ley. Ya que, se requiere la Validez del “*compareciente o a su otorgante o a sus representantes”* en un “*instrumento público protocolar*” o “*extraprotocolar*”. Los mismos, que para que generen garantía de su validez y autenticidad, ya que estos resultan imprescriptibles. Por lo que debemos tener en consideración los requisitos establecidos en un documento público deben existir entre los requisitos: 1) Establecer la Capacidad de los otorgantes. 2) Determinar la competencia de notarios, dentro de la jurisdicción programada. 3) Si se establece concurrencia de testigos, por lo general dos como promedio. 4) Corresponde al Notario conocimiento personal de las partes. Sin embargo, por el número de casos, en la práctica no es posible. 5) Corresponde al Notario si es manuscrito, el empleo de escritura clara, aunque ahora mayormente es digitalizado. 6) Para que el documento tenga pleno valor corresponde indicar fecha, lugar de emisión días y año. Cuando se eleva a los Registros Públicos, incluso un segundo antes cuenta para aplicación del Principio de Prioridad. 7) Antes de efectuar la firma corresponde la lectura del texto por las partes o el notario. 8) La firma la efectúan los interesados, los testigos y el notario.

Por eso, que cualquier documento que sea efectuado por una persona o funcionario no autorizado debe ser rechazado por el Registrador. Correspondiendo al afectado, el encaminar los actos irregulares que haya sufrido, ante las autoridades antes señaladas cónsul, notario, juez y árbitro, para que sea admitido el procedimiento que establece la Ley 30313.

> ***"3.2 En caso se formule oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, esta solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación…".***

En cuanto,

"3.3 ***No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral…".***

Al respecto tenemos, que conforme lo establece el Principio notarial de Fe Legitimada, el notario en su calidad de profesional del derecho es la persona legitimada para ejercer una función pública por delegación del Estado consistente en "*dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran"*.

Asimismo, en aplicación del Principio de Publicidad, en establecer que el notario extiende los instrumentos extra protocolares o incorpora en sus registros respectivos los instrumentos protocolares.

. *"…El Principio de Publicidad Material: Se presume sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones…"*[204]*. "…Principio de Legitimidad: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez…"*[205]*. actualmente modificado con la Ley 30313. "…Principio de buena fe registral: El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe de tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro…"*[206]*, actualmente modificado con la Ley 30313. "…Principio de tracto sucesivo: Ninguna inscripción salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane…"*[207]*."…Principio de Prioridad en el Tiempo: (…) de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el*

[204] C.C. Peruano. Idem, Art. 2012.
[205] C.C. Peruano. Idem. Art. 2013, modificado por Ley 30313.
[206] C.C. Peruano. Idem, Art.2014. modificado por Ley 30313.
[207] C.C. Peruano. Idem, Art.2015.

registro…"[208]*."…Principio de Impenetrabilidad: La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro…"*[209]*.*

"3.4 Formulada la oposición al título presentado sustentada en cualquiera de los documentos a que se refieren los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, las instancias registrales bajo responsabilidad, previa calificación y verificación, proceden a la tacha del título.".

Se establece que,

"3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersone e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento de los Registros Públicos…".

La persona que, denuncie una Falsificación de Documentos, que mayormente es un empleo delictivo que se encuentra regulado en el artículo 427 del Código Penal, que establece la Falsificación ya sea de documento público o privado; al resultar víctima del mismo. Sin embargo, la suscrita considera si bien es cierto, al inscribir una propiedad en los Registros Públicos, el Registrador califica los documentos para registrarlo como título y generar propiedad. Empero, ante la oposición de la Ley 30313 por Falsedad documentaria o suplantación de identidad, que dispone la esta ley, para que se opongan a la inscripción las autoridades Cónsul, Notario, Juez o Arbitro si efectivamente se ha dado la misma, para que a través de ellos se interponga la oposición, para la cancelación del Asiento Registral, a través de una tacha que interpongan al Registrador Público.

Sin embargo, si cuando estamos ante una pseudo enajenación a título oneroso, efectuado por el Falsario, al tercero de buena fe; estamos ante el hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que corresponde que el legítimo propietario y/o sus causahabientes, procedan a iniciar proceso ante Magistrados Especializados como propongo, a través del proceso de pretensiones de acumulación heterogéneas. Para poder a través de la petición de acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar. Y todo el procedimiento establecido en el presente trabajo de investigación. Ambos procedimientos, busca evitar acciones fraudulentas y generar seguridad jurídica a los seres humanos. Se busca así mismo garantizar la legítima propiedad, por lo que el 1) Procedimiento de la ley 30313 los efectúe el Cónsul y notarios que desempeñar la función notarial, así como el juez, el funcionario y el árbitro, este último a través de garantizar su laudo arbitral. O a través del 2) Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Porque el primero a)

[208] C.C. Peruano. Idem, Art.2016.
[209] C.C. Peruano. Idem, Art.2017.

logra la cancelación del asiento registral y el otro b) logra declarar nulo ipso jure la pseudo enajenación. Porque, vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario.

> ***"3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro para que se apersone e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro según corresponda, a fin de verificar la existencia de la denuncia...".***

En este caso, la persona que denuncia la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o arbitro para que inicie el procedimiento de oposición, en los establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 30313, para que procedimiento se ponga en conocimiento del registrador o del tribunal registral, a fin de que se declare la cancelación del Asiento Registral y si se acredita el mismo, incluso correspondería remitir copias certificadas del resultado de suplantación de identidad a los magistrados penales, ya que se meritúa que estar regulado también como tipificación del delito a través del artículo 427 del Código Penal, la suplantación de identidad, lo que se considera como documento público con una pena que fluctúa de dos años a diez años de pena privativa de libertad y con treinta a noventa días multa, que correspondería aplicar al ponerse en conocimiento a los magistrados penales. Si se logró la inscripción, corresponde al verdadero propietario o sus herederos legales; iniciar el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, por lo que, propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal y efectuarse a través del proceso de Acumulación de Pretensiones de Acciones Heterogéneas, por magistrados especializados y la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, al corresponder en aplicación del Art. 2010 del Código Civil, la inscripción de documento auténtico. .

Se establece, que la persona agraviada, que no tenga la condición de los funcionarios especializados regulados en esta Ley 30313, pueden hacer la denuncia ante el Registrados o Tribunal Registral o ante los funcionarios cónsul, notario, juez, funcionario público o árbitro, para que procedan a la oposición del asiento registral y su cancelación porque resulta fraudulenta, ante el Registrador o Tribunal Registral.

10.2.5.4 "<u>PRIMERA.- Modificación de los Arts. 2013 y 2014 del Código Civil</u>".

<u>Art. 2013.- PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN:</u>

> **"El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.**
>
> **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.**
>
> **La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.".**

Tenemos que, a través del principio de Fe Legitimada: El Notario que es un funcionario público tiene la calidad de profesional del derecho al ser una persona legitimada para ejercer dicha función pública, por delegación del Estado quien tiene la atribución de dar fe de los actos y contratos que ante él se celebran.

> Por eso *<u>*Artículo 2013 del Código Civil. -</u> Principio de Legitimidad: El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez…".*

Este artículo, ha sido modificado por la Ley 30313, ya que ahora si permite la cancelación a través de los funcionarios públicos especiales Cónsul o notario que ejercen función notarial, juez, funcionario público y árbitro, para DOS actos delictivos Suplantación de Identidad y Falsificación de Documentos, cuando está en trámite. Por lo que, ahora radicalmente el artículo 2013 del Código Civil, ha quedado radicalmente modificado, a fin de dar garantía a los actos registrales y a la función notarial, lo que favorece la seguridad jurídica y otorga paz social y da incluso más seguridad a los actos registrales emitidos por los funcionarios públicos cónsul, notario, juez, funcionario público y árbitro. Asimismo, se garantiza que, si existen actos jurídicos Nulos o anulables, no convalida estos actos jurídicos, teniendo en consideración que la inscripción no convalida dichos actos; los mismos que están establecidos en el Código Civil, entre ellos la simulación de actos jurídicos, el fraude del acto jurídico, los vicios de voluntad, nulidad de actos jurídicos y demás figuras de los contratos que resulten nulos o anulables o insubsanables.

Art. 2014.- "PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL":

> **"*El tercero de buena fe que 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.*

> ***La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía inexactitud del registro…".***

Se considera que, a través del principio de Fe Legitimada o fe notarial, debemos recurrir a principios de legalidad y del Principio de Inmediación; en el primero se establece que resulta importante porque la función del notario que mediante su condición de derecho público en sus normas se determina la forma y contenido de las funciones y actuaciones notariales; mientras que el segundo se establece que el notario ejerce su función con inmediatez siendo la obligación de verificar la identidad, capacidad y conocimiento de los otorgantes.

> *Artículo 2014 del Código Civil.- Principio de buena fe registral*: "...El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe de tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro…".*

Sigue garantizando respecto al tercero que ha adquirido de buena fe, contrario sensu, el tercero que ha adquirido de mala fe, no le garantiza el derecho de este artículo. Esta el Art. 2014 del Código Civil Peruano, copiado textualmente del Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española. Sin embargo, el Código Penal Español, en su Código Penal protege al tráfico jurídico, mientras que en el Código Penal Peruano; dan plena validez prioritaria, a lo regulado a la fe pública registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil Peruano; lo que vulnera la inviolabilidad constitucional de la propiedad y el derecho de herencia del legítimo agraviado.

Luego de la inscripción, corresponde al verdadero propietario o sus causahabientes, iniciar dentro del primer año el FIDEF y a petición de parte, la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar; a través de Acumulación de Pretensiones de Acciones Heterogéneas; por lo que corresponde la promulgación de los Arts. 427-A del Código Penal y Art. 2014-A del Código Civil y modificar el Art. 2010 del Código Civil, que corresponde solo documentos auténticos en los Registros de los Asientos Registrales y no por Falsarios.

11.- TEORÍA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.

11.1 Antecedente Histórico.

Respecto a las críticas, que realiza el autor donde cuestiona sobre los argumentos de la recopilación efectuada por Justiniano, aunque si acepta las reglas que se aplican tanto en el Digesto y el Código sobre el Pensamiento de Savigny del Derecho Romano. Es la base de toda la jurisprudencia actual, especialmente del Derecho Registral de todos los bienes muebles e inmuebles, entre otros. Respecto al Digesto y Códigos se refiere, a través de su análisis que la forma en se generaron la recopilación de toda la legislación existente en el Derecho Romano y la división del digesto y la recopilación sistemática en los Código, incluso constituciones como la denominaron posteriormente.

11.2 Aplicación Contemporánea.

Es de considerar que, en los Registros Públicos, la labor primordial la cumple el Registrador Público en la primera etapa, quien efectúa calificación registral a través del sistema declarativo que rige en nuestro país, frente a otros sistemas que rigen el constitutivo, en donde todas las inscripciones sin excepción se efectúan para concretar la venta como una transcripción y que guardan un orden de prelación de acuerdo a las ventas efectuadas, porque todas sin excepción se inscriben. Sin embargo, en nuestro sistema que es declarativo, corresponde que el Registrador efectué una rigurosa calificación, el usuario debe pasar por una calificación con observaciones, que realiza el registrador público en primera instancia y al ser apelado es resuelto por el Tribunal Registral, donde confirma o revoca la misma. Se requiere que el usuario proceda a efectuar la petición o solicitud o instancia, para dar inicio a la calificación registral y a la inscripción en los Registros Públicos.

> *"…La apreciación, examen, comprobación de la legalidad de los títulos y documentos que se presentan en el Registro de Propiedad (…) que hace el registrador antes de proceder al asiento o inscripción (...). El resultado (…) aprobatorio, suspensivo o denegatorio; según se conformen los antecedentes a Derecho, lo contradigan o quepa complementarios o subsanarlo. El interesado dispone de recurso ante los tribunales en los dos últimos supuestos, si discrepa de la calificación…"*[210]*. "...El sistema de seguridad que proporciona la publicidad registral seria, (...) arbitrario e ineficaz, si no contase con una pieza fundamental, la calificación registral (…) el control de legalidad del acto, dentro de la rigidez del procedimiento registral y (...) posible impugnación o recurso, ante los órganos registrales y judiciales…"*[211]*.*

[210] CABANELLAS Guillermo. Idem, T. II, p. 24.

[211] MANZANO SOLANO Antonio. Instituciones de derecho Registral Inmobiliario. Fundación Registral (2008). España, p. 50.

11.3 Respecto a la Doctrina comparada sobre la Propiedad Inmobiliaria.

La propiedad de los inmuebles, en la doctrina se definen de diversas formas, aunque algunas tienen una definición de alcance muy amplio, otros muy restringidos; por ejemplo Roca Sastre al escribir su tratado de Derecho Inmobiliario, dio un alcance de la definición de la propiedad inmobiliaria, que al final resulto sesgada, porque es una forma de adquirir la propiedad, a través del derecho hipotecario, pero también se puede adquirir a través de compra venta al contado, por herencia, por donación, etc.

a. Derecho Reales.

En nuestra legislación, nosotros tenemos sub dividido dispositivos de los Derechos Reales tanto de bienes muebles como inmuebles en el Libro V del Código Civil de los artículos 881 a 1131, donde esta sub dividido la sección primera las disposiciones generales de los Arts. 881 a 884 del C.C.; la sección segunda del título I tenemos las clases de bienes de los Arts. 885 a 886. En el título II las partes integrantes y accesorios de los Arts. 887 a 889 del C.C.; el título III los frutos y productos de los Arts. 890 a 895 del C.C., en la sección tercera los Derechos Reales Principales entre ellos:

El Título I la posesión; en el capítulo primero las "*disposiciones generales*" de los Arts. 896 a 899 del C.C.; en el capítulo segundo la "*adquisición y conservación de la posesión*" de los Arts. 900 a 904 del C.C.; en el capítulo tercero las "*clases de posesión y sus efectos*" de los Arts. 905 a 911 del C.C., en el capítulo cuarto las "*presunciones legales de la posesión*" de los Arts. 912 al 915 del C.C., en el Capítulo quinto las "Mejoras" de los Arts. 916 a 919 del C.C., en el capítulo sexto la "*defensa posesoria*" de los Arts. 920 a 921 del C.C., en el capítulo séptimo la "*extinción de la posesión"* en el Art. 922 del C.C.

En el Título II la propiedad, en el capítulo primero las disposiciones generales del Art. 923 al 928 del C.C., en el capítulo segundo la "*adquisición de la propiedad"* con el sub capítulo I la apropiación de los Arts. 929 a 936 del C.C.; el sub capitulo II la "*especificación y mezcla"* en el Art. 937 del C.C., en el sub capitulo III la "*accesión"* de los Arts. 938 al 946 del C.C., en el subcapítulo IV la "*transmisión de la propiedad"* de los Arts. 947 a 949 del C.C., en el subcapítulo V la *"prescripción adquisitiva"* de los Arts. 950 al 953 del C.C., en el Capítulo tercero la propiedad predial con el subcapítulo I que establece las disposiciones generales de los Arts. 954 a 958 del C.C., en el subcapítulo II la limitación por razón de vecindad de los Arts. 959 a 964 del C.C., en el subcapítulo III los derechos del propietario de los Arts. 965 a 967 del C.C., en el capítulo cuarto la extinción de propiedad. En el capítulo quinto la copropiedad e el subcapítulo I las disposiciones generales del Art. 969 al 974 del C.C., en el subcapítulo II los "*derechos y obligaciones de los copropietarios"* de los Arts. 974 a 982 del C.C., en el subcapítulo III la "*partición"* del Art. 983 a 991 del C.C., en el subcapítulo IV la "*extinción de la propiedad"* en el Art. 992 del C.C., en el subcapítulo V el "*pacto de indivisión"* en el Art. 993, en le subcapítulo VI la medianería en el Art. 994 al

998 del C.c., en el título III el *"usufructo*" en el capítulo primero las "*disposiciones generales"* en el Art. 999 al 1005 del C.C., en el capítulo segundo los "*deberes y derechos del usufructo"* de los Arts. 1006 a 1017 del C.C., en el capítulo tercero el cuasiusufructo en los Arts. 1018 al 1020 del C.C., en el capítulo cuarto la "*extinción y modificación del usufructo"* en el Art. 1023 al 1025 del c.c., en el título IV el uso y habitación del Art. 1026 a 1029 del C.C., en el título V la superficie de los Arts. 1030 a 1034 del C.C., en el título VI la "*servidumbres"* en el Art. 1035 al 1054 del C.C., en la sección cuarta los *"derechos reales de garantía"* en el título I la prenda, en el capítulo primero las disposiciones generales de los Arts. 1055 a 1090 fueron derogados dichos artículos del Código Civil; en el Titulo II la "*anticresis"* de los Arts. 1091 al 1096 del C.C., en el Título III la hipoteca en el capítulo primero las disposiciones generales de los Arts. 1097 al 1114 del C.C., en el capítulo tercero la "reducción de hipoteca" de los Arts. 1115 al 1116 del C.C., en el capítulo cuarto los "efectos de la hipoteca frente a terceros" en el Art. 1117 del C.C., en el capítulo quinto las "*hipotecas legales*" en los Arts. 1118 al 1121 del C.C., en el Capítulo sexto la "*extinción de la hipoteca*" en el Art. 1122 del C.C., en el título IV el "*derecho de retención"* en los Arts. 1123 a 1131 del C.C.

Mientras que, en el Libro IX los Registros Públicos de los artículos 2008 a 2045 del C.C., en el título I las "disposiciones generales" de los Arts. 2008 al 2017 del C.C., en el título II el "Registro de la propiedad inmueble" de los Arts. 2018 al 2023 del C.C., en el título III el "*R*egistro de personas jurídicas" de los Arts. 2024 al 2029 del C.C., en el título IV el "*Registro personal"* de los Arts. 2030 al 2035 del C.C., en el Título V en "*Registro de mandatos y poderes*" de los Arts. 2036 al 2038 del C.C., Titulo VI el "*Registro de Testamentos*" en los Art. 2039 a 240 del C.C., en el Titulo VII el "*Registro de Sucesiones Intestadas*" de los Arts. 2041 a 2042 del C.C., en el Titulo VIII el "*Registro de los Bienes muebles"* de los Arts. 2043 a 2045 del C.C.

b. Derecho Hipotecario.

Al respecto, al considerar porque esta denominación para el jurista Núñez Lagos, explica que el Derecho Hipotecario se denomina bajo la Ley hipotecaria, porque le parece, según su opinión que la ley propiedad, podría ser considerada revolucionaria. La suscrita considera a los bienes inmuebles, que son adquiridos a través de préstamos bancarios y que el Banco otorga a la constructora el valor total del importe de la obra y el banco, se queda con las deudas hipotecarias de los nuevos propietarios, que adquieren bajo préstamo bancarios por varios años y que el bien inmueble se encuentra registrado a través de dicho préstamo y al cancelar la deuda, recién el bien se inscribe como propiedad del adquiriente hipotecario y cambia el título a su favor como legítimo propietario. No todos los bienes inmuebles, se adquieren con préstamos hipotecarios; porque también hay adquisición al contado u otros.

c. Derecho Inmobiliario.

Respecto a la denominación de Derecho Inmobiliario, para el jurista Amorós Guardiola, lo considera muy amplia.

> *"…Si la expresión Derecho Hipotecario es demasiado estrecha (…) para reflejar el contenido y objeto (…), la denominación Derecho Inmobiliario es todo lo contrario: demasiado amplia…"*[212]*. "…Derecho Inmobiliario (…) "conjunto sistemático de reglas o preceptos legales acerca de los derechos constitucionales sobre cosa raíz o inmueble…"*[213]*.*

d. Derecho Inmobiliario Registral.

Mientras para el jurista Roca Sastre, está de acuerdo con la denominación de derecho inmobiliario registral.

> "…*El Derecho Inmobiliario con la institución del Registro de la Propiedad, como órgano de publicidad, pierde su significado la noción de Derecho Hipotecario y aparece la de Derecho Registral, que. Al concentrarse en los bienes inmuebles, conduce al concepto de Derecho Inmobiliario Registral…"*[214]*.*

e. Derecho Registral.

Por otro lado, el Derecho Registral al respecto Pau Pedro, defiende esta denominación.

> "…*Aplicada al Registro de la propiedad inmueble y a la ciencia jurídica que lo regula, es una denominación que peca por exceso, (…) el Registro de la Propiedad no agota el campo del Derecho necesitado y susceptible de publicidad. Pero (…) como dice Pau Pedron puede ser una denominación peligrosa, si lo que se pretende con ella es aunar Registros de naturaleza heterogénea –civiles, mercantiles, administrativos, etc., y someterlos a un régimen jurídico común…"*[215]*.*

f. Derecho Registral de la Propiedad.

> *"…ofrece las siguientes ventajas: evita que quede limitado a los bienes raíces y a los derechos sobre ellos de naturaleza real, (…) restringido al derecho real de hipoteca y que se le atribuya una función sustantiva o*

---

[212] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem. , p. 114. Op. Cit. Amoros Guardiola Sobre el derecho Inmobiliario Registral y su posible autonomía., p. 17 y ss.

[213] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 114. Op. Cit. Oliver y Esteller. Derecho Inmobiliario Español. T. I., p. 879 y ss.

[214] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 115. Op. Cit. Roca Sastre. Derecho Hipotecario. T. I, p. 10 y ss.

[215] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 115. Op. Cit. Pau Pedron. Elementos del Derecho Hipotecario, p. 12 y ss.

> *definidora de los derechos reales, en vez de la puramente publicitaria…"*[216].

g. Derecho Registral Inmobiliario.

La suscrita, considera como una denominación adecuada, a la denominación de la inscripción de la propiedad inmueble del Libro I de los Registros Públicos es el Derecho Registral Inmobiliario; empero, al ser el sistema declarativo en el país; solo están inscritos, los que han hecho uso del Principio de Rogación, para que esto ocurra. Para mi trabajo de investigación, la protección de declarar inaplicable el Art. 2014 del Código Civil, al tercero que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; es sólo, para los bienes inmuebles, que previamente se hayan encontrado inscrito en los Registros Públicos, con antelación al hecho factico; y dentro del período de un año, desde el fallecimiento del legítimo propietario. Porque excedido este plazo, corresponde efectuar los trámites, de nulidad, Falsificación de Documentos, suplantación de Identidad u otros. Es que se requiere, la prontitud; para que, al interponer la acción, el legítimo propietario o sus causahabientes, interpongan la Medida Cautelar de No Innovar; para evitar ventas sucesivas y que las mismas sean nula ipso jure. Por lo que, se requiere que, con el primer tercero de buena fe, el Falsario, proceda a devolver el íntegro del detrimento económico y que el bien inmueble por acción reivindicatoria, retorne el bien inmueble al propietario o a sus causahabientes de aquel.

Por lo que, su presente trabajo de investigación, protege a los bienes inmuebles previamente inscritos en el Libro del Registro de Inmuebles; para que se pueda tipificar el proceso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al encontrarse dentro del libro de Derechos Reales respecto a la propiedad inmueble, concordante con el libro de Registro de la Propiedad Inmueble, que le garantiza los Principios Registral. Sin perjuicio, de reconocer, que existen propiedades inmuebles, que están inmatriculadas, al no haber el propietario, decidido regístralo, en los Registros Públicos, que son válidos; empero, que no están inmersos, dentro de la protección del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; toda vez, que, en este caso, corresponde, otro tipo de proceso de nulidad de acto jurídico; falsificación de documentos del Art. 427 del Código Penal; etc.; que no será parte de mi trabajo de investigación.

> *"…Es el nombre (…) más ajustado al objeto y contenido de la disciplina…"*[217].

---

[216] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 116. Op. Cit. de Caso Romero Ignacio. Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad. Instituto de Derecho Civil. Madrid. (1981), 4 ed., p. 5 y ss.

[217] MANZANO SOLANO Antonio. MANZANO FERNANDEZ M. DEL MAR. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 116-117. Op. Cit. Amoros Guardiola.

11.4 Concepto de Inmatriculación.

Cuando una propiedad inmueble, aún no se encuentra inscrita en los Registros Públicos, se indica que es una propiedad inmatriculada y la acción de generar el primer registro, conlleva a que la misma se genere su matriculación en el Asiento Registral, que conlleve que en lo sucesivo el tracto sucesivo, se efectuara en dicho asiento registral, perteneciente al bien inmueble, evitando que existe superposición de bien inmueble, a través del catastro y demás medidas respectivas, a través de la geolocalización respectiva; aunque en la práctica al no contar en el país un sistema de catastro global. Existe superposición de áreas, en el catastro, que se solucionaría si existiera un catastro total en el país, como existe en pocos países en el mundo, entre ellos Chile, que el registro de bienes inmuebles esta aparejado al catastro; porque cada área de su país, esta definidamente catastrada.

11.5 Justificación de Calificación Registral.

En el Sistema declarativo, son los Registradores Públicos que efectúan la calificación registral, quienes al advertir que existen observaciones las plantearan, para que se levanten las mismas. De levantarse efectuaran una calificación declarando la procedencia de la inscripción y si no la denegaran; las que pueden ser elevadas al superior jerárquico, esto es al Tribunal Registral, para que resuelva, en segunda instancia. En cambio, el sistema constitutivo, es obligatorio la inscripción, de acuerdo al orden de presentación de la misma, la que genera una validez de la transacción y cambio de titularidad de la propiedad que se efectúe.

11.6 Función de los Registradores Públicos.

Los Registradores Públicos, son los encargados de efectuar la calificación registral en primera instancia, mientras el Tribunal Registral en segunda instancia. Para lo cual, declaran subsanable e insubsanable los documentos presentados por el Notario, por Escritura Pública, para ser elevados a través de estos documentos públicos y otorgarse los títulos de propiedad respectivos, respecto de la previa calificación de la legalidad y capacidad de las partes; los pesos y evaluación catastral emitidas en zonas urbanas, por la Municipalidad, a través de la geolocalización o en la zona rural por el Ministerio de Vivienda.

11.7 Ámbito de la Calificación Registral.

Es una atribución, de los *“Registradores Públicos en primera instancia”*, en los procesos de sistemas registrales declarativos, como se cuenta en el Perú y otros países de legislación comparada, entre ellos los de España y otros.

La función primordial del Registrador Publico, es la calificación registral, para que se determine si corresponde o no la inscripción, si existen elementos subsanables o insubsanables, para lograr el registro que las partes han

tramitado, para el bien inmueble en concreto, haciendo uso de los Principios Registrales.

11.8 Respecto a la Calificación Registral según los Títulos.

La calificación de los documentos, para ser elevados a títulos, en los sistemas declarativos como existe en Perú, se inician con el Principio de Rogación; los que de acuerdo al tipo de calificación ya sea netamente notariales; al ser previamente calificados por los Registradores Públicos, procederán a calificar en forma positiva o negativa los documentos elevados en Escritura Pública; para ser elevados a documentos públicos; que ingresen al Asiento Registral; por ejemplo, del Registro de Propiedad Inmueble, lo que genera seguridad jurídica, estando a la garantía del tráfico jurídico y de la Fe Publica Registral. Sin embargo, cuando con accionar delictivo, el falsario, logra que en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, se proceda a la inscripción de un documento no autentico, se vulnera tanto la Fe Pública Registral y el Trafico Jurídico; lo que, genera inseguridad jurídica y dicho bien inmueble, queda vulnerable con dicha inscripción delictiva, así como se pone en riesgo la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario o de sus herederos legales y por ende, a cualquier ciudadano, que confiado en el registro del asiento registral, pueda resultar vulnerable. 1) O en otros casos exista colusión del falsario con el supuesto tercer adquiriente, quienes buscan perjudicar al verdadero propietario y/o a sus causahabientes. 2) La importancia, no solo de los Registradores Públicos, sino también, se requiere que exista buena fe, en cada transacción; esto aunado, que, con el neoconstitucionalismo, se requiere que el tercero de buena fe; actúe realmente, con el cuidado y diligentemente, para evitar ser víctima de un falsario, que pueda cometer Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Esto aunado, que ambas partes deben actuar de buena fe; en las transacciones. 3) Se requiere que el tercero de buena fe, actué con actitud diligente, como “Buen padre de familia”, para evitar ser víctima de engaño, de parte del falsario. Más aun teniendo en consideración, que la inversión de la adquisición de un bien inmueble, debe generar el tomar el cuidado de evitar ser perjudicado y establecer que la adquisición de un bien inmueble, adopto todas las precauciones respectivas, para evitar ser víctima de algún delito, que genere desmedro en su patrimonio. Actualmente, se exige que al propietario también resguarde su propiedad por ejemplo, por alerta registral.

a. Calificación de documentos notariales.

Hay documentos de Minutas, que se tramitan para ser elevados a Escrituras Públicas, a través de las Notarías, previo pago de alcabalas y demás tasas notariales y registrales. Que dan origen, al ingreso de los documentos públicos registrales, y deben garantizar ser documentos “auténticos”; con verificación previa de las firmas obrantes en la Ficha de la Reniec, con firmas electrónicas si cuenta con DNI registrado la firma Electrónica, con adquisición bancarizada, que respalden la adquisición del bien inmueble efectuado.

b. Calificación de documentos judiciales

Contamos con documentos, que se tienen que iniciar en la vía judicial – procesos civiles, buscando que sea reconocida una titulación, por mandato judicial; luego de haberse establecido en esta vía, la procedencia con los elementos probatorios que la acrediten. El mandato judicial, no es calificado por los Registradores Públicos, solo deben acatar, excepto que pueden solicitar que se le aclare, algún punto del mandato, que el Registrador Público, considere que no está muy claro, a la disposición del mandato judicial establecido. Dejando constancia del mandato judicial, a fin de que se desvincule de responsabilidad.

Jurisprudencia mandato judicial.

Respecto al mandato judicial, que se dispone para la "*inscripción en los Registros Públicos"*, el Registrador, no tiene la posibilidad de cuestionar, sino solo cumplir el mandato; empero, si puede solicitar la aclaración, si considera, que el mandato, requiere de alguna aclaración, para cumplirlo.

c. Calificación de documentos privados.

Esta calificación de documentos privados, se realiza en etapa preliminar, donde el notario efectúe la elevación a Escritura Pública y en la etapa de Registro Públicos califica Públicos; considerando se levanten las observaciones de los Registradores Públicos o en forma concluyente el Tribunal Registral, declarando las faltas subsanables o insubsanables. Estableciendo, que a su celebración se haya efectuado con la solemnidad respectiva.

d) **La calificación registral es administrativa.**

La calificación registral, es considerada administrativa, porque a diferencia de la judicial, no genera cosa juzgada; los defectos subsanables, se enmiendan, al levantarse las observaciones y se logra la inscripción. Lo que, difiere de los insubsanables, que resulta que los mismos, por lo que se denegara su inscripción sin que se haga anotación preventiva. Dicha calificación la efectúa el Registrador Público y Tribunales Registrales que actúan en segunda instancia.

> "*Se denegará la inscripción sin poder hacerse la anotación preventiva*…"[218].

11.9 Características de la Inscripción.

Existe un orden de prelación, para establecer el Principio de Prioridad; empero, si en el sistema declarativo, se efectúa la inscripción, después de ser declarada positiva, ya no se permite otra inscripción, porque se le declara, que obtiene el derecho del principio de fe pública registral y de publicidad y demás

[218] CONCHEIRO DEL RIO Jaime. Inmatriculación de Fincas. Editorial Bosch. (2009). Barcelona - España. T. II, p.844.

principios registrales, que garantizan la inscripción de los documentos públicos registrales. Sin embargo, existe el tracto sucesivo, en la propiedad inmueble, esto es, dentro de un mismo asiento registral, se van anotando las inscripciones del cambio de propiedad, que se efectúen a través a título oneroso compra venta, o a título gratuito, por donación.

. *"…Los asientos de inscripción referentes a una partida, se extenderán en estricto orden de presentación (…) referidos títulos, salvo casos de títulos conexos…"*[219].

11.10 Efectos de la Calificación.

11.10.1 Calificación Positiva.

Para considerar que existe calificación positiva, es cuando el Registrador Público, admite efectuar el que se efectúe el Registro en el Asiento Registral.

> "…*El Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa (artículo 19 bis, párrafo 1°, LH) …"*[220].

11.10.2Calificación Negativa.

Al efectuar, el análisis de los documentos el Registrador Público, efectúa observaciones que impiden el registro, puede ser en forma parcial o denegatoria; conllevara a que se levanten las observaciones planteadas.

11.11 La Calificación Registral de Escrituras Públicas.

En la Calificación de Escrituras Públicas, cuando es positiva, se logra la inscripción en el Registro; sin embargo, cuando es negativa, es porque estamos declarando que es falta subsanable es ineficaz relativo, para que, al levantar la observación planteada por el Registrador Público, resultara calificación positiva. Si es insubsanable, por lo que es nulo absoluto, se declarara la calificación negativa.

11.12 Faltas Subsanables.

Son faltas subsanables, las que, al elevar las observaciones planteadas por el Registrador Público, prospera con una inscripción positiva, estas luego de enmendarla, conlleva que se genere la aprobación de la inscripción registral respectiva, por el Registrador Público.

---

[219] Reglamento General de RRPP Perú. Idem. Art. 47.

[220] MANZANO SOLANO Antonio. Instituciones de derecho Registral Inmobiliario. Idem, p. 239.

"…serán subsanables las que afecten a la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la obligación en el constituida.

1° Que el defecto afecte al título.

2° Que no produzca necesariamente la nulidad de la obligación…"[221].

"…Roca Sastre (...) concepto de tipo descriptivo y otro (…) empírico, (…) son faltas subsanables "aquellos defectos de que adolece un título, que sin constituir faltas reglamentarias y siendo comprobables por el Registrador, provengan de la forma del mismo título o del acto que contiene, o las origine el Registro, siempre que sin provocar la nulidad del referido acto, ni su intrascendencia real inmobiliaria, puedan subsanarse por medio de una nueva redacción documental, reforma u otra medida o formalidad, suspendiendo tan solo la práctica de la inscripción solicitada…"[222].

11.13 Faltas Insubsanables.

Son las faltas nulas, conforme lo sustento en el presente trabajo de investigación, el hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, por lo que es Nulo ipso jure, erga omnes y conlleva se promulgue como figura delictiva agravada de la Falsificación de Documentos Públicos Registrales, como sugiero en el Art. 427-A del Código Penal.

Esto, al tenerse en consideración que: el Falsario al proceder a pseuda "enajenación a título oneroso" al tercero de buena o mala fe; no cumple ninguno de los requisitos regulados en el Art. 140 del Código Civil, ni del Art. 1351 del acotado código; por lo que no estamos frente a un acto jurídico, ni contrato licito o valido, no estamos ante un negocio jurídico, sino ante un acto delincuencial, donde el falsario, con falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otro, logra la inscripción un asiento registral de bien inmueble ajeno; con documentos " no auténticos", lo que vulnera los bienes jurídicos de Fe Pública Registral, con los que cuenta el verdadero propietario con antelación y que se debe mantener incólume, con la protección del resto de principios registrales de legitimidad, tracto sucesivo, publicidad, etc., así como la vulneración del Trafico Jurídico, la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; lo que genera inseguridad jurídica que debe existir en todo Estado de Derecho, y el respeto de los bienes inherentes de los derechos humanos garantizados al verdadero propietario y a sus causahabientes, dentro del bloque constitucional y control difuso.

"…La insubsanabilidad debe interpretarse restrictivamente, puesto que la finalidad de la anotación es extender la exactitud y el conocimiento del Reglamento hasta donde sea posible…"[223].

---

[221] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantil de España. Segunda Edición. Editorial Thomson – Civitas. (2008). Madrid - España. T. II, p. 1278-1279. Idem. Art. 65 de la Ley Hipotecaria. Op. Cit. José Poveda Murcia.

[222] CONCHEIRO DEL RIO Jaime. Inmatriculación de Fincas. Editorial Bosch. Idem. T. II, p. 845.

[223] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. II, p. 1309.

11.14 Doctrina.

Clasificación de supuestos de insubsanabilidad.

En la doctrina, sobre la clasificación las faltas insubsanables es en razón de su procedencia; en base al título inscribible, a los antecedentes establecidos en el Registro, en razón al nuevo asiento que corresponde extenderse, entre otros.

11.14.1 Respecto a la declaración como causa insubsanable.

i. Respecto a la declaración de voluntad.

La importancia de la declaración de voluntad interna y externa del legítimo propietario, es primordial, si falta el mismo, es causa insubsanable.

> *"...En relación con la forma de la declaración. En este sistema civil (…) e inscripción voluntaria y declarativa, solo podrá conceptuarse como insubsanable la falta de dos presupuestos: 1) Si el título en su conceptualización formal de documento carece de forma pública o autentica, salvo los casos excepcionales de acceso al Registro de documentos privados. 2) Si el requisito formal exigido por la ley es ad solemnitaten de (…) no producirse, resulta inexistente el negocio y sus consecuencias…"*[224].

ii. Respecto al Título.

Respecto al título, debe ser de real propiedad del legítimo propietario, por lo que se efectuara el estudio respectivo; porque carece de legitimidad para enajenar un Falsario; por lo que considero que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es nulo ipso jure.

> *"...El estudio de los antecedentes registrales se sitúa en el ámbito propio de uno de los elementos fundamentales del derecho subjetivo (…) la atribución de su contenido a un titular concreto. El estudio de nuevo asiento y de sus requisitos, contenido (…) art. 9° de la Ley Hipotecaria, (…) párrafos primero a quinto, no es sino la traducción registral de los propios elementos esenciales del derecho subjetivo…"*[225].

---

[224] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. II, p. 1306, 1307.

[225] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. II, p. 1303-1304.

II Respecto al Título.

11.15 Doctrina.

Legislación Comparada.

El Principio de Inscripción – "Examen de la existencia del derecho".

En la legislación comparada, se hace uso de este Principio de inscripción, para analizar si corresponde o no efectuar la inscripción del título a nivel Registral, para lo cual se analiza por el Registrador si es subsanable o insubsanable la falta para la inscripción. Por lo que, la importancia del Registrador Público y su Calificación Registral es contundente. Si hay nulidad o la falta es insubsanable, la inscripción es negativa. Consecuentemente no se efectúa. Sin embargo, en nuestra legislación, este Principio no existe en forma clara y contundente, es ambiguo, por ser aclarado, o modificado o promulgado. Para ser entendido con claridad, la magnitud de la función que acarrea una calificación registral de un bien inmueble en los Registros Públicos, del Sistema Declarativo. Porque el Constitutivo, no utilizan el empleo del Registrador Público como función de calificación. Porque prevalece la inscripción, de acuerdo al orden de prelación de la inscripción, donde una inscripción posterior, modifica la anterior, como especie de tracto sucesivo.

La inscripción, se efectúa de conformidad a la calificación registral del Registrador Público y se hace en virtud del título que lo sustente, esto es del instrumento público. Para generar el título de propiedad del bien. Que la suscrita considera debe efectuarse sólo con documentos "auténticos", porque si estamos ante documentos "inauténticos", es nulo ipso jure, porque estaríamos ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera el tráfico jurídico, lo que acarrea situación de gravedad, porque al efectuarse la inscripción, conlleva que dicha inscripción, cuenta con el respaldo del Principio de Publicidad, Tracto Sucesivo, Prioridad, Legalidad, Legitimidad, oponibilidad y demás principios registrales en forma ilegal. Consecuentemente, genera inseguridad jurídica. Porque estos principios, se tornan débiles, ante la vulneración del documento "inauténtico". Porque corresponde, que estamos ante el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y el pseudo título oneroso efectuado por el Falsario con el tercero de buena o mala fe, considero debe ser declarado nulo ipso jure; porque mi hipótesis es que no es acto jurídico, no es contrato licito, no es negocio jurídico y estamos ante accionar delictivo cometido por el Falsario. Que no solo, vulnera la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho de otorgar herencia a sus causahabientes el verdadero propietario, sino que también ha vulnerado la autonomía privada de contratar, que le corresponde al legítimo propietario y que obviamente el falsario no cuenta con la legitimidad para "contratar con fines lícitos, sino contravienen leyes de orden público" declarar nulo ipso jure.

Por lo que, actualmente, el Art. 2010 del Código Civil, por lo que la suscrita plantea la modificación, que regula forma genérica, ambigua que *"el Título de inscripción se hace en virtud del título que conste en instrumento público, salvo disposición contraria"*. Para la suscrita, debería modificarse y agregarse a esta figura jurídica, la defensa del tráfico jurídico en forma expresa, que sería "**que se**

hace en mérito a la inscripción autentica que lo sustente". Para rechazar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Y permita declarar la excepción solo para este accionar delictivo, con el Art. 2014 Código Civil, a través del Art. 2014-A del Código Civil, para que sea inaplicable el Art. 2014 Código Civil, que otorga Principio Registral fe Registral, al tercero de buena fe, solo para el caso concreto del FIDEF- Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que correspondería promulgarse como figura delictiva agravada de los delitos contra la Fe Pública con Art. 427-A Código Penal, como figura agravada del que ingresa al Asiento Registral de bien inmueble ajeno por un Falsario, no propietario con accionar delictivo, vulnerando los bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, Derecho de herencia y autonomía privada del legítimo propietario, así como la Fe Pública Registral que le compete por Principio de Prioridad, que considero debería mantenerse incólume y tener libertad de contratar con fines lícitos del verdadero propietario y/o a favor de sus causahabientes. Porque vulnera el tráfico jurídico, en agravio del Estado y atenta contra la seguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho y vulnera dichos Derechos Fundamentales del legítimo propietario.

11.16 Propuesta de Modificación:

Propuesta de Promulgación:

1) **Art. 427-A del Código Penal.**
   Tipificación: Como figura delictiva agravada el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; que vulnera la Falsificación de Documentos Públicos Registrales, al ingresar al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con accionar delictivo, por el Falsario y otros.

2) **Art. 2010 del Código Civil.**
   La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público "en mérito de la documentación auténtica que la sustente", "salvo disposición contraria". Que garantice el Trafico Jurídico, que proteja el interés social y el Estado, dentro de un Estado de Derecho, que garantice inscripción de documentos "auténticos", estando al Principio de Publicidad y demás principios registrales.

3) **Art. 2014-A del Código Civil.**

   Proceder a la Excepción de la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario, su autonomía privada de contratar ante la pseudo enajenación a título oneroso cometido por Falsario y su Principio de Fe Pública Registral que le asiste por Principio de Prioridad y que transmite a sus causahabientes, que se debe mantener incólume y el tráfico jurídico en agravio del Estado.

Por lo que, que se requiere estas modificaciones y promulgaciones propuestas por la suscrita. Estando que, en más de casi treinta y siete años, la regulación ambigua, con disposiciones de legislación especializada en los Registros Públicos, del Libro IX de los Registros Públicos, el Reglamento General de los Registros Públicos y demás, ha venido generando dificultades, en interpretar al administrar justicia, que corresponde defender en forma contundente los Derechos Fundamentales establecidos en la Constitución a través de regulación que resulta taxativo, para proteger: 1) La Inviolabilidad de propiedad, 2) La Herencia, 3) La autonomía privada de contratar con fines lícitos que le asiste al legítimo propietario, respecto a sus bienes inmuebles y no ser vulnerados por el Falsario, quien no tiene legitimidad para disponer de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con accionar delictivo. Más aun, con la aplicación indebida del Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, sin ninguna restricción, el Principio de Fe Pública Registral, ante haber participado en una enajenación a título oneroso. Sin merituar, si estamos ante el accionar del legítimo propietario o de una pseudo enajenación del Falsario. Por lo que, corresponde declarar improcedente dicha transferencia; empero, a través de la política criminal del Estado, con un cambio de paradigma. Porque el Principio de Fe Pública Registral, se mantiene incólume a favor del verdadero propietario y sus causahabientes, y no debe ser vulnerado por el otorgamiento de buena fe registral al tercero de buena fe, en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y el Trafico Jurídico en agravio del Estado.

Lo que, genera inseguridad jurídica y permite el abuso del derecho. Por lo que, debe ser corregido con los planteamientos modificatorios y de promulgación de leyes que la suscrita propone en el presente trabajo de investigación doctoral; para vivir en una sociedad con paz y con protección social, por lo que considero que debe ser corregido, como cambio de paradigma jurídica y que están en forma clara, la razón de ser de este principio público, en la legislación comparada, que conlleva a que la calificación registral de los títulos sean realmente merituados, para establecer si estamos o no ante un documento público registral, que "*debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble*"; esto es, en el Asiento Registral; para evitar que se inscriban documentos que deben ser nulos o insubsanables; para evitar inscripciones, con contenido delictivo de falsificación de documentos, suplantación de identidad, u otros, del Falsario y pseudo enajenar a título oneroso.

11.17 "*Regularización de Firma de Asientos"* y Anotación de Inscripción.

Es importante, considerar que las anotaciones de los Asientos Registrales, deben respetarse el tráfico jurídico y otorgar garantía a la inviolabilidad de propiedad y de herencia, dentro del tracto sucesivo; con documentos "auténticos", que garantiza el tráfico jurídico, lo que conlleva la seguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho; donde corresponde que 1) El verdadero propietario, haya manifestado su voluntad en forma directa o a través de 2) Poder legítimo otorgado, para transferir su propiedad, a título

oneroso. 3) Por lo que, no se puede admitir, dentro de documento público registral, se efectué con accionar delictivo de falsificación de documentos, suplantación de identidad u otro; 4) Porque dicho registro, con documentos "inauténticos", son nulos ipso jure y generan inseguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho, y 5) Permitir que ello no ocurra, seria vulnerar la inviolabilidad de propiedad y de herencia reconocida no solo como derecho fundamental, sino que es erga omnes, al estar reconocida dentro de los Derechos Humanos. 6) El registro de documento público registral está protegido por los Principios Registrales de Fe Publica Registral que cuenta con antelación el verdadero propietario y se mantiene como un derecho prioritario y legítimo y no puede ser modificado, a no ser que haya habido tracto sucesivo o derechos hereditario o enajenación onerosa por parte del verdadero propietario. 7) Y no con accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por Falsario; 8) Estando, a que la ley no permite el Abuso de Derecho y 9) Nadie puede transferir un mejor derecho del que no cuenta y el falsario, 10) Porque el Falsario, jamás recibió manifestación de voluntad, para que pseudo "enajene a título oneroso" un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, 11) Generando detrimento económico al verdadero propietario y sus causahabientes y al tercero de buena fe; 12) Por lo que, corresponde que se efectué la acción reivindicatoria y se devuelva la propiedad al verdadero propietario y a 13) Sus causahabientes, a través de sucesión intestada o por derecho testamentaria, 14) Que, debe ser inmediatamente inscrita en los Registros Públicos, conjuntamente con anotación de Medida Cautelar de no Innovar; para evitar que se continúe produciendo transferencias, que resultan nulas ipso jure, desde la primera inscripción del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el Falsario. 15) Por lo que, el proceso debe iniciarse en forma inmediata, por parte de los afectados, para cautelar su derecho y evitar que se continúe afectando a terceros. Proceso, que en la opinión de la suscrita, debe efectuarse por magistrados especializados, dentro de un proceso también especializado que propongo de Acumulación de Acciones Heterogéneos, en su presente trabajo de investigación doctoral.

11.18 Anotación Preventiva como Medida Cautelar y el Registro.

Para hacer, valer sus derechos y cautelar los mismos, al concluir la sentencia, las partes, pueden recurrir a medidas cautelares y anotación preventivas en los Registros. Las medidas cautelares se encuentran reguladas del Art. 608 al 634 del Código Procesal Civil, estableciéndose como características y la suscrita propone a petición de parte, la acción reivindicatoria, para recuperar el bien inmueble, el verdadero propietario y a petición de parte se plantee medida cautelar de no innovar:

> *"...prejuzgamiento y es provisorio, instrumental y variable..."*[226]*."…la anotación preventiva cautelar el jurista puede llegar fácilmente a comprender el carácter dinámico del derecho y la función creadora del Derecho por parte de la jurisprudencia. La compleja realidad socio-económica plantea, cada día más, nuevos problemas a los que los*

[226] Código Procesal Civil Peruano. Art. 612.

intérpretes del Derecho, partiendo de las bases normativas ya existentes, deben ir ofreciendo soluciones adecuadas …"[227].

11.18.1 Jurisprudencia.

Medida Cautelar de No Innovar.

"*...finalidad de la Medida Cautelar de No Innovar. Sumilla: La medida cautelar de no innovar o (...) prohibición de innovar tiene por finalidad impedir que mientras dure el pleito, alguna de las partes realice movimientos o actos jurídicos o de hecho que alteren la situación existente, y por ende afecten o frustren los derechos de la contraparte. Se encuentra dirigida a mantener el estado de hecho o de derecho existente al tiempo de ser admitida la demanda, para poder garantizar la eficacia de la sentencia a dictarse posteriormente*..."[228].

11.19 Estructura cautelar del Principio de Publicidad.

El principio de Publicidad Registral, garantiza como uno de los principios registrales, más importantes que cuenta el Libro IX de los Registros Públicos; empero, para otorgar plena seguridad jurídica, se debe efectuar sobre documentos "auténticos", que no vulneren la inviolabilidad de propiedad, el tracto sucesivo, y el tráfico jurídico y fe pública registral. Porque si no resultaría, para el caso concreto de lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, un peligro de riesgo concreto tanto personal como colectivo; por generar el múltiples víctimas, que pueden ser sorprendidos frente al registro del Asiento Registral por el hecho factico delictivo, cometido por el falsario, en el asiento registral de bien ajeno, con accionar delictivo de delito de falsificación de documentos, suplantación de identidad u otros.

Por lo que, se puede plantear la oposición establecida en la Ley 30313, como medida preventiva por el Notario, Cónsul, Juez y cualquier otra autoridad, para la oposición y cancelación del título. Sin embargo, considero que aún falta un cambio de paradigma global, para evitar que el verdadero propietario y/o sus causahabientes, sigan siendo víctimas de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Los mismos, sean garantizados para evitar que se produzcan, a través de la promulgación taxativa como figura delictiva agravada de Falsificación de Documento Público Registral del Art. 427-A del Código Penal; que conlleve poder modificar el Art. 2014 del Código civil, a través de una excepción, para la inaplicación del principio de fe pública registral, al tercero de buena fe, para excepcionalmente inaplique al Fraude Inmobiliario por

[227] PASTOR José Martin. La Anotación Preventiva como Medida Cautelar y el Registro. Centro de Estudios Registrales (2000). Madrid - España, p.

delito de Estelionato cometido por falsario, la Fe pública Registral a favor del tercero de buena fe, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario garantizado Art. 70 de la Constitución Política del Estado y demás derechos fundamentales señalados.

> *"…La Fe Publica 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 títulos, pues vulnera la inviolabilidad de propiedad del Art. 70 de la Constitución Política del Estado…"*[229].

11.20 La Calificación Registral y su problemática.

En el sistema declarativo, la función del Registrador Público, es la calificación registral y el análisis de los títulos se efectúan en los contratos y los requerimientos de Escritura Pública, corresponde hacer un control a los documentos elevados por los Notarios a Escritura Pública; ejemplo, Notario controla si una persona de avanzada edad, que va enajenar un inmueble y "aparentemente está efectuando firma a ruego, en presencia familiares directos": Por lo que, luego de calificación registral será negativa, será rechazado; porque es necesario saber si su decisión es certera, al manifestar su voluntad.

Por lo que, se requiere de un examen médico, que establezca que cuenta con sus facultades plenamente establecidas, para tomar conciencia de la decisión que está adoptando; si realmente hay voluntad para trasladar su bien inmueble por una enajenación onerosa y realmente es que no sabe firmar "porque es analfabeto"; o estamos ante una situación que se está sorprendiendo con mala fe, sin que exprese su manifestación de voluntad de enajenar el bien inmueble y si está prohibido que los testigos a ruego sean directamente familiares.

Los Registradores Públicos, son funcionario públicos y la suscrita considera son guardianes de la legalidad, de anotación de documentos públicos registrales y del trámite que se efectúa para la inscripción en los Registros Públicos, por su facultad que tienen sobre la calificación registral, de realizar control de documentos que servirán para crear título, dentro del Derecho Registral inmobiliario, que genera: 1) Derecho erga omnes, 2) afecta al propietario, 3) Al adquiriente, a los derechos traslativos de propiedad, 4) a sus respectivos causahabientes.

Es por eso, la importancia del sistema declarativo, en la legislación compara, porque el Registrador Público, cautela los títulos de los inmuebles, a través del control de su calificación registral; cosa que difiere en el sistema registral constitutivo; excepto, solo para compra venta hipotecarias, donde el

---

[229] Pleno Jurisdiccional Civil. 20 Octubre 2012. Op. Cit. Casación N° 800-2015-Huanuco. Sobre Nulidad de Acto Jurídico, que declara fundado el Recurso Casación del demandado José Palacín Aquino. Fs. 523 del 12 Enero 2015 y declara Infundada la demanda, respecto a la nulidad de la Escritura Pública. *Que suscrita no está de acuerdo, porque se debió declarar la nulidad en opinión de la suscrita; sin embargo, efectuaron una doctrina casatoria, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario.

control registral en este sistema es más riguroso; y es por eso, que incluso el Art. 2014 del Código Civil, que al promulgarse el Código Civil del año 1984 hemos transcrito textualmente del Art. 34 de la Ley Hipotecaria de España: Que otorga fe pública registral al tercero de buena fe, porque ese dispositivo legal, está dentro del Derecho Hipotecario (adquisición de bien inmueble con crédito bancario). Sin embargo, en el Perú hace casi treinta y siete años de la promulgación del Código Civil, hemos efectuado una "copia y pega"; esto es, sin efectuar análisis minucioso. Procedimos a generar Protección Registral al tercero de buena fe, sin efectuar control, 1) Al acto jurídico que otorga dicha supuesta enajenación a título oneroso, 2) Si estamos ante una manifestación de voluntad del legítimo propietario o 3) Estamos ante un fraude inmobiliario por estelionato cometido por un falsario. Por lo que, en este último caso, según la hipótesis de la suscrita: i) No estamos ante acto jurídico por lo que no cumple requisitos ni presupuestos del Art. 140 del Código Civil; ii) No estamos ante un contrato porque no cumple con presupuestos del Art. 1351 del Código Civil, iii) Por lo que no estamos ante negocio jurídico, sino estamos ante una acción delictiva. Lo que es nulo ipso jure. Incluso considerando sobre la Nulidad de acto jurídico del Art. 219 del Código Civil, que es nulo ipso jure y erga omnes. Lo que, se acredita con la pericia grafotecnia y/o con la comunicación del Notario Público, que indique que dichos documentos no han sido efectuados en su Notaria; por lo que, la firma y sellos son falsificados, debe ser inmediatamente declarado nulo ipso jure. Por lo que, propongo para llegar a una solución, el cambio de paradigma y promulgación del Art. 427-A del Código Penal.

Debiendo declararse nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario, que con accionar delictivo y por lucro a pseudo vendido un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, logrando enriquecimiento ilícito y ocasionando detrimento económico al legítimo propietario, a sus causahabientes y al tercero de buena fe. Por lo que, corresponde a propuesta de mi trabajo de investigación:

1) Proceder de oficio o a petición de parte, el Juez ante el requerimiento del fiscal o parte interesada, a emitir una sentencia judicial, declarando fundada la acción reivindicatoria, para retornar el bien inmueble al verdadero propietario y/o a sus causahabientes a la Sucesión Intestada o a sus herederos legales.
2) Por lo que se pondrá a petición de parte, se registrará medida cautelar de no innovar, como anotación preventiva en los Registros Públicos. ´
3) Sin perjuicio, que, al interponer la parte interesada, la denuncia penal, sobre el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, deba a petición de parte y bajo su responsabilidad del requirente; que Fiscal requiera al Juez, que proceda a la anotación preventiva sobre Medida Cautelar de NO Innovar, para evitar que el bien inmueble materia de Litis, siga transfiriéndose a otros terceros, cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe.

España. *"…concepto de calificación registral como el examen o comprobación (…) los títulos sujetos al Registro que realiza el Registrador de la Propiedad para determinar si están o no ajustados a derecho y en consecuencia si merecen o no protección y la eficacia del Registro. (…) este examen de legalidad no (…) una legalidad genérica, sino que es de hacer eficaces erga omnes los derechos reales inmobiliarios. Por lo tanto (…) el Registrador comprueba en su calificación no es la ilicitud o legalidad genéricas del título, sino concretamente si contiene, constituye, modifica o extingue un derecho real recayente sobre bienes inmuebles; si conforme al ordenamiento jurídico específico y los pronunciamientos del propio Registro este derecho Real se encuentra válidamente constituido; y (…) si el título en el que se constituye es válido y adecuado para producir efectos frente a terceros…"*[230].

11.21 *Inexistencia de Calificación Registral en Sistema Constitutivo.

Respecto a la calificación registral, opera a plenitud en los sistemas declarativos; mientras que en sistemas constitutivos o denominados administrativos o transcriptivos, es inoperante. El sistema registral, al ser obligatorio, se rige, como una secuencia de propiedad, donde cada adquisición, se registra obligatoriamente, sin pasar por el filtro de la calificación del Registrador Público, ni las observaciones subsanables o insubsanables, que aquel pueda efectuar. Otorga la garantía, que cada adquisición se registra; empero, al ser obligatorias, no son calificadas como en los procesos declarativos, por lo que en forma particular prefiero inscripción declarativa, que es la que mantenemos en nuestro país.

11.22 La Seguridad Jurídica preventiva Notarial.

Los Notarios al elevar a Escritura Pública, previamente se realiza el trámite en la Notaria y corresponde evaluar la identificación de las partes, el pago considerando debe ser efectuado en forma bancario, que se efectúe al realizar la adquisición, y deben desistirse de emitir declaración de dar fe; que en su presencia se otorgó la entrega de dinero físico, cuando corresponde que se efectúe a través de pagos bancarios y no efectuarse en forma directa; para controlar la adquisición onerosa y evitar los Fraudes Inmobiliarios por delito de Estelionato, cometido por el Falsario; porque de declararse nulo ipso jure, una transacción del falsario, corresponde con el documento acreditado, requerir la devolución inmediata del pago efectuado por el tercero de buena fe y el pago de indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad efectuada.

11.22.1 La Seguridad Jurídica preventiva Registral.

"…crease el Sistema Nacional de los Registros Públicos con la finalidad de mantener y preservar la unidad y coherencia del ejercicio de la función

[230] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. I, p. 326-327.

registral en todo el país, orientando a la especialización, simplificación, integración y modernización de la función, procedimientos y gestión de todos los registros que lo integran…"[231].

11.23 Doctrina.

La Seguridad del Tráfico Inmobiliario con la función registral.

La calificación registral, otorga una garantía en el sistema declarativo, la que es efectuada por los "*Registradores Públicos primera instancia y el Tribunal Registral"* en segunda instancia.

España. *"…La calificación registral y sus consecuencias legales que son al mismo tiempo fundamento de ella, como son las presunciones de exactitud de la legitimación y de la fe pública registral y el cierre registral, el tracto sucesivo y la especialización, no son meros conceptos abstractos de Derecho Inmobiliario, sino que responden a una realidad que se vive en la práctica y que se refleja en la seguridad jurídica que precisan los ciudadanos..."*[232].

II Respecto Catastro y el Registro.

11.24 Catastro.

El catastro, es la escenificación de geolocalización, de la ubicación de los predios y no deberían estas superpuestas, con el que cuenta la municipalidad y el Estado, ubicación y los bienes inmuebles están controlados por la Geolocalización del mismo, para establecer los linderos de una propiedad y los vecinos colindantes; se efectúa no solo para contribuir con los ingresos en los Registros Públicos de los bienes inmuebles, sino también para el cobro de los impuestos respectivos y evitar la superposición de un mismo bien inmueble con más de un propietario, si es que no existiera el catastro.

El Catastro, es importante para la inscripción de un bien inmueble, es la geolocalización de un bien inmueble y es una forma de evitar la superposición de los predios. Los que, se utilizan a nivel Registral, administrativo en Municipalidades especialmente la local, donde está ubicado el bien inmueble, e incluso en la Legislación comparada, a nivel notarial y registral para su inscripción, en el asiento registral.

"…la identificación de las fincas en el Registro, como soporte físico de las titularidades jurídicas, es una necesidad ineludible. De poco sirve tener un sistema de protección donde asentarse (…) la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, aunque constituye su núcleo esencial…"[233].

---

[231] Ley N° 26366 Creación del Sistema Nacional y la Superintendencia de los RR.PP. Art. 1.

[232] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. I, p. 376.

[233] PÉREZ PÉREZ Emilio. La propiedad Inmobiliaria, sus Formas y su Inscripción. Segunda Edición, Actualizada y Ampliada. Editorial Bosch. (2004). España, p. 329. Op. Cit. Graguera Ibáñez. El Principio del

11.25 Registro.

El Registro de Propiedad, al ser declarativo, conlleva que se efectúe bajo el requerimiento de la inscripción en los Registros Públicos, para lo que, se recurre al Principio de Rogación, y al ser evaluado con la calificación registral y admitido el registro por el Registrador Público, recién se complementan con los otros principios registrales, entre ellos el Principio de prioridad, legitimación, tracto sucesivo, fe pública registral, oponibilidad y el más importante el de Publicidad, que genera un erga omnes o ergaomnicidad, que rige para todos. Al ser declarativo, se expide título que garantiza la propiedad del mismo y se anota en el Asiento Registral del bien inmueble, en el folio respectivo, al ser el registro individual por cada bien inmueble y se registra el tracto sucesivo, de las enajenaciones y cambios de titulares del citado bien inmueble. Para lo cual, se requiere que sean documentos auténticos, para ser elevados como documentos públicos registrales, a través de Escritura Pública.

Por lo que, si se efectúa una anotación en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, en forma delictiva; comete lo que la suscrita denomina (Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario); lo que atenta la buena fe, que debe efectuar todo ser humano, en todo acto jurídico, negocio jurídico, contrato, etc. Sin embargo, el Registro con documentos “inauténticos” en los Registros Públicos, atenta vulnera los bienes jurídicos de Fe Publica y Trafico Jurídico; que establece que los documentos que ingresen a los Registros Públicos deben ser auténticos, estando a que son documentos públicos registrales, que registran títulos de propiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble; porque si no genera inseguridad jurídica.

Donde con solo, lograr la inscripción en el asiento registral de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, se comete el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Al poner en riesgo concreto, a cualquier ser humano, que puede ser sorprendido en su buena fe. Sin embargo, es de considerar, que, con antelación al verdadero propietario, tiene registrado la propiedad y está protegido no solo por los Principios Registrales, entre ellos el de Fe Pública y demás principios que garantizan el tráfico jurídico de los bienes que se encuentren registrados en los Registros Públicos y especialmente, por la garantía constitucional y la convencionalidad de los Derechos Humanos, que garantizan la inviolabilidad de propiedad y de herencia al legítimo propietario. Por lo que estando a la Ponderación de los Derechos Humanos, los que están reforzados con la buena fe, en los Registros Públicos debe garantizarse dentro de un Estado de Derecho; no puede verse afectado por un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido el Falsario, al tener en consideración que el Falsario, no ha celebrado ningún acto jurídico, negocio jurídico ni contrato licito, porque no reúnen los presupuestos establecidos en los Arts. 140 y 1351 y siguientes del Código Civil, en concordancia con los Arts.2 inc. 16, 70 y 138 de la Constitución Política del Estado, estando no solo al control difuso, si no especialmente a los Derechos Humanos:

---

doble suministro y ola coordinación entre el Catastro y el Registro Jurídico. Ponencias y comunicaciones presentadas al IX Congreso Internacional de Derecho Registral. T. I. Madrid, 1993, p. 324.

"…En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera…"[234].

11.26 Principios Registrales.

Si bien es cierto, como parte ilustrativa de mi trabajo de investigación, considero los principios registrales en la Teoría VI sobre Principio de Confianza Vs Principios Registrales VI; sin embargo, en esta Teoría de la Calificación Registral; se vuelve a hacer mención; porque el presente trabajo al ser multidisciplinario, requiere que se desarrolle los principios registrales, que guardan directa relación con la calificación registral; aunque en sí, todos los principios registrales sin excepción, guardan relación con la calificación registral, porque son los Registradores Públicos y el Tribunal Registral, los encargados de efectuar dicha calificación, aunque unos en primera instancia y en segunda instancia al garantizarse la doble instancia, conlleva a la participación del Tribunal Registral; generando en algunos casos precedentes vinculantes, como en el sistema judicial también se aplica y es un Libro de Procedimiento especial. Por lo que, requiere un tratamiento especial, como propongo en el presente trabajo de investigación doctoral, en el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; exclusión del Art. 2014 Código Civil y la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, porque considero, es inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en forma excepcional, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.

1) Principio de Rogación.

El Principio de Rogación, tiene otras denominaciones en la Legislación Comparada: "petición", "instancia o solicitud", al ser requerimiento primordial dentro del sistema declarativo. De la exposición de motivos del Código Civil, para la inscripción en el Registro se lleve a cabo, corresponde se efectúa la solicitud de la parte interesada, en aplicación a lo regulado del Reglamento General de Registros Públicos y en el Art. 2011 del Código Civil. Del Art. 12 del "*Reglamento General de Registros Públicos"*, se establece sobre "*la solicitud de la inscripción se presenta primero con la presentación del título por el Diario"*.

Para recurrir a los registros, el usuario, hace uso del principio de rogación, que da inicio a que los documentos ingresen a los Registros Públicos. Para lo cual ha tenido que previamente recurrir a la Notaria, para que se efectúe la Minuta y se eleve a Escritura Pública, quien da fe, de los procesos efectuados en la Notaria. Donde se efectúan, los primeros pasos, para iniciarse el requerimiento de elevación de Escritura Pública. En donde recientemente a partir del año 2015, se procedió a tener un control un tanto más riguroso, respecto a la ley 30313. Que permite, que, si existen sospechas de una inscripción fraudulenta respecto a una inscripción en los Registros Públicos, se

[234] Constitución Política del Perú. Art. 138.

efectúe el trámite para impedir que esa inscripción y llegue a ser efectuado en los Registros Públicos, a través de la oposición Notario, Cónsul, Juez o árbitro. Toda vez, que resulta contraproducente en el asiento registral que figura que un registro con falsificación de documentos o suplantación de identidad, llegue a los Registros Públicos. Por la inseguridad jurídica, que esto representa. Estando a los principios registrales que garantizan al libro IX del Código Civil respecto a los Registros Públicos y su Reglamento.

El principio de rogación, se concreta con la presentación del requerimiento que efectúa el notario para la elevación de Escritura Pública, para la inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble. El registrador, procede previamente a efectuar la calificación registral, para la inscripción o rechazo en los Registros Públicos, en aplicación del Art. 2011 del Código Civil, concordado con el Art. III del Título Preliminar del Reglamento general de Registros Públicos, para efectuar la calificación registral, del Parte Notarial, para la inscripción del folio real respectivo, el registrador público verificará todo los datos y generales de ley de los otorgantes, la validez del acto, verificación de antecedentes o identidad y los asientos de los registros públicos respectivos.

El tema de Principios Registrales, lo estamos considerando en el Título VI de análisis de teorías de Principio de Confianza y Principios Registrales del presente trabajo de investigación y lo tratare referencialmente en el este título. Que consideraré respecto a la calificación registral del Registrador Público, estando a la aplicación del principio de prioridad registral, legitimación, tracto sucesivo, publicidad etc. Es importante que, en los Registros Públicos, se inscriban solo documentos que son “auténticos”, porque los registros efectuados, están protegidos por los principios registrales, que rigen las inscripciones de los Registros Públicos. Cualquier inscripción “inauténtica”, resulta de peligro concreto, especialmente por principio de publicidad y fe pública registral de las inscripciones en los Registros Públicos que conforme el Art. 2008, efectúa desde la propiedad inmueble, mueble, personas jurídicas, poderes, testamentos, sucesiones, etc., aunque en el presente trabajo de investigación doctoral se centrará solo a los registros de la Propiedad inmueble, al ser tema de mi investigación.

2) Principio de Legitimación.

Establece el Art. 2013 del Código Civil y el Art. VII del Registro General de Registros Públicos, que establece la Presunción de Validez Relativa y Jures Tantum.

> *“…Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos…”*[235].

[235] C.C. Peruano. Idem. Art. 2011.

Art. VII del título Preliminar del Registro General de Registros Públicos.

Los asientos registrales “se presumen exactos y válidos”, “mientras no se rectifiquen o se declare judicialmente su invalidez”; empero, si se determina que existe Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; corresponde ser declarado nulo ipso jure, según el planteamiento que efectúa la suscrita en su presente trabajo de investigación. Porque, al existir inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, cometido por el falsario, con falsificación de documento o suplantación de identidad, conlleva a la consideración de un delito de resultado, que pone en riesgo concreto a cualquier usuario, con el agravante del Principio de Publicidad, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de sus causahabientes, así como vulnera la fe pública registral y el tráfico jurídico que debe existir en todo Estado de Derecho.

3) Principio de Publicidad.

Este principio, es uno de los más importantes en el Sistema Registral, respecto al Libro de los Registros Públicos, a través de este Principio, se hace oponible a tercero, lo que genera seguridad jurídica y erga omnes, al regir para todos. Por eso, es que resulta importante, que no se vulnera la Fe Pública Registral y el Trafico Jurídico, porque si no generaría inseguridad jurídica. Es por eso, que resulta cuestionable, que 1) Se pretenda otorgar la fe pública registral al tercero de buena fe, que ha sido víctima de un falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. 2) Toda vez, que el falsario, logro vulnerar el tráfico jurídico, así como la Fe pública Registral, que cuenta con antelación el verdadero propietario y que es transmitido en forma sucesoria a sus herederos legales; lo que garantiza la inviolabilidad de propiedad y el legítimo derecho de transmitir su patrimonio, especialmente los bienes inmuebles a sus herederos legales. 3) Por lo que, al lograr delictivamente el falsario, inscribir en el Asiento Registral ajeno, con falsificación de documentos o suplantación de identidad u otros; comete un delito de resultado; que coloca en riesgo el tráfico jurídico, lo que genera inseguridad jurídica. 4) Porque puede con este delito de resultado, lograr sorprender a cualquier persona, aparentando ser propietario de un bien ajeno, para enajenarlo a título oneroso y pretender que el tercero de buena fe, logre se le declare la Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil; con lo que conseguiría un enriquecimiento ilícito y generar un detrimento económico al verdadero propietario y a sus herederos legales; 5) Así como al tercero de buena fe; 6) Porque si es un tercero de mala fe; actúa coludidamente y debe responder como autor y resarcir el íntegro del detrimento económico generado al tercero de buena fe, al pretender pseudo enajenarle un bien ajeno, como si fuera suyo. 7) Porque el bien inmueble materia de Litis, por opinión de la suscrita, que sustenta en su presente trabajo de investigación, debe ser por reivindicación retornando al verdadero propietario o a sus causahabientes.

"…Se presume, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones…"[236]. "*…Institución básicamente dirigida a la publicidad y protección frente a terceros de las relaciones jurídico privadas en el ámbito inmobiliario…"*[237].

4.- Principio de Legalidad.

"Todo título que pretenda su inscripción o anotación preventiva, sin excepción debe estar sometido a una previa calificación registral". El Registrador debe calificar lo siguiente la legalidad de documentos que se presentan, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto. Debe existir un control de legalidad del mismo, efectuado por el Registrador o el Tribunal Registral. Tenemos que el principio de Legalidad se efectúa tanto por el Registrador Público, como por el Tribunal Registral, que evalúan tanto el acto como el derecho registral. El Principio de legalidad se efectúa en las siguientes: "*La legalidad de los documentos*", los de la "*capacidad de los otorgantes*", respecto a la validez del acto jurídico y también la identificación o antecedentes, Está regulado en el Art. 2011 del Código Civil y Arts. 31 y 32 de Registro General de Registros Públicos.

5.- Principio de Oponobilidad.

El mismo no se encuentra legislado como principio de taxatividad, pero se determina con la interpretación sistemática, resultando importante. De lo que se analiza en forma más exprofesa en la dogmática jurídica de derechos registrales.

6.- Principio de Prioridad.

Están "*determinados por la fecha de inscripción y a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y hora de su presentación"*; y se considera hasta el minuto, segundo de presentación, podría darse hasta en casos extremos, para determinar didácticamente a una diferencia de presentación de unos segundos anteriores; al existir ventanas simultaneas, para la recepción de los documentos respectivos en las Mesas de Parte de la SUNARP – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. El Art. 2016 Código Civil que establece que:

---

[236] C.c. Peruano. Idem. art. 2012.

[237] LOPEZ MEDEL Jesús. Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica. Estudios de Derecho y Sociología. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. (1995). España, 281-282.

> *"…La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro…"*[238].

El Art. IX del Título Preliminar de Registro General de Registros Públicos se establece en nuestro Código Civil, existen las prioridades preferentes, de rango y excluyente. El mejor derecho, es el que presenta primero: "Prior tempore, potior jure". *"…quien es primero en el tiempo, es primero en el mejor derecho…"*[239].

. Nuestro código Civil.

. Prioridad Preferente. Art. 2016 del c.c.

. Prioridad de Rango. Derecho al título que se presentó primero.

. Prioridad Excluyente. Estamos ante una impenetrabilidad registral del Art. 2017 del C.C.

> *"…El principio de prioridad preferente. Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanen, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario…". "...Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de estos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición en contrario..."*[240]*. "...Principio de Prioridad Excluyente. No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha..."*[241].

7.- Principio de Fe Registral.

La suscrita considera que es el principio más importante, está regulado en el Art. 2014 del Código Civil.

> *"…El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que 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 (…)".*

11.27 También, dentro del parámetro del *"Art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos"*; considerando que debe ser modificado, siempre que no provenga del Fraude Inmobiliario por

---

[238] C.C. Peruano. Idem, Art. 2016.

[239] C.C. Peruano. Idem, Art. 2016. "Prior tempore, potior jure".

[240] Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. IX

[241] Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Art. X.

delito de Estelionato cometido por Falsario; porque si no será inaplicable en forma excepción el Art. 2014 del Código Civil; que propongo, se promulgue el Art. 427-A del Código Penal para la tipificación del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> "…*Principio de Fe Pública Registral. La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiera contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales…".*

11.28 Del "*Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010" – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.*

Revisando este Manual, advierto que en el punto 2.5.1 sobre el Principio de Fe Publica Registral, que sacrifica parte del Derecho Común, en aras de la seguridad del tráfico, indicando textualmente que:

. *"…En los sistemas registrales, de la legislación comparada y la nacional, siempre que se intente aplicar el principio de fe pública registral, se estará como lo indican los doctrinarios, ante una situación en la que la* ***(Seguridad del Tráfico) sacrifica la (Seguridad del derecho)*** *(…) "La exposición de motivos del Código, señala que el sacrificio del derecho por la seguridad del tráfico, se presenta de la siguiente manera: si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, "el derecho común", establece que será nulo también el del adquiriente. Nulo el derecho del otorgante también nulo el del adquiriente, porque nadie puede transferir mayor o diverso derecho que aquel que se trasmite". "Esa solución dada por el (****derecho extrarregistral)****, no es aplicable en el derecho registral, ya que la (Seguridad del derecho), es sacrificada por la (Seguridad del Tráfico) que expresa que* ***sí esa nulidad no aparece en el registro,*** *el adquiriente adquiere y la nulidad del título del otorgante no le perjudica..."*[242]*.* Los paréntesis son nuestros.

Al respecto, la suscrita no comparte el planteamiento que emite los Registros Públicos, porque la interpretación no se ajusta a la corriente de la legislación comparada, como tampoco al de la dogmática jurídica; que establece que lo que se protege es el "**tráfico jurídico",** esto es, que los documentos que se inscriben en los Registros Públicos, son documentos públicos; los que deben ser inscripciones de documentos que ingresen a los Registros Públicos sean **"auténticos"**, para darle seguridad jurídica al tráfico jurídico. Más aun, como considera la suscrita, que estamos ante registros que deben generar una plena garantía de que las inscripciones son documentos que acreditan documentos verdaderos, por lo que los particulares recurren a realizar el tramita al Notario Público, quien eleva la Escritura Pública a los Registros Públicos, para ser

[242] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010 – Superintendencia Nacional de Registros Públicos – 2010, p. 67.

inscrita; estableciéndose que el Notario Público da fe de los documentos; por los que deben ser auténticos y al ingresar a los Registros Públicos debe ser calificada por el Registrador Público en primera instancia, con las garantías que otorga los principios Registrales, que son de materia especial y que genera la publicidad y las demás, las garantías que otorgan los mismos. Por lo que, se concluye que no es aplicable en el Derecho Registral, es una falacia que está vulnerando el tráfico jurídico y "*nadie puede otorgar mejor derecho que el que no tiene"*. Por lo que, propongo la promulgación del delito de FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y el proceso especial que propongo en la presente tesis doctoral y el Falsario en el FIDEF, no cuenta con estas facultades; por lo que, está cometiendo accionar delictivo y no estamos ante acto jurídico, ni contrato licito, en la pseudo enajenación del falsario, al tercero de buena fe, por lo que es nulo ipso jure.

11.29 Requisitos del Principio de Fe Publica Registral.

-La Buena Fe del adquiriente al momento de la adquisición del bien.

La adquisición del bien o derecho debe ser a título oneroso.

Acto o contrato efectuado por "*quien en los Registros*" aparece como titular o "*con facultades para otorgarlos"*.

Causales de nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución no consten inscritos en el Registro.

Inscripción del Derecho.

11.30 La Buena Fe del adquiriente al momento de la adquisición del bien.

> *- "El problema (…) buena fe, debe centrarse (…) problema de desconocimiento de lo no inscrito (subjetiva), no la creencia. (…).*
> *-La buena fe (…) exige a una persona para constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro (…) la discrepancia entre lo inscrito y lo no inscrito o realidad extrarregistral. (…). -El desconocimiento, no solo es objetivo (en el registro no consten las causales de invalidez o ineficacia que afectan al derecho transmitido). (…) comprende el desconocimiento subjetivo, esto es, que el adquiriente, verdaderamente, no debe haber conocido las causales de invalidez o ineficacia del derecho por otros medios registrales…"*[243].

Estoy de acuerdo, respecto al adquiriente que: 1) Realiza adquisición el tercero de buena fe que adquiere el bien inmueble del verdadero propietario, donde hubo doble venta del mismo bien inmueble (Rige principio de prioridad

[243] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP – 2010. Idem, p. 68.

registral, al primero que inscriba la propiedad en los Registros Públicos) concordante con Principio de Rogación y Principios Registrales; dentro del sistema declarativo; porque en el Constitutivo, siempre rige la secuencia de inscripciones registrales, desde el mismo acto de la adquisición. 2) Para los terceros de buena fe, que, confiados en los Registros Públicos, adquiere un bien inmueble que estaba dentro de una simulación. 3) Al tercero de buena fe, que adquiere bien inmueble del apoderado que al concretarse la venta acaba de caducar el poder. En todos estos casos, se adquiere con la voluntad del propietario o en su caso, puso en riesgo la propiedad para el segundo o tercer caso; porque participó en un acto simulatorio respecto a la propiedad y en el tercer caso, no actuó diligentemente efectuando la publicación que el poder se encontraba caduco, lo que permitió que el tercero de buena fe, se confiara en la publicación del Registro, rige el Principio de Confianza y principios registrales, no solo de lo que se encuentra consignado en los Registros Públicos, sino en que el legítimo propietario autorizo la venta del bien inmueble o él se autoexpuso a la pérdida del mismo, en el caso del acto simulatorio o mantener el poder sin declararlo caduco, en forma inmediata. Siempre y cuando no exista mala fe, del apoderado en complicidad con el tercero que no actuaria de buena fe, sino mala fe.

Sin embargo, este principio de confianza no regiría; para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, porque difiere del caso donde el mismo propietario puso en riesgo, para los casos anteriores. En el presente hecho factico; tenemos la inscripción al ser fraudulenta, con accionar delictivo de Falsificación de documento y/o suplantación de identidad, no hubo inscripción de documento auténtico, sino contrario sensu documentación inauténtica: Por lo que, el falsario comete Fraude inmobiliario por delito de estelionato; por lo que, no estaríamos ante un acto jurídico, ni contrato jurídico, ni negocio jurídico; sino solo ante un accionar delictivo, que vulnera derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus herederos legales, vulnerando Derechos Humanos y derechos de protección constitucional de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Por lo que, por el accionar delictivo del falsario en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, vulnera el principio de Fe Pública Registral del legítimo propietario. Ante la inscripción inauténtica, en el Asiento Registral, que generó confianza al tercero de buena fe. Sin embargo, corresponde ser protegido y mantenerla al verdadero propietario y/o sus causahabientes, correspondiendo hacer valer su derecho por acción reivindicatoria; y, a petición de parte medida cautelar de no innovar, a través del proceso especial que propongo de Pretensión de Acumulación de Acciones heterogéneas, dentro del plazo de un año. Si excede dicho plazo, ya regiría el proceso convencional.

> *"…¿La buena fe, debe ser del transferente o del adquiriente y en qué momento debe existir dicha buena fe…?. Nuestro Código Civil, (…) sólo debe ser del adquiriente y (…), la buena fe debe existir al momento (…) celebración de contrato y no necesariamente perdurar hasta la inscripción. Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título (celebración del acto traslativo de propiedad), ya no importa que,*

con posterioridad se produzca mala fe, o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquiriente, pues su buena fe quedo cerrada y completa en el momento de la declaración de voluntad.(…) sería injusto y contrario al principio de seguridad jurídica que, una vez (…) adquiriente ha cerrado el contrato, que pueda ser de compraventa, hipoteca, arrendamiento, superficie, etc. Se desvirtuará ese título por (…) hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extrarregistrales, con las que él no contó (…) momento de celebrar el contrato respectivo. La inscripción del contrato de adquisición, (…) es un requisito para ser tercero registral, y es por ello que ni bien se ha terminado de otorgar el documento en el que conste el contrato causal de transferencia, se debe inscribir de forma inmediata en el Registro, ya que puede presentarse (…) que otra persona de buena fe y título oneroso este adquiriendo el mismo inmueble y si inscribe su título primero, se convertiría en tercero registral, y por tanto, protegido por el principio de fe pública registral, a pesar que adquirió con fecha posterior…"[244].

22.31 La adquisición del bien o derecho debe ser a título oneroso.

Pero en opinión de la suscrita, debe: i) Ser autorizado con manifestación interna o externa del verdadero propietario o ii) que el haya puesto en riesgo el propio propietario su bien inmueble, a través de otorgar poder y no registral que el mismo se encuentra caduco, o iii) que haya actuado en acto simulatorio, lo que fue aprovechado por el simulador, para enajenar a título oneroso el bien inmueble al tercero de buena fe. Sin embargo, no procede respecto a la "presunta enajenación a título oneroso" que efectúe el falsario, porque no es el propietario y jamás el legítimo propietario ha autorizado, ni manifestado su voluntad a favor del falsario ni el tercero de buena o mala fe, para que se vulnere la inviolabilidad de su propiedad y el legítimo derecho de transferir su patrimonio a sus herederos legales en forma voluntaria o por sucesión intestada, conforme se establece por ley a sus causahabientes, Concordante con Art. 156 del Código Civil.

. *"…Formalidades del Poder. En caso de que una persona natural, no pueda personalmente transferir, hipotecar o prendar sus bienes, puede hacerlo por intermedio de un apoderado, pero dicho encargo, deberá constar en forma indubitable y por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad…"*[245]*."…La transferencia sea a título oneroso, es uno de los requisitos fundamentales, para ser protegido por el principio de fe pública registral, ya que las transferencias a título gratuito, no son protegidas por el principio de fe pública, y estas adquisiciones a título gratuito, así consten debidamente inscritos, pueden ser declaradas ineficaces respecto a los perjudicados (…)*[246].

[244] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 68-69.
[245] C.C. Peruano. Idem. Art. 156.
[246] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 69.

11.32 Acto o contrato efectuado por "*quien en los Registros*" aparece como titular o "*con facultades para otorgarlos"*.

> *"…Este requisito significa que la persona que va a transferir la propiedad debe estar inscrita previamente en el Registro como titular del bien o derecho materia del contrato o acto de transferencia; en el caso del que el bien o derecho pertenezca a una persona jurídica (…) debe estar previamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente, y sus representantes legales (gerentes o apoderados inscritos) deben tener suficientes facultades para enajenar dichos bienes o derechos…"*[247].

11.33 Causales de nulidad, anulabilidad, rescisión, resolución no consten inscritos en el Registro.

. *"…En cuarto requisito es uno de los presupuestos fundamentales para convertirse en Tercero Registral y consiste en que, en la partida registral, donde consta inscrito el inmueble, no existan cargas o gravámenes registrados, que traigan como consecuencia la nulidad de la titularidad del transferente. La existencia de cargas y gravámenes Ejs. Anotaciones de demanda, embargos o hipotecas inscritas, enervan la buena fe del adquiriente, así lo haya efectuado a título oneroso, por cuanto éste deberá de someterse a los resultados en el que concluyan los procedimientos de los cuales derivaron las medidas cautelares. Las lógicas consecuencias de las medidas cautelares, puede ser la nulidad de la titularidad de su inmediato transferente o el remate del bien en los casos de embargo o hipoteca; trayendo como efecto la perdida de la propiedad por parte de la persona que adquirió el inmueble con cargas o gravámenes inscritos. Las cargas o gravámenes que existan inscritas antes de la adquisición del bien, enervan o debilitan la Buena fe del adquiriente, por lo tanto, un bien gravado no es protegido por el principio de fe pública registral…"*[248].

11.34 Inscripción del Derecho.

Para hacer extensivo el Art. 1135 del Código civil, que trata sobre la concurrencia de acreedores, que señalar dicho dispositivo jurídico.

> *"…Para ser merecedor a la protección del principio de fe pública registral, no es suficiente los requisitos (…) los numerales A, B, C y D, que anteceden, sino que falta algo fundamental que es inscribir el derecho adquirido, ya que pueden ser varias las personas que han adquirido de buena fe y en este caso habría una concurrencia de acreedores (adquirientes) lo cual es solucionado por nuestra legislación en el sentido de (…) que inscribe primero prevalece …"*[249]. *"…concurrencia de acreedores en bien inmueble. Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a*

[247] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 69.
[248] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70.
[249] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 71. Art. 1135 C.C.Peruano.

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…"[250].

11.35 Jurisprudencia de Fe Publica Registral.

"…*El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de la propiedad como dueño adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de los vicios que pudiera presentar la compra hecho por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral, sin perjuicio del derecho del perjudicado, en este caso la actora, para hacerlo valer en el modo y forma de ley…"*[251]*. "…El Art. 2014 del Código Civil, protege al tercero de buena fe, que adquiere una hipoteca bajo la fe del Registro, y una vez inscrito su derecho esté se mantiene, principio sobre el cual reposa el crédito hipotecario, como impulsos de la actividad económica…"*[252].

La importancia que, se efectúe la inscripción en los registros de los Registros Públicos, sean solamente con documentos auténticos, por la seguridad jurídica. Por el Trafico Jurídico, corresponde cautelar toda inscripción en los Registros Públicos, se convierten en documentos públicos, deben generar veracidad, confianza atribuidas, por los Notarios y para ser calificadas a los calificadores registrales, son registradas en los Registros respectivos, generan título; deben efectuarse con documentos "auténticos". Es por eso, que una inscripción que se efectúe de un falsario con falsificación de documentos, con suplantación de identidad, con argumentos que fue verificado en las Notarías, que se entregó los dineros en la notaria, sin acreditar su bancarización, ponen en riesgo el tráfico jurídico que debe generar seguridad jurídica al país, a los usuarios. Es por eso, la importancia de considerar, se debe emitir un delito específico; que aún no existe en el país; estando a la vulneración que genera una inscripción fraudulenta de falsario, en un asiento registral de un bien ajeno, con accionar delictivo de suplantación de identidad, de falsificación de documentos, de poderes falsos, etc. Por eso, que la suscrita considera, se debe realizar el cambio de paradigma y proceder a calificar como figura delictiva el "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario", tipificando ese accionar delictivo del falsario, de lograr delictivamente la inscripción con la comisión delictiva, en el Asiento Registral de ajeno, como si la propiedad fuera suya, ya sea por falsificación de documentos, suplantación de identidad, falsificación de poderes, falazmente se consigna, como que el falsario

[250] C.C. Peruano. Idem, Art. 1135.

[251] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70. Op. Cit. Ref. Gaceta Jurídica N° 07, p. 8. Exp. N° 929-90-La Libertad.

[252] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70. Op. Cit. El Peruano, 15/10/1998. Casación N° 691-90-Lima – Sala de la Corte Suprema.

fuera el propietario, de un bien que le es ajeno. Lo que, coloca en riesgo concreto dicho bien, con agravante de proceder a transferir la propiedad a tercero de buena o mala fe, por lo que la pseudo enajenación del falsario al tercero de buena fe, debe declararse nulo ipso jure.

11.36 Doctrina.

España. *"…supuestos en los que han acreditado al Registro (…) Propiedad una o varias transmisiones patrimoniales cuyo titulares, a pesar (…) advertencia (…) nota marginal, no se han apersonado (…) correspondiente expediente; (…) el órgano actuante no tiene conocimiento de dichas transmisiones, adjudicara las fincas a quien en su momento el Registro de la Propiedad dijo que era titular y (…) la nota marginal que se practicó desplegara toda su eficacia, ya que se llega a reinscribir a favor de quien ya no es titular y se cancelan los asientos posteriores a la nota que se practicó. El efecto (…) se hace titular a quien según el propio Registro dejó de serlo. Hay que tener en cuenta que la inscripción a favor de un anterior titular registral y la cancelación de asientos exigen ineludiblemente que se haga constar en el Registro mediante nota marginal la existencia de los asientos posteriores que han sido cancelados, el título que los motivo y su fecha (art. 310.4 C) del TR de 1992, vigente). (…), el propio Registro debidita el contenido de la nueva inscripción, (…) proclama que con posterioridad a la nota marginal se produjeron transmisiones dominicales que, aunque formalmente canceladas, no han sido en su totalidad, puesto que aquella nota marginal mantiene los asientos en que se reflejaron a los efectos de lograr la reinscripción. Por tanto, ni el titular registral ha de ser tenido como tal, puesto que no puede realizar actos de disposición (cf. El ultimo inciso del apartado 4.d), ni la cancelación nos lleva a presumir extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera, en contra de la regla general del art. 97 de la l.h.)…"*[253].

12.- DERECHO DE LEGISLACIÓN COMPARADA – FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS PUBLICOS.

Se efectuará un análisis de la legislación comparada, respecto a la falsificación de documentos público y la participación en los casos que corresponda los particulares en el ilícito; estando que nuestro trabajo de investigación se refiere al falsario que es persona particular, que procede a efectuar con accionar delictivo el registro en el Asiento Registral de bien ajeno, para aparentar ser propietario. Con lo que, perjudica no solo la fe registral del legítimo propietario, sino el tráfico jurídico, que es garantía de ingreso a los Registros Públicos de documentos "auténticos" y de la correcta administración de justicia y de documentos públicos registrales que debe cautelarse dentro del

[253] PÉREZ PÉREZ Emilio. La propiedad Inmobiliaria, sus Formas y su Inscripción. Idem, p. 657-658. Nota de Pie de Página (27). Op. Cit. Pretel Serrano. Aspectos Notariales y Registrales de la Reforma de la Ley de Suelo.

Estado de Derecho. Con lo que, vulnera la inviolabilidad de propiedad, se atenta contra la Fe Pública y se vulnera el tráfico jurídico, vulnerando la garantía que requieren las inscripciones entre otros de los Registros Públicos, para proceder a otorgar a la ciudadanía tranquilidad que, en los Registros Públicos, se genere certeza y seguridad jurídica. Lo que, se ve entorpecida esta confianza, si esto no se refleja de los Registros Públicos. Es por eso, la importancia que el usuario, el propietario, tenga ante la declaración de fe que otorga el Notario, para que al efectuar el Testimonio y elevar a Escritura Pública, a través de documento público registral, se efectué el registro con la calificación minuciosa que efectúa el Registrador Público, antes de la inscripción en el Asiento Registral para que obren solo documentos "auténticos", y si esto no se da, a través de la Ley 30313 las autoridades pre establecidas en la Ley, presenten oposición, para lograr la cancelación del Registro. Empero, si se ha producido una pseudo enajenación del Falsario al tercero de buena o mala fe, proceda el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y todo el trámite respectivo propuesto en mi presente trabajo de investigación.

Es por eso, la importancia de considerar que, en el Registro de Propiedad inmueble, solo se considere como valido el "documento auténtico" frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. La garantía del tráfico jurídico tiene funciones intrínsecas probatorias al considerarse al documento "autentico" y la manifestación de voluntad del verdadero propietario, como garantía erga omnes. Sin embargo, ante el delito del Falsario, el documento público registral se tornaría débil, porque vulneran la autenticidad de lo anotado en el registro y la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Para lo cual, analizaremos la legislación penal de varios países, como parte de nuestra investigación de legislación comparada, España, Italia, Francia, Alemania, Argentina, Colombia, Chile, Santo Domingo, Uruguay, Suiza, entre otros.

12.1 ESPAÑA.

Analizaremos, la legislación comparada respecto a la falsificación de documentos, del Código Penal Español la Falsedad de Documentos se tipifican en el Capítulo II de la Sección Primera como "Falsificación de Documentos Públicos, Oficiales y los transmisibles por Servicios de Telecomunicación", se encuentra regulados de los Arts. 390 al 394 y la Falsificación de Documentos Privados de los Arts. 395 y 396 y sobre la falsificación de certificados en los Arts. 397 a 399 y una Disposición General regulada en el Art. 400 del Código Penal Español.

12.2 ALEMANIA.

El Código Penal Alemán, la Falsedad documental, la tipifica en el Art. 267 del Código Penal. "*el que con el fin de producir una apariencia engañosa en el tráfico*

jurídico; crea un documento inauténtico o falsifica un documento autentico o usa un documento inauténtico o falsificado"[254].

Es interesante, el término que usa la doctrina alemana, consigna que la "apariencia engañosa en el tráfico jurídico" y describe a un documento inauténtico". Con lo que, la suscrita opina que pese que, en nuestro sistema legislativo civil, se basa en la corriente Alemana, para garantizar el tráfico jurídico; respecto a la venta de bienes inmuebles. Sin embargo, mientras nosotros estamos desprotegidos y contamos con el Art. 2014 del Código Civil donde cuestionable se otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, quien adquiera un bien inmueble a título oneroso, que si se produce venta de bien inmueble por Falsario al tercero de buena fe, que la suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, quien pseudo enajena a título oneroso el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; al haber delictivamente logrado la inscripción en el asiento Registral de bien inmueble ajeno; para aparentar ser propietario y lograr pseudo vender al tercero de buena fe, el bien inmueble ajeno como si fuera suyo; a precio irrisorio, sin que el falsario cuente con la posesión del bien, ni el tercero de buena o mala fe. Para posteriormente como carrusel, el supuesto tercero de buena fe, sin acreditar la adquisición bancarizada, ni tomar del inmueble, ni efectuar mejoras al mismo, procede casi inmediatamente a revender a un cuarto, quinto "n" terceros de buena fe. Por lo que, la suscrita propone la excepción, de inaplicabilidad del Art. 2014 del Código Civil, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera los bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, herencia, fe pública registral con el que cuenta con antelación el legítimo propietario, la autonomía privada para contratar del legítimo propietario y el tráfico jurídico en agravio del verdadero propietario, sus causahabientes, tercero de buena fe y el Estado, lo que genera inseguridad jurídica.

Resulta inconcebible, que mientras nosotros aplicamos el Art. 2014 del Código civil que otorga fe registral al tercero de buena o mala fe; sin embargo, el Código Penal Alemán, exprofesamente cuente con una tipificación que salvaguarda el tráfico jurídico y encuadra su comisión delictiva de la falsedad documental, en sancionar como un bien jurídico protegido al que comete falsedad documental para otorgar *"una apariencia engañosa en el tráfico jurídico",* a lo que en opinión de la suscrita, estaríamos ante el sujeto activo que aparenta ser propietario, en la venta de un bien inmueble. La tipificación efectúa como protección de la falsedad documental el evitar que el ser humano utilice un "*documento inauténtico",* que en la interpretación sería un documento público falso efectuado, ya sea por la elaboración material o de uso y con agravante se logra la inscripción en Registros Públicos en el Asiento Registral de Bien inmueble ajeno.

Nosotros, contamos con treinta y cinco años de vigencia del Código Civil y de la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que en la exposición de motivo se da para garantizar el tráfico jurídico. Esto es, importamos legislación extranjera, sin

[254] Código Penal Alemán. Art. 267.

embargo, nosotros hemos copiado y tipificado erradamente el sentido de esta protección al tercero de buena fe, donde se ve involucrado un falsario y no el verdadero propietario. Sin efectuar ninguna excepción, a dicho principio registral al tercero de buena fe. Quizás buscando aplicar "corrientes modernas" e innovadoras de la doctrina comparada en su momento. Tendríamos que considerar que se han ido ocasionado, tal vez injusticias, al efectuar interpretación o aplicación errada. Es por eso que resulta necesario, el cambio de paradigma en la política criminal, para promulgar tres situaciones importantes y cambio de procedimiento del mismo, que garantice la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de sus causahabientes: 1) La promulgación y aplicación del Art. 427-A del Código Penal, 2) La modificación que solo sean documentos "auténticos" en el Asiento Registral y 3) la Inaplicabilidad del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe. 4) La devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad del Falsario, al tercero de buena fe, al considerar que es nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso del falsario de un bien inmueble ajeno como si fuera suyo al vulnerar la inviolabilidad de propiedad, herencia, y demás bienes jurídicos en agravio del verdadero propietario y del tráfico jurídico. Por lo que, resulta necesario e imprescindible, adoptar las medidas correctivas, para impedir se siga vulneración de bienes jurídicos protegidos al legítimo propietario y sus causahabientes, al otorgar principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que adquiere supuestamente a título oneroso del falsario, quien no es el propietario y pseudo enajeno un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; vulnerando la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, lo que produce inseguridad jurídica. Pese que la ley no ampara el abuso del derecho.

12.3 ITALIA.

El Código Penal Italiano, procede a tipificar el delito contra la Fe Pública – La "*Falsedad"* Documental material cometida por funcionario público, así como falsedad material "*cometida funcionario público en copias auténticas de documentos"* público; falsedad ideológica cometida por funcionarios públicos en documento públicos y falsedad ideológica cometida por funcionarios en certificados o autorizaciones administrativas; para cada una de las figuras delictivas un artículo especifico que los tipifica del 476 al 480 del Código Penal respectivamente.

Asimismo, procede a tipificar la falsedad ideológica cometida *"por personas que ejercen un servicio"* de publica necesidad. Como la falsedad material cometida por particulares, "*falsedad ideológica cometida por un particular en documento"* público, falsedad en registro y notificaciones, falsedad en documentos privado, falsedad en hoja firmada en blanco respecto a documento público, otras falsedades en hoja firmada en blanco en disposiciones sobre falsedad material, uso de *"documento falso"*, supresión, *"destrucción u ocultamiento"* de documentos verdaderos, documentos equiparados a los públicos entre ellos los de testamento ológrafos, letra de cambio o algún título de crédito transmisible al portador, así como copias que sustituyen a los originales

que faltan, esto sobre documentos públicos o Escritura Privada, que están comprendidos los "*documentos originales"* y *"copias"* autenticadas "*de estos"* y por último la falsedad cometida por empleado público encargado de un servicio público, se encuentran regulados del Art. 481 al 493 respectivamente. De lo que se establece, que la tipificación es minuciosa, tanto para los funcionarios públicos, como falsedad material e ideológica que cometa un particular. Regulándose en el *"Art."* 479 del *"Código Penal Italiano"* respecto de la responsabilidad de funcionario público que comete "*falsedad ideológica en documento público".*

> *"...recibiendo o formando un documento en el ejercicio de sus funciones, acredita falsamente que un hecho ha sido realizado por él o ha ocurrido en su presencia o acredita como recibidas por las declaraciones que no se han hechos o bien omite o altera declaraciones hechas a él o de cualquier modo acredita falsamente hechos de las cuales el documento está destinado a probar la verdad, comete falsedad ideológica cometida por funcionario en documento público...".*[255]

Estableciéndose que, de Italia, los Arts. 476 a 492 del Código Penal Italiano; es muy minucioso en sus tipificaciones delictivas respecto a los delitos contra la Fe Pública – Falsedad de Documentos. Las sanciones de falsedades están tipificadas para ser incluidas a los funcionarios públicos, por tratarse de documentos públicos y se pretende cautelar que un funcionario, no cometa este tipo de falsedades, al ser los documentos públicos de mayor perjuicio para el ser humano, porque genera efectos erga omnes y también regula respecto a la participación de los particulares en documento público; estando a la titularidad de propiedades a proteger.

12.4 FRANCIA.

El Código Penal de Francia, establece en su Título IV a los "*Atentados contra la Fe Pública"* en los Arts. 441.1 al 441-12 sobre Falsedades documentarias, las cuales son minuciosas e incluye incluso a las Personas Jurídicas. Otra de Falsedad o "alteración fraudulenta de la verdad" que ocasione perjuicio. Falsedad cometida en documento expedido por la administración pública. El uso de documentos falsos. Las que, se pueden emplear a los autorizados en "una misión de servicio público". La tenencia de algunos o todos los documentos fraudulentos "el hecho de proporcionar fraudulentamente a otro documento expedito por la administración pública con el fin de hacer constan un derecho, una identidad o una cualidad o para *conceder una autori*zación". "El hecho de hacerse expedir indebidamente por una administración pública o por organismo encargado de una misión de servicio público. Por medio fraudulento que sea. Un documento destinado, a hacer constar un derecho. Una identidad o una cualidad. O conceder una autorización". "La falsedad cometida en una

[255] Código Penal Italiano. Arts. 476 a 492.

Escritura Pública o Autentica o en un Registro regulado por la autoridad pública". Resulta agravante cuando "la falsedad sea efectuada por persona depositaria". Se sanciona la "tentativa que se castiga con iguales penas".

Se efectúan ciertas sanciones, a "Las personas físicas culpables de los crimines y delitos previstos presente capítulo. Se sanciona adicionalmente la "prohibición del ejercicio de derechos cívicos, civiles". "Prohibición de ejercer una función pública o actividad de naturaleza profesional". "La exclusión de contratos públicos". Se le impone el "comiso de la cosa que se haya servido o estaba destinada a cometer la infracción de o la o de la cosa producto de la misma". Excepción objetos que son susceptibles de restitución. Se sanciona con "expulsión de los extranjeros que cometan los delitos previstos en el presente capitulo" por un lapso de dos lustros, entre otros. Respecto a la Falsificación de Documentos se encuentra regulado en el Art. 441 con 12 incisos. El delito de falsificación y uso de documento público y privado se encuentran regulados en los 12 incisos del Art. 411 del Código Francés.

12.5 ARGENTINA.

El Código Penal de Argentina, respecto de la Falsificación de documentos en general, se encuentra tipificado de los Arts. 292 y 293 del acotado código. Respecto al que realiza un "*documento público falso"* o adulterase uno verdadero, que ocasione perjuicio. Así como *"si el documento falsificado o adulterado está destinado para acreditar la identidad de las personas o de la titularidad del dominio o habilitación para circular"* automotores, o identidad de miembros de las fuerzas armadas, de seguridad, de identidad de autoridad pública, de documentos policiales, penitenciarias, pasaportes, certificados de parto o el de nacimiento; el que destruyera o suprimiera en todo o en parte un documento de modo que pueda resultar perjuicio, etc.

> *"...El que hiciera en todo en parte un documento falso o adulterare uno verdadero (...) pueda resultar perjuicio..."*[256]*. "...el que insertare o hiciera insertar en un documento público declaraciones falsas, concerniente a un hecho que el documento deba probar, de modo que pueda resultar perjuicio..."*[257]*.*

Mientras el Art. 293 del Código Penal Argentino establece, que se "insertare o hiciera insertar en un instrumento público declaraciones falsas" respecto a *"declaraciones falsas y a un hecho que el documento deba probar"* y que ocasione perjuicio, es una figura casi similar a la que establece nuestro Art. 427 y 428 del código Penal. Si bien es cierto en el Art. 427 del Código Penal, la tipificación regula exprofesa y textualmente que se sanciona penalmente al que: " hace en todo o en parte un documento falso" o "adulteración uno verdadero"

[256] Código Penal Argentino. Arts. 282 a 302.
[257] Código Penal Argentino. Art. 293.

que “pueda dar origen a derecho u obligación” o “servir para probar un hecho con el propósito de utilizar el documento”, “será reprimido si de su uso puede resultar un perjuicio” considera como figuras agravadas de documento público y consecuentemente con pena mayor “si se trata de un documento público”, “registro público” “título auténtico” o “cualquier otro transmisible por endoso o al portador”.

Análisis que, nos llevaría a la tranquilidad que estamos aparentemente protegidos penalmente de la falsedad que pueda haber realizado el falsario, al conseguir con accionar delictivo estar inscrito en un asiento registral de un bien ajeno, como si fuera el verdadero propietario, sin serlo; siendo un delito pluriofensivo de peligro inminente, que torna en vulnerable al ser humano que confía en el Principio de Publicidad del registro. Sin embargo, en forma de antinomia, contamos con el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero que haya adquirido una propiedad, de quien aparece “en los Registros con la facultad para otorgarlo”; al no existir un dispositivo legal que limite este derecho que se otorgaría según este dispositivo legal civil, el tercero que adquiere un bien inmueble al falsario podría considerar en acogerse a la dictada garantía del principio de fe pública registral y vulnerar la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y herederos legales. Es de considerar, que el Art. 427 del Código Penal Peruano, fue promulgada el 08 Abril de 1991, la misma en opinión de la suscrita, existiría “antinomia”, la aplicación del Art. 2014 del Código Civil promulgado treinta y cinco años el 25 Julio de 1984 y que se concede Fe Pública Registral, pese que corresponde efectuar excepción ante la Falsificación de Documento Público Registral, que la suscrita propone se promulgue a través del art. 427-A del Código Penal como lo que denomino el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, para que se aplique una excepción, por el Art. 2014 del Código Civil, porque considero, se inaplique, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Por lo que, debe promulgarse el Art. 2014-A del Código Civil.

> “*...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 sustenten. La buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro...*”[258].

12.6 COLOMBIA.

Respecto al Código Penal Colombiano, se encuentra ubicado en el Libro IX de los delitos contra la Fe Pública y sub dividido en tres capítulos: 1) El primero el de falsificación de monedas, 2) El segundo falsificación de sellos, efectos oficiales y marcas y 3) El tercero que es la parte que nos interesa analizar para

[258] C.C. Peruano. Art. 2014. Idem. Decreto Legislativo 295. 25 Julio 1984.

el presente trabajo de investigación, se refiere a la Falsificación de Documentos que a la vez se sub divide en delitos de "*Falsedad ideológica en documentos público"*. *"falsedad"* materia en "*documento público. Obtención de documento público falso"*. Falsedad en documento privado. Circunstancias de agravación punitiva. Uso de documento falso, destrucción, *"supresión u ocultamiento de documento público, destrucción, supresión u ocultamiento de documento privado"*, documentos 254, falsedad para obtener prueba de hecho verdadero. Falsedad personal que van desde los artículos 286 al 296 del Código Penal. Aunque en casi todas las legislaciones comparadas se efectúan la sub división de separar las figuras delictivas de falsificación de monedas, de sellos y de documentos, como también ocurre en nuestro país. Aunque en Colombia se incluyen dentro de los delitos contra la Fe Pública; sin embargo, hay otras legislaciones como las de nuestro país, que respecto a la Falsificación de documentos y sellos se encuentra dentro del Libro de Fe Pública en el Libro XIX de los Arts. 427 del Código Penal y siguientes y en cuanto a la Falsificación de monedas en el Capítulo II del Título X de Delitos contra el Orden Financiero y Monetario de los Arts. 252 del Código Penal.

12.7 CHILE.

Respecto a la legislación de Chile, sobre la Falsificación de documentos los sub clasifica en Documentos públicos y privados; 1) El primero de los Arts. 193 a 196 y 2) Los segundos del 197 y 198 del código Penal. Estableciéndose respecto la Falsificación de documentos públicos al "empleado público que abusando de su oficio cometiera falsedad", afirmación en forma genérica; toda vez que en el caso del Perú contamos con la figura jurídica de funcionario público o empleado público; por lo que debe entenderse a ambos, sobre el que tipifica que cometiera las siguientes figuras delictivas:

> *"...1° Contrahaciendo o fingiendo letra, firma o rubrica. 2° Suponiendo en un acto la intervención de personas que no la han tenido. 3° Atribuyendo a los que han intervenido en él declaraciones o manifestaciones diferentes de las que hubieren hecho. 4° Faltando a la verdad en la narración de hechos sustanciales. 5° Alterando las fechas verdaderas. 6° Habiendo en documento verdadero cualquier alteración o intercalación que varíe su sentido. 7° Dando copia en forma fehaciente de un documento supuesto, o manifestando en ella cosa contraria o diferente de la que contenga el verdadero original. 8° Ocultando en perjuicio del Estado o de un particular cualquier documento oficial..."*[259].

Sin embargo, es de resaltar que, dentro de las Falsedades de Documentos públicos, también incluyen a los realizados por "particulares" de cualquiera contra cualquier "documento público o auténtico" de las tipificaciones

[259] Código Penal de Chile. Art. 193.

efectuadas en el parágrafo anterior, al respecto se consigna en el dispositivo legal respectivo que se transcribe:

> *"...El particular que cometiera en documento público o autentico alguna de las falsedades designadas en el artículo anterior..."*[260].

Por lo que, se meritua que, la falsedad de documentos ingresados en los Registros Públicos, la suscrita considera que tanto por: 1) Funcionario, servidor y 2) particular, deben ser considerados en su conjunto como Documento Público Registral, al ingresar a los Registros Públicos, 3) Los torna en delito pluriofensivo, regulado con garantías de Principios Registrales y 4) Cualquier falsedad en los mismos resultan agravantes, 5) Porque no solo es pluriofensivo, sino porque al concretarse una inscripción de documento "inauténtico", se torna en delito de resultado que coloca en peligro concreto a la sociedad, al generar por el Principio de Publicidad, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que procede en etapa primigenia de esta figura delictiva que la suscrita considera que con accionar delictivo de Falsificación de Documento y/o suplantación de Identidad se logró el objetivo de inscribir delictivamente en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, que torna en delito de resultado y pseudo enajenación a título oneroso del falsario, resulta figura agravada, en perjuicio del tercero de buena fe, del legítimo propietario y/o sus causahabientes, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y el tráfico jurídico. Por lo que debe tipificarse como figura agravada en el Art. 427-A del Código Penal que propongo se promulgue como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

Es de considerar, que si bien es cierto, en un inicio el particular podría iniciar con una falsificación de contrato o proceder a recurrir con una persona que suplante la identidad del legítimo propietario para que sorprenda al notario; aunque es difícil de ocurrir, si es que el Notario cuenta con los registros de la Reniec y procede a identificar en forma adecuada a los contratantes para que de fe, que será elevado a Escritura Pública, más aun si actualmente por Ley 30313 se establece que deba participar el notario del lugar donde se encuentra el bien inmueble, como medida preventiva y jurídica para evitar la Falsificación de Documentos Públicos que deben ser elevados a Escritura Pública del lugar donde se encuentra ubicado el bien inmueble. Sin embargo, ante el Fraude Inmobiliario cometido por delito de Estelionato por el Falsario. Mayormente es realizado en agravio del Legítimo Propietario que ha fallecido. Por lo que resulta un tanto difícil, que los causahabientes, defiendan su derecho a la propiedad, estando al largo proceso, para batallar, contra varios "terceros de buena fe", se torna difícil de acreditar la suplantación de identidad y falsificación de documento, si tenemos como vigencia, que el tercero de buena fe, tiene garantizada su inscripción a los Registros Públicos y revender la propiedad en forma inmediata, sin ninguna restricción. Por lo que considero, el cambio de paradigma, a través del presenta trabajo de investigación, que resuelva por magistrados especializados, y proceso especial de acumulación de pretensiones

[260] Código Penal de Chile. Art. 194.

heterogéneas, con acción reivindicatoria, medida cautelar de no innovar, si se acredita el FIDEF, la devolución inmediata del bien inmueble al legítimo. Declarar con la acreditación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la nulidad ipso jure de la pseudo enajenación y por política criminal, ante dicho accionar delictivo, el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización respectiva por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad. Declarándose como excepción, la inaplicabilidad del Art. 2014 del Código civil, a través de la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, solo para lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario.

Considerando la suscrita, que mal podría alegarse que en virtud del tráfico jurídico se pueda garantizar al tercero de buena fe, el obtener la garantía del Principio De Fe Publica Registral del art. 2014 del Código Civil, sobre un bien inmueble que ha sido enajenado por el Falsario, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, donde se vulnera el derecho al Principio de Fe Publica Registral con el que cuenta el legítimo propietario, desde el mismo momento de ser propietario primigenio del mismo y no haber manifestado su voluntad de transferir su propiedad a terceros, esto es al falsario y/o tercero de buena o mala fe. Toda vez que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, genera perjuicio al legítimo propietario y sus causahabientes y al tercero de buena fe, al producirle vulneración del tráfico jurídico lo que genera detrimento a su patrimonio y logra el enriquecimiento ilícito del falsario y del tercero de buena o mala fe. El bien inmueble es enajenado con indicios concurrentes de 1) Precio irrisorio, 2) Sin contar el Falsario con posesión del bien inmueble, 3) Sin haberse acreditado en forma indubitable compra venta, porque no hubo transacción bancarizada e 4) Inmediatamente el tercero de buena o mala fe, procede a revender la propiedad, 5) Sin tomar posesión del bien, 6) Sin realizar mejoras, 7) Sino el objetivo es materializar el enriquecimiento ilícito y lograr el desmedro económico del legítimo propietario y/o sus herederos legales; 8) Pese la vulneración de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia que están garantizados constitucionalmente y los demás derechos humanos entre ellos los de su dignidad.

Es de aclarar, que la suscrita, no comparte criterio del Precedente vinculante, que se consigna respecto al “documento privado fedateado notarialmente”; y, en todo caso, estamos ante figuras jurídicas diferentes; porque si bien es cierto, podríamos considerar que se falsificó un contrato privado, y este podría ser fedateado notarialmente, que no tendría valor para una enajenación, ni ser registrado en los Registros Públicos, porque se requiere Escritura Pública. Sin embargo, si estamos ante un documento que se encamina a través de una Escritura Pública u otro documento, donde se efectúa el ingreso de documento “inauténtico” al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, constituiría falsedad en Escritura Pública o documento inauténtica, que conlleva a documento público registral falso y no a simple contrato privado falso, que al ser elevado a Escritura Pública ante los Registros Públicos. Por lo que no podría considerarse como documento privado si el instrumento es público, al haberse elevado para su inscripción al Registro Público en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para delictivamente dar la apariencia de ser propietario, con documento

“inauténtico”, por lo que estamos ante Falsificación de Documento Público, que ha consignado datos falaces en el asiento registral de bien inmueble ajeno, para consignar delictivamente el registro de bien ajeno, como si fuera suyo, ocasionando al ser delito de resultado, pluriofensivo, de peligro concreto, que vulneran los principios registrales de publicidad, fe pública y demás, generando inseguridad jurídica, vulneración de la inviolabilidad de propiedad y del tráfico jurídico, que debe garantizarse dentro del Estado de Derecho; produciendo incluso multiplicidad de víctimas sucesivas del mismo bien inmueble, ante el Principio de Publicidad. Por lo que, al acreditarse el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, debe ser nulo ipso jure y tipificaría, lo que propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal y el Arts. 2014-A del Código Civil, para la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al caso concreto del FIDEF.

12.8 SANTO DOMINGO.

En la legislación de Santo Domingo, se encuentra regulado la tipificación de Falsedad de documentos públicos o autentica en los artículos 145 al 149 y los de falsedad en los artículos 150 a 152 del Código Penal. Donde se consigna que “el empleado o funcionario público que actúe en forma dolosa fraudulenta; así como “cualquier otra persona que cometa falsedad en escritura autentica o pública, se tipifica como que comete delito de Estelionato y se establece que se consigna en la tipificación. Mientras respecto al Art. 147 se considera falsedad en escritura privada, para otro tipo de documento que cometa un particular sin que sea escritura pública o autentica. En la legislación de Republica Dominicana, se refuerza que los actos de los particulares, cometidos en Escrituras Públicas o auténticas, son tipificados como documentos públicos.

12.9 EL SALVADOR.

En cuanto a la legislación del Salvador, respecto al delito de falsificaciones de documentos, tiende a sub dividirlo en Falsificación de Documentos y Falsificación Privada, aunque lo sub divide en falsedad material, falsedad ideológica y falsedad agravada. La supresión, destrucción u ocultamiento de documentos verdaderos y por último el Uso de los documentos falsos. Los que se encuentran tipificados del art. 283 al 287 del Código Penal, que señala textualmente, respecto a la Falsificación de documentos.

De lo que, se colige que: efectúa una tipificación de la falsificación de documentos públicos, como privados, bajo la modalidad de falsedad material, donde el documento falso busca objetivo, “causar perjuicio a tercero”, donde las penas son similares al que realiza un documento público; también enfoca una agravante para los funcionarios públicos, empleados públicos y notarios y que ejecutasen los delitos antes descritos, incrementaría la pena en una tercera parte del máximo, tipifican el uso de dichos documentos falsos y si se procediera a la

supresión, destrucción o adulteración de los documentos verdaderos. La novedad de esta legislación, se considera como agravante a la participación de los funcionarios públicos, empleados públicos y notarios, como un dispositivo de graduación de pena e inhabilitación del ejercicio del cargo, empleo o función por igual tiempo al de la pena.

En nuestra legislación, el Notario se considera que da fe con su intervención, pero difícilmente se considera que ha participado en la comisión delictiva, o en todo caso solo ha sido sorprendido en su buena fe. Tendría que acreditarse de una forma contundente de una participación delictiva, para probablemente ser sancionado penalmente y hasta inhabilitado en el cargo, conforme lo regula el art. 36 del Código Penal que establece la inhabilitación que puede imponer en la sentencia un juez entre ellas las establecidas en los incisos 1) y 2 del acotado código que impone:

> *"...La Inhabilitación producirá según se disponga la sentencia: 1) Privación de la función, cargo o comisión que ejercía el condenado, aunque provenga de elección popular. 2) Incapacidad para obtener mandato, cargo, empleo o comisión de carácter público..."*[261].

12.10 URUGUAY.

Respecto a la legislación del Código Penal del Uruguay, tenemos que sobre la falsificación de documentos se encuentra regulada del Art. 236 al 245, que trata sobre la falsificación material en documento público por funcionario, así como la falsificación de documento público realizado por particular o por funcionario. La expedición de copias falsas de documento público de documentos inexistentes. Sobre falsedad ideológica por funcionario público en el ejercicio de sus funciones. Falsedad ideológica ante un funcionario público. Alteración o falsificación de un documento privado. La certificación falsa de un funcionario público. La falsificación o alteración de certificado. La falsificación de cedulas de identidad o pasaporte. El uso de documento o de certificado falso público o privado. La destrucción, supresión, ocultación de documentos o certificado verdadero. Las efectuadas por personas asimiladas a los funcionarios públicos, entre otras.

Al respecto, podemos analizar que la legislación comparada del Código Penal de Uruguay trata de términos jurídicos que describen a los documentos falsos como "documentos inexistentes", así como a la "expedición de copias infieles", a "las certificaciones de documentos públicos falsos" y a la "equiparación de funcionarios a Escribanos legalmente habilitados para ejercer la profesión". Términos que se utilizan en la doctrina comparada.

---

[261] C.C. Peruano. Idem, Art. 36. Inc. 1 y 2.

12.11 CÓDIGO PENAL SUIZO.

Este Código Penal de la Legislación Comparada, respecto al delito de la Falsedad documental, se tipificar en el Art. 251 el hecho fáctico:

> *"si la falsedad o el uso de documento falso recayere sobre un registro público, un documento autentico, un testamento ológrafo..."*[262].

Mientras, esta figura delictiva, en nuestro país no tipifica en forma exprofesa, es por eso que la suscrita pretende se promulgue dicha figura delictiva respecto a la falsedad o uso de un documento falso recayese sobre el Asiento Registral de bien inmueble de los Registros Públicos, con la propuesta de promulgación del Art. 427-A del Código Penal de lo que denominó como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Al proceder con accionar delictivo, lograr que en el Asiento Registral con Falsificación de documento y/o suplantación de identidad, la inscripción delictiva del Falsario, en registro de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Conllevando en pluriofensivo de peligro concreto e inminente, al conseguir ser inscrito en los Registros Públicos, asiento registral de bien ajeno, para aparentar ser propietario y proceder a pseudo enajenar a título oneroso, un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Por lo que resulta inaplicable el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe. Por lo que, propongo la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, en forma excepcional, la inaplicabilidad al tercero de buena fe, en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, al ser nulo ipso jure y vulnerar la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico que debe existir para generar seguridad jurídica y predictividad en la correcta administración de justicia y paz y tranquilidad social.

12.12 Perú.

Al respecto a nuestra legislación, contamos con procesos especiales, por ejemplo, delito de Corrupción Funcionarios y sus procedimiento, delito de ambiente y su procedimiento, delitos tributarios y sus procedimiento e inclusos magistrados especializados en estas materias, como ocurre en caso de menores de edad, que infringen ley penal; pero no delitos y están protegidos hasta antes cumplir dieciocho años; pero lo menciono, para indicar a procesos especiales.

Sin embargo, para la protección del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, que ingresa delictivamente en los Registros Públicos, Libro IX del Código Civil y con leyes especiales y Principios Registrales, donde ocasiona perdida de propiedad, que vulnera inviolabilidad de propiedad como garantía Constitucional, con lo que se establece que no existe protección especial. Por lo que la suscrita propone el cambio de paradigma:

---

[262] DDLDLDL

1) Para promulgar lo que denomino el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal. Toda vez que contamos desde el año 1984 con el Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe garantía de Fe Pública Registral, que le permite si logra la inscripción en los Registros Públicos, la protección de este dispositivo jurídico. Pese tener plena protección de legítimo propietario, con el agravante; sin importar "*si después se anula, rescinda cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten*"**.** Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, inscrito en los Registros Públicos con antelación y Principio de Prioridad Registral y Fe Pública Registral.
2) Modificar el Art. 2010 del código civil, a fin de que se agregue que el título para la inscripción: La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público con documentación autentica que lo sustente.
3) El Código Penal actual desde año 1991, regula el Art. 427 Código Penal; empero, sin considerar vulneración Asiento Registral de bien inmueble ajeno, efectuado con accionar delictivo del falsario. Por lo que, se ha venido otorgando arbitrariamente el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 Código Civil. Considero corresponde inaplicar este principio, a través de proponer la promulgación del Art. 2014-A Código Civil; para excepcionalmente, al FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; toda vez, que este accionar delictivo, perjudica el patrimonio del verdadero propietario, vulnerando la inviolabilidad de su propiedad, protegida por el Art. 70 de Constitución Política del Estado, del legítimo derecho a trasmitir sus bienes inmuebles, que es producto de su patrimonio a sus herederos legales.

> "*...Es (...) evidente el aumento gradual pero constante del número de ilícitos sancionados penalmente. Al respecto es bastante sintomático el proceso de transformación del ilícito administrativo en ilícito penal (...) policía eran considerados ilícitos administrativos fueron transformados en delitos con la instauración del Estado de Derecho (...) el único medio para salvaguardar a los particulares de las arbitrariedades de la administración (...) se satisface (...) agravación del trato sancionatorio. (...) recientemente la tendencia a "despenalizar" materias enteras, modificando las sanciones penales allí previstas por sanciones de carácter administrativo..."*[263].

[263] BRICOLA, Franco. Idem, p. 29.

12.12.1 La Imputación Objetiva en el ejercicio de la acción penal.

Corresponde al *"Ministerio Público"*, a través del *"ejercicio de la acción penal"* que realiza el Fiscal, en aplicación del Art. 159 de la Constitución Política del Estado, concordante con su Ley Orgánica, al ser un órgano autónomo del Estado es el encargado de "promover de oficio, o a petición de parte, la acción judicial en defensa de la legalidad y de los intereses públicos tutelados por el derecho", "conducir desde su inicio la investigación del delito", "ejercitar la acción penal de oficio o a petición de parte", a través de establecer que "nadie puede ser sancionado por un acto no previsto como delito o falta por la ley vigente al momento de su comisión", "ni sometido a pena o medida de seguridad que no se encuentren establecidos en ella", si se ha de establecer una pena luego de continuar el proceso "la pena, necesariamente precisa de la lesión o puesta en peligro de bienes jurídicos tutelados por la ley", "no se puede ejecutarse pena alguna en otra forma que la prescrita por la ley" "en todo caso, la ejecución de la pena será intervenida judicialmente", para el proceso y la ejecución de la pena si corresponde se debe respetar los principios constitucionales del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, legítima defensa y la pena requiere de la responsabilidad penal del autor "queda proscrita toda forma de responsabilidad objetiva". Significa, que los fiscales deben actuar con imputación objetiva y dentro del neoconstitucionalismo, respetando toda la interpretación sistemática del sistema jurídico y entre ellos el penal, civil, laboral, registral, notarial, administrativo etc., dentro de los parámetros constitucionales y de derechos humanos. Un Fiscal, no está obligado a acusar, sino a resolver objetivamente dentro de procesos que respeten los derechos humanos y que sean predictibles, debiendo actuar en el ejercicio de la función que la constitución le otorga, con la plena posibilidad de denunciar o acusar si es que corresponde o de absolver si no se ha acreditado la comisión delictiva o responsabilidad penal. Por lo que, corresponde la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, para el FIDEF y la promulgación de la inaplicabilidad del Principio de Fe Pública Registral, en el caso del FIDEF en forma excepcional. Lo que, difiere del Principio de Fe Pública Registral, donde participa el verdadero propietario y genera garantía del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe.

12.12.2 El Poder Judicial es uno de los Poderes del Estado, encargado de administrar justicia.

Dentro del Proceso el Juez, es el encargado de administrar justicia con las facultades que otorga la Constitución Política en el Art. 139 al 149, concordante con su Ley Orgánica. 1) Quien está obligado a otorgar Igualdad de Armas. 2) Actuar con Imparcialidad.3) Otorgar la posibilidad de admitir o no el ejercicio de la acción penal que ha sido requerida por el Ministerio Público con una admisión de inicio del proceso o auto de No ha Lugar. 4) Admitir las pruebas de convicción de ambas partes a) Fiscal como b) Abogado de la defensa y 5) Resolver dentro de facultades establecidas en la constitución política y derechos humanos y dentro del ordenamiento sistemático normativo jurídico y su 6)

Decisión respetando la Carta Magna y derechos humanos, con respeto del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y legítima defensa, que corresponde otorgar a las partes, dentro del respeto de la presunción de inocencia y si del proceso se acredita la comisión delictiva y responsabilidad penal en forma objetiva, corresponde resolver con predictividad al emitir sentencia condenatoria o absolutoria.

Por lo que, corresponde en opinión de la suscrita, en la administración de justicia y realizar la diferencia cuando estamos ante lo que denomino el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario y exclusión del Principio de Fe Pública Registral y el proceso especial de la Pretensión de Acumulación de Acción heterogénea, que propongo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; y, cuando estamos ante la garantía que le asiste al tercero de buena fe, víctima de doble venta del verdadero propietario y su aplicación del Art. 2014 del Código Civil.

III PARTE : Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario y Prevalencia Principio de Fe Pública Registral.

Para entender el Fraude Inmobiliario, previamente resulta menester efectuar análisis del Marco Conceptual, marco normativo, naturaleza jurídica, entre otros parámetros. Para analizar el Fraude Inmobiliario por Estelionato, es menester subdividirla, entre:

1) El Fraude Inmobiliario por Estelionato convencional cometido con la participación directa o indirecta del verdadero propietario; y,

2) El cometido por el Falsario, que es materia de la preocupación donde se ubica, mi presente trabajo de investigación.

Resulta importante, establecer cuando el accionar delictivo es producto del verdadero propietario en forma directa o indirecta, ejemplo: simulación, doble venta, de enajenación a título oneroso, con participación de poderdante, con poder vencido con participación de tercero de buena fe, en este caso ¿estaríamos dentro de parámetro de Estelionato Convencional regulado por el Art. 197-4 del Código Penal, que cuenta con protección del Art. 2014 del Código Civil en forma irrestricta, que otorga garantía de fe pública registral al tercero de buena; que se mantiene convencionalmente como rige en la actualidad.

Mientras mi trabajo de investigación, el hecho factico y jurídico, es diferente, porque la problemática que investigo, es sobre la conducta delictiva del Falsario, que logra con falsificación de documento o suplantación de identidad u otro, ingresar al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para pseudo venderlo como si fuera suyo, por lucro, pseudo enajena a título oneroso al tercero de buena fe, un bien inmueble ajeno como suyo, por lo que el Falsario aparentando ser propietario. Lo que vulnera la propiedad y herencia del legítimo propietario y el tráfico jurídico, que debe existir dentro del Estado de Derecho.

La suscrita, denomina al hecho factico como: Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y propongo promulgación del Art. 427-A del Código Penal para este hecho factico y en forma excepcional la inaplicación de otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, considerando que con antelación corresponde al verdadero propietario tiene garantizado este derecho. Por lo que propongo la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil. Para inaplicar en forma excepcional al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al considerar que el Principio de Fe Pública corresponde al verdadero propietario con antelación y debe mantenerla en forma incólume, en base a principios de Prioridad, Publicidad y demás, que garantizan la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y sus causahabientes, así como el tráfico jurídico, porque su vulneración generan inseguridad jurídica y vulneran derechos constitucionales y Derechos Humanos de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia, que garantizan sus derechos de Fe Pública Registral, con antelación, al no haber existido tracto sucesivo, sino accionar delictivo del falsario, que vulnera el tráfico jurídico.

Del presente trabajo de investigación, se efectúa el análisis jurídico del accionar delictivo del Falsario, que lograr delictivamente inscripción en Asiento Registral en forma fraudulenta de bien inmueble ajeno, con empleo de Suplantación de Identidad, Falsificación de Documentos, Falsedad Genérica u otro, para pseudo vender como suyo un bien inmueble ajeno, logrando enriquecimiento ilícito. Lo que, perjudica económicamente al verdadero propietario y/o sus herederos legales, generándole detrimento económico, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Por lo que, se procederá a determinar si corresponde la Fe Publica Registral al tercero de buena fe, como establece el Art. 2014 del Código Civil, o estamos vulnerando Derechos Humanos y Derechos reconocidos en la Constitución Política del Estado del legítimo propietario, respecto a la vulneración de inviolabilidad de propiedad y su derecho de transmitir su patrimonio por herencia a sus causahabientes. Por lo que, efectuaremos análisis dentro marco conceptual del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, analizaremos conceptos que ilustren nuestro trabajo de investigación, entre ellos propiedad, posesión, tercero de buena fe, de mala fe, herencia, entre otros. Es menester tener en consideración, la importancia de la inscripción de títulos en los Registros Públicos e importancia de la verificación de los mismos, para su validez en la inscripción, y el reconocimiento de las transferencias de propiedades, a través del tracto sucesivo, publicidad, rogación, legalidad, prioridad, oponibilidad y otros, en el estudio de los títulos que acreditan inscripción que deben ser documentos “autentico”, que garanticen la propiedad y el tráfico jurídico:

1 El delito de Estelionato Convencional difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Entre las variables didácticas, para ilustrar nuestro trabajo de investigación, de cuando corresponde o no otorgar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, establecido en el Art. 2014 del código Civil, procede a denominar como delito de Estelionato Convencional al establecido en el Art. 197 inc. 4 del Código Penal y a la propuesta de lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. a) el primero efectuado por el legítimo propietario. b) Mientras que el segundo, por el Falsario, quien no tiene legitimidad para enajenar un bien inmueble ajeno como suyo, sino actúa delictivamente; por lo que vulnera bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, así como el derecho que considero en forma personal que le corresponde del Principio de Fe Pública registral, con el que cuenta con antelación y debe mantenerse incólume, el legítimo propietario y se produce la afectación del tráfico jurídico. A) La tipificación del delito de Estelionato convencional, se encuentra regulado en el Art. 197 inc. 4 del Código donde la tipificación se encuentra entre Estafas y otras Defraudaciones tipificada, como delitos en agravio del Patrimonio; que difiere de mi trabajo de investigación, donde la suscrita considera que B) El Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, correspondería tipificar

dentro de la figura agravada, de delitos contra la Fe Pública de documentos públicos registrales de bienes inmuebles, para evitar vulneración de bienes jurídicos de Fe Publica, Trafico Jurídico, la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, que generan inseguridad jurídica.

2. Tipo Objetivo delito de Estelionato convencional.

Sujeto activo.

> *"...Autor (...) puede ser el propietario, el poseedor no propietario, el arrendatario, el sub-arrendatario, el mero tenedor de hecho, el precario, el deudor prendario, el deudor hipotecario, el acreedor prendario; etc., todo aquel que no cuenta con potestad legal para suscribir el acto jurídico o, teniéndolo existe una prohibición que le impide hacerlo..."*[264].

Sujeto pasivo.

> *"...Víctima, será toda aquella perjudicada en su acervo patrimonial, (...) debe será sobre quien recayó el engaño, el error y en tal virtud se decidió por aceptar la contratación, no aquella que sabía perfectamente de la situación legal del inmueble. Lo dicho no obstante a que puedan ser identificados sujetos pasivos directa e indirectamente afectados..."*[265].

3. Respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

A través del presente trabajo de investigación, la suscrita, pretende se promulgue como figura delictiva; que conlleve no solo generar figura delictiva agravada del artículo 427 del Código Penal, con Art. 427-A del acotado código; sino también la modificación del Art. 2014 del Código Civil, para plantear una excepción al otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, con promulgación del Art. 2014-A del Código Civil; para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; cometido por Falsario, porque debe prevalecer a favor del verdadero propietario, en aplicación del Principio de Prioridad, Legalidad y Publicidad del bien inmueble, que se encuentra inscrito en los Registros Públicos.

---

[264] PEÑA CARRERA FREYRE Alfonso Raúl. Derecho Penal. Parte Especial. T. II. Edición Idemsa. Peru (2008), p. 357.

[265] PEÑA CARRERA FREYRE Alfonso Raúl. Derecho Penal. Idem, p. 357-358.

4. Respecto Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, propone promulgación figura agravada de Falsificación de Documentos que ingresa al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, a través del Art. 427-A del Código Penal, propone:

Sujeto activo.

Falsario, no es propietario ni tiene autorización del verdadero propietario, para enajenar, procede en forma delictiva, con falsificación de documento y/o suplantación de identidad u otro y logra la inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario, por fines de lucro; lo que pone en grave riesgo el bien inmueble ajeno y vulnera la fe pública registral y el tráfico jurídico, el patrimonio y herencia del verdadero propietario.

Sujeto pasivo.

Puede ser cualquier persona, al registrarse documento “no auténtico” en los Registros Públicos, que vulnera la inviolabilidad propiedad y herencia del verdadero propietario y sus causahabientes; lo que atenta la Fe Pública Registral y Trafico Jurídico, al contar con la protección de los principios registrales, lo que genera inseguridad jurídica: Por lo que, debe tipificar y promulgar como figura agravada falsificación documento público registral en Art. 427-A del Código Penal, que proteja como bien jurídico el asiento registral de bien inmueble del verdadero propietario y su Derecho de otorgar herencia.

Considero que, la protección del Art. 2014 del Código Civil corresponde que se otorgue al tercero de buena fe que adquiere bien del verdadero propietario en forma directa, por ejemplo en la Doble Venta o en caso indirecta, al otorgar poder; empero, apoderado vende el bien cuando el Poder se encuentra vencido y no fue revocado por el poderdante, por lo que al adquirir el tercero de buena fe, en la confianza que está poder vigente; debe asumir su propia negligencia el propietario primigenio y otorgarse el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, siempre y cuando la venta se hubiese efectuado, estando el poder vigente y se concrete al acabar de fenecer y no exista mala fe. Por lo que, es consentido por el verdadero propietario.

Sin embargo, respecto al Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario, considero corresponde al verdadero propietario, mantener incólume el Principio de Fe Publica Registral, con el que cuenta con antelación, por principio de prioridad y porque no se ha efectuado tracto sucesivo, al no haber otorgado el legítimo propietario, su manifestación de voluntad, para enajenar su bien inmueble ni a favor del Falsario, ni al tercero buena o mala fe. Por lo que suscrita, pretende se adopten medidas correctivas, para garantizar la inviolabilidad de propiedad, derecho herencia y Principio Fe Pública Registral, se mantenga a favor verdadero propietario. Por lo que, el principio Fe Pública Registral que otorgar el Art. 2014 al tercero de buena fe; considero excepcionalmente, es inaplicable al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato

cometido por Falsario, estando que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario, por lo que propone promulgación del Art. 2014-A del Código Penal, para esta inaplicabilidad del FIDEF.

Por lo que es menester, el cambio de paradigma y modificación legislativa, para proteger la inviolabilidad de propiedad, de pseuda enajenación a título oneroso que efectué el Falsario, a través del Fraude Inmobiliario, por delito de Estelionato; por lo que, pese el 26 Marzo 2015 se promulgó Ley 30313 que modifica los Arts. 2013 y 2014 Código Civil y Arts. 4, 55 y Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049 - Ley Notariado, que resulten insuficientes, a consideración de la suscrita, corresponde cautelar al verdadero propietario del FIDEF y no se encuentra regulado, la protección del derecho del verdadero propietario o sus causahabientes, frente al Art. 2014 Código Civil que otorgar al tercero de buena fe, principio Fe Registral; que vulnera inviolabilidad propiedad y derecho a otorgar herencia, el accionar delictivo del Falsario.

Existe fraude inmobiliario, cuando una o varias personas coludidas, deciden utilizar medios fraudulentos, ilegales para efectuar venta de bien ajeno como si fuera suyo, procediendo apropiarse del bien inmueble para pseudo enajenarlo a título oneroso a terceros, procediendo con su accionar a perjudicar al verdadero propietario y/o sus causahabientes, para conseguir que el tercero de buena fe, se acoja al Art. 2014 Código Civil. Es de entender, para facilitar posibilidad de efectuar transferencias, ventas de bienes en aplicación Teoría de la Confianza, se regula el Art. 2013 del Código Civil, que señala que “lo que consta en el registro tiene validez, para transferencia inmobiliaria”. La suscrita considera que el Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, es multidisciplinario tiene corriente civil, penal, administrativo, constitucional y debería resolverse con promulgación de figuras jurídicas: Art. 427-A Código Penal y Art. 2010 y 2014-A Código Civil.

En materia 1) Civil, se puede obtener nulidad o anulabilidad, 2) En materia administrativo podría llegar a proceso contencioso, 3) En área constitucional puede efectuar acción de amparo y 4) área penal, residual, porque al ser delito debe ser por ultima ratio; ante situaciones delictivas, donde hecho factico se encuadra a tipificación de delitos Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, falsedad genérica, Estelionato que ingresa delictivamente por el Falsario. Por lo que pretendemos establezca promulgación del delito especifico Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, para cautelar la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y derecho herencia; ante accionar delictivo del Falsario, de ingresar delictivamente en los Registros Públicos documentos inauténticos.

Para efectuar presente investigación, subdividiré forma didáctica, el hecho factico de adquisición de bien inmueble del tercero de buena fe dos formas: a) Corresponde acogerse al Principio Fe pública registral a favor tercero buena fe (Art. 2014 Código Civil) y b) Otra cuando resulta inaplicable principio de Fe Pública Registral, al tercero de buena o mala fe en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que propondré, forma excepcional, inaplique al tercero de buena fe, porque vulnera inviolabilidad de

propiedad del verdadero propietario y sus causahabientes verdadero propietario, considero que mantiene incólume el Principio de Fe Pública Registral, por Principio Registral de Prioridad y estando a la inviolabilidad de propiedad del bien inmueble materia Litis Principio de Fe Pública Registral se mantiene incólume ante el accionar delictivo del FIDEF.

Por lo que, suscrita subdividirá dos supuestos, dentro III Parte del desarrollo:

5. División Art. 2014 del Código Civil respecto "enajenación a título oneroso" del verdadero propietario o el Falsario al tercero de buena.

*En el Título I: Delito de Estelionato Convencional - Participación del verdadero Propietario.

Corresponde aplicación del Art. 2014 Código Civil al tercero de buena fe.

*En el Título II: El Fraude Inmobiliario por delito de Falsario – Es improcedente aplicación del art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe – Vulnera tráfico jurídico por lo que es Nulo Ipso Jure.

*En el Título III: Consecuencias del Fraude Inmobiliario y el Delito de Estelionato cometido por el Falsario.

6. Diferencia entre el delito de Estelionato del verdadero propietario y el "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del falsario.

1. En el Delito de Estelionato (Suscrita define como Estelionato Convencional tipifica parte infine del Art. 197 Inc. 4, el sujeto activo verdadero propietario. Que difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato donde el sujeto activo es el falsario.

2. i) El delito de Estelionato Convencional parte infine del Art. 197 Inc. 4), puede ser cometido con autorización o manifestación de voluntad del verdadero propietario, a través de doble venta "A" efectúe el propietario, vende a "B" y "C" dos últimos terceros de buena fe, porque legalmente corresponde que exista una sola enajenación y no más de una. Ii) Puede ser a través de producto de simulación donde "A" (legítimo propietario) simula acto jurídico o negocio jurídico con "B" y aprovechando esta circunstancia "B" vende el bien inmueble a "C" (quien es tercero de buena fe). iii) Se puede presentar el hecho factico "A" verdadero propietario otorga poder a "B" para enajenar el bien inmueble a otra persona, quien procede a gestionar la venta a "C" estando aún vigente el poder que se le ha otorgado; sin embargo, se logra concretar la venta, al acabar de

vencerse el poder, lo que no es percatado por ambos. La enajenación otorga en todos estos casos, la posibilidad que el tercero de buena fe; pueda acogerse al principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil. Por lo que, el tercero de buena fe, es declarado propietario, si logra la inscripción en los Registros Públicos, como se ha venido otorgando desde el año 1984, conforme la aplicación del citado dispositivo legal, que se encuentra vigente. Mientras, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; el hecho factico, el Falsario en forma directa y en otros casos, contando con la complicidad del tercero de mala fe y/o donde el mismo tercero de buena fe, no adopta las precauciones y se coloca en una situación vulnerable de riesgo, siendo víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato.

3. En el Delito de Estelionato Convencional de parte infine del Art. 197 Inc. 4), el tercero de buena Fe adquiere el bien inmueble dentro del precio del mercado; mientras en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, el tercero adquiere el bien inmueble en muchos casos, a precio irrisorio.

4. En el Delito de Estelionato Convencional de la parte infine del Art. 197 Inc. 4) el tercero de buena fe logra conocer el interior del bien inmueble; mientras que, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, el tercero de buena o mala fe, mayormente no conoce el interior del bien inmueble materia de litis, porque en muchos casos el falsario no se encuentra en posesión del mismo Lo que pone en duda la buena fe.

5. En el Delito de Estelionato Convencional parte infine del Art. 197 Inc. 4) el verdadero propietario se encuentra tipificado dentro del bien jurídico de patrimonio Estafa y otras Defraudaciones. Mientras, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita opina, que debe encuadrarse dentro del bien jurídico que protege la Fe Pública, como figura agravada de la Falsificación de Documentos Públicos efectuados en los Registros Públicos, como delito especial al vulnerar el asiento registral ajeno, el falsario con la comisión delictiva de la Falsificación de Documentos y/o Suplantación de identidad u otros; por lo que carece de manifestación de voluntad del verdadero propietario: lo que vulnera el tráfico jurídico, que debe garantizar que ingresen a los Registros solo documentos “auténticos”; como lo definiría la legislación Española. Sin embargo, lo que el Falsario en forma delictiva logra registrar en los Registros Públicos documento “inauténtico”, vulnerando el tráfico jurídico; generando inseguridad jurídica y colocando en riesgo concreto o abstracto, a cualquier persona que, en la confianza del Principio de Publicidad, se confíe del registro del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, donde figura delictivamente el Falsario como pseudo propietario.

6. Delito de Estelionato Convencional parte infine del Art. 197 Inc. 4) al ser efectuado por el verdadero propietario, quien manifestó su voluntad para enajenar el bien inmueble, no vulnera la inviolabilidad de propiedad;

mientras en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al no existir manifestación de voluntad del verdadero propietario, para enajenar el bien ni al falsario ni al tercero de buena fe, para enajenar y transferir su propiedad, se vulneran derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

Título I: Delito de Estelionato Convencional - Participación corresponde aplicación Art. 2014 Código Civil al Tercero de Buena Fe. Rige:

1.- La Doble Venta.

2.- Respecto al Acto Simulado.

3.- Venta se inicia Poder Vigente y se concluye con Poder que acaba de vencer.

4.- Acto Propio. Respecto a propia decisión del verdadero propietario. Ejemplo: Consignar que es viudo o soltero en un bien de la sociedad de gananciales.

Capítulo I Delito de Estelionato Convencional Normativo - Marco Legal.

En nuestra legislación vigente, contamos con la figura delictiva de Estelionato, que la suscrita denomina Estelionato Convencional, para encontrar una diferencia frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario. El delito de Estelionato Convencional, se encuentra tipificado en Art. 196 del Código Penal tipo base, concordante con Art. 197 del acotado código, donde corresponde la aplicación irrestricta del Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en los casos tipificados en esta figura delictiva, que verdadero propietario "enajeno a título oneroso" al tercero de buena fe, al haber manifestado su voluntad para enajenar su bien inmueble, que tipifica:

> "…El que procura para sí o para otro un provecho ilícito en perjuicio de tercero. Induciendo o manteniendo en error al agraviado mediante engaño, astucia…u otra forma fraudulenta" Concordante con el Art. 197 inc. 4 del Código Penal respecto a los casos especiales de defraudaciones señala: "…Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios bienes ajenos…".

Esta figura delictiva del Estelionato Convencional, del Art. 196, 197 inc. 4) del Código Penal es diferente, al hecho factico que suscrita describe como "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al ser hecho factico más agravado y dentro de los bienes jurídicos contra la fe Pública, y en mi opinión; mientras, el delito de Estelionato Convencional está regulado en el Código Penal dentro de delitos contra el Patrimonio-Estafa y otras Defraudaciones, donde el verdadero propietario vende en forma ilegal, el mismo bien inmueble por segunda vez, en muchos casos injustificado porque la primera venta, no se logró inscribir en Registros Públicos, y en muchos casos concreto en forma definitiva la venta, al existir desacuerdos entre las partes; en otros casos porque no se concluyó la totalidad del precio pactado; entre otros, lo que

lo convierte en un tema de naturaleza civil. Sin embargo, es aprovechado por el verdadero propietario, para proceder a vender por segunda vez el mismo bien inmueble, a través de “doble venta”; donde la segunda venta, es considerada en la jurisprudencia como delito de Estelionato, porque el primer adquiriente, argumenta que el verdadero propietario está frente a un bien inmueble ajeno al considerar que con la primera venta ya no sería suyo y/o podría tratarse del verdadero propietario, que enajenó su bien inmueble a más de una persona, tipificándose delito de Estelionato Convencional, que está regulado como Otras Defraudaciones. En cambio, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, este hecho factico, lo sub dividiremos dentro del Título I, que corresponde otorgar el Principio de Fe Publica Registral; que difiere del “Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato”; donde el bien jurídico protegido es el tráfico jurídico o Buena Fe Pública Registral que tiene garantizado el verdadero propietario y el hecho delictivo se encuentra dentro de bienes protegidos contra la Fe Pública, figura agravada de la Falsificación de Documentos Públicos Art. 427 Código Penal, efectuado por sujeto activo Falsario en los Registros Públicos - Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario, siendo su actuación delictiva con fines de lucro del falsario, sin contar con la manifestación de voluntad del verdadero propietario; vulnerando la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho de transmitir su patrimonio a sus causahabientes y el tráfico jurídico, lo que genera inseguridad jurídica. Por lo que, propongo la promulgación del Art. 427-A del código Penal, a lo que denomino FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

1. **Naturaleza Jurídica:**

Existe dos tipos de sujetos procesales implicados en esta figura delictiva:

A) Uno que vende bien inmueble ajeno, en algunos casos coludido con el tercero que adquiere, donde ambos tienen pleno conocimiento que el bien es ajeno. Estamos ante Falsario coludido con tercero de mala fe.
B) El otro caso, donde solo el que pseudo vende el bien ajeno sabe de la comisión delictiva y el tercero adquiere de buena fe. Para que, esto realmente se acredite, tiene que el tercer adquiriente desconocer que está adquiriendo un bien inmueble ajeno, tiene que haber abonado precio acorde a montos existentes en otros bienes inmuebles de similares características; tiene que haberse ocasionado un real perjuicio económico.

2. **Bien Jurídico Protegido: El Patrimonio. Es una modalidad de Defraudación – Estelionato Convencional.**

Este delito, se encuentra tipificado en el delito Art. 197 inc. 4 del Código Penal, dentro del Capítulo de Estafas y otras defraudaciones que señala Art. 196

y 197 inc. 4 del Código Penal. Existe una situación peculiar, el delito de Estafa del Art. 196 del Código Penal establece una pena de uno a seis años; mientras que el delito de Defraudación inc. 4 Art. 197 que regula el Código Penal, fija en una pena que fluctúa de uno a cuatro años y multa. En mi condición, la suscrita opina que resulta inapropiado que se establezca una pena mayor para el delito de Estafa y que para la figura de Defraudación que debería ser más agravada, solo se fije hasta cuatro años y una multa, cuando debería la pena ser mayor que al delito de Estafa. Al respecto para establecer las circunstancias en que el Hecho Factico se consuma:

> *"…El delito se consuma, con la venta –cuando recibe el dinero el sujeto activo- o con el gravamen sobre el bien, puesto que en esos momentos realmente se produce el perjuicio (…) El delito se consuma con la venta –esto es, cuando se recibe el dinero-, el gravamen o el arriendo del bien, el comprador, acreedor o arrendador…"* [266].

3. Marco Conceptual.

El delito de Estelionato Convencional, es vender un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, a través de delitos encuadrados de Estafa y otras defraudaciones contempladas dentro de delitos contra el Patrimonio. En nuestro Código penal tenemos a la figura más agravada al delito de Estafa, que tipifica con una pena de uno a seis años, conforme al Art. 196 del Código Penal. Sin embargo, el delito de Defraudación del Art. 197 inc. 4) del Código Penal está tipificado al que vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos la pena es menor de uno a cuatro años; lo que resulta incongruente; porque tiene pena menor, cuando debería tener mayor pena por ser más agravado.

Al respecto, el Art. 1539 del Código Civil establece que el comprador puede requerir que sea rescindible el Contrato tanto si el bien inmueble en este caso es ajeno y/o o si solo pertenece parcialmente el mismo; empero, al estar dentro de la protección del Art. 2014 del Código Civil, si logra la inscripción, se convierte en el neopropietario.

> *"(…) la venta de bien ajeno es rescindible a solicitud del comprador, salvo que hubiera sabido que no pertenecía al vendedor…"*[267]

Para incluso, completar las normas respecto al comportamiento del vendedor de bien ajeno total o parcialmente ajeno, el Código Civil también trata sobre la Rescisión del Contrato establecidos en el Art. 1542 del Código Civil, donde no solo señala que debe restituir el íntegro del detrimento

[266] BRAMONT-ARIAS TORRES, Luis Alberto. Manual de Derecho Penal, Parte Especial, 3ra. Ed. Editorial San Marcos, p. 360.
[267] C.C. Peruano. Art. 1539. Idem.

económico, sino también pagar una indemnización de daños y perjuicios, y reembolsar intereses, tributos del contrato y mejoras efectuadas por el comprador y se considera también los gastos de los gastos de costas empleados y cualquier otro gasto que corresponda efectuar, por lo que debe existir una calificación adecuada del resarcimiento que debe efectuar el vendedor de bien ajeno y con mayor razón el que debe efectuar un vendedor de bien inmueble ajeno, por el valor considerable del perjuicio económico, al tratarse de no un bien mueble, sino inmueble, por lo que corresponde la rescisión del contrato.

CAPÍTULO II FRAUDE INMOBILIARIO COMETIDO POR EL VERDADERO PROPIETARIO – DOBLE VENTA.

1.- Doble venta. (Vende la misma propiedad a más de una persona) - Respecto a la Doble Venta realizada por Legítimo Propietario.

Al analizar, la correcta aplicación del Art. 2014 del Código Civil, la suscrita se encuentra de acuerdo, con la aplicación de la Fe Pública registral que otorga al tercero de buena fe, respecto al que adquiere la propiedad del verdadero propietario, aunque comete delito de Estelionato Convencional, que afecta al primer comprador del bien inmueble materia de Litis, al efectuar segunda venta del mismo bien al tercero de buena fe. Este hecho factico es cuestionable; empero, la suscrita lo citará para ilustrar didácticamente mi trabajo de investigación.

No justifico la doble venta, porque es accionar delictivo; sin embargo, para mi trabajo de investigación es respecto sobre la pseudo compra que efectúa el tercero de buena fe, al falsario, ¿si corresponde o no, otorgarse el Principio de Buena Fe Registral al tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil?, en este caso la suscrita está en desacuerdo, respecto a la aplicación al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, donde considero que debe inaplicarse Art. 2014 Código Civil, para lo que propongo promulgación Art. 2014-A para el hecho factico del Falsario que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario.

1. El tercero de buena fe que adquiere el bien inmueble del verdadero propietario, donde hubo doble venta del mismo bien inmueble: Le rige principio de prioridad registral, al primero que inscriba la propiedad en los Registros Públicos -concordante con Principio de Rogación, publicación y demás Principios Registrales; dentro del sistema declarativo; estando a la inviolabilidad de propiedad, encuentra mayor protección, al bien inscrito, desde mismo acto de la adquisición; porque están protegidos por los Principios Registrales.

2. Para los terceros de buena fe, que, confiados en los Registros Públicos, adquiere un bien inmueble que estaba dentro de una simulación.

3. Al tercero de buena fe, que adquiere bien inmueble del apoderado que al concretarse la venta acaba de caducar el poder. En este caso, se adquiere con la voluntad del propietario.

4. El propietario, no efectuó publicación que el poder se encontraba caduco, rige Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe o puede el propietario confirmar la venta del apoderado, con lo que se soluciona el inconveniente surgido o el propietario no muestra oposición y estamos que el propietario puso en riesgo la propiedad del bien inmueble. Por lo que rige el principio de Fe Publico Registral al tercero de buena fe.

5. Caso, que propio propietario puso en riesgo su propiedad, al participar en acto simulatorio respecto a la propiedad con tercero, quien vende la

propiedad al tercero de buena fe. En este caso, el propietario se autoexpuso a perder su propiedad, y rige el principio de Fe Publica Registral a favor del tercero de buena fe.

Sin embargo, el principio de confianza no regirá; para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, sino solo para el Estelionato Convencional, que participa en forma directa, indirecta o negligente el verdadero propietario. Porque el Principio de Fe Publica Registral, se afecta la inviolabilidad de propiedad, del verdadero propietario, en el caso del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario..

Nosotros, citaremos como parte ilustrativa del presente trabajo de investigación, la doble venta efectuada por el legítimo propietario, que prevalece como derecho preferente, se establece por el Principio Preferente, al que primero inscribe, ejemplo "A" que es el propietario vende simultáneamente a "B" y "C". Estamos ante terceros de buena fe; empero, tiene derecho preferente el primero que logra la inscripción en los Registros Públicos, a través del principio de Prioridad y demás principios Registrales, pese que uno de ellos haya comprado con antelación, se protege al primero que logra la inscripción en los Registros Públicos. Para hacer extensivo el Art. 1135 del Código civil, que trata *"sobre la concurrencia de acreedores"*, vamos a señalar textualmente el citado dispositivo jurídico.

> *"…La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro…"*[268]. *"…concurrencia de acreedores (...). Se prefiere, (...) título que conste de documento de fecha cierta más antigua…"*[269].

Sin embargo, en caso de bien inmueble, niega los Principios Registrales del Libro IX del Código Civil, es menester establecer que el sistema declarativo, rige en Perú y en la legislación comparada es similar al régimen de España y gran parte de países; por lo que el Principio de Publicidad, Prioridad y demás principios registrales, que otorgan seguridad jurídica, a la inscripción en el Asiento Registral se inicia a través del Principio de Rogación, al ser requerida exprofesamente por el peticionante, para lograr la inscripción del Asiento Registral del bien en partida individual y única, donde se efectuara el tracto sucesivo, luego de la calificación del Registrador Público en primera instancia y del Tribunal Registral en Segunda Instancia. Sin embargo, contamos con otro tipo de registro predial, que es la inscripción constitutiva, que se emplea por ejemplo en Francia, donde todas las propiedades y adquisiciones o enajenaciones se inscriben sin excepción, de acuerdo al orden de prelación, que se efectuaron las transacciones. En este caso no existe calificación de los registradores públicos, si las inscripciones son por orden correlativo, la suscrita

[268] C.C. Peruano. Idem, Art. 2016.
[269] C.C. Peruano. Art. 1135.

considera que genera mayor protección el sistema declarativo; debiendo los legítimos propietarios, para garantizar su propiedad, hacer uso del Principio de Rogación, que garantizan el Principio de Publicidad, Prioridad y demás principios registrales.

> "*…en el sistema francés no hay asiento de presentación, no hay calificación y no hay tracto sucesivo los títulos llegan al Registro se incorporan inmediatamente a él a través del "enliassement, que es una encuadernación rudimentaria, una incorporación automática a un legajo…"*[270].

Tenemos que, podría darse un fraude inmobiliario cometido por el verdadero propietario, quien vende su bien inmueble, a más de un comprador, a lo que la doctrina denomina Estelionato y la suscrita lo diferencia como Estelionato Convencional que difiere del FIDEF - Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario, en el presente trabajo de investigación.

En este caso, la Buena Fe Registral del Art. 2014 del Código Civil, corresponde aplicarse al acto jurídico celebrado por el verdadero propietario, que manifiesta su voluntad interna y externa para enajenar su bien inmueble; sin embargo, con accionar delictivo vende el mismo bien inmueble a más de un comprador. En este caso se resuelve el conflicto a través del uso de los Principios Registrales; entre ellos, a través del principio de preferencia, que resulta ser el propietario el primero que inscriba la propiedad en los Registros Públicos, al ser un derecho de rogación y estando a inscripción declarativa del bien inmueble ante los Registros Públicos. Se presenta hecho factico, que el legítimo propietario en un primer momento vende "A" la propiedad vende su propiedad a "B"; sin embargo, como B, efectúa sólo parte del monto del precio y ii) se presentan inconvenientes en continuar con el negocio jurídico; al pasar tiempo prolongado "A" decide efectuar una segunda venta del mismo bien inmueble, considerando que aun continua la propiedad a su nombre y vende a "C". Tipificados casos de doble venta que se presentan en forma casuística en la realidad jurídica: en este caso, si "C", inscribe la propiedad a través del principio registral de Rogación, en aplicación del derecho preferente que le otorga el principio de prioridad y tracto sucesivo; C logra ser el neopropietario del bien inmueble, frente a "B". Donde "A y B" i) discutirán un incumplimiento de contrato. ii) si es que corresponde o "B" demandará a "A" por delito de Estelionato, al considerar que hubo un contrato de compra venta, por lo que propiedad es ajena y no le correspondía a "A", haber enajenado una doble venta a "C"; sin embargo, este reclamo, no genera la nulidad del contrato a "C", porque aquel logro la protección del Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que logra la inscripción en los Registros Públicos; y sería correspondiendo a B, hacer uso del Art. 1135 del Código Civil; esto es, la devolución del dinero e indemnización.

A) Principio de manifestación interna, externa.

---

[270] PAU Antonio. La Prioridad Registral un nuevo enfoque. Idem, p. 18.

B) Dolo.

C) Principios Registrales:

A) Principio de Manifestación Interna, Externa.

Antecedente Derecho Romano.

En el Derecho Romano, desde la etapa primigenia, eran formalistas, al inicio, los negocios jurídicos, se efectuaban manifestando la voluntad, en forma pública y con expresiones que fueran notorias, actualmente para que exista validez en la enajenación se requiere la manifestación de voluntad del legítimo propietario en forma directa u otorgando poder.

Para la celebración de un acto jurídico, contrato valido, negocio jurídico, se requiere la manifestación de voluntad especialmente en el caso de su transferencia de bien inmueble, que son indispensables para concretar y celebrar un acto jurídico y/o negocio jurídico, los efectos de voluntad logran generar actos jurídicos, se encuentra señalado como presupuestos en los Arts. 140 y siguientes y Arts. 1351 y siguientes del Código Civil, de donde se establece ambas.

1.Legislación Comparada.

Doctrina.

Alemania "…*La transmisión (…) propiedad no se retrotrae al momento de celebración de la "Auflassang", puesto que la transmisión de la propiedad se produce en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad…*"[271].

*Aunque al ser un Derecho comparado, en el caso del país, debe efectuarse en aplicación de la actual Ley 30313, vigente desde el año 2015, a través de un Notario del lugar donde se va a realizar la compra venta del bien inmueble y no ante cualquier Notario, como alega la doctrina Alemana. Asimismo, considero que para eludir o evitar el Fraude Inmobiliario, si es necesario la compra venta con traslado de la posesión, es más; el enajenante debe estar en posesión del bien inmueble. Que es un indicio, que el bien inmueble, es del legítimo propietario y no de un Falsario.

Hay circunstancias o situaciones que vician la voluntad, entre ellas tenemos la violencia y el error, el temor, las condiciones inmorales, imposibles, la simulación, etc. La relevante es la manifestación expresa y formal, pero también tenemos la tacita, hay manifestaciones reales o ficticias y las manifestaciones formales e informales entre otros. Resulta relevante la manifestación de voluntad, ya que para que sea válida, tiene que ser deseada la

[271] MARTINEZ VELENCOSO Luis M. La Transmisión de la Propiedad de Bienes Inmueble en el Derecho alemán. Aspectos registrales. Idem, p. 19.

celebración del negocio jurídico, sino resulta ilícita y hasta nula. Para la celebración de la voluntad, se debe considerar el tiempo, la condición y el modus. Condiciones que producen efectos de voluntad y generan negocios jurídicos y/o actos jurídicos. Para que la manifestación de voluntad tenga relevancia jurídica en un negocio jurídico, debe tener una significación netamente jurídica, debe contar un negocio jurídico, con "*…animo negotil contrahendi…"*[272]

> *"…casos (...) ley establezca (...) manifestación de la voluntad deba hacerse a través de alguna formalidad expresa o requiera de firma, esta podrá ser generada o comunicada a través de medios electrónicos, ópticos o cualquier otro análogo. Tratándose de instrumentos públicos, la autoridad competente deberá dejar constancia del medio empleado y conservar una versión íntegra para su ulterior consulta…"*[273]*. "…En la manifestación de voluntad deben presentarse tres elementos (…) la voluntad en sí misma, la manifestación y la conformidad entre los dos términos anteriores (…) 1° El hecho de la existencia de voluntad puede aparecer (…) dudoso por actos contradictorios cuya influencia se trata de determinar: estos son la violencia y el error. 2° La voluntad misma puede modificarse a consecuencia de ciertas restricciones que ella se impone: estas son (…), el tiempo, la condición y el modus…"*[274]*. "…Las condiciones son (…) tres: 1° La voluntad debe tener una significación jurídica. 2° Debe estar exenta de ciertos vicios, debe ser sano. 3° En general, debe unirse a otra voluntad. Estas tres condiciones, cuando están reunidas, aseguran la validez y la eficacia del acto, (…) el principio de autonomía de voluntad. (…) cuando las condiciones requeridas no se encuentran reunidas (Teoría de las nulidades)…"*[275]*.*

2. Elementos Esenciales Referente a la Declaración de Voluntad.

Resulta primordial, la manifestación de la voluntad interna subjetiva, volitiva se exteriorice y que coincida con manifestación de voluntad declaratoria para que el negocio jurídico sea válido; sino estaríamos ante presuntos actos jurídicos simulados, ilícitos, nulos, no válidos y ante tipificaciones delictivas. por lo que no se puede transferir una propiedad y/o efectuar negocios jurídicos, si previamente no ha existido el consentimiento o asentimiento del verdadero propietario de manifestar la voluntad, que quiere llevar a cabo, entre las partes, al haber negocio jurídico requiere de formalidad, en la compra venta de bien inmueble, no se permite manifestación de voluntad tácita, por ejemplo para transferencia de bienes inmuebles, se requiere sea con cierta formalidad, para otorgar garantía al negocio jurídico y protegerse frente a terceros, entre ellos ante los herederos, a efecto de considerar negocio jurídico valido; que cumpla

---

[272] JOSSERAND, Louis. Idem, T.V.I., p. 124.
[273] C.C. Peruano. Idem. Art. 141-A.
[274] DE SAVIGNY M. F.C. Sistema del Derecho Romano Actual. Editorial Comares S.L. Traducido del Alemán por M. CH- Guonoux. Granada - España, p. 395.
[275] JOSSERAND, LOUIS. Derecho Civil. T.I, Vol. I, p. 124.

los "requisitos establecidos en los artículos 140 y 1351 Código Civil; considerándolo como principal el primero.

> *"…Definición y elementos de validez: El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin licito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad…"*[276]*. "…La Voluntad es la razón directa del negocio jurídico siempre que se determine según el Derecho, (…) es necesario que la voluntad exista real y efectivamente si aquel ha de producir los efectos conforme a su naturaleza (…). Esta voluntad puede hallarse solamente en el propósito, pensamiento o intención del que hace la declaración, y que nadie más que el conoce como acto interno, o puede encontrarse revelada, exteriorizada por actos, palabras, solemnidades, que dan eficacia jurídica a la declaración. (…) carece de eficacia el negocio jurídico en el mismo la emisión de la voluntad no se muestra al exterior (…) se hace necesario en el mismo la emisión de la voluntad…"*[277]*.*

Sin embargo, actualmente a través del Art. 2014 del Código Civil, algunos casos, se viene otorgando garantía a transferencias de propiedades, de falsarios que sin ser propietarios del bien, proceden a pseudo vender bienes ajenos, como si fueran propios; respaldándose en la garantía del tercero de buena fe; que logren la inscripción en los Registros Públicos, probablemente sorprendiendo a Notarios y Registradores, o quizás en otros casos, pueden existir coordinación con accionar delictivo, probablemente formando mafias que denotan en criminalidad organizada, para figurar en asientos registrales ajenos en forma delictiva, suplantando identidad y/o falsificando documentos. Es por eso la importancia del presente trabajo de investigación; para buscar se adopten medidas correctivas, para evitar que esto continúe ocurriendo en nuestro país, ya que en muchos casos, en opinión de la suscrita, se estaría aplicando en forma incorrecta el Art. 2014 del Código Civil, otorgando Principio de Fe Registral, al bien inmueble proveniente de inscripción ilegítima de Falsario en los Registros Públicos, para darle visos de legalidad, al Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por falsario, quien pseudo vende un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, vulnerando la inviolabilidad de propiedad.

> *"…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. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro…"*[278]*.*

---

[276] C.C. Peruano. Idem. Art. 140.
[277] PETIT, Eugene. Idem, p. 190.
[278] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014.

Lo que, es reforzado con la legislación comparada, que se viene dando interpretación errada, por algunos magistrados del Poder Judicial y/o Ministerio Público, Notarios y Registradores en nuestro país, aunque muchos de esos casos se han tratado de disminuir con la aplicación actual Ley 30313, vigente en nuestro país desde el año 2015. Es importante establecer que hay negocios jurídicos que requieren de formalidad, solemnidad, para concretarlos con inscripción en los Registros Públicos, compra de vehículos nuevos, maquinarias industriales, aeronaves, transferencias de inmuebles a través de registros notariales, registrales, etc., que difiere de otros, que con una simple seña o gesto se pueden concretar, al ser no formales ejemplo compras de víveres en el mercado, una florería, un puesto de periódicos, etc. Para que exista transferencia de bien inmueble, se requiere utilización de formalidad, minuta de contrato de compraventa; y, deberíamos dar enfoque de cultura jurídica que los mismos deben elevarse a Escritura Pública, pero a través del Principio de Rogación, Publicidad y demás principios registrales; para la continuación del sistema declarativo y no constitutivo, porque si no también se convertiría, lejos que muchas juristas opinen lo contrario, solo en mero trámite, de no pasar filtro de los Registradores, que otorgan garantía, a las Escrituras Públicas elevadas por los señores Notarios y registrados en los Registros Públicos.

> *"…La manifestación (...) voluntad formal y solemne deben ser expresas (…), hechas de modo que no admita duda de equivocación posibles y en forma directa, y (…) dirigida de modo claro y cierto al fin del negocio de que se trata…"*[279]*."…El acuerdo real sirve a la seguridad de las partes, ya que mediante su celebración se garantiza al enajenante que no perderá su derecho en contra de su voluntad, así como tampoco se podrán imponer cargas en contra de la voluntad del adquiriente…"*[280]*.*

B.- DOLO.

Tenemos que, el dolo es considerado en los dispositivos jurídicos, tanto en concepción de materia civil como penal y tienen concepción algo similar, que vulnera el negocio jurídico. En cuanto al dolo civil, es determinar si el dolo viene de una de las partes o de las dos y también podríamos considerar a la responsabilidad aquiliana del tercero cómplice y en forma delictiva, el comportamiento del autor del hecho delictivo, la voluntad intencional de cometer el hecho o no, etc.

> *"…El dolo constituye la voluntad maliciosa que persigue deslealmente el beneficio propio o el daño de otro al realizar cualquier acto o contrato, valiéndose de argucias (...) o de la ignorancia ajena; pero sin intervención de fuerza ni la amenazas, constitutiva aquella (...) vicios*

[279] PETIT, Eugene. Idem, p. 190-191.

[280] MARTINEZ VELENCOSO Luis M. La Transmisión de la Propiedad de Bienes Inmueble en el Derecho alemán. Aspectos registrales. Idem, p. 23.

> *jurídicos…"*[281]*."…Por dolo, los manejos fraudulentos empleados para engañar a una persona y para determinarla a dar su consentimiento en un acto jurídico (Ulpiano). (…) en materia de contrato, (...) distinguir si estos manejos vienen de una de las partes o de un tercero…"*[282]*. "…El caso de responsabilidad aquiliana del tercero cómplice (...) violación (...) contrato que con mayor frecuencia se presenta ante los jueces es (...) doble enajenación (...) inmueble. (…) caso (...) haya sido estipulada una doble venta del mismo inmueble en tiempo distintos, cuando el segundo comprador procure inscribir en primer lugar la compra en el Registro Inmobiliario, y del caso análogo en el cual un tercero adquiera un bien que ya había sido prometido a otro a título de venta o donación…"*[283]*. "Dolo Penal y Civil: "…significado (...) carácter forense: "(...) delitos, voluntad intencional, propósito de cometerlo; (...) contratos o actos jurídicos, engaño que influye sobre la voluntad de otro para la celebración de aquellos, y también la infracción maliciosa en el cumplimiento de las obligaciones contraídas…"*[284]*.*

Respecto del segundo adquiriente, se puede catalogar que actúa de mala fe, se establece que, si por el Principio de Publicidad estaría inscrito, no se puede efectuar la venta al segundo adquiriente. Por lo que mayormente es el derecho del segundo adquiriente, el que toma relevancia jurídica, porque logra la inscripción en los Registros Públicos, por aplicación del Principio de Rogación, Principio de Prioridad que adquiere el derecho, el primero que logra la inscripción en los Registros Públicos.

> *"...El problema de los jueces ha tenido que solucionar es si el primer adquiriente o promisoria puede pedir resarcimiento de los daños también al tercero (obviamente, además de al vendedor), a título de complicidad en la violación del contrato…"*[285]*. "…Teleológicamente el luego de la fe pública (...) explicarse en virtud del llamado de Mayer "principio de la ocasión". El propietario que no inscribe peca por omisión, es negligente y, con su falta de diligencia, da ocasión a que otro adquiera e inscriba…"*[286]*.*

Es de considerar, que estamos ante la figura que es el verdadero propietario, el que enajena el bien inmueble; por lo que rige su derecho, al primero que inscribe, conforme lo estipula el Art. 2014 del Código Civil que otorga principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe y la aplicación de los Principios Registrales. Lo que difiere, para el caso del Fraude Inmobiliario por

---

[281] CABANELLAS Guillermo. T. III, p. 312.
[282] PETIT, Eugene. Idem, p. 326.
[283] VISINTINI Giovanna. Idem, P. 93.
[284] CABANELLAS Guillermo. Idem, T. III, p. 311. Op. Tit. Real Academia.
[285] VISINTINI Giovanna. Idem, p. 93.
[286] CORDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana (Directores). Tratado de la Buena
Fe en el Derecho. T-II. Idem, p. 274.

delito de Estelionato por falsario, que es materia de investigación; donde suscrita considera que no corresponde inaplicarse el Art. 2014 del código Civil al tercero de buena fe, que haya pseudo adquirido a "título oneroso" del falsario, porque vulnera la Buena Fe Registral y el tráfico jurídico, así como la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario. Lo que genera inseguridad jurídica y porque la ley no permite el abuso del derecho. En este caso, el accionar delictivo del falsario, no genera derecho a transferir la propiedad, porque no cuenta con legitimidad para enajenar y no estamos ante un acto jurídico licito, ni contrato jurídico valido, ni negocio jurídico, sino ante un accionar delictivo del falsario, que vulnera en forma agravada el bien jurídico de Fe Publica Registral. Por lo que, propongo la tipificación del Art. 427-A del Código Penal, al lograr el registro de documento público en los registros públicos, en el asiento registral ajeno, con lo que se tipificó el delito que la suscrita denomina FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, Por lo que, propongo promulgación y modificación respecto al artículo 2014 del Código Civil, para consignar en forma excepcional que el principio de fe pública registral, al tercero de buena fe, que ha sido víctima del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque no habido manifestación de voluntad del verdadero propietario, para enajenar su bien inmueble, ni a favor del falsario, ni del tercero de buena fe; por lo que no se puede vulnerar la inviolabilidad de propiedad y de sus herederos legales del verdadero propietario.

3.- PRINCIPIOS REGISTRALES.

Las inscripciones de bien inmueble, que se encuentran registradas en los Registros Públicos que generan veracidad, confianza a las acciones atribuidas por los Notarios y al ser calificadas otorgadas por los calificadores registrales, que al ser registradas, al ser elevada Escritura Pública, en los Registros generan título y al ser elevadas a Escritura Pública; están protegidos por los Principios Registrales, toda inscripción.

3.1 Principio de Fe Registral.

Este Principio que, se encuentra regulado en el Art. 2014 del Código Civil, es el que se concede al tercero de buena fe a título oneroso, que le permite mantener la propiedad una vez inscrita, aunque se anule, rescinda, cancele la del otorgante. Sin embargo, la suscrita, considera que, el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, debe mantenerse a favor y en forma incólume del verdadero propietario, por el Principio de Prioridad y garantía de propiedad del bien, donde no existe tracto sucesivo y publicidad; para los bienes que se encuentren inscritos en los Registros Públicos y resulta inaplicable para el FIDEF.

> *"...El tercero de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades de otorgarlo, mantiene*

su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante…"[287].

"...presunciones (...) sirven en el orden procesal. Pero no son suficientes para el tráfico inmobiliario. El que quiera adquirir un derecho sobre un inmueble, no se siente protegido solo si puede presumir (... presunción está sujeta a quebrar) que la persona inscrita de la cual lo adquiere, es en realidad el titular, sino que aspira a poder estar completamente seguro de ello. Siguiendo el desarrollo del derecho alemán antiguo (ef. Supra 26 II 1) e imitando especialmente el derecho prusiano, el C. c, ha dotado de fe pública al registro inmobiliario (...)..."[288].

3.2 El Principio de Legalidad y Rogación.

En el Sistema Declarativo, se requiere como principio sine quan non, el primer lugar del Principio de Rogación, que otorga el derecho de inscripción en los Registros Públicos, y este le genera garantía de protección; sin embargo, debe ser a petición de parte. Porque debe tener el neopropietario o propietario, la motivación de proteger su bien en los Registros Públicos, al estar el bien inmatriculado. Aunque si el bien ya se encuentra en los Registros Públicos, es imprescindible, el efectuar la inscripción. Para acreditar el tracto sucesivo.

Respecto, al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde que el verdadero propietario, tenga inscrito el bien con antelación; para poder ser protegido ante el Falsario. Para como la suscrita plantea en el presente trabajo de investigación; prospere el Principio de Fe Pública Registral y se mantenga incólume a favor del verdadero propietario y transfiera a sus causahabientes, es necesario que la propiedad se encuentre inscrita en los Registros Públicos en el Libro de Bienes Inmuebles –Asiento Registral del bien.

Por lo que la suscrita, propone como otra hipótesis, que prevalece el Principio de Buena Fe, a favor del verdadero propietario; estando al Principio de Prioridad, siempre y cuando el bien inmueble se encuentre inscrito con antelación; para poder en forma excepcional, regular que es inaplicable el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, en el hecho fáctico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera Derecho superior, un Derecho Fundamental que es inviolabilidad de propiedad y el legítimo derecho de transferir su patrimonio a sus causahabientes del verdadero propietario.

"…Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, (...) antecedentes y (...) asientos de los registros públicos. Lo dispuesto (...) párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga

[287] C.C. Peruano. Idem, Art. 2014.

[288] LUDWINC ENNECCERUS. MARTIN WOLFF. LUDWIG RAISER. Tratado de Derecho Civil (Derecho de Cosas). Tercer Tomo. Volumen Primero. Editorial Bosch. Casa Editorial. S.A. (1971). Barcelona – España, 269.

una resolución judicial que ordena la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicarla prioridad del ingreso al registro…"[289]*. "...El registro solo actúa a solicitud de parte y no de oficio..."*[290]*.*

3.3 El Principio de Tracto sucesivo.

3.3.1 Está regulado en el Art. 2015 del Código Civil, concordado con el Art. VI del Título Preliminar del Reglamento General del Registro Público.

Este principio, nos informa que para inscribir un título es necesario que el interesado, que es quien dispone del Derecho de Registro, tenga inscrita su titularidad. "Ninguna inscripción, salvo la primera se hace sin que este previamente inscrito" y "respecto al derecho de donde emane, conforme está regulado jurídicamente y en la doctrina". Contamos con diversos Principios Registrales, que prevalecen al delito Derecho Registral, por ser especializado, dentro del Derecho Registral, Notarial y Civil respecto a los bienes inmuebles, que la suscrita analizará respecto a su trabajo de investigación; los cuales se encuentran consignados en el libro IX del Código Civil Peruano – Libro de los Registros Públicos y otros dispositivos especializados de los Servicios Registrales de la SUNARP de la superintendencia Nacional de Registros Públicos y legislación comparada y reforzada con la doctrina y deben ser cautelados por los Derechos Humanos y dentro del sistema jurídico sistemático; donde por ejemplo en el caso del Art. 2014 del Código Civil, establece dicho dispositivo legal que permite otorgar al tercero de buena fe el principio registral de buena fe. Sin embargo, que considero que, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, debe inaplicarse, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y Derecho de Herencia del legítimo propietario.

"...Encadenamiento ordenado y sucesivo de las titularidades que han alcanzado emplazamiento registral ..."[291]*.*

Del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, quien logró inscripción fraudulenta, con accionar delictivo en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, es inaplicable en opinión de la suscrita, el otorgar al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública Registral; estando que la ley no permite el abuso del derecho y el Art. 2014 del Código Civil, es inaplique, en forma excepcional ante el accionar delictivo del Falsario; porque vulneran mandato superior de la Constitución Política del Estado y los Derechos Humanos, y conforme al neoconstitucionalismo considero que contamos con la

[289] C.C. Peruano. Idem, Art. 2011.
[290] PAPAÑO Ricardo. KIPER Claudio M. DILLON Gregorio A. CAUSSE Jorge R. Manual de Derechos Reales. Editorial Astrea. (2011). Buenos Aires - Argentina, p. 772.
[291] PAPAÑO Ricardo. KIPER Claudio M. DILLON Gregorio A. CAUSSE Jorge R. Manual de Derechos Reales. Idem, p. 773.

garantía suprema de inviolabilidad de propiedad y al derecho a transferir su patrimonio a sus causahabientes del legítimo propietario, a través de protección testamentaria o Sucesión Intestada garantizada en el Derecho de Sucesiones, regulados en el Libro IV del Código Civil Peruano, concordados con Arts. 70 y 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado y Arts. 488, 923, 924 y 927 del Código Civil y siguientes; dentro del análisis sistemático civil, penal, notarial, registral, administrativo y constitucional, al ser multidisciplinario.

. *"…El patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia…"*[292]*. "…La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley…"*[293]*.*

Es de entender que, la ley no permite el ejercicio Abusivo del derecho y debe existir la protección de la inviolabilidad de propiedad y el derecho de transmitir por herencia el patrimonio del causante a sus causahabientes; y, cualquier vulneración de parte del Falsario es nulo ipso jure; por lo que, en opinión de la suscrita, considero que se debe requerir a la parte interesada, por acción reivindicatoria, la devolución del bien inmueble al legítimo propietario y/o a sus causahabientes.

"…Aquel que sufre o está amenazada de un daño porque otro se excede o abusa en el ejercicio de su derecho, puede exigir que se restituya al estado anterior o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por los daños irrogados…"[294]*.*

Respecto, a la buena fe, debería ser del transferente o del adquirente; la suscrita considera que debe ser de ambas partes; aunque en la celebración del contrato hay autonomía privada, por lo que lo que se consignan entre las partes es ley para ambas partes. Sin embargo, el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estamos ante un hecho factico que, según mi hipótesis, no es acto jurídico, ni contrato licito, porque no reúne los presupuestos establecidos en los artículos 140 y 1351 y siguientes del Código Civil. Por lo que, no hay celebración de negocio jurídico, sino solo accionar delictivo, que es nulo ipso jure y el mismo debe existir desde la celebración del contrato; empero, ante el pseudo contrato o contrato ilícito, se contaría como prueba, mas no como celebración del mismo; por lo que considero que en nuestro Código Civil, se debe interpretar que ambas partes deben actuar de buena fe, en la compra venta del bien inmueble y cualquier accionar delictivo del Falsario, es de mala fe. Pese que haya dispositivos del tercero de buena fe, es un requisito sine qua non, para la protección de derechos establecidos por el Art. 2014 del Código Civil. Al respecto, resulta preocupante en el Manual de la SUNARP se establezca erradamente sobre la buena fe, a lo que la suscrita, no está de acuerdo; porque se estaría haciendo una interpretación errada; dejando

[292] C.C. Peruano. Idem, Art. 488.
[293] C.C. Peruano. Idem, Art. 923.
[294] C.C. Peruano. Idem, Art. 924.

de lado la verdadera razón de protección del bien inmueble de inviolabilidad propiedad, realizado por el Falsario.

> *"(…) sólo debe ser del adquiriente y (…), la buena fe debe existir al momento (…) celebración de contrato y no necesariamente perdurar hasta la inscripción. Una vez que exista buena fe en el momento del otorgamiento del título (celebración del acto traslativo de propiedad), ya no importa que, con posterioridad se produzca mala fe, o sea, conocimiento de la situación extrarregistral por parte del adquiriente, pues su buena fe quedo cerrada y completa en el momento de la declaración de voluntad. (…) sería injusto y contrario al principio de seguridad jurídica que, una vez (…) adquiriente ha cerrado el contrato, que pueda ser de compraventa, hipoteca, arrendamiento, superficie, etc. Se desvirtuará ese título por (…) hecho de haber llegado a su conocimiento situaciones extrarregistrales, con las que él no contó (…) momento de celebrar el contrato respectivo. La inscripción del contrato de adquisición, (…) es un requisito para ser tercero registral, y es por ello que ni bien se ha terminado de otorgar el documento en el que conste el con trato causal de transferencia, se debe inscribir de forma inmediata en el Registro, ya que puede presentarse (…) que otra persona de buena fe y título oneroso este adquiriendo el mismo inmueble y si inscribe su título primero, se convertiría en tercero registral, y por tanto, protegido por el principio de fe pública registral, a pesar que adquirió con fecha posterior…"*[295].

3.3.2 La adquisición del bien o derecho debe ser a título oneroso.

Para la Fe pública registral, se proporciona al que adquirió a título oneroso y la protección al verdadero propietario, se da frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario: 1) Siempre y cuando se encuentre registrado en los Registros Públicos; es una de las condiciones que planteo y que el proceso, 2) Se efectué dentro del año, posterior al fallecimiento del causante; 3) por sus causahabientes; quienes deberán efectuarlo en el menor plazo posible; con la petición de parte de la Acción Reivindicatoria y la Medida Cautelar de No Innovar o por el legítimo propietario, contado desde la fecha en que tomó conocimiento del hecho.

> *"…La transferencia sea a título oneroso, es uno (...) requisitos fundamentales, para ser protegido por el principio de fe pública registral,(...) transferencias a título gratuito, no son protegidas por el principio de fe pública, y (...) adquisiciones a título gratuito, así consten debidamente inscritos, pueden ser declaradas ineficaces respecto (...) perjudicados (…)*[296].

Pero en opinión de la suscrita 1) Adquisición debe ser autorizado con manifestación externa e interna del verdadero propietario o 2) A través de poder. Se aplica el Principio de Fe Pública sin excepción, A) Para los hechos facticos del verdadero propietario, que enajene el bien inmueble, incluso si aquel auto expuso a perder el bien inmueble, a través de otorgar poder y no revocar el poder

[295] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 68-69.
[296] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 69.

caduco, (excepto poder evidentemente caduco) o haya actuado en acto simulatorio, lo que fuera aprovechado por el simulador, para enajenar a título oneroso el bien inmueble al tercero de buena fe. Sin embargo, refuerzo mi hipótesis, B) No procede respecto a la pseudo enajenación a título oneroso del falsario, C) Porque el Falsario, no es propietario y jamás el legítimo propietario ha autorizado, ni manifestado su voluntad a favor del falsario ni el tercero de buena o mala fe, para que se vulnere la inviolabilidad de su propiedad y herencia del legítimo propietario, D) Respecto al Poder, se considera que debe estar debidamente establecido y bajo Escritura Pública, para que tenga validez, en la enajenación a título oneroso de bien inmueble, autorizado por el legítimo propietario.

> "…*Formalidades del Poder. En caso de que una persona natural, no pueda personalmente transferir, hipotecar o prendar sus bienes, puede hacerlo por intermedio de un apoderado, pero dicho encargo, deberá constar en forma indubitable y por Escritura Pública, bajo sanción de nulidad…"*[297].

3.3.3 Acto o contrato efectuado por quien aparece en los Registros aparece como titular o con facultades para otorgarlo.

Considero, que aparece en los Registros Públicos, el verdadero propietario y en algunos casos, información que lleva a la confusión al tercero de buena fe, que se confía en los Registros Públicos, i) Ejemplo un casado que obra como soltero, en la compra venta de un bien inmueble de la sociedad de gananciales; 2) Un heredero que pertenece a una sucesión intestada y aparece como heredero universal, 3) Un propietario que ha efectuado doble venta, empero, no obra ninguna de dichas ventas en el registro y se mantiene registralmente como legítimo propietario, etc. En estos casos, la suscrita considera que corresponde declarar el Principio Registral de buena fe pública, al tercero de buena fe, que establece el Art. 2014 del Código Civil.

> *"…Este requisito significa que la persona que va a transferir la propiedad debe estar inscrita previamente en el Registro como titular del bien o derecho materia del contrato o acto de transferencia; en el caso del que el bien o derecho pertenezca a una persona jurídica (…) debe estar previamente inscrita en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral competente, y sus representantes legales (gerentes o apoderados inscritos) deben tener suficientes facultades para enajenar dichos bienes o derechos…"*[298].

3.3.4 Jurisprudencia de Fe Publica Registral.

. "…*El que compra un inmueble de quien aparece en el registro de la propiedad como dueño adquiere válidamente el dominio y no tiene por qué responder de*

---

[297] C.C. Peruano. Idem. Art. 156.

[298] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 69.

los vicios que pudiera presentar la compra hecho por su vendedor, en razón al mérito y garantía que ofrece la fe registral, sin perjuicio del derecho del perjudicado, en este caso la actora, para hacerlo valer en el modo y forma de ley…"[299].

. *"…El Art. 2014 del Código Civil, protege al tercero que de buena fe, que adquiere una hipoteca bajo la fe del Registro, y una vez inscrito su derecho esté se mantiene, principio sobre el cual reposa el crédito hipotecario, como impulsos de la actividad económica…"*[300].

3.4 Principio de Publicidad.

Art. 2012 del Código Civil se refiere respecto al Principio de Publicidad.

"…Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones…"[301]. *"...los medios por los cuales se divulga el contenido de los asientos registrales ..."*[302].

3.4.1 Características de la Publicidad Registral.

Publicidad Material. En los Registros Públicos, todo lo que se publica, no se admite prueba en contrario. Sin embargo, la suscrita considera que si se efectúa la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; sería una excepción, como política criminal, tal vez, parezca extrema; empero, debemos considerar como cambio de paradigma; a través del control difuso, que el accionar delictivo del Falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, que tienen protección máxima de Derechos Humanos, no puede ser amparada por un dispositivo de menor jerarquía, que establece el Art. 2014 del Código Civil, otorgando garantía de fe pública registral, al tercero de buena fe; sin efectuar un análisis concreto, que la ley no admite el Abuso del Derecho y estamos ante el accionar delictivo del Falsario, que hizo ingresar a los Registros Públicos vulnerando el Trafico Jurídico, documentos "inauténticos" que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y en los Registros Públicos, se debe garantizar el ingreso de documentos "auténticos", para generar seguridad jurídica y predictividad, al administrar justicia, dentro de un Estado de Derecho.

El Primer y Segundo del Título preliminar del Reglamento de los Registros Públicos, establecen sobre el principio de publicidad tanto material y formal, que son los Registradores Públicos y el Tribunal Registral los que efectúan, se incluye a las anotaciones registrales que son provisionales, respecto a las

---

[299] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70. Op. Cit. Ref. Gaceta Jurídica N° 07, p. 8. Exp. N° 929-90-La Libertad.

[300] Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010. Idem, p. 70. Op. Cit. El Peruano, 15/10/1998. Casación N° 691-90-Lima – Sala de la Corte Suprema.

[301] C.C. Peruano. Idem, Art. 2012.

[302] PAPAÑO Ricardo. KIPER Claudio M. DILLON Gregorio A. CAUSSE Jorge R. Manual de Derechos Reales. Idem, 773.

inscripciones que son definitivas, exceptos las que se declaren su nulidad por proceso judicial.

> *"…Publicidad Material. El registro otorga publicidad jurídica (…) diversos actos o derechos. El concepto de inscripción comprende (..) anotaciones preventivas, salvo (…) reglamento expresamente las diferencie (…). El contenido de las partidas registrales afecta a los terceros aun cuando estos, no hubieren tenido conocimiento efectivo del mismo…"*[303].
> *"...La publicidad formal. El Registro es Publico (…) que toda persona acceda al conocimiento efectivo del objetivo y en general obtenga información del archivo registral (…) El personal del Registro no podrá mantener en reserva la información contenida (…) archivo registral salvo las prohibiciones expresas establecidas (…) Reglamento del Registro…"*[304].

[303] Reglamento General de Registros Públicos, Art. 1 del Título Preliminar.
[304] Reglamento General de Registros Públicos de Perú, Art. 2 del Título Preliminar.

CAPITULO III ESTELIONATO PRODUCTO DE ACTO SIMULADO SE PRODUCE VENTA A TERCERO DE BUENA FE.

1.Antecedente de la Simulación.

Desde el Derecho Romano y hasta la actualidad se advierte, que para que exista acto jurídico, negocio jurídico en la transferencia de un bien inmueble, se requiere que haya seriedad. Incluso resulta interesante el analizar la discrepancia existente entre un acto simulado, respecto a la voluntad y la declaración, a lo que le restaban consideración, porque no existe voluntad en la declaración realizada, ya que simplemente no existía la voluntad para realizar dicho acto. La discrepancia resaltante es entre "la realidad y la apariencia" conforme lo indica Ferrara, por lo que el mismo no era válido. En estos casos en el Derecho Romano, prevalecía la declaración así fuera simulada y el pago de una reparación civil, por haberla emitido en ese sentido. Respecto a la simulación que es manifestación de voluntad aparente, estamos ante un negocio que no es real, sino solo aparente, empero, que genera perjuicio. Si hay coordinación entre las dos partes, para perjudicar a un tercero, estamos ante este tipo de manifestación de la voluntad, en la doctrina se conoce negocio simulado es doblemente nulo, por "falta de voluntad y por falta de causa". Sin embargo, en materia de adquisición de bien inmueble, si existe un acto simulado del legítimo propietario con un tercero. Y de esa circunstancia, se produce que el tercero, utiliza dicha ocasión; para enajenar a título oneroso al tercero de buena fe; considero que debe aplicarse el Principio de Fe Pública Registral, que otorga al tercero de buena fe, el Art. 2014 del Código Civil; estando a que el mismo legítimo propietario, se autoexpuso, a perder su propiedad, y no tendría que ser protegido dentro del parámetro de la inviolabilidad de propiedad; porque se ha producido una confianza generada de lo expuesto en los Registros Públicos o documento privado cualquiera; para que el tercero de buena fe, confiara y procediera a adquirir el bien inmueble materia de Litis; y debe concederse el derecho de ser declarado el neopropietario, a través del Principio de Fe Pública Registral, que otorga el Art. 2014 del Código Civil.

> "…*El negocio simulado es doblemente nulo, por falta de voluntad y por falta de causa…*"[305]. "*...La simulación no puede ser opuesta por las partes ni (...) terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido del titular aparente...*"[306].

Podemos efectuar, la clasificación en Simulación Absoluta, Simulación Relativa y de Interposición, en esta última se incluye a un sujeto diferente al que realiza el acto jurídico. Tenemos que existiría simulación del negocio jurídico y resulta en forma absoluta, a través de un acto que no sería jurídico, al ser inexistente, ficticio, donde se aparenta celebrarse un negocio, pero que en realidad no se celebra; porque el propietario de un bien inmueble, ya sea por

[305] ALBALADEJO GARCIA, Manuel. Idem, p. 24.
[306] C.C.Peruano. Art. 194.

motivaciones justificadas o injustificadas, procede a simular una venta del bien, por medio de un contrato y simultáneamente un contra-contrato (este último es donde figura en el contrato real celebrado entre las partes) o por existencia de motivaciones delictivas, busca ocultar que quizás está utilizando testaferros, u otro accionar simulado). Donde procede primero a supuestamente vender el bien inmueble y posteriormente con el segundo documento, aclaro conjuntamente con la otra parte, que la venta no se ha realizado, sino que la venta es acto simulado. Al respecto, es de aclarar que la problemática no solo es la discrepancia entre ambos tipos de declaraciones, sino principalmente, que a través de la simulación se busca a través de celebrar un acto jurídico, que produzcan efectos de un contrato simulado u oculto, pero sorprendiendo al tercero.

> "…*No se trata (…) que lo querido discrepe de lo declarado, sino de que discrepen entre sí una declaración (externa) que se quiere aparezca ante los terceros, y otra declaración (interna: mantenida oculta por las partes), llamada (…) contradeclaración, que, reflejando la voluntad real, se quiere produzcan los efectos verdaderos, aunque ocultos…*"[307].

2. Simulación Absoluta.

Vamos efectuar, un análisis netamente de los dispositivos legales de nuestro Código Civil, especialmente de los artículos 190 y siguientes respecto a la Simulación del Acto Jurídico, en cuanto a la manifestación de voluntad. En la doctrina entre la simulación absoluta carece de total validez y es nulo ipso jure.

> *"…*Simulación Absoluta: Se aparenta celebrar un acto jurídico cuando no existe realmente voluntad para celebrarlo…"*[308]. "…El acto simulatorio puede ser en el sentido de que las partes no quieren, en realidad, llevar a cabo un negocio (…) simulación absoluta…"*[309]. "...Que la simulación absoluta da lugar a un negocio jurídico que carece de causa y éste es el caso de la compraventa en que no ha habido precio..."*[310].

3. Simulación Relativa.

Esta figura, no se efectúa la simulación en su totalidad del acto. Ejemplo i) Se quiso efectuar una donación y se simula una venta. Existe Simulación relativa, en caso, se realiza un contrato real, pero se simula en cuanto al negocio real realizado, ejemplo, ii) Estoy transfiriendo la propiedad por donación que quizás exceda el tercio de libre disposición y para ocultar dicha acción procedo a través de la simulación, a extender un contrato de compra venta con la otra parte, obviamente con pleno acuerdo de la otra parte. Aunque este accionar puede ser declarado nulo, si es que se establece que 1) La persona beneficiada,

---

[307] ALBALADEJO GARCIA, Manuel. Idem, p. 19-20.
[308] C.C. Peruano. Idem. Art. 190.
[309] SANTORO PASSARELLI, F., Idem, p. 176.
[310] VÁSQUEZ BARROS Sergio. Retracto Convencional y Legal. Editorial Tirant o Blanch Tratados. (2008). Valencia – España, p. 39-40.

no contaba con recursos económicos, para realizar la compra. Por lo que, es preferible recurrir en este caso a la donación, dentro del parámetro de ley, no solo para evitar discordias o conflictos entre los herederos, sino para evitar que se tenga que recurrir a la vía judicial, para cuestionar la transferencia de dicho bien, por los demás herederos. Existe 2) Interposición, otro tipo de simulación, cuando en las partes, uno de ellos figura un sujeto distinto al mismo. Por ejemplo, iii) Un bien inmueble que lejos de figurar el verdadero propietario, figura un trabajador suyo, como si fuera el propietario, quien es el un testaferro del bien, lo que denota accionar delictivo, y puede ser cuestionado a nivel judicial, al resultar nulo o anulable, según se establezca por ley y judicialmente. En el Derecho Romano la simulación absoluta o relativa era declarada nula y en la actualidad también debería ser así, especialmente cuando existe un tercero afectado por dicha situación, o ser declarado en aplicación del Art. 2014 del Código Civil, la aplicación registral a favor del tercero de buena fe

.

> "…*Simulación parcial: (...) es de aplicación cuando en el acto se hace referencia a datos inexactos o interviene interpósita persona…"*[311] *"...La acción para solicitar la nulidad del acto simulado puede ser ejercitada por cualquiera de las partes o por el tercero perjudicado, según sea el caso..."*[312].

4. Autoexposición al Riesgo de Perder Propiedad por Acto Simulatorio.

Podría darse, por una situación de interés personal que se efectúe simulación de interpersonal o interposición, por una forma de seguridad personal, alguien pretenda simular actos jurídicos; empero, si los mismos no generan una afectación a ningún tercero, no exista oposición, no se pueda investigar, ni general la nulidad de la simulación, incluso si el verdadero propietario, pierde la propiedad, por esta simulación, es sancionado civilmente; porque él mismo auto expuso en riesgo su propiedad; y si fallece, y se descubre la simulación, en este caso, corresponde a los causahabientes buscar la nulidad del mismo, pero ya estaría en que a nivel judicial, se logre descubrir esta falsedad, que es casi imposible lograrla.

Por lo que probablemente, la persona en algunos casos podría ser de testaferro, si no está involucrado el bien inmueble en un accionar delictivo,. se puede señalar se quede con el bien; empero, si se establece que solo es testaferro, y el bien inmueble es producto de un accionar de criminalidad organizada, dicha presunta propiedad, será expropiada y pasará al Estado, a través de los Procuradores Públicos o a través del requerimiento que efectué el representante del Ministerio Público y sea admitido por los jueces. Es importante aclarar que, en el Derecho Romano se sancionaba con nulidad el acto jurídico simulado, en caso que fuera simulación absoluta y en caso que fuera simulación

[311] C.C. Peruano. Idem. Art. 192.
[312] C.c. Peruano. Idem, Art. 193.

relativa, se consideraba valido, pero el negocio que realmente se había querido celebrar, si es que reunía los requisitos del mismo.

> *"…En todos los casos, tanto la simulación absoluta como relativa en el Derecho Romano declaraba nulo el negocio simulado. (…), caso de absoluta simulación y ningún traspaso ni cambio jurídico se producía, (…) llevando incluso (…) tal nulidad todas las garantías, prendas, fianzas e hipotecas que las partes hubieran convenido a fin de asegurar el negocio. (…) relativa simulación, era válido, en cambio, el negocio que realmente se ha querido, si, además de su licitud, reunía las condiciones legales para su existencia…"*[313].

5. Los Efectos del Acto Simulado respecto al Tercero de Buena Fe.

El Derecho Romano, respecto a los actos simulados que perjudicaba al tercero de buena fe, se considera que fue deficiente, como ocurre en la actualidad en nuestro país, ya que se otorga garantía, como seguridad de las relaciones jurídicas, a actos fraudulentos efectuados por el falsario en un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que se aplica extensivamente a través del artículo 2014 del Código Civil de nuestro país, sin merituar si el bien inmueble que se otorga garantía al tercero de buena fe, ha sido efectuada por el verdadero propietario o por un falsario, que ha pseudo vendido una propiedad ajena, como si fuera suya. Respecto a la simulación, podría darse el caso, que se cometa por una sola de las partes, con miras de perjudicar a otra, en este caso estamos ante dolo, no solo debe ser nulo, sino conlleva un pago de una reparación civil al perjudicado y si es el tercero de buena fe, aplica Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 Código Civil.

El hecho factico, que el legítimo propietario simule contrato con agente receptor de la simulación; sin embargo, este último, procede a vender la propiedad que no es suya al tercero de buena fe, sin la autorización ni conocimiento del primero. Pese que el documento que lo unía a la propiedad no existía, por ser solo documento simulatorio. En este caso, corresponde otorgar la propiedad al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código civil, al ser víctima de la información que obtuvo del documento simulado y corresponde al propietario primigenio, quien puso en riesgo su propiedad, asumir la consecuencia de su simulación ante el tercero de buena fe.

> *"...consiste en la completa creación "ex novo" de un documento con datos inveraces y relativos a un negocio o a una realidad cuya existencia se pretende simular, pues verdaderamente no existe en modo alguno)..."*[314]. *"…Los efectos que, con relación a terceros de buena fe, podía producir el negocio simulado, fue deficiente (...) Derecho Romano, limitándose a admitir para la seguridad de las relaciones jurídicas la tutela*

[313] PETIT, Eugene. Idem, p. 194.

[314] CLIMENT DURAN, Carlos. Código Pena con Jurisprudencia Sistematizada. Tercera Edición. Tirant lo Blanch. (2010). Valencia – España, p. 1839.

del Derecho sobre la buena fe del tercero…"[315]. *es como se aplica en la actualidad en el país.

6. Jurisprudencia:

"…Existe simulación relativa, cuando se aparenta celebrar un acto jurídico con la intención de cubrir el que realmente se celebra…"[316]. *"...Por el principio de buena fe pública registral, la nulidad de lacto jurídico por simulación absoluta no perjudica al tercero adquiriente. Decimo. (En efecto, el principio de fe pública registral que en esencia constituye la razón misma de ser de los Registros Públicos protege a los terceros adquirientes, quienes confiados en la exactitud y certeza que brindan las inscripciones registrales en nuestro medio, realizan la adquisición de bienes inmuebles garantizados así que la adquisición resulte valida y permanezca como tal, aun cuando posteriormente se anula, rescinda o resuelva el título de su otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos (simulación absoluta del negocio jurídico)..."*[317].

7. Legislación Comparada.

"...Simular significa representar una cosa, fingiendo o imitando lo que no es, y equivale a crear un documento configurándolo de tal forma que produzca una apariencia de veracidad, tanto por su estructura como por su forma (STS 869/97, 13-6; 1366/97, 7-11; 1452/97, 25-11; 361/00, 3-3; 1522/01, 24-01-02; 114/09, 11-2 (tol 1459584 ..."[318]. *"...contenido de documento inexistente, No es que las declaraciones que contiene el documento falte a la verdad, se trata sencillamente de que tales declaraciones jamás, se han producido (STS 1071-99, 25-6 de España..."*[319].

8. Conclusión.

En que, el acto simulado al ser ficticio, fingido, desde el Derecho Romano, se consideraba que es nulo. Es problema consiste respecto a la existencia de un tercero de buena fe "C", que adquiere un bien inmueble producto de este acto simulado entre el verdadero propietario "A" y un tercero "B". Corresponde aplicarse el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe. Principalmente porque no vulnera la inviolabilidad de propiedad. Porque "A" expuso su propiedad al simular un acto negocial con "B", que conllevó que "C", se confiara al adquirir a título oneroso de "B", la propiedad materia de Litis. Autoexponiendose "A", a perder su propiedad.

---

[315] PETIT, Eugene. Idem, p. 194.

[316] Cas. N° 1634-06 Lima Norte. El Peruano. 31-05-2007.

0[317] Exp. N° 06148-2009-0-1601-JR-CI-04, f. j. 10. Tercera Sala Especializada en lo Civil. Corte Superior de Justicia de La Libertad. Op. Cit. T. II. Summa Civil, p. 1364.

[318] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, 1839.

[319] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1839.

Capítulo IV ESTELIONATO COMETIDO POR APODERADO CON PODER VENCIDO.

En caso que, la venta se efectúe al haber otorgado el verdadero propietario poder para enajenación del bien inmueble. Sin embargo, la realiza el apoderado encontrándose vencido por breve término el poder, sin que hubiera sido revocado por el poderdante. Es de considerar, que, en los Registros públicos por jurisprudencia, se considera que debe responder el verdadero propietario, por la negligencia de no haber revocado el poder caduco, si el apoderado vende: Corresponde al tercero de buena fe, acogerse al Principio de Fe Registral regulado por el Art. 2014 del Código Civil. Esto aunado a lo regulado por el Art. 152 del Código Civil que establece sobre la comunicación de revocación de un Poder. Es importante establecer, que el poder debe ser Especial e indicando los actos para los cuales se ha conferido, en caso de enajenación de bien inmueble debe realizarse con indicación expresa que es para dicho fin, del otorgamiento del poder especial, otorga al apoderado; rige por el plazo del que la ley establece el plazo máximo de un año. Por lo que antes de dicho plazo, si el apoderado, efectuó la iniciación de enajenación onerosa con el tercero de buena fe y el trámite se concluya al vencer el mismo, vencimiento muy breve, es válido; siempre y cuando no se establezca mala fe de ambos; porque la protección es a favor del tercero de buena fe y no para el de mala fe. Mayormente, si es que no hay mala fe, se ratifica tácitamente, al no cuestionar judicialmente la venta; empero, si se realizara, le compete al tercero, al ser declarado por Principio de Fe Pública, tercero de buena fe y proceder a la inscripción en los Registros Públicos en el Libro de Registro de Propiedad Inmueble y declararse neopropietario.

> "…*La revocación debe comunicarse también a cuantos intervengan o sean interesados en el acto jurídico. La revocación comunicada solo al representante no puede ser opuesta a terceros que han contratado ignorando esa revocación, a menos que ésta haya sido inscrita. Queda a salvo los derechos del representado contra el representante…*"[320]."…*Poder por Escritura Pública para acto de disposición. Para disponer de la propiedad del representado o gravar sus bienes, se requiere que el encargo conste en forma indubitable y por escritura pública, bajo sanción de nulidad…*"[321].

En este caso; del adquiriente tercero de buena fe, adquiera del apoderado el bien inmueble, habiendo iniciado la adquisición del bien inmueble, cuando el apoderado contaba con el poder vigente y se concreta la venta, al vencer el poder que caduca escasos días. Corresponde al tercero de buena fe, se le aplique el Art. 2014 del Código civil, que otorga fe pública registral, estando a que si bien es "A" legítimo propietario, había otorgado el poder a "B", para que venda el bien inmueble, el que por ley dicho poder tiene una vigencia de un año; "B" el apoderado comenzó a realizar el inicio de la enajenación de compra venta

[320] C.C. Peruano. Idem. Art. 152.
[321] C.C. Peruano. Idem. Art. 156.

del bien inmueble de que “A” le había otorgado el poder; para enajenar a título oneroso y se inició los primeros trámites de venta a “C”, los cuales, se concretaron al estar con el poder recién vencido. Se podría establecer que al tener “B” el poder caduco, la venta efectuada a “C”, no tenía validez. Al respecto, corresponde a “C”, que se le aplique la fe registral que establece el Art. 2014 del Código Civil. Y mayormente en estos casos, el verdadero propietario, no cuestiona la venta, sino tácitamente la confirma. Excepto que hubiera actuado de mala fe. Aunque corresponde en este caso, asumir el verdadero propietario, si aquello ocurriera, el reclamo por no haber revocado el poder dentro del plazo establecido o en su caso, efectuar los reclamos al apoderado. Sin embargo, el tercero de buena fe “C”, tiene ampliamente expedito su derecho a las garantías que otorga el Art. 2014 del código Civil y ser declarado al inscribirse el Principio de Fe Publica Registral, se le considera neopropietario.

1..1 Teoría de la Confianza.

Emitido por Jacobs, donde al vivir el ser humano en sociedad, se procede a respetar el rol que cada uno, desempeña y de donde se meritua, que, a cada ser humano, le otorga confianza, que corresponde que cada uno trabaje en forma adecuada, respetando sus funciones y roles; a cabalidad. Bajo esa confianza, puede generarse situaciones, que, en la creencia, que todo está correcto, puede darse situaciones, que nos lleve a confiar que por ejemplo en el negocio se está celebrando no cuenta con inconvenientes, dentro de confianza, nos enfrentamos al hecho factico, respecto a venta efectuada por apoderado, se concreta la venta. Sin embargo, al encontrarse vencido el poder. El tercero de buena fe, adquirió el bien inmueble materia de Litis, en la confianza, que el poder estaba vigente, porque si no hubiera sido revocado por el verdadero propietario o en su caso, el apoderado, no hubiera vendido. Por lo que, corresponde acogerse al Art. 2014 del Código Civil, al principio de Fe Pública como tercero de buena fe; y, esto, es porque el poder viene del verdadero propietario. Lo que difiere, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> *“…Según (…) teoría, lo que decide es que la declaración haya determinado **la confianza del destinatario.** Si la ha determinado esta confianza se ha realizado concretamente –según (…) declaración- el aspecto **social** del negocio, (…) adquiere relevancia jurídica, y ello impide la investigación sobre la voluntad (…) de la declaración: el contenido no puede ya deducirse más que (...) declaración misma. Es evidente que esta teoría es la consecuente aplicación de la prevalencia del aspecto social en la admisión (...) autonomía privada. Esto no basta (…) para que la acojamos, porque (…) **se trata** de ver cuál es el camino seguido por el código Civil, si el de que las consecuencias sean afrontadas o (…) una atemperación a la situación. En realidad, el Código vigente ha seguido el primero...”*[322].

[322] SANTORO PASSARELLI, F., Idem, 169-170.

Tenemos que, el principio de confianza, debe simultáneamente en el caso del tercero de buena fe, que adquiere dicho bien inmueble, pese haberlo efectuado estando el poder vigente, es de considerar que el verdadero propietario “A”, que debió actuar precautoriamente, si el Poder se encontraba inscrito en los Registros Públicos y vencido, debió revocar el poder a “B”, estando a que rige el Principio de Publicidad en los Registros Públicos, debió revocar el poder a “B”, al encontrarse el poder caduco. Por lo que mal podría establecerse, en perjuicio del tercero de buena fe “C”, si confiado en el Principio de Publicidad, adquirió el bien inmueble, cuando el poder estaba vigente y vendió el mismo, al concretarse la compra. Aunque en la práctica, estas ventas efectuadas en estas condiciones, no son cuestionadas y tácitamente se aceptan. Siempre y cuando, el inicio venta el poder estuviera vigente y venta, a escasos días de vencido el poder y no hubo mala fe, de las partes. Sin embargo, si el apoderado “B”, actuó de mala fe, corresponde efectuar el reclamo al apoderado, mas no a “C”, quien actuó como tercero de buena fe.

Al respecto, el verdadero propietario, le rige la responsabilidad de no haber actuado diligentemente, en revocar un poder caduco, si es que se encontraba publicado en los Registros Públicos de Poderes. Aunque el poder caduca al año, en este caso, la adquisición se inició antes de que venciera el poder y se concretó al vencerse; por lo que la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, le corresponde aplicar, conforme está determinado legalmente. Que la garantía del Art. 2014 del Código Civil, garantiza irrestrictamente las enajenaciones a título oneroso, que haya “C”, adquirido al verdadero propietario, conforme se aplica en la actualidad.

Lo que la suscrita cuestiona, el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; respecto a la adquisición que pudiera haber efectuado un tercero de buena fe, que en este caso definiré como “X”, del falsario “F”, en lugar de haberlo adquirido de “V”, el verdadero propietario, quien jamás tomo conocimiento, ni autorizó, ni manifestó su voluntad, para enajenar el bien inmueble ni al falsario “F”, ni al tercero de buena fe “X”. Por lo que, la venta efectuada por el falsario “F”, a “X”, es nula ipso jure, porque no se celebró i) Un acto jurídico, al no cumplir los presupuestos del Art. 140 del Código Civil; i) tampoco estamos ante contrato licito regulado en Art. 1351 y siguientes Código Civil; iii) Por lo que no tenemos negocio jurídico celebrado, al no ser el falsario “F” propietario del bien inmueble, iv) sino con accionar delictivo ha procedido a inscribir en los registros públicos, a través de falsificación de documentos públicos al haber sido elevado a los Registros Público, se tornaría en figura agravada; de la Falsificación de documento en este caso registrales. Por lo que, propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, al contar con las garantías de Principios Registrales que se le aplica, entre ellos el Principio de Publicidad, que conlleva a un riesgo concreto, que vulnera la seguridad jurídica y el Trafico Jurídico. Que, respecto al fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario, no corresponde aplicarse el Art. 2014 del Código civil, porque no puede aplicarse garantía de Fe Pública, registral a un tercero “X”, que adquiere un bien inmueble del falsario “F”, quien actuó con accionar delictivo de Falsificación Documentos y/o Suplantación de Documento, para pseudo vender un bien inmueble, ajeno como si fuera suyo. Lo que vulnera la inviolabilidad de

propiedad del verdadero propietario “V” y de sus herederos legales “V1”, si este hubiera fallecido.

2.- No necesita tercero de buena fe, confirmación expresa ni tacita del propietario, excepto mala fe del apoderado y tercero de mala fe, si la venta está indubitablemente con poder caduco.

En este hecho factico, la suscrita considera que el tercero de buena fe, que hubiera adquirido la propiedad del apoderado, donde se inició el contrato de compra venta antes que se encuentre vencido el contrato y se concretó el mismo, al acabar de vencerse el poder otorgado por el verdadero propietario, para que vendiera su bien inmueble. Corresponde otorgarse el Principio Registral de Buena Fe, que se otorga al tercero de buena fe, que se encuentra regulado en el Art. 2014 del Código Civil. De donde se meritua, que se le garantiza su derecho, una vez inscrito en los Registros Públicos su derecho. Por lo que, no hace falta una confirmación de parte del primigenio propietario; siempre y cuando no existe mala fe, de ambas partes (apoderado y el tercero de buena fe); toda vez, que le rige el principio de fe pública registral y la garantía de buena fe. En todo caso, corresponderá efectuar un reclamo judicial de ser necesario al apoderado. Aunque en la práctica, se otorga un reconocimiento tácito respecto a este tipo de venta. Excepto, si se establece que hubo manifiesta mala fe; porque el poder se encontraba evidentemente caduco; donde corresponde efectuarse la nulidad del negocio jurídico; excepto la confirmación expresa o tácita que efectué el propietario primigenio, respecto al bien inmueble materia de Litis.

Título II FRAUDE INMOBILIARIO COMETIDO POR FALSARIO.

***Es improcedente aplicación del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe – Vulnera Fe Publica, Trafico Jurídico, Inviolabilidad de Propiedad y Legítimo Derecho de Herencia, en Caso Factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que es Nulo Ipso Jure.**

***Mi Hipótesis: No estamos ante Acto Jurídico, ni contrato válido, ni negocio jurídico, sino ante accionar delictivo. Por lo que es Nulo Ipso Jure.**

En el presente trabajo de investigación doctoral, la suscrita considera, del análisis del Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral a favor del tercero de buena fe, "...quien adquiere a título oneroso 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 reserva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenten..."; sin embargo, considero que es inaplicable otorgar la Fe Publica Registral al tercero de buena fe, en hechos facticos que vulnere la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. En consecuencia, para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; la suscrita considera inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; porque considero que debería prevalecer a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes, al ser derechos inherentes al ser humano y reconocidos como derechos protegidos en la Constitución Política del Estado y Derechos Humanos. Donde se meritúa del análisis del hecho factico, que el Falsario, procede con accionar delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros, para lograr inscripción delictiva con fines de lucro, en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, para "aparentar ser propietario" y pseudo "enajenar a título oneroso" a tercer adquiriente, generando detrimento económico al verdadero propietario y/o sus causahabientes; perjudicando, así mismo económicamente al tercero de buena fe y logrando el Falsario enriquecimiento ilícito. Por lo que, dicho accionar delictivo, es inaplicable otorgar el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil: Estando, al control difuso, porque vulnera la Constitución Política del Estado, y por el contrario, corresponde que declare la nulidad ipso jure a la inscripción del Asiento Registral; y, que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico ocasionado al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad a favor del agraviado.

1 Por lo que, la suscrita propone efectuar dos modificaciones.

1) En Materia Penal, la promulgación de la figura delictiva del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, que se tipificaría con el Art. 427-A del Código Penal; al considerarlo, como figura agravada, que ingresa al asiento registral de bien inmueble ajeno, para pseudo enajenar como suyo, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia del verdadero propietario, el trafico jurídico, lo que genera detrimento económico de multiplicidad de agraviados, verdadero propietario, causahabientes y tercero de buena fe; y,
2) En Materia Civil, en forma excepcional: se inapliique el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, para el caso concreto del hecho factico de FIDEF - Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato del Falsario. Porque Falsario con accionar delictivo de Falsificación de documento y/o Suplantación de Identidad, ingresó en Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario y (pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo); vulnerando la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Lo que Nulo ipso jure. Por lo que propongo se promulgue el Art. 2014-A del Código Civil. Por el cual, propongo, un proceso especial de Acumulación de Acciones heterogéneos y a petición de parte, interponer la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, efectuarlo en forma inmediata, y plazo máximo a un año. Porque, si no correspondería el proceso convencional, de nulidad de contrato u otros. Porque, no correspondería, la protección de este proceso. Porque intención, como política criminal, es impedir, que exista más de un tercero de buena fe, para los bienes inmuebles inscritos en los Registros Públicos y que no haya llegado a la prescripción adquisitiva. Sino efectuarse en forma inmediata. Debiendo el verdadero propietario y/o sus causahabientes, haber actuado, con protección del bien inmueble, por lo que, el actuar, para esta protección, debe actuarse en forma inmediata, y pedir, que la sucesión intestada, se registre, la alerta registral.

2. Jurisprudencia de Acción Reivindicatoria.

> *"...En el proceso de reivindicación, el Juez debe pronunciarse sobre el derecho de mejor derecho de propiedad, cuando el demandado acredite su propiedad respecto del predio materia de Litis. Condicionado a que se fije el mejor derecho de propiedad como punto controvertido..."*[323].
>
> *"...La acción reivindicatoria es la acción real por excelencia ya que protege el derecho real más completo que es la propiedad y puede ser*

[323] Tercer Pleno Jurisdiccional de la Corte Superior de Justicia de Apurímac, realizado en Abancay, el 05 Noviembre de 2011. Tema N° III. Texto completo: "bit.ly/2wbpNOq". Op. Cit. Summa Civil. T. II, 2018, p. 745.

interpuesta por el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario (...) procediendo aun, en los casos en que el demandado ostenta título de dominio siempre y cuando el título del demandante se encuentra inscrito anteladamente en los Registros Públicos, en virtud del principio de prioridad "primero en el tiempo primero en el derecho" consagrado en el artículo 2016 del Código Civil..."[324].

"...Derecho de reivindicar el bien o ius vindicandi. Cuarto (...) El derecho de reivindicar el bien o ius vindicandi es el conferido al propietario quien recurre a la justicia reclamando el objeto de su propiedad y evitando la intromisión de un tercero ajeno a derecho (verbigracia: recuperación de un bien o reconocimiento de derecho de propiedad) ..."[325].

"...Legitimación. Cuarto.- interpretación correcta del artículo 923 del Código Civil es que el atributo de la reivindicación solo puede ser ejercido por el propietario respecto de un tercero ajeno o frente a un poseedor no propietario ..."[326].

"...Requisitos esenciales para la procedencia de la acción reivindicatoria. Son requisitos esenciales para la procedencia de la acción reivindicatoria que el demandante justifique la propiedad de los bienes reclamados con un título legítimo de dominio y que acredite que los mismos se hallan en posesión del demandado..."[327].

"...No se puede dejar sin protección jurídica al propietario originario de un inmueble con derecho inscrito, cuando respecto a ese bien exista posteriormente concurrencia de acreedores sin la preexistencia de un deudor. Mejor derecho de propiedad. Aplicación del artículo VII C.C. ..."[328].

"...El bien que se pretende reivindicar debe ser determinado e identificable..."[329].

Por lo que, la suscrita propone, se promulgue como delito el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura agravada de Falsificación de Documentos y/o suplantación de Identidad u otros, que conllevaría la nulidad ipso jure del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho herencia del verdadero propietario y principio de fe pública registral y el tráfico jurídico, que corresponde con antelación al verdadero propietario. Por lo que, corresponde que el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización a favor del tercero

---

[324] Casación N° 820-2000-Ica de 14-12-2001, fs. 8 Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente (EP, 02-05-2000).

[325] Casación N° 874-2006-Lima-Lima de 2-10-2006-Lima, f. j. 4 Sala Civil Transitoria (EP. 02-04-2007, p. 19226.)

[326] Casación N° 1074-2002-Ica, de 18-10-2002, f. j. 4. Sala Civil Transitoria (EP. 03-02-2003, p. 10009).

[327] Exp. N° 265-95-Lima, 16-05-1996. Sala Civil. Texto Completo Caceta Jurídica 40, 1997, p. 15-C.

[328] Casación N° 3565-2012-Callao, de 04-07-2013. F.J. 6 Sala Civil Permanente (EP, 230-05-2014, Sentencias de Casación N° 692, p. 51561).

[329] Casación N° 3436-2000-Lambayeque, de 11-07-2002, jj. 3-5 Sala de Derecho Constitucional y Social (EP. 03-02-2003, p. 10065).

de buena fe y se inicie la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, promovida por acción de parte, por verdadero propietario o sus causahabientes..

Por lo que, propongo al acreditarse hecho factico, corresponde ordenar como ejecución sentencia, falsario devuelva en la vía civil, al tercero de buena fe, el integro del detrimento económico e indemnización. Excepto, si corresponde se declare la prescripción adquisitiva, que cautela su derecho a la propiedad del bien inmueble materia de Litis; por lo que, sería improcedente la acción reivindicatoria del bien inmueble al propietario primigenio, sino declararse como neopropietario.

La Acción Reivindicatoria se realiza, por petición de parte y deberá efectuarla el verdadero propietario y/o sus herederos legales, estos últimos, si se establece que ha habido accionar delictivo en la inscripción del Asiento Registral de su causante, por falsificación de documentos o suplantación de identidad u otro; entonces se declara fundada la acción y se dispone la devolución del bien inmueble materia de litis.

La Medida cautelar de no innovar, con anotación preventiva, para evitar que el bien inmueble materia de litis, sea enajenado a terceros.

La Acción prescriptora, si por el transcurso del tiempo en calidad de poseedor como dueño, le corresponde ser declarado la usucapión al tercero de buena fe; toda vez, que es un derecho que otorga el Estado, para garantizar el derecho, de quien ha tenido en su poder un bien inmueble, en condición de propietario, sin que haya existido turbación a su posesión del bien.

> *"...La acción reivindicatoria es imprescriptible. No procede contra aquel que adquirió el bien por prescripción*..."[330].

[330] C.C. Peruano. Art. 927.

Capítulo 1 Planteamiento que corresponde tipificarse delito de Fraude Inmobiliario por Estelionato del delito cometido por el sujeto activo "Falsario", ante Falsificación de documento Público en los Registros Públicos. Bienes Jurídicos vulnerados la Fe Publica y el Trafico Jurídico.

Del análisis del Código Penal, no contamos con figura delictiva, que guarde plena relación con lo que la suscrita define en su trabajo de investigación como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el Falsario. Por lo que, tenemos la problemática desde que se inició la aplicación del Código Civil en 1984 y el Código Penal desde 1991; que el Falsario pseudo venda un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe; en algunos casos de mala fe, toda vez que 1) Inmediatamente se vienen dando ventas sucesivas del bien inmueble que es materia de Litis, 2) Incluso sin tomar posesión del mismo y a precios irrisorios, 3) Toda vez que no cuentan con la autorización ni consentimiento del verdadero propietario, ni a favor del Falsario, ni del tercero de buena fe o mala fe; 4) Sino que a través de cometer el Falsario delitos previos de Falsificación de documentos o suplantación de identidad, para proceder a efectuar la inscripción ilegal en el asiento registral, procede al lograr la inscripción en el predio ajeno, pseudo vender el bien inmueble materia de Litis, como si fuera suyo, pese ser ajeno; para dar la apariencia de ser el propietario, al tercero de buena o mala fe. 5) Quien acto seguido procede a revender el citado bien inmueble a un cuarto, quinto, sexto de buena fe. Para acogerse al Principio de Buena Fe, que regular el Art. 2014 del Código Civil. 6) Lo que se perjudica al verdadero propietario, vulnerándole la inviolabilidad de su propiedad, regulada en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado, así como su legítimo derecho a trasmitir sus bienes inmuebles, que producto de su patrimonio, a sus herederos legales.

Es de suma importancia el presente trabajo, al considerar que, si bien existe la figura delictiva del Estelionato, regulado en el Art. 197 inc. 4 del Código Penal, que establece en la parte infine, que "...Se vende o grava, como bienes libres, los que son litigiosos o están embargados o gravados y cuando se vende, grava o arrienda como propios bienes ajenos...", considerándolo la suscrita como Estelionato Convencional.

Sin embargo, logra la inscripción en el asiento registral de bien ajeno, considero que no se encuentra tipificado expresamente el hecho factico del falsario, que pseudo vende bien inmueble ajeno como propio; a lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Sujeto activo, no propietario, sino que por accionar delictivo, logra ser inscrito en los Registros Públicos, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para dar la apariencia de ser propietario; esto es, el falsario; para pseudo vender como suyo un bien ajeno, al tercero de buena o mala fe; este último, si esta coludido o se percata que la venta es ilegal, por el precio irrisorio efectuado y proceder aquel, a vender inmediatamente el bien, sin tomar posesión del bien inmueble a cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; buscando acogerse al Art. 2014 del Código Civil, que otorga el Principio de Fe Registral al tercero de buena, que adquiere a

título oneroso un bien inmueble que "*en el registro aparece con facultades para otorgarlo, para que mantenga su adquisición una vez inscrito su derecho"*. Con agravante que se regula: "...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 sustenten…". Considero que es inaplicable, el Principio de Fe Pública Registral, para el Fraude Inmobiliario, donde con accionar delictivo el falsario, logro inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, sin conocimiento, ni autorización del verdadero propietario, para aparentar ser propietario, en el asiento registral de bien inmueble ajeno, tipificándose el hecho factico del FIDEF. Y si pseudo enajena a título oneroso es un agravante; si es a título gratuito; ambos hechos facticos son nulos ipso jure; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario.

i) Mientras, en el Estelionato convencional, se aplica irrestrictamente al tercero de buena fe y se excluye al tercero de mala fe. Siempre y cuando, la venta se produzca a breve periodo de estar caduco el poder. Porque si a simple vista se establece, que este poder esta caduco legalmente, no podría acogerse al principio de fe pública registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, porque estaríamos ante tercero de mala fe, que *"establece que la buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro"*. Ya que en aplicación del Art. 153 del Código Civil, que establece el plazo de un año el poder irrevocable.

> *"...El poder es irrevocable siempre que se estipule para un acto especial o por tiempo limitado o cuando es otorgado en interés común del representado y del representante o de un tercero. El plazo del poder irrevocable no puede ser mayor de un año..."*[331].

ii) Asimismo, en caso de doble venta efectuada por el Verdadero propietario se considera Estelionato Convencional, que tipifica el delito de Estelionato prescrito en Art. 197 inc. 4 del Código Penal. En este hecho factico, estamos ante venta ilegal del propietario, quien vende a más de una persona el mismo bien inmueble; por lo que se considera que cometió el delito de Estelionato regulado en el dispositivo legal antes descrito; porque si el bien inmueble fue vendido por el verdadero propietario al comprador "A", ya no pudo vender al comprador "B" o "C". En este caso, prevalece el derecho, del primer comprador que logra la inscripción en los Registros Públicos, en el Asiento Registral del bien inmueble del verdadero propietario, que ha transferido a título oneroso el bien inmueble a tercero. Para resolver esta irregularidad de transferencia múltiples del mismo bien inmueble efectuado por el que sería el verdadero propietario, se aplican los Principios Registrales, que otorga la garantía del Principio de Fe Registral otorgada por el Art. 2014 del Código Civil, que se viene señalando con antelación, en concordancia con el Art. 197 inc. 4 del Código Penal; que refiere la suscrita, como delito Estelionato convencional. Otorgándose la propiedad al primero que logra inscribir en los Registros Públicos, correspondiendo a los afectados que no lograron inscripción, a procesar al propietario primigenio, que cometió el accionar delictivo de doble venta, dentro del Estelionato Convencional regulado en Art. 197 inc. 4 del Código

[331] C.C. Peruano. Idem. Art. 153.

Penal, no solo que sea sancionado penalmente, sino deben buscar el resarcimiento del daño económico ocasionado, en la vía correspondiente.

2. Marco Normativo del Delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el Falsario.

El Falsario, ilegalmente logró la inscripción en el asiento registral de bien inmueble ajeno, para sorprender y aparentar, ser el propietario y pseuo enajenar al tercero de buena fe, al haber con accionar delictivo de falsificación de documento y/o suplantación de identidad, logrando la inscripción en los Registros Públicos; ocasionando perjuicio al verdadero propietario, a los herederos legales forzosos o sus causahabientes, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y al tercero de buena fe que adquirió confiado en lo que figuraba en el Registro. Logrando Falsario enriquecimiento ilícito, vulnerando el tráfico jurídico y generando riesgo concreto, a través del Principio de Publicidad que conlleva la inscripción registral, que deben ser solo de documentos "auténticos" y el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es documento "inauténtico", que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario, atentando contra mandatos constitucionales; por lo que es nulo ipso jure. No se puede permitir que existan personas que procuren para sí o para otro un provecho ilícito, en perjuicio de tercero (verdadero propietario y/o sus causahabientes). Induciendo o manteniendo en error al agraviado (tercero de buena fe) mediante engaño, astucia… u otra forma fraudulenta.

> *"…Este supuesto delictivo se configura cuando el agente sin tener derecho de disposición sobre el bien por pertenecer a otra persona, le da en venta a su víctima como si fuera su verdadero propietario. (...) el agente se hace pasar como si fuera el propietario del bien que entrega en venta a su víctima, logrando (...) que este en la creencia que está comprando al verdadero propietario, se desprenda de su patrimonio y le haga entrega en su perjuicio. La hipótesis delictiva se perfecciona o consuma en el instante en que el agente recibe el precio pactado por la venta…"*[332].

Del análisis sistemático, se establece que el comprador, puede requerir que se rescinda un contrato de compra venta, siempre que no hubiera sabido que dicho bien inmueble no le pertenecía al vendedor, Art. 1539 del Código Civil, que regula que el comprador, puede requerir que se rescinda el contrato tanto si el bien es ajeno o pertenece parcialmente el mismo. Por lo que existen dispositivos que garantizan al tercero de buena fe; sin embargo, el Art. 2014 del Código Civil, que otorga garantía de Fe Pública registral al tercero de buena fe; se ha venido empleando esta garantía, al tercero de buena fe, aunque la venta haya sido efectuada por falsario; cuando dicho accionar delictivo es nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Considerando la suscrita en mi hipótesis, que no estamos ante un

[332] SALINAS SICCHA, Ramiro. Derecho Penal. Parte Especial, 3ra. Ed. Grijley. (2008). Lima - Perú, p. 1160.

acto jurídico, al no cumplirse ninguno de los elementos, presupuestos ni requisitos del Artículo 140 y siguientes del Código Civil; porque el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, no estamos ante *"objeto física y jurídicamente posible, tampoco ante fin licito, no existe observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad"*; ya que el falsario, no puede transferir "un mejor derecho del que no tiene", al no ser propietario, no puede manifestar su voluntad para enajenar bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, ni al tercero de buena o mala fe. Por lo que tampoco estamos ante un negocio jurídico, ni ante un contrato lícito, al no cumplir los requisitos del Art. 1351 y siguientes del Código Civil, ni dentro del objeto del contrato del Art. 1402 del Código Civil, porque no puede crear, regular, modificar o extingue obligaciones, al no generar obligación licita, ni el bien es posible, toda vez que "nadie puede transferir un mejor derecho del que no tiene", al no ser el Falsario propietario del bien inmueble, ni ha recibido la manifestación de voluntad para pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; sino estamos ante accionar delictivo, donde el falsario, ha cometido Falsificación de documentos o suplantación de Identidad u otro, para lograr delictivamente la inscripción en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario; buscando enriquecimiento ilícito, al lograr el detrimento económico del verdadero propietario y/o sus herederos legales del causante, si ha fallecido y del tercero de buena fe. Por lo que la protección del Art. 2014 del Código Civil, no garantiza al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, resulta inaplicable, estando que protege con antelación, al verdadero propietario, en aplicación del Principio de Prioridad.

Claro que, resulta conveniente advertir que existe la figura de Tercer Adquiriente de Buena Fe, que notarialmente se protege, como registralmente; por lo que, resulta conveniente adoptar medidas adicionales a proteger la venta de bienes ajenos. Así como buscar impedir que esto venga ocurriendo, por eso la preocupación de nuestro presente trabajo de investigación, porque se considera que debe prevalecer los derechos fundamentales, especialmente la protección de los bienes inmuebles a favor del verdadero propietario y de sus herederos legales, frente a la enajenación a título oneroso por un falsario, en un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y un tercero de buena fe.

Respecto, a la opinión de un autor, sobre la persona agraviada del delito de Estelionato; respetamos su teoría, que es válida, pero discrepamos respecto que se considera al tercero como agraviado y no al propietario, porque tiene derecho de reivindicar, no estamos de acuerdo, considero que al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y su derecho de transmitir su propiedad a sus causahabientes, por lo que discrepamos; toda vez que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en muchas ocasiones, se produce, cuando el legítimo propietario, ha fallecido y si no resulta agraviado, ese derecho de reclamar por acción reivindicatoria, no podría transmitirse por el Derecho de Sucesiones, a sus causahabientes, que son víctimas del accionar delictivo del Falsario.

"…Se refiere a quien es el agraviado en el delito. Pensamos que únicamente lo es la persona que adquiere el bien (…) No es el propietario del bien, precisamente porque él no es el engañado con la simulación o el fingimiento del autor. Si, por ejemplo, Juan tiene en su poder un objeto que pertenece a Pedro y que lo vende a Tomas, Juan es el autor de estelionato en agravio de Tomas y no Pedro. Este último reivindica la cosa y Tomas ha sido defraudado. Si Pedro no puede reivindicar el bien porque Tomas compro de buena fe, Juan habrá cometido respecto de Pedro una apropiación ilícita y no estelionato…"[333].

3. Naturaleza Jurídica que debería corresponder a la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario.

Análisis del marco conceptual, de lo que considero es el FIDEF - Fraude Inmobiliario del delito de Estelionato cometido por Falsario; a través de conceptos que ilustren nuestro trabajo de investigación, propiedad, posesión, tercero de buena fe, entre otros. Es importante tener en consideración la importancia de inscripción de los títulos en los Registros Públicos e importancia de verificación y validez que otorgan su inscripción, por ser títulos que merituan la inscripción y validez de propiedad, dentro del asiento registral de bien inmueble, que corresponde sea efectuado con documentos originales; sin embargo, la inscripción se efectúa con accionar delictivo de Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros, en el asiento registral de bien inmueble ajeno, perjudicando la propiedad del verdadero propietario; para aparentar ser propietario y pseudo enajenar el bien inmueble al tercero de buena fe; con lo que ocasiona desmedro económico al verdadero propietario y al tercero de buena fe. Lo que es nulo ipso jure.

"(…) se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario…"[334]*."…analizar los singulares actos jurídicos y extraer esos criterios para elaborar una tipificación de los actos jurídicamente fraudulentos…"*[335]*. *Se refiere a actos gratuitos. "…El concepto subjetivo de fraude que emplea el legislador y la posibilidad de manejar un concepto objetivo de fraude: la acción pauliana se ejercita en ocasiones frente a terceros de buena fe…"*[336].

Por lo que, se pretende efectuar modificaciones al Art. 2014 del Código Civil y otros, con proyecto de Ley respectiva, para adoptar medidas correctivas a la vulneración de la inviolabilidad de propiedad y su derecho de herencia del verdadero propietario, y considerar la suscrita como hipótesis, que el Principio de Fe Registral prevalece a favor del verdadero propietario en forma incólume y resulta inaplicable al tercero de buena fe, en forma excepcional, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Con lo que se establece que el derecho que otorga el enajenante al transferir

---

[333] CHIRINOS SOTO, Francisco. Código Pemnal Comentado, concordado y jurisprudencia. Editorial Rodhas. Lima – Perú, p. 755.

[334] C.C. Peruano. Idem. Art. 2010.

[335] JEREZ DELGADO Carmen. Los Actos Jurídicos Objetivamente Fraudulentos. Centro de Estudios Registrales. (1999). España, p. 7.

[336] JEREZ DELGADO Carmen. Los Actos Jurídicos Objetivamente Fraudulentos, p. 159.

una propiedad, es la que corresponde recibir el que enajena o adquiere; esto es, que la legitimidad del título corresponde al quien es propietario y jamás a un falsario.

> *"…Nadie puede adquirir sobre un objeto un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien se adquiere…"*[337]. "…La adquisición del derecho descansa exclusivamente en legitimidad del título del enajenante…"[338].

Es menester, contar con cambio de paradigma y modificación legislativa, para proteger la inviolabilidad de propiedad, de una venta fraudulenta del Falsario, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; por lo que, pese que el 26 de Marzo 2015 se promulgó la Ley 30313 que modifica Arts. 2013 y *"2014 del Código Civil y Arts. 4 y 55 y Quinta y Sexta Disposición Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049–Ley del Notariado"*, para la suscrita resultan insuficientes, para lograr cautelar y proteger la inviolabilidad de propiedad y herencia frente a lo que denomino Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que, con el presente trabajo pretendo su promulgación, para inaplicar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estando a la vulneración de bienes jurídicos, entre ellos con garantías constitucionales del verdadero propietario.

Estando que, el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, quien pese no ser propietario, ni tener legitimidad para pseudo "enajenar a título oneroso", procede a pseudo vender un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con el agravante de no contar ni con autorización, ni manifestación de voluntad del legítimo propietario ni a favor del falsario, ni del tercero de buena fe o mala fe; vulnerando la inviolabilidad de propiedad y de herencia del legítimo propietario, dentro de proceso, que considero es pluriofensivo y multidisciplinario, al tener implicancias del área civil, penal, notarial, registral, administrativo y constitucional; a través de pseudo contrato, que no es acto jurídico, ni negocio jurídico, contrato licito, sino figura delictiva que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que es nulo ipso jure y estaríamos ante aplicación de causales nulidad del acto jurídico regulados por el Código Civil.

> *"...Causales de nulidad de acto jurídico. (...) es nulo: 1) Cuando falta la manifestación de voluntad del agente (propietario), (...) 3) Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminado (nadie puede enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, porque nadie puede transferir un mejor derecho del que no cuenta), 4) Cuando su fin sea ilícito (el fin es ilícito, porque estamos ante un accionar delictivo y no ante un acto jurídico ni negocio jurídico), 5) adolece de simulación absoluta (porque aparenta delictivamente ser propietario de*

[337] BREBBIA, Roberto H, Idem, p, 29.
[338] BREBBIA, Roberto H, Idem, p, 29.

un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo), 6) Cuando no revista la forma prescripta bajo sanción de nulidad (para un contrato de compra venta de un bien inmueble, es un contrato sinalagmático, que genera derecho y obligaciones a ambas partes, la transferencia de propiedad se debe entregar el bien inmueble y recibir el precio; empero, el falsario, no transfiere la propiedad, porque no es propietario y el verdadero propietario no ha manifestado su voluntad de enajenar su bien inmueble, sin estamos ante un accionar delictivo del Falsario), 7) Cuando la ley lo declara nulo (corresponde declararse nulo absoluto-ipso jure) y 8) es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres..."[339].

En casos, el tercero de buena fe, está protegido su Principio de Fe Publica Registral, i) Porque confió en lo que está registrado en los Registros Públicos, a través del Principio de Publicidad, ii) La no vulneración de propiedad del legítimo propietario, al haber el mismo de motu propio puesto en riesgo su propiedad y/o iii) Existió manifestación de voluntad del legítimo propietario, tanto en el caso de otorgar poder y/o acto de simulación de venta de su bien inmueble, que contribuyo que el tercero de buena fe, se confiara en el Principio de Fe Publica Registral; conlleva la aplicación del principio de fe pública registral al tercero de buena fe. Y en los casos en que el verdadero propietario auto expuso su propiedad o efectuó doble, corresponde otorgar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil.

. Mientras, en caso, concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde en forma excepcional, inaplicar la protección al tercero de buena fe. Por lo que, propongo, la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil.

4. Estelionato Convencional Diferente al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

1.- El verdadero propietario al simular un contrato a tercero que actúa como testaferro y aquel vende al tercero de buena fe; estamos ante un legítimo propietario, que el mismo se auto expuso y colocó en riesgo su propiedad: Por lo que la ley debe amparar el derecho al tercero de buena fe, no el que actuó de mala fe.

2.- Caso de apoderado, si bien es cierto tiene un plazo establecido legalmente para a vigencia del poder y en el lapso que estuvo vigente el poder existio negociaciones para la venta de bien inmueble y logra el tercero adquirir el bien, al quedar el poder caduco. Por lo que, si no existió mala fe ni del apoderado ni tercero, corresponde la aplicación del principio

[339] Código Civil Peruano. Art. 219. Op. Cit. Art. V del Tít. Preliminar del C

de fe pública registral, a favor del tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil.

3.- Doble venta del mismo bien inmueble, efectuado por el legítimo propietario, garantiza a propiedad, al primero que logra la inscripción en los Registros Públicos, estando al Principio de Publicidad, Rogación y Prioridad entre otros.

*Las adquisiciones de bienes inmuebles, el adquiriente, mayormente toma posesión del mismo y debe concretar, por sugerencia, con préstamo bancario, que permita inscripción por hipoteca del inmueble a favor del adquiriente, para evitar una segunda venta. Sin embargo, si la venta no inscrita, por legalidad, se garantiza al primero que logre inscripción, tiene preferencia de propiedad del bien inmueble, en caso de doble venta efectuada por el propietario, con figura delictiva del legítimo propietario, que efectuó doble venta, estamos ante el Estelionato Convencional, que difiere del Fraude Inmobiliario cometido por Falsario.

Al respecto, al no existir figura específica para vulneración del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, que garantice, que accionar delictivo del Falsario que logra inscripción delictiva en Asiento Registral de bien inmueble ajeno y pseudo enajena a título oneroso al tercero de buena o mala fe. o muchos casos, en estos más treinta y siete años de aplicación, han sido acogidos el otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe; en muchos casos de propietarios que al llegar a tercera edad se encuentra enfermos y aparentemente no cuentan con familiares o aquel ha fallecido. Se viene produciendo el hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, ya sea por Falsificación de Documento o suplantación de Identidad u otro; lo que vulnera inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Por lo que considero, exclusión Art. 2014 para esta situación delictiva, cometida por Falsario, que perjudica al legítimo propietario y sus herederos legales.

Es por esto que, para garantizar la participación de un delito, se efectuó hace un tiempo atrás, la ley 30313 (2015), que se puede plantear oposición a la inscripción del Asiento Inmueble, cuando sé de falsedad, por lo que se puede recurrir al juez, al notario, al cónsul y otra autoridad, este dispositivo legal ha sido favorable para prevenir inscripciones fraudulentas de transferencia de bienes inmuebles, después de su vigencia. Incluso por esta ley se establece, que ventas sean con notarios del lugar que está ubicado el bien inmueble los autorizados para la elevación de Escritura Pública; antes se efectuaban elevaciones a Escritura Pública de notarios, que no eran del lugar de donde figuraba el bien inmueble.

Sin embargo, la suscrita considera que aún falta una global protección frente al accionar delictivo del Falsario, porque lo que, propongo la tipificación agravada y proceso especial, con magistrados especializados, para resolver el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; que impida otorgar garantía registral al tercero de buena fe, para garantizar la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia del verdadero propietario; toda vez, que la Ley no permite el abuso del derecho, ya que genera injusticia a los legítimos

propietario y sus herederos legales. La aplicación de otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, permite, injustamente que los causahabientes, se vean inmersos en interminables procesos judiciales, restándoles tranquilidad y posibilidad de vivir en paz; al no existir restricción expresa, como política criminal, que la suscrita propone; un cambio de paradigma y promulgación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, como figura delictiva agravada de la Falsificación de documentos Públicos y la modificación del Código Civil, para establecer la excepción expresa, solo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; se inaplique el Art. 2014 del Código Civil. Al considerar que el Principio de Fe Pública se encuentra garantizado a favor del legítimo propietario, no solo constitucionalmente, sino por los principios registrales, de Fe Publica, Publicidad, Rogación, Legitimación, etc., y estamos ante delito pluriofensivo de peligro inminente, que debe protegerse; a favor de la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y a la protección del tráfico jurídico y de la libre autonomía privada, que tiene el legítimo propietario de enajenar su bien inmueble a título oneroso, manifestando su voluntad y no ser vulnerado por el Falsario, a través de una pseudo enajenación a título oneroso, que vulnera el Art. 2 inc. 14 de la Constitución Política del Estado y la acción delictiva del Falsario, según mi hipótesis no es acto jurídico, no es contrato licito o valido, no es negocio jurídico; sino solo accionar delictivo, que es nulo ipso jure.

Para la defensa de derechos constitucionales, no solo hay que tener en consideración el control difuso, respecto a la Constitución, debemos considerar también al bloque constitucional y el neoconstitucionalismo.

Capítulo 2 Vulneración de Trafico Jurídico y Fe Registral por lo que es nulo ipso jure.

El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que pretendo se apruebe mediante implementación del delito agravado de Falsificación de documento público, donde delictivamente el Falsario ha logrado su inscripción en los Registros Públicos, que corresponde proteger bienes jurídicos la Fe Pública y el tráfico jurídico, que están garantizados por Principios Registrales, por lo que con la promulgación de esta figura delictiva, impedir que ingrese a los Registros Púbicos inauténtico, se garantice la Fe Publica y/o el Trafico Jurídico como figura agravada, se proteja bien jurídico; de falsificación de documentos públicos registrales, sancionar que falsario, ingrese a Asiento Registra documentos inauténticos, emplee falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros. Lo que atenta contra la Vulneración del Tráfico Jurídico y bien jurídico Fe Publica Registral, al haber sujeto activo “Falsario”, logrado inscripción fraudulenta en Asiento Registral ajeno, con accionar delictivo. Por lo que propongo, se tipifique como ilícito la pseudo “enajenación a título oneroso”, sería agravante del mismo; lo que denomino FIDEF-Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

"...Las relaciones desarrolladas (…) tráfico jurídico se observan dos fenómenos: la confianza del público en un instrumento de materialización de estas relaciones, como es documento, y la fragilidad de este presenta (...) de ser alterado el contenido que contribuye a fijar. (...) debido al empleo del documento como principal medio de prueba de las relaciones jurídicas (...) el documento (...) su relevancia probatoria, permite garantizar (...) seguridad jurídica en el tráfico. Con la intervención penal se pretende compensar la alta seguridad que presenta el documento frente a la relativa facilidad con la que puede ser objeto de manipulación ilícita. (...) la política criminal, con la tipificación de la falsificación de documentos se tiende (...) protección de aquellas acciones que encontrando su reflejo directo en el documento, tienden indirectamente a perturbar el desenvolvimiento cotidiano del mercado económico, esencial (...) momentos actuales...[340]"."...se acoge el bien protegido de la Fe Pública.(...) seguridad utilitaria del bien jurídico, en la medida que el documento desempeña un papel decisivo en la prueba de las relaciones jurídicas las cuales, debido al desarrollo del tráfico jurídico, necesitan un instrumento que asegure el alcance de las obligaciones y derechos que constituyen su contenido, instrumento considerado como medio de prueba .."[341]. "...El valor probatorio del documento como bien jurídico protegido..."[342].

2. Respecto al Delito contra la Fe Publica.

El bien jurídico que, garantiza Fe Publica o Trafico Jurídico, se observa respecto a falsedades documentos, cuando deben ingresar a garantizar el tráfico jurídico solo documentos "auténticos", a fin de evitar vulnere inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y garantizar a fe pública registral, en opinión de suscrita, a favor del verdadero propietario, quien mantiene incólume por el Principio de Prioridad y Publicidad y demás principios registrales.

Sin embargo, a) El hecho factico que el verdadero propietario, efectúe doble venta, se declara propietario al primero que *"logra la inscripción en los Registros Públicos"*; b) El verdadero propietario, con antelación efectuó simulación de acto jurídico con tercero, poniendo en riesgo su propiedad, quien vende al tercer adquiriente y c) El caso del poder que al iniciarse negocio jurídico, está vigente y se concluye estando poder vencido; en todos los demás casos, en que el mismo propietario expuso su propiedad o manifiesta su voluntad para enajenar, corresponde declararse la Fe Pública registral al tercero de buena fe que otorga el Art. 2014 del Código Civil. Siendo inaplicable en forma excepcional, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque no se ha celebrado ningún acto jurídico, ni contrato licito, al no cumplir los presupuestos del Art. 140 y 1351 y siguientes del Código Civil, ni negocio

---

[340] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Manual de Derecho Penal. Parte Especial. Tercera Edición, aumentada y Actualizada- Lima- Perú., p. 621.Op. Cit. García Cantizano. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia, (1994), p. 33-39.

[341] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Idem, p. 622. Op. Cit. Muñoz Conde. Derecho Penal Argentino.

[342] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Idem, p.622-623. Op. Cit. Binding, p. 97-110.

jurídico, sino solo accionar delictivo del Falsario, por lo que es nulo ipso jure, porque vulnera los bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia, fe pública registral del verdadero propietario y el tráfico jurídico que debe existir en todo Estado de derecho, que se registren documentos "auténticos" en el Registro de Propiedad Inmueble; porque si no genera inseguridad jurídica y atenta contra la dignidad del legítimo propietario, quien tiene derecho por acción reivindicatoria recuperar su propiedad, así como sus causahabientes, en caso que aquel hubiera fallecido.

Por lo que, debe al momento de argumentar al caso concreto, con principios de razonabilidad y proporcionalidad, estando que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera bienes jurídicos de fe pública registral que considera la suscrita, que cuenta con antelación el verdadero propietario y sus causahabientes, que garantizan el Principio de Prioridad, donde no ha habido tracto sucesivo, porque no ha habido manifestación de voluntad del verdadero propietario, que protegen derechos inherentes al ser humano, la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia y por control difuso, estas protecciones superiores del Art. 2 inc. 16, concordante con el Art. 70 de la constitución Política del Estado; mal podría establecerse que puede aplicarse Art. 2014 Código Civil, que garantiza protección al tercero de buena fe; considerando que resulta inaplicable, forma excepcional para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Esto aunado, el Falsario, no tiene ningún derecho de disposición de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe.

Por otro lado, se ha vulnerado el Tráfico Jurídico, que debe existir dentro de un Estado de Derecho; toda vez que sólo corresponde que Registros Públicos que garantizan Principio Publicidad y demás principios registrales, protejan documentos públicos registrales "auténticos" y no deberían contar con dicha protección documentos "no auténticos" de falsario, ante pseudo enajenación del bien inmueble ajeno, al tercero de buena fe", procedió con accionar delictivo de falsificación de documento y/o suplantación de identidad, logró inscripción en Asiento Registral de bien ajeno, para "aparentar ser propietario", tornándose en accionar delictivo, debe ser rechazado dentro de un Estado de Derecho. Porque estamos como planteo ante delito peligro concreto, con riesgo erga omnes. Lo que vulnera bien jurídico tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica, que resulta nulo ipso jure, porque vulnera derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes, que tienen derecho acceder propiedad por testamento o sucesión intestada, recibir bienes de su causante. En consecuencia, reconocimiento incorrecto al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil, debe ser inaplicable forma excepcional, solo caso concreto Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Por lo que propongo, promulgación FIDEF-Fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario, de Art. 427-A Código Penal y promulgación de excepción al art. 2014 Código Civil; con promulgación Art. 2014-A acotado Código, para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario, ya que vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del

verdadero propietario, derechos constitucionales, reconocidos como Derechos Humanos y a aplicar principios razonabilidad y proporcionalidad, como ponderación de Robert Alexy, correspondería inaplicar otorgar protección principio Fe Publica Registra al tercero de buena fe, cuando estemos ante pseudo contrato y aparente defensa de libertad contractual, podría alegar defensa de tercero de buena fe; debería ser rechazado, conforme a mi hipótesis: No estamos ante acto jurídico, ni contrato lícito, ni negocio jurídico, sino ante accionar delictivo de falsario; es nulo ipso jure.

> *"...Alexy (...) argumentación jurídica como una actividad lingüística que trata de la corrección de enunciados normativos para lo cual analiza la estructura lógica de las fundamentaciones y su racionalidad. (...) la justificación interna de las decisiones jurídicas –que consiste en comprobar si la decisión se sigue lógicamente las premisas que se aducen como fundamentación- de la justificación externa –cuyo objeto es verificar la corrección de tales premisas- e incluye en esta última a las reglas y formas de la interpretación, la argumentación dogmática, del uso de los precedentes y (...) formas especificadas de argumentos jurídicos..."*[343].

Capítulo 3.- Fraude Inmobiliario cometido por Falsario es pluriofensivo y figura agravada porque multiplicidad víctimas entre ellos al verdadero propietario, herederos legales si es fallecido y al tercero de buena fe.

Para el análisis, del hecho fáctico de lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tenemos siguientes componentes de elementos de figura delictiva agravada a Falsificación de documentos Públicos, al tratarse de inscripciones de documentos públicos registrales, delito concreto, que es pluriofensivo, multidisciplinario, de peligro inminente, vulnera la Fe Pública Registral y Trafico Jurídico simultáneamente, ocasionando "plurivictimas"; al lograr falsedad en documentos públicos, que solo deberían ser auténticos, en Registros Públicos, no requiere tentativa, una vez inscrita la propiedad delictivamente en el "asiento registral de bien inmueble ajeno", al ser de alto riesgo, se concreta desde la inscripción; aunque se perfeccionar ante pseudo venta a tercero, por lo que. existe figura delictiva, al colocar bien jurídico en riesgo concreto desde inscripción delictiva en asiento registral, por lo que es nulo ipso jure.

[343] BEJAR PEREYRA Oscar Enrique. La Sentencia, Importancia y su Motivación. Idemsa. (2018). Lima – Perú, p. 72.

2. Respecto a la responsabilidad del Falsario y tercero de mala fe.

La responsabilidad del tercero de mala fe; respecto al de mala fe, conlleva a tener la misma responsabilidad que el falsario; mientras que al falsario, corresponde devolver el íntegro del detrimento económico sufrido con tercero de mala fe; al tercero buena fe, por ser víctima y declararse la nulidad ipso jure, a la pseuda enajenación a título oneroso, efectuada por el falsario y tercero de mala fe, corresponde devolver el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, al ser víctima del Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; prevaleciendo derechos fundamentales de inviolabilidad de propiedad y derecho a otorgar herencia del verdadero propietario.

3. Elementos que corresponden ser merituados para el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por Falsario:

a) La Acción dolosa de despojar la propiedad y herencia legítimo propietario de un bien inmueble, a quien probablemente ni conozcan con antelación.
b) La motivación es económica: pseudo vender como suyo bien inmueble ajeno, sin contar con autorización, ni manifestación voluntad de verdadero propietario para pseudo enajenar bien inmueble; donde Falsario busca conseguir Enriquecimiento ilícito y simultáneamente generar desmedro económico al legítimo propietario o herederos legales y tercero buena fe.
c) Es delito compuesto –concurso real de delitos: Falsificación de Documentos con Falsedad en los Registros Públicos con miras de pseudo enajenar a título oneroso por Estelionato bien inmueble ajeno como si fuera suyo; con agravante, efectúa registro delictivo en Asiento Registra de bien inmueble ajeno. Lo que torna en figura agravada, al vulnerar los Registros Públicos, Principios Registrales e inviolabilidad de propiedad y derecho herencia de verdadero propietario, para aparentar delictivamente ser pseudo propietario; vulnerando a su vez, el trafico jurídico y seguridad jurídica que debe existir dentro Estado Derecho.
d) Sujeto activo: Falsario. Sujeto pasivo: Propietario y/o herederos del causante, si aquel ha fallecido. Plurivictimas: Tercero de buena fe.
e) Delito con accionar pluriofensivo, en dos etapas como mínimo del Falsario: 1) Falsificación de Documento Público “autentico” en Registros Públicos – con Falsedad en Asiento Registral del predio ajeno, “aparentar propiedad”, presentando un documento “inauténtico” y 2) El falsario enajenar a título oneroso bien inmueble ajeno, como suyo, al tercero de buena o mala fe.
f) El tercero de buena o mala fe, tratará conseguir el Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe.
g) En la Falsificación documentaria Pública en los Registros Públicos que efectúa el falsario; puede encontrarse involucrado funcionario público o servidor público en forma dolosa o aquel haber actuado por negligencia.

h) El delito es cometido por el Falsario, quien no es propietario, por lo que, no cuenta con manifestación de voluntad del verdadero propietario, para enajenar el bien inmueble de su propiedad.
i) Ocasiona la afectación de la propiedad y herencia del legítimo propietario.
j) La pseudo adquisición del tercero puede ser de tercero buena fe o mala fe.
k) Si participa coludido el falsario con el tercero de mala fe, estamos ante coautoría. Porque tercero buscará pseudo vender inmediatamente el bien inmueble materia de litis a un cuarto, quinto, sexto “n” de buena fe; para lograr el objetivo de evitar que legítimo propietario y/o herederos legales puedan mantener la propiedad del bien inmueble; buscando ser favorecidos por el Art. 2014 del Código civil, que otorga garantía al tercero de buena fe.
l) Si adquiere el tercero de buena fe; es afectado en su patrimonio, toda vez que es inaplicable el Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, porque genera inseguridad jurídica y atenta contra el tráfico jurídico.
m) El Art. 2014 Código Civil, también vulnera Derechos Constitucionales, que tiene razón jerarquía superior, al de leyes comunes civil, penal, notarial, registral etc.; sobre los derechos constitucionales y Derechos Humanos.
n) Por el Neoconstitucionalismo y la Ponderación con proporcionalidad y racionabilidad de Derechos: Se afecta los Derecho de inviolabilidad de propiedad y Derecho a la Herencia del legítimo propietario.
o) Resultaría Art. 2014 del Código Civil antinomia a Arts. 427 del Código Penal -Falsedad documentos Públicos en los Registros Públicos y Arts. 140 y 1351 Código Civil, respecto al FIDEF, porque vulnera Principios Registrales y Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Por lo que, suscrita argumenta como hipótesis que el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario no estamos ante un acto jurídico, ni ante un contrato licito, ni negocio jurídico, sino ante delito, por lo que es nulo ipso jure y porque la ley no ampara el Abuso del Derecho y vulnera inviolabilidad de propiedad, que jamás conto con manifestación de voluntad para enajenar su bien inmueble al falsario, ni al tercero de buena o mala fe, de parte de verdadero propietario.

Capítulo 4 El FIDEF - Fraude Inmobiliario cometido por Falsario no es acto jurídico, ni contrato valido, ni negocio jurídico, sino es delito, por lo que es nulo ipso jure.

Análisis Dogmático, para acreditar dentro del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario: que es inaplicable el Principio Registral al tercero de buena fe, ante pseudo enajenación efectuada por falsario, para vender como suyo bien inmueble ajeno. Pese que verdadero propietario, jamás otorgo su manifestación de voluntad para enajenar su bien inmueble, ni al falsario ni al tercero de buena fe; lo que vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario: Al efectuar falsario pseudo venta de bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero buena fe. Por lo que, en forma excepcional, consideramos inaplicable Fe Registral al tercero de buena fe que pseudo adquiere a título oneroso al Falsario, conforme lo regula artículo 2014 del Código Civil, al no cumplir requisitos Art. 140 Código Civil que regula el acto Jurídico y el Falsario, no tiene ninguna potestad jurídica, para vulnerar delictivamente la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia de verdadero propietario, sino su accionar delictivo vulnera el tráfico jurídico, lo que es nulo ipso jure.

4.1 FALSARIO.

El falsario, es el sujeto activo, de figura delictiva del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, que pretendo se promulgue con presente trabajo de investigación doctoral. Es importante establecer que, no estamos ante el verdadero propietario, sino ante sujeto activo el falsario; que actúa delictivamente, para generar a través de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otro, proceder a inscribir en Asiento Real ajeno, para aparentar ser propietario y despojar la propiedad del verdadero propietario y actúa por lucro y proceder a pseudo enajenar delictivamente bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; sin contar con manifestación de voluntad del verdadero propietario; por lo que, la pseudo enajenación a tercero de buena o mala fe, debe ser nulo ipso jure; conforme establezco en mi tesis, como hipótesis al no estar ante acto jurídico, ni negocio jurídico, ni celebración contrato licito, al no cumplirse ninguno de los presupuestos del acto jurídico, ni contrato licito; sino estamos ante accionar delictivo, que vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario. Es de considerar, que denominación al sujeto activo del Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por falsario, como forma identificarlo y no para generar estigmatización. El Falsario, en doctrina jurídica comparada, es la persona que se encarga de efectuar el documento falso.

> "*el autor real, siempre oculto, que es el falsario"..."*[344]."...*Dolo falsario: El delito de falsedad documental requiere de la conciencia de la mutatis veritatis o voluntad de alterar la verdad por medio de una acción a través de la cual se ataca la fe pública y en último término, la confianza que la sociedad tiene depositada en el valor de los documentos..."*[345].

4.2 FRAUDE INMOBILIARIO POR DELITO DE ESTELIONATO COMETIDO POR FALSARIO.

Existe Fraude Inmobiliario, cuando una o varias personas forma coludida, deciden utilizar medios fraudulentos o ilegales para efectuar la pseudo compra venta de bien ajeno, procediendo indebidamente a apropiarse del bien inmueble, con intención de quedarse con el y venderlo irregularmente a terceros, ya sea sorprendiendo a tercero o actuando forma coludida con tercero de mala fe, procediendo su accionar a perjudicar a verdadero propietario y a sus causahabientes, para buscar acogerse al artículo 2014 del Código Civil, que otorga Principio de buena Fe Registral, al tercero de buena fe, a través Principio de Confianza. Por lo que, considero inaplicable otorgar Principio Fe Pública Registral al tercero de buena fe, el hecho factico de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario, en forma excepcional; porque este principio debe mantenerse incólume a favor del verdadero propietario y transferirlo a sus causahabientes, por Principio Prioridad, al no haber habido tracto sucesivo, toda vez que la pseuda enajenación a título oneroso es nulo ipso jure.

Mientras si, corresponde al caso del Estelionato Convencional. Esto es, 1) Si la venta ha sido efectuada por el verdadero propietario en doble venta del mismo bien inmueble, es el que inscribe primero, al que se le otorga la propiedad. Lo que difiere si la pseudo venta la ha efectuado el falsario, quien no es propietario, por lo que no puede enajenar ni transferir un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, porque atenta contra derecho constitucionales de la inviolabilidad de propiedad.

Del análisis del presente trabajo de investigación, la suscrita considera que, se vendría aplicando en forma indebida el Art. 2014 del Código Civil o que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, ya que, para el caso concreto, el aplicar el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, vulnera Derechos Humanos de inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario; estando que el Falsario pseudo enajena a título oneroso, al tercero un bien inmueble ajeno como si fuera suyo. Por lo que resulta a) El tercero de buena fe, víctima del Falsario (quien no es propietario del bien), sino que perjudica al verdadero propietario ocasionando detrimento económico. Mientras que b) El Falsario y tercero de buena fe, de mala fe logran enriquecimiento ilícito. Por lo que considero que es inadecuado, se venga aplicando al administrar justicia y/o al ejercer la defensa del Falsario o del tercero de buena fe, cuando el Art. 2014 del Código Civil resulta inaplicable, al haber el

---

[344] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 149.
[345] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.

“Falsario”, con accionar delictivo que figura en el folio real del bien inmueble ajeno, quien no ha manifestación su voluntad para enajenar su propiedad ni al falsario ni al tercero de buena fe; por lo que se estaría vulnerando la propiedad y su legítimo derecho de otorgar herencia a sus causahabientes, por lo que es nulo ipso jure.

El Falsario, no puede transferir una propiedad ajena como si fuera suya, sin estar autorizado ni consentido por el verdadero propietario, menos aún se puede aplicar en forma indebida el Art., 2014 del Código Civil, para el caso concreto Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, quien no es el legítimo propietario; por lo que considero inaplicable para este caso en concreto, porque la ley no permite el abuso de autoridad. Por lo que resulta necesario el considerar restricción en forma excepcional, para el caso concreto de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, donde se ve involucrado el tercero de buena fe, como víctima; el Falsario, no puede transferir mejor derecho del que no tiene; habiendo actuado delictivamente con falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otro, pseudo “enajena un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo”, logrando detrimento económico al verdadero propietario y/o a sus causahabientes, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, quien planteo como hipótesis permanece incólume Principio de Fe Pública Registral, en aplicación del Principio de Prioridad.

4.2.1 Formas delictivas del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

En este caso, considero que existirían varias formas, que podría considerar que el falsario ha cometido, con accionar delictivo para que logre la inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; 1) El legítimo propietario fue suplanta su identidad y/o tercero coludido con el falsario, 2) Se haya falsificado su firma o que simplemente se haya consignado en el documento que posteriormente es elevado a Escritura Pública, 3) La “suposición” de participación de aquel, con lo que tendría que haberse producido presunta participación de funcionario público, que haya consentido que ocurra el hecho factico; 4) Correspondería establecer si hubo accionar doloso, negligente o ha sido sorprendido en su buena fe el funcionario público, entre otros.

El FIDEF - Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es multidisciplinario; por implicancia civil, penal, registral, notarial, administrativo y constitucional. Por lo que en i) Materia civil, se logra nulidad ipso jure, ii) En materia registral, se logra anular asiento registral por disposición de la Ley 30313 en caso de producirse antes de la inscripción y por orden judicial a través del proceso de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que propongo como proceso especial y promulgación de leyes a nivel penal y civil, iii) En materia notarial, el Notario informa si existe alguna anomalía y en algunos casos responde en vía penal si ha existido dolo, iv) En materia administrativo, se podría llegar al proceso contencioso, en el área constitucional, incluso a acciones de garantías constitucional, esto es acción de

amparo y v) En materia penal, tenemos interpretación residual, aunque ante la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estando ser multidisciplinario, considerando en mi trabajo de investigación, para resolver el conflicto materia de Litis, del despojo de propiedad en el asiento registral, forma delictiva por falsario, a través de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; conlleva a un proceso de acumulación de pretensiones heterogéneas.

Es de entender que, respecto al Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil, considero, que debería ser inaplicable para el comportamiento delictivo del Falsario, que pseudo enajeno a título oneroso, bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al dar apariencia de ser propietario, al tercero de buena fe y/o de mala fe; en este último caso, actúan coludidos, para perjudicar la propiedad del verdadero propietario y/o sus herederos legales, generándoles detrimento económico y logrando enriquecimiento ilícito, al despojar la propiedad del legítimo propietario y pseudo vender como suya una propiedad ajena; Es por eso, que excepcionalmente pretendo promulgación, porque considero es inaplicable al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, otorgar la garantía de fe pública registral al tercero de buena, que haya pseudo adquirido del falsario, la propiedad materia de Litis. Por lo que el registro material delictivo del falsario en los Registros Publico en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; debe ser considerado registro inexistente, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus herederos legales, reconocidos y protegidos constitucionalmente; por lo tanto dicho registro del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, debe ser por política criminal dentro de un Estado de Derecho es nulo ipso jure, a existir Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma excepcional declarado inaplicable el Art. 2014. Por lo que, aspiro promulgación del Art. 2014-A del Código para el considerado nulo ipso jure y corresponde, al Falsario devolver el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización y retornar el bien inmueble por acción reivindicatoria al legítimo propietario y sus herederos legales.

4.2.2 Jurisprudencia Comparada.

> *"...Suposición de intervención de personas: En general: Por muy reduccionista que sea el tratamiento dado por el Código Penal a la falsedad documental, la suposición de un acto de la intervención de personas que no se han dado continua siendo penalmente relevante (STS 1150/97, 27-9)..."*[346]*. "...falsedad sobre el documento no sobre la narración. Esta modalidad falsaria se centra sobre el documento en sí mismo, en el sentido de que se confecciona deliberadamente con la finalidad de acreditar en el tráfico una relación jurídica absolutamente inexistente, fingiendo la participación de una persona que no la ha tenido..."*[347]*.* "*...Aspecto Subjetivo: Intención de introducir elementos mendaces en el tráfico jurídico. No basta con la alteración material del documento, sino que es necesario el propósito de introducir elementos*

[346] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1844.
[347] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, 1839.

mendaces que puedan producir efecto en el tráfico jurídico induciendo a error a aquellos a los que la manipulación documental va destinada..."[348] Ref. STS 911/99, 9-6 España. "*el autor real, siempre oculto, que es el falsario"..."*[349].

4.3 NO ES ACTO JURIDICO, NI NEGOCIO JURIDICO.

Para que exista negocio jurídico, tendría que cumplirse los requisitos de los Arts. 140 y 1351 del Código Civil y en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, no se cumple, al no ser acto jurídico o negocio jurídico, sino delito, que vulneran la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y de sus herederos legales y es cometido por el falsario, el contenido del registro, efectuado en el Asiento Real de bien inmueble ajeno, debe de considerarse que es inexistente como que jamás se ha producido, por lo que corresponde ser declarado ipso jure:

Marco Legal: Del Acto Jurídico regulado en el Art. 140 del Código Civil que establece la definición y elementos de validez:

Del análisis que, no se cumple los requisitos del Art. 140 del Código Civil, en el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; la pseudo venta efectuada por el Falsario a título oneroso al tercero de buena fe, donde no estamos ante un acto jurídico ni negocio jurídico, ni contrato licito, sino estamos ante accionar delictivo, para lograr la inscripción en forma ilícita, en el Asiento Registral de un bien ajeno, para aparentar ser el propietario y pseudo vender bien inmueble ajeno, como si fuera suyo al tercero de buena fe o coludido con el tercero de mala fe, para concretar su cometido, por lo que no ante un acto jurídico, negocio jurídico o contrato licito, sino ante un delito, que la suscrita denomina Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, que es nulo ipso jure.

> *"…El acto jurídico es la manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere: 1.- Agente capaz. 2.- Objeto física y jurídicamente posible. 3.- Fin lícito. 4.- Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad…"*[350]."...*El contenido del documento inexistente. No es que la declaración que con tiene el documento falten a la verdad, se trata sencillamente de que tales declaraciones jamás se han producido. (...) STS 1071/99, 25-6..."*[351].

La venta, de un bien inmueble ajeno por el Falsario, no es Acto Jurídico ni negocio jurídico. Análisis de los requisitos que reúne el *"acto jurídico", se* establece que la *"manifestación de voluntad destinada a crear, regular, modificar*

[348] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1842.
[349] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 149.
[350] C.C. Peruano. Idem. Art. 140.
[351] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1839.

o extinguir relaciones jurídicas" y para su validez se requiere, lo regulado por el Art. 140 del Código Civil, concordante con los Art. 1351 y siguientes acotado código. Por lo que la venta de un bien inmueble ajeno, por el falsario0, como si fuera suyo, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, no es acto jurídico ni negocio jurídico licito:

Estando que, no existió manifestación de voluntad del verdadero propietario, para trasferir la propiedad al Falsario; para transferir el bien inmueble, ni al falsario ni al tercero de buena fe:

4.3.1 NO es Agente Capaz.

El falsario No es un agente capaz, para transferir la propiedad al tercero de buena fe:

Porque, no cuenta con justo título, para enajenar a título oneroso un bien ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe, si no que con accionar delictivo ha logrado inscripción ilegal en Folio Real de bien inmueble ajeno. Porque el verdadero propietario nunca manifestó su voluntad de enajenar el bien inmueble, ni al falsario ni al tercero de buena fe. Por lo que es Nulo ipso jure.

4.3.2 NO es Objeto física y jurídicamente posible.

El bien inmueble, materia de litis, no es un objeto física y jurídicamente posible toda vez de propiedad del verdadero propietario, no puede ser transferido un bien ajeno como si fuera propio por el falsario a título oneroso al tercero de buena fe:

El verdadero propietario, nunca manifestó su voluntad de enajenar el bien inmueble al falsario ni al tercero de buena fe, por lo que, no es un *"objeto física y jurídicamente posible"*. El "Falsario" no debe ni puede pseudo enajenar a título oneroso al tercero de buena fe, un bien inmueble ajeno como si fuera propio. Porque es nulo ipso jure.

4.3.3 No es Fin Lícito.

La inscripción en Registros Públicos, del bien inmueble materia de litis efectuado por Falsario, donde se perjudica al verdadero propietario y/o sus herederos legales del causante (mortis causa), efectuando delitos de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad del verdadero propietario, no tiene fin licito; ha sido efectuado como medio, para lograr el fin del Falsario: Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, para pseudo vender bien inmueble ajeno, como si fuera suyo al tercero de buena fe:

Incluso, podría darse el caso que el Falsario, actúe coludido con el tercero supuesto de buena fe; donde ambos actúan de mala fe, para apoderarse de la propiedad del verdadero propietario y lograr detrimento económico, respaldados

en el artículo 2014 del Código Civil, al conseguir la venta de un cuarto, quinto o sexto de buena fe.

La inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, donde el falsario logra la inscripción con accionar delictivo de Falsificación de documento y/o Suplantación de Identidad, o Falsedad Genérica y otro delito, perjudica la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y sus herederos legales. Por lo que, no tiene fin licito; se ha efectuado como un medio, para lograr el fin del falsario, que concrete el (Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato), para lograr pseudo enajenar el bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe. Lo que es nulo ipso jure.

4.3.4 NO Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad.

Tampoco se cumple, porque se efectúa transferencia de bien inmueble, no en virtud de registros en asientos registrales prediales y títulos lícitos que lo sustenten; si no en base al accionar delictivo delitos precedentes Falsificación de Documentos y/o Suplantación de identidad del verdadero propietario, para lograr delictivamente el Falsario, la inscripción ante registros públicos, despojando la propiedad del verdadero propietario, para posteriormente concretar su accionar delictiva con hecho factico de pseudo vender un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo:

Porque, la inscripción en el Folio Real, no cumple con manifestación de voluntad del verdadero propietario para enajenar el bien inmueble al Falsario, sino que aquel logra con accionar delictivo la inscripción ilícita por Falsificación de Documentos que al ingresar a los Registros Públicos son documentos inauténticos de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otro delito. Por lo que, el Asiento Real del bien inmueble inscrito en los Registros Públicos, no cuenta con Títulos lícitos que lo sustenten. Por lo que es nulo ipso jure.

4.4 NO ES CONTRATO VALIDO.

El FIDEF - Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato no es Contrato Licito; ya que la Venta de un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, no podría ser un contrato licito, porque no cumple los requisitos previos establecidos entre otros para la validez del acto jurídico y contrato, regulados en el Código Civil, entre otros. Tenemos que, respecto al acto jurídico para que tenga validez se requiere cumplir requisitos previamente establecidos, en Art. 140 del Código civil. Respecto al Contrato para que tenga validez, se requiere cumplir los dispositivos establecidos en el Código Civil y el contrato debe tener un objeto valido, que se establece debe ser ejercido por personas capaces, debe existir consentimiento y el objeto valido, para lograr el negocio jurídico, debe ser efectuado por personas capaces, que actúen de buena fe, y que exista acuerdo sinalagmáticos, con deberes y obligaciones simultaneas; transferencia real del bien inmueble y pago del precio real del mismo entre otros, efectuarlos con solemnidad y con la

manifestación de voluntad del verdadero propietario, debe tener un fin licito. Por lo que la Venta de un bien inmueble ajeno efectuado por el Falsario a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato: Segundo mi hipótesis no es Contrato Lícito, porque el verdadero propietario nunca manifestó su voluntad para enajenar su propiedad al Falsario, quien logro con accionar delictivo la inscripción en el Asiento Real del predio de propiedad del verdadero propietario. El objeto debe ser posible, vender un bien propio a la persona que compra es un objeto posible; empero, vender propiedad, que no le pertenezca, sin conocimiento, consentimiento ni representación del verdadero propietario, no es objeto posible, por lo que no resulta valido, es un accionar delictivo por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al no ser acto jurídico o contrato licito, no negocio jurídico, sino accionar delictivo, por lo que es Nulo Ipso jure.

Para que, tenga validez el contrato, tiene que tener un fin licito, *"no puede ser contrario al orden público, a las buenas costumbres"* y a la buena fe, porque si no es nulo el acto jurídico. Ejemplo, si celebramos un contrato con un sicario para que asesine a alguien; si contratamos para que nos falsifiquen documentos que se presenten para acceder a un empleo, si contratamos a alguien para que nos preparen documentos para una visa y ante el rechazo de los documentos en la embajada, reclamamos a nivel judicial una estafa, son contratos inválidos, con fines no lícitos; por lo que son nulos ipso jure. Es similar, lo que ocurre en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, quien con accionar delictivo logra con Falsificación de documentos y/o suplantar identidad y otros, delictivamente ser inscrito en un asiento registral de un bien ajeno para pseudo vender el bien como suyo, o el caso del tercer adquiriente actúa de mala fe, coludido con el falsario, sabiendo que el falsario no es el propietario del bien inmueble materia de litis, pretende que se le declare propietario, en aplicación del Art. 2014 del código civil; si fuera tercero de buena fe, corresponde tanto el Falsario y el tercero de mala fe coludido, devuelvan el íntegro del detrimento económico e indemnización al tercero de buena fe; porque el bien inmueble por acción reivindicatoria corresponde ser devuelta al verdadero propietario y/o sus causahabientes. Por eso es, conveniente que al interponer la denuncia de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, en proceso especial, que propongo, como proceso de acumulación de pretensiones heterogéneas y se plantee a petición de parte, Medida Cautelar de No Innovar; para evitar que existan carrusel de ventas y se logre, la nulidad inmediata de la inscripción registral del asiento del bien inmueble, al haberse efectuado una anotación preventiva, que evite que existan otros terceros de buena fe. Para ilustrar mi trabajo de investigación, consignaré un ejemplo del Derecho Romano, para establecer el objeto de una obligación que pueda ser considerada valida:

> *"…no confundir el hecho ilícito con el hecho cuya realización es legalmente imposible, como la datio de una cosa sagrada. El hecho ilícito puede ser llevado a cabo, pero esta reprobado por la ley, como el robo y el asesinato. El Derecho, que prohíbe tales actos, no puede permitir que sean el objeto de una obligación valida…"*[352].

[352] PETIT, Eugene. Idem, p. 331.

Mi Hipótesis, es que la buena fe registral del Art. 2014 del Código Civil, debería ser para un contrato licito, mas no; en un contrato ilícito celebrado por un Falsario; toda vez que resultan afectados por persona que actúa al margen de la ley, donde el falsario, pseudo vende un bien inmueble ajeno como si fuera el suyo; logrando generar detrimento económico al verdadero propietario y al tercero de buena fe; este último, adquiere bajo protección de Principios Registrales de Fe Publica y Publicidad y se vulnera la propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes. Por lo que, es inaplicable en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario. Al respecto, el contrato es acto jurídico regulado por Art. 1351 del Código Civil, que establece requisitos para la validez del negocio jurídico, sino son nulos absolutos; por lo que, al ingresar a la esfera registral, al existir oposición se determina a nivel judicial o a través de la Ley 30313, si todavía no se ha logrado la inscripción en el Asiento Registral. Sin embargo, con el presente trabajo de investigación, se busca lograr que las mismas de predictividad, para emitir Reglas que impidan las acciones fraudulentas del Falsario, dentro del proceso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; excepto, cuando no exista oposición y no existan herederos legales que reclamen la propiedad. Lo que conlleva a una posesión y dominio de la propiedad, dentro del plazo y condiciones similares al del usucapión o prescripción adquisitiva.

El hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, nos lleva a considerar, que, debe evitarse se produzca, bajo la modificación y promulgación tanto en materia penal como civil, para adoptar medidas correctivas; dentro del presente trabajo de investigación, con los fundamentos planteamos, nos permita realizar la diferencia, entre una enajenación a título onerosa, efectuada por el verdadero propietario, donde el tercero de buena fe al verse afectado, 1) Doble venta; 2) Producto de acto simulado del legítimo propietario con un tercero y este último, aprovechando dicha situación, para sorprender al tercero de buena fe, vendiéndole la propiedad o 3) Caso del tercero que dentro del plazo que está vigente un Poder, gestiona con apoderado la compra del bien inmueble y se concreta la venta al encontrarse el plazo caduco por breve termino; son circunstancias donde el verdadero propietario, manifestó su voluntad para transferir su bien inmueble a título oneroso o se autoexpuso con riesgo innecesario, concreto; a perder su bien y el tercero de buena fe, al adquirir a título oneroso; no puede ser afectado por consideraciones ajenas a su voluntad, al efectuar una transacción de un bien inmueble, estando a su libertad de contratar, con fines lícitos; por lo que le corresponde en forma irrestricta la aplicación del Art. 2014 del Código Civil. Sin embargo, esto no ocurre en el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y su derecho a otorgar herencia, la suscrita propone la inaplicación en forma excepcional del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; porque considero que, este derecho, mantiene incólume el verdadero propietario y es transmitido ese derecho de Fe Pública Registral por Prioridad y Publicidad, a sus causahabientes.

"…*A contratar con fines lícitos, siempre que no contravengan leyes de orden público…"*[353]. *"…Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres…"*[354]. *"…La Ley No ampara el ejercicio abusivo de un derecho…"*[355].

A) El Falsario:

Sujeto activo, quien pese no contar con título oneroso ni gratuito otorgado de parte del verdadero propietario, sin embargo, logro con accionar delictivo: Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro, la inscripción en el Asiento Real de la propiedad del inmueble ajeno. Para aparentar ser propietario y proceder por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe. Lo que es nulo ipso jure. Causando como consecuencia de causa y efecto, ante este accionar delictivo de índole patrimonial, detrimento económico al verdadero propietario y/o sus herederos legales y produciendo Enriquecimiento Ilícito al Falsario y tercero de mala fe, a través del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Por lo que corresponde, declararse nulidad ipso jure del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y el pago de reparación civil al verdadero propietario y por acción reivindicatoria la devolución del bien al legítimo propietario y/o sus causahabientes y que el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización al tercero de buena fe. Esto aunado, que proceso corresponde pena agravada, que conlleve delito agravado de Falsificación de Documento Público que ingresa al Registro Público, que propongo promulgación del Art. 427-A del Código Penal, vulnerando los bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, derecho de transmitir herencia y la Fe Publica Registral con el que cuenta con antelación el verdadero propietario y/o sus herederos legales y el tráfico jurídico, al ingresar con accionar delictivo, documentos "inauténticos", a los registros Públicos, que generan inseguridad jurídica y se torna en peligro concreto, desde el mismo ingreso al Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Por lo que, se tipifica el ilícito y se agrava, al lograr la pseudo enajenación del bien, el mismo que tiene fines de lucro y lograr enriquecimiento ilícito y perjudicar económicamente al verdadero propietario, a sus causahabientes y al tercero de buena fe.

Jurisprudencia Comparada.

"...El dolo falsario es el dolo del tipo del delito de falsedad documental que se da cuando el autor tiene conocimiento de los elementos del tipo objetivo. En este delito el conocimiento de la relación de causalidad nunca ofrece dificultades hasta el punto que tal conocimiento se confunde con el de saber que el documento que se suscribe contiene la

[353] Constitución Política del Estado Peruano. Idem, Art. 2, Inc, 14.
[354] C.C. Peruano. Idem. Tit. Prel. Art. V.
[355] C.C. Peruano. Idem. Tit. Prel. Art.II.

constatación de hechos no verdaderos (STS 1095/06, 16-11 (TOL 1019013))..."[356]*. "...No hay dolo específico: el propósito de perjudicar a tercero solo se exige para la falsificación de los documentos privados (STS 1658/02, 7-10); No es exigencia típica del delito de falsedad en documento público, oficial o de comercio un especial elemento subjetivo de perjudicar a otro o ánimo de causárselo como ocurre en la falsedad de documento privado, sino que es suficiente el dolo falsario, como expresión de conocimiento y voluntad de la alteración de la verdad (STS 606/04, 13-5)..."*[357]*."...No es preciso el ánimo de lucro, No es menester que concurra el ánimo de lucro ni otro especial a diferencia del que ocurre cuando se trata de documentos privados (STS 349/03, 33; 671/06, 21-6 (Tol 963464); 1095/06, 16-11 (Tol 1019013)..."*[358]*.*

4.5 El Delito Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario.

Según mi hipótesis, al no ser Acto jurídico ni contrato licito, ni negocio jurídico, sino accionar delictivo el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, por lo que el Falsario pseudo enajene a título oneroso un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, cometiendo Falsificación de Documento Público, al ingresar en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno; para aparentar ser el propietario y generar desmedro económico al verdadero propietario y vulnerar la libertad contractual del tercero de buena fe, a través de una venta de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; vulnerando la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus herederos legales.

En caso de doble venta, que efectúa el verdadero propietario, se tipifique como delito de Estelionato Convencional, tipificado en Art. 197. Inc. 4) del Código Penal, dentro de los delitos contra el Patrimonio-Estafa y otras defraudaciones. "*…La defraudación será reprime (…) Inc. 4) cuando se vende, grava o arrienda como propios los bienes ajenos…"*[359]*.* En cambio, la conducta delictiva del falsario, resulta una agravada, debiendo encuadrarse dentro de la Fe Pública Registral, que lamentablemente aún no está tipificada en el Código Penal como este hecho factico y resulta necesario, tipificarlo para que genere predictibilidad en la solución de la administración de justicia; habiéndose dado una variedad de resoluciones e interpretaciones, que generan inseguridad jurídica, porque en muchos casos, se aplica indebidamente el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; sin efectuar un control difuso, que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera los bienes jurídicos de tráfico jurídico, la Fe Publica Registral que debe mantenerse en forma incólume a favor del verdadero propietario, la inviolabilidad de propiedad y su derecho de herencia del legítimo propietario.

Es de establecer, en mi hipótesis; que la pseudo Venta del falsario de bien ajeno; no es un Acto Jurídico, ni negocio jurídico; sino delito, que debe ser

[356] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[357] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[358] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[359] Código Penal Peruano. Idem, Art. 197, inc. 4.

sancionado no solo penalmente, sino que conlleva una nulidad ipso jure. Por estos fundamentos, se pretende cambio de paradigma y promulgación del delito de Fraude Inmobiliario, por delito de Estelionato cometido por Falsario, que contaría con aspectos de figura delictiva compleja y aún no se encuentra incluida en el Código Penal en forma individual, que genere predictividad y garantía a la correcta administración de justicia. Asimismo, la promulgación respectiva en vía civil, para considerar en forma excepcional sea inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario; lo que genera inseguridad jurídica.

2) FIDEF – Fraude Inmobiliario por Delito Estelionato por Falsario: Modalidades:.

A) Suplantación de Identidad.

B) Falsificación de Documentos; para perjudicar la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o sus herederos legales del causante.

C) Simulación de embargo preventivo, por deuda inexistente.

D) Simulación de audiencia de conciliación con entrega de bien inmueble por deuda inexistente o requerimiento de expedición de título de compra venta de bien inmueble materia de litis, de persona fallecida.

E) Simulación de carta poder especial falsa que supuestamente otorga verdadero propietario al falsario para que venda sus bienes inmuebles.

F) Simulación de venta de bien inmueble del verdadero propietario al falsario.

G) Simulación de matrimonio con el verdadero propietario que ha fallecido y pseudo enajenar el bien inmueble como suyo, el bien ajeno.

H) Simulación de ser heredero universal del verdadero propietario y enajenar el bien inmueble ajeno como suyo.

* Conllevan nulidad absoluta, dentro de un proceso especial de Acumulación de Pretensiones heterogéneas, el pseudo “enajenar a título oneroso” a tercero; tipifica FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que planteo en el presenten trabajo de investigación.

3. Causal de Nulidad.

Cuando su fin sea ilícito, conforme lo establece el Art. 219 del Código Civil, las causales de nulidad. En la vía civil serían Nulos los registros en Asientos Registrales emitidos por contratos falsos o nulos, conforme lo establece el Código Civil. Asimismo, a la Nulidad de contrato sobre el derecho de suceder, del Art. 1405 del Código Civil:

"…El acto jurídico es nulo: 1.- Cuando falta la manifestación de voluntad del agente.2.-Cuando se haya practicado por persona absolutamente incapaz, salvo lo dispuesto en el artículo 1358. 3.- Cuando su objeto es física o jurídicamente imposible o cuando sea indeterminable. 4.- Cuando su fin es ilícito. 5.-Cuando adolezca de simulación absoluta. 6.- Cuando no revista la forma prescrita bajo sanción de nulidad.7.- Cuando la ley lo declare nulo. 8.- En el caso del artículo V del Título Preliminar, salvo que la ley establezca sanción diversa…"[360]. "…Licitud de la obligación y posibilidad de la prestación:(*…) La obligación que es objeto del contrato debe ser licito…"*[361][362]. *"…Es nulo todo contrato sobre el derecho de suceder en los bienes de una persona que no ha muerto o cuya muerte se ignora…"*[363].

4. Semejanzas y Diferencias entre el Fraude Inmobiliario cometido por el Falsario y la venta cuestionada efectuada por el verdadero propietario.

1) Para la doble venta, efectuada por verdadero propietario, se encuadra dentro de delitos contra el Patrimonio-Estafas y otras Defraudaciones, tipificado en Art. 197. Inc. 4) del Código Penal que denomino como Estelionato Convencional. Mientras, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; la suscrita opina, corresponde encuadrar dentro tipificación de delitos contra la Fe Pública, siendo como figura agravada de delitos de Falsificación de Documentos Públicos en los Registros Públicos, que vulnera bienes inmuebles, registrados en Libro de Registro de Bienes Inmuebles del Art. 2008, Inc. 1) del Código Civil, que atentan contra bienes jurídicos de Fe Publica Registral, Trafico Jurídico, inviolabilidad de propiedad y Derecho de Herencia, garantizados por Principios Registrales y Derechos Humanos, debe tener la figura delictiva del Art. 427-A del Código Penal.
2) El Falsario, mediante figura delictiva agravada, con accionar delictivo, consiguió con falsificación de documentos y/o Suplantación de identidad u otros, la inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, por lo que se tipifica como falsificación de documentos públicos registral, vulnera el tráfico jurídico y Fe Pública Registral con el que cuenta con antelación el verdadero propietario, si su propiedad se encuentra registrada en los Registros Públicos. Lo que genera inseguridad jurídica; por lo que debe estar encuadrado dentro de los delitos de la Fe Pública, proponiendo la promulgación de la tipificación del Art. 427-A del Código Penal, para tipificar como figura delictiva que denomino Fraude

[360] C.C. Peruano, Idem, art. 219.
[361] C.C. Peruano. Idem. Art.1403.
[362] C.C. Peruano. Idem. Art. 1403.
[363] C.C. Peruano, Idem. Art. 1405.

Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; siempre que el bien inmueble se encuentre registrado en los Registros Públicos. Mientras, el verdadero propietario este legítimamente registrado en los Registros Públicos; si efectúa doble venta del mismo bien inmueble, corresponde que el primero que inscriba, le genera el tracto sucesivo, al declararse neopropietario, en protección de los demás la transferencia se da por tracto sucesivo y demás principios registrales; estando a los Principios Rogatorio y de Prioridad, le que le garantiza el Principio de Publicidad, estando a lo que denomino como Estelionato Convencional, tipificado en Art. 197 Inc. 4) Código Penal.

3) Teniendo en consideración, que el verdadero propietario efectuó su manifestación de voluntad, para enajenar el bien inmueble a título oneroso. Mientras que el Falsario, jamás recibió la manifestación de voluntad ni autorización para enajenar el bien inmueble ajeno como si fuera suyo, sino actuó delincuencialmente, con fines de lucro, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o sus herederos legales.
4) El falsario, jamás podrá expresar su consentimiento valido, sobre un bien inmueble ajeno, que pseudo enajena a título oneroso, como si fuera como suyo; vulnerando la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y/o causahabientes. Mientras que el legítimo propietario o sus causahabientes, pueden manifestar su consentimiento valido, para enajenar el bien inmueble, los últimos al haberse declarado herederos de la masa hereditaria, tienen legitimidad para enajenar la propiedad inmueble materia de Litis.
5) En el delito de Estelionato Convencional, cometido por verdadero propietario, estamos ante contrato valido regulado en Libro de Fuentes de Obligaciones, en aplicación del Art. 1351 y siguientes Código Civil. Mientras el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, no se encuentra regulado como contrato, ni puede generar obligaciones, tampoco es acto jurídico, ni se ha celebrado ningún negocio jurídico; sino ha habido accionar delictivo, por lo que no es válido, sino es nulo ipso jure.
6) En caso, de venta del verdadero propietario estamos ante transferencia de un bien inmueble de su propiedad. Mientras el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, efectúa delictivamente el falsario, pese a que legítimamente no puede transferir ningún bien inmueble, por no tener derecho a pseudo enajenar un bien ajeno como si fuera suyo, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho de transmitir su patrimonio por herencia; lo que genera inseguridad jurídica y es nulo ipso jure.
7) En la venta del verdadero propietario, que transfiere propiedad a través de contrato de compra venta, por contrato bilateral o sinalagmático que generan obligaciones reciprocas, procediendo el vendedor a transferir la

propiedad bajo el pago del precio. Mientras el falsario, lo hace delictivamente por lucro, porque no puede transferir propiedad ajena, en forma delictiva, estando que "nadie puede transferir un mejor derecho, del que no cuenta" y el falsario, no tiene derecho a la propiedad, menos aún a transferirla ni a "Título oneroso, ni a título gratuito.

8) En la compra venta del verdadero propietario, recibe el precio de la enajenación a título oneroso realizado por su bien inmueble. Mientras que, del accionar delictivo del Falsario, éste logra enriquecimiento ilícito y simultáneamente genera detrimento económico al legítimo propietario y/o sus herederos legales del causante y al tercero de buena fe.
9) En la venta del verdadero propietario al tercero de buena fe, recibe el bien inmueble por Principio de Fe Publica Registral. Mientras en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma excepcional la suscrita propone la inaplicabilidad del principio de fe pública registral al tercero de buena fe que establece el Art. 2014 del Código Civil, porque considero que corresponde mantener el Principio de Fe Pública Registral al legítimo propietario y/o sus causahabientes, ya que dicho accionar delictivo vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo derecho de propiedad del verdadero propietario.
10) En la venta efectuada por verdadero propietario, se produce transferencia de la propiedad al tercero de buena fe. Mientras del Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por el falsario, no se produce la transferencia del bien inmueble, ya que la misma es nulo ipso jure y debe retornar por acción reivindicatoria al verdadero propietario y/o sus causahabientes; por derecho constitucional de inviolabilidad de propiedad y derecho a la herencia del legítimo propietario.
11) Para la venta del verdadero propietario, al tercero de buena fe, la propiedad al transmitirse legalmente, opera sin restricciones, por lo que el tercero de buena fe, puede proceder a transferir la propiedad a título oneroso o gratuito a tercero. Mientras en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita propone que por acción de parte se plantee en forma de anotación preventiva en el Asiento Registral de bien inmueble materia de Litis una Medida Cautelar de no innovar, para impedir que se continúe enajenando el bien inmueble, a terceros, cuartos, "n" de buena fe. A través de Proceso Especial y por magistrados especializados que pretendo en la promulgación y solución judicial del presente hecho factico.

> "…*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de ley…*"[364]. "…*El tercero de buena fe (…) mantiene su adquisición una vez inscrito…*"[365]."…*Ante la inminencia de un perjuicio*

[364] C.C. Peruano. Idem, Art. 923.
[365] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014 del Código Civil.

> *irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a reponer un estado de hecho o de derecho cuya alteración vaya a ser o es el sustento de una demanda. Esta medida es excepcional, por lo que solo se concederá cuando no resulte aplicable otra prevista en la ley…"*[366].

Lo que la suscrita, pretende con este trabajo de investigación, impedir que el Falsario, transfiera propiedad ajena a un tercero de buena o mala fe, generándose un cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe. Lo que conlleva con sucesión indeterminada de víctimas, con el consecuente perjuicio económico y vulneración del tráfico jurídico, que genera inseguridad jurídica en un Estado de Derecho.

En la actualidad, después casi 37 años de aplicación Código Civil del año 1984 y al no haberse calificado apropiadamente, el despojo que efectúa el falsario, al lograr inscripción fraudulenta de bien inmueble ajeno como si fuera suyo, el Art. 2014 Código Civil, termina otorgando el Principio de fe Pública Registral al tercero de buena fe, afectando la inviolabilidad de propiedad y derecho de Herencia, que se encuentra garantizado constitucionalmente, al verdadero propietario. Lo que genera inseguridad jurídica, Abuso de derecho; esto ocurre al vulnera Derechos Humanos y atenta contra la tranquilidad pública y paz social que corresponde dentro del Estado del Derecho. A pesar que la ley "no ampara el abuso del derecho". Esto ocurre, al no haberse tipificado como delito el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la tranquilidad y paz que corresponde a todo ser humano, respecto a sus bienes, su vida y demás derechos, que le permita el respeto a su dignidad, y evitar vulneración de inviolabilidad de propiedad y legítimo Derecho a otorgar Herencia. Así como evitar ser víctima del FIDEF- Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que resulta necesario en opinión de la suscrita, la promulgación como figura delictiva, con tipificación que garantice la inviolabilidad de propiedad y herencia; así como la *"protección al tercero de buena fe"*, para la devolución íntegra del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad. Adicionalmente propongo que el Falsario, al haber vulnerado tráfico jurídico, pague multa 180 a 365 días multa, a favor de Estado.

5. Elementos que corresponden ser merituados para el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que es cometido por el Falsario.

1) La Acción dolosa de despojar la propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario de un bien inmueble, a quien probablemente ni conozcan con antelación.

---

[366] Código Procesal Civil Peruano. Decreto Legislativo 768. Resolución Ministerial N° 010-93-JUS. 23 Abril 1993. Art. 682.

2) La motivación es por fines de lucro. Procede a pseudo vender como suyo un bien inmueble ajeno, sin contar con autorización, ni manifestación de voluntad del verdadero propietario para enajenar su bien inmueble; el Falsario busca conseguir Enriquecimiento ilícito y simultáneamente generar desmedro económico al legítimo propietario o sus causahabientes.
3) Es delito compuesto –concurso real de delitos: Falsificación de Documentos con Falsedad, en los Registros Públicos vulnerando el libro especial IX del Código Civil que cuenta con protección el principio registral y de publicidad, con miras a enajenar a título oneroso por Estelionato bien inmueble ajeno como si fuera suyo. Lo que, vulnera la inviolabilidad de propiedad reconocida como derechos humanos, a favor del verdadero propietario como Derechos Fundamentales.
4) Sujeto activo: Falsario. Sujeto pasivo: Propietario y/o causahabientes. Plurivictimas: Tercero de buena fe.
5) Delito con accionar pluriofensivo, en dos etapas como mínimo del Falsario:

    a) Falsificación de Documento Público ingresa en los Registros Públicos en el Asiento Registral del predio ajeno, documento inauténtico, para “aparentar propiedad” y

    b) El falsario pseudo enajena a título oneroso bien inmueble ajeno, como suyo, al tercero, en forma delictiva.

6) El tercero de buena o mala fe, tratará de conseguir el Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe.
7) En la Falsificación documentaria Pública en los Registros Públicos que efectúa el falsario delictivamente; puede encontrarse involucrado funcionario público o servidor público, en forma dolosa o aquel haber actuado por negligencia.
8) El delito es cometido por el Falsario quien no es propietario.
9) Ocasiona la afectación de la propiedad y herencia del legítimo propietario.
10) La pseudo adquisición, puede el tercero ser de buena fe y/o mala fe.
11) Si participa coludido con el tercero de mala fe, estamos ante coautoría. Porque tercero buscará vender inmediatamente el bien inmueble materia de litis a un cuarto, quinto, sexto “n” de buena fe; para lograr el objetivo de evitar que legítimo propietario y/o herederos legales puedan mantener la propiedad del bien inmueble; buscando ser favorecidos por el Art. 2014 del Código civil, que otorga garantía al tercero de buena fe.
12) Si adquiere tercero de buena fe por FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; considero inaplicable el Principio de fe pública registral, por lo que corresponde falsario, devuelva el integro de detrimento económico, a través de ejecución de sentencia.

13) El Art. 2014 del Código Civil, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, vulnera Derechos Constitucionales que tiene razón superior jerarquía al de las leyes comunes civil, penal, notarial, registral etc.; sobre los derechos constitucionales y Humanos.
14) Por el Neoconstitucionalismo y la Ponderación con proporcionalidad y racionabilidad de Derechos: Se afecta Derechos de inviolabilidad de propiedad y Derecho a Herencia del legítimo propietario.
15) Resulta el Art. 2014 del Código Civil una antinomia, en caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque la pseudo enajenación a título oneroso, no cumple con ninguno de los presupuestos de los Arts. 140 y 1351 del Código Civil, por lo que la suscrita argumenta en como hipótesis que no estamos ante un acto jurídico, ni ante un contrato ni negocio jurídico licito, sino ante un delito, por lo que es nulo ipso jure y porque la ley no ampara el Abuso del Derecho.

4.5.1 ACCIONAR DELICTIVO FALSARIO LOGRA INSCRIPCIÓN EN ASIENTO REGISTRAL BIEN AJENO, PARA APARENTAR SER PROPIETARIO, COMETIENDO DELITOS PREVIO FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD U OTRO, PARA PSEUDO ENAJENAR A TERCERO.

Análisis: Tema de investigación Denominación Personal: “Delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario” Propuesto por la suscrita, en el presente trabajo de investigación; por lo que pretendo se efectúe una modificación y que se tipifique como figura jurídica agravada, dentro del bien jurídico contra la Fe Pública, empero, al tratarse de Falsificación Pública de documento que ingresa en Registros Públicos –Asiento Registral de bien ajeno, como si fuera suyo; para con la sola inscripción delictiva concretarse la figura delictiva, al ser delito de Resultado. Que coloca en riesgo concreto, con la inscripción efectuada; porque está protegido Principios Registrales, entre ellos los Principios de Fe Publica y el de Publicidad, entre otros; que vulneran Derechos Fundamentales de inviolabilidad de propiedad y de Herencia, así como Tráfico Jurídico; lo que genera inseguridad jurídica y atenta contra la dignidad y demás Derechos Humanos. Para el análisis de la figura delictiva que propongo se promulgue como figura delictiva de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; contamos con siguientes componentes de elementos al tratarse delito complejo, pluriofensivo, multidisciplinario, peligro inminente, que vulnera Fe Pública Registral y el Trafico Jurídico simultáneamente, ocasionando “plurivíctimas”; al lograr en los documentos públicos ingrese delictivamente documento inauténticos de los RRPP, donde se concreta con la sola inscripción, una vez inscrita en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. la propiedad, al ser de riesgo concreto, desde inscripción; se acredita con la pseudo venta al tercero.

Por lo que, se debería efectuar la promulgación de la figura delictiva del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal, como figura agravada de la Falsificación de Documento y/o suplantación de identidad u otro, que ingresa como documento público "inauténtico" a los Registros Públicos, al Asiento Registral; hecho factico que conlleva que el Falsario, con accionar delictivo, busque aparentar ser el propietario de un bien ajeno, a fin de pseudo enajenar como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe; sin contar con la manifestación de voluntad, ni consentimiento del verdadero propietario. Por lo que, reitero hipótesis no estamos ante acto jurídico al no reunir presupuestos o requisitos del Art. 140 Código Civil, ni es contrato licito, ni negocio jurídico, sino accionar delictivo, que busca enriquecimiento ilícito, generando detrimento económico al verdadero propietario y/o sus herederos legales, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario. Por lo que propongo la modificación adicional en materia civil, para la inaplicación excepcional, del principio de fe pública registral al tercero de buena fe; para el caso congreso de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través de proponer la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil.

1) Antes de lograrse la falsedad a los Registros Públicos, podríamos establecer el grado de tentativa de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.
2) Falsificación de Documento Privado, si es descubierto, antes de realizar trámites notariales, para que sea elevado a Escritura Pública, si aún no recurrió a Notaria o es rechazado en la Notaria.
3) Si efectuó el trámite en la Notaria y efectuó testimonio para elevar a Escritura Pública hasta el momento del trámite en Registros Públicos y se produjo el rechazo del Registrador Público, al efectuar la calificación del trámite registral para ser sentado en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Estamos en grado de tentativa de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato de documento público. Sin embargo, corresponde que Notario a través de la Ley 30313, proceda a presentar oposición. Mientras, si el rechazo es efectuado por el Registrador rechazar el trámite y poner en conocimiento de las autoridades respectivas.
4) Se produce la consumación, al momento de efectuarse el registro en el documento público y/o Registral, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el falsario, desde el momento de la inscripción en el asiento registral del bien inmueble ajeno. Corresponde al propietario y/o causahabientes o quien tenga legítimo interés, poner en conocimiento del Ministerio Público, para que se inicie el proceso de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> *"...Consumación: Entrada en el tráfico. Se consuma desde el momento en que, producida la alteración, simulación o suposición, el documento*

> *entra de alguna manera en el tráfico jurídico, y puede dejar sentir su influencia en este con independencia de que se alcancen o no los fines propuestos por el autor (STS 755/99, 11-5)...”*[367].

4.5.2 FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS.

En la doctrina, tenemos la Falsificación de documentos públicos y privados, falsedad material, falsedad ideológica y genérica. La Falsificación donde participa un funcionario público, un servidor público, se considera funcionario público al Notario y al Registrador Público o un particular.

Sin embargo, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, estaríamos ante una figura agravada de Falsificación de Documentos Públicos, que ingresa a los Registros Públicos, documentos “inauténticos”, especialmente en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, a fin de que el Falsario, vulnerando los Principios Registrales, trate de aparentar ser el propietario de un bien inmueble ajeno, para lograr el objetivo por lucro, de “pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo”, al tercero de buena o mala fe, sin contar con la manifestación de voluntad del verdadero propietario ni a favor del falsario ni del tercero de buena o mala fe. Lo que vulnera derechos constitucionales de la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, por lo que propongo la promulgación de la figura agravada de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal.

> “*...El delito de falsedad en documento se consuma con la confección del documento por el funcionario, sin necesidad de un uso posterior. Es claro que en ese momento se vulnera la llamada “Fe Pública”, es decir, la confianza de la generalidad en la veracidad del contenido de la declaración documentaria por el oficial público. El su posterior comporta una nueva acción (STS 1646/02, 22-10)...”*[368].

La participación del falsario, que sin ser propietario y en forma delictiva ingresa en el Asiento Registral, busca aparentar ser propietario, al ingresar con falsificación de documento y/o suplantación de identidad, al recurrir al Notario Público, para que se eleve a Escritura Pública e ingrese a los Registros Públicos delictivamente documento “inauténtico” en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, vulnerando el tráfico jurídico. Porque en el asiento registral del verdadero propietario, debe ser solo con documentos “auténticos”; generando inseguridad jurídica en el Registro Público, lo que atenta contra la Fe Pública.

Desde el momento, de dicha inscripción delictiva en el Asiento Real, se tipifica el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario, se produce delito de resultado con calificación de peligro concreto; ante el “riesgo de peligro inminente”, de haber ingresado delictivamente al Registro Público un documento inauténtico, lo que atenta el bien jurídico del Trafico Jurídico y Principios

[367] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[368] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.

Registrales del Libro IX Bienes Inmuebles del Código Civil, con documentos públicos registrales "no auténticos" que ingresaron a los Registros Públicos, que debería acreditar títulos de propiedad del bien inmueble. Por lo que, debe considerarse figura agravada de delitos contra la Fe Publica y con pena superior a la establecida al Art. 427 del Código Penal, debe ser figura agravada de documentos públicos registrales. Para acreditar el ilícito, se efectúa pericia grafotecnia, que acredita la falsedad del documento cuestionado y delictivamente ingresó a los RRPP, con Falsificación Documentos y/o Suplantación de Identidad, en el asiento registral de bien inmueble ajeno.

Por lo que, se efectúa la refutación de autenticidad del documento, si tenemos la convicción que el mismo, con accionar delictivo ha ingresado a los Registros Públicos y la firma que obra en el documento cuestionado no corresponde al que se sindica es el propietario del bien, sino que es falso, por lo que acredita el accionar delictivo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Excepcionalmente, si se acredita que se ha dado el uso del documento falso, conlleva, según casación, la declaración que un documento no ha sido efectuado por un Notario, el desvirtuar la pericia grafotecnia; empero, ante la imputación contra el Falsario, resulta necesario, la pericia efectuada, para desvirtuar que el legítimo propietario, no enajeno el bien inmueble, al que se considera como falsario; empero, que se efectuó la transacción con tracto sucesivo que se cuestiona. Si existe, manifiesta mala fe, de la sucesión intestada; en este caso, correspondería, que pague una indemnización al considerado Falsario, si realmente se ha efectuado la transferencia de propiedad, en forma legal.

> "…*Refutación de la autenticidad. Con esta conducta de negación lo que se pretexta (…) es que pese a la similitud con la firma o texto, sin embargo, el autor declara que "no hace tal o cual letra, no firma con esa rubrica…"*[369].

Es importante, considerar la diferencia del Estelionato Convencional, frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; toda vez, que en el primero es el propio propietario quien manifiesta su voluntad en forma directa (doble venta), indirecta (poder) o se autoexpone a perder su propiedad (simulación), aceptar que se declarare soltero el cónyuge, en una propiedad de sociedad ganancial, o en caso de separación de hecho al no haber subdividido los bienes gananciales uno de los cónyuges se declare (viudo), etc. Versus el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, donde aquel no es propietario, sino que con accionar delictivo ingreso a los Registros Públicos documento "inauténtico" con falsificación de documento y/o suplantación de identidad u otros, al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario; con lo que se tipifica con este accionar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario al haber puesto en riesgo concreto el bien inmueble ajeno, por el Principio de Publicidad Registral que asiste a los Registros de los Registros Públicos y haber vulnerado el tráfico jurídico; resultando agravante de la figura delictiva, la pseudo enajenación a

[369] Rafael Martin Ramos. Documentoscopia. Método para el peritaje científico de documentos. Editorial La Ley. Claves La Ley. Primera Edición. (2010), Madrid – España, p. 837-838.

tercero de buena o mala fe, que en este caso la suscrita opina, por la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral, en forma excepcional, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

Estableciéndose, que mayormente este hecho factico, se produce, cuando el legítimo propietario ha fallecido, con lo que quedan vulnerables los causahabientes, ya sea testamentarios o de sucesión intestada del verdadero propietario, que en la práctica en estos más de treinta y siete años de aplicación del Código Civil Peruano; que tiene vigencia el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil; se han producido, un sin número de acciones injustas de pérdidas de propiedad, en perjuicio de la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia, que están protegidos como Derechos Humanos y regulados como Derechos Fundamentales en el país, a través de los Art. 2 inc. 16 y 70 de la Carta Magna. Con el agravante el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. En el Libro de Registros Públicos, que cuenta con protección de Principios Registrales, por ser tema netamente especializado con leyes y Reglamentos Especializados que rigen en el Libro I, sobre titularidad de derechos reales de propiedad inmueble.

Es por eso, que fundamento que corresponde tipificar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura delictiva, que simultáneamente atenta la Fe Publica y Trafico Jurídico dentro del Estado de Derecho; y, vulnera la Fe Pública Registral del legítimo propietario que debe mantenerse incólume desde el mismo momento, de ser propietario del bien inmueble; y, no puede quebrantarse dicha Fe Pública Registral con la que cuenta con antelación y está garantizado por el Principio de Prioridad; y al no haber habido tracto sucesivo del bien inmueble materia de Litis; no puede vulnerarse con la aplicación indebida del Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, que ha sido víctima del falsario, pese a la pseudo “enajenación a título oneroso” del Art. 2014 del Código Civil. Porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes; por lo que planteo, se efectué la inaplicación del acotado artículo, en forma excepcional para el caso concreto que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que resulta necesario, cambio de paradigma y modificación a nivel penal y civil, como política criminal, que garantice Derechos Fundamentales establecidos en la Constitución Política del Estado; inviolabilidad de propiedad y derecho herencia verdadero propietario y sus herederos legales.

2. Fundamentación de Figura Agravada de Falsificación de Documento Público, al ser Documento Público Registral.

Resulta preocupante, en opinión de la suscrita, que en más de treinta y cinco años que tiene en vigencia el Art. 2014 del Código Civil, no se haya efectuado ninguna exclusión a la garantía que otorga dicho dispositivo legal “*al tercero de buena fe”*, que adquiere a título oneroso “algún derecho” de “persona que obra en el registro con facultades para otorgarlo”, pese haber logrado el

Falsario con accionar delictivo una inscripción “inauténtica”, en los Registros Públicos. Considerando que genera inseguridad jurídica y vulnera el tráfico jurídico, el otorgar al tercero de buena fe que ha sido víctima del Falsario, un Principio Registral de Buena Fe, al lograr inscripción en los Registros Públicos, aunque se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante; porque se vulnera los bienes jurídicos de Fe Pública Registral con el que cuenta con antelación el verdadero propietario, su inviolabilidad de propiedad y su derecho de transferir su patrimonio a sus causahabientes y el Trafico Jurídico que debe existir en un Estado de Derecho, con lo que causa agravio al Estado, correspondiendo el pago de multa de 180 a 365 días multa, para desmotivar este accionar delictivo, declarar la nulidad ipso jure, a) Devolver el bien inmueble al legítimo propietario y/o su sucesión intestada y que b) El Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e c) Indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

Estas situaciones, que atentan contra la correcta administración de justicia, se ha venido produciendo, al no efectuado por falsario, que denomino FIDEF. haberse efectuado diferencias entre Estelionato Convencional y el Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario y su consecuente exclusión a la protección del Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe y debe existir una exclusión excepcional, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, ante la vulneración de inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, lo que generar inseguridad jurídica y permite una cadena de personas perjudicadas, al autorizar disponer a favor del tercero de un bien inmueble; lo que vulnera bienes jurídicos del legítimo propietario y/o sus causahabientes. Lo que genera como problemática ventas sucesivas a un tercero, cuarto, quinto, sexto “n” terceros de buena fe, con subsecuente cadena de víctimas del Fraude Inmobiliario que se genera.

Donde incluso, ha existido planteamientos de reforzar el derecho al tercero de buena fe, frente al derecho del legítimo propietario y sus herederos legales, sin efectuarse un control difuso, que dentro del neoconstitucionalismo la suscrita plantea, que debe prevalecer los derechos garantizados en la Constitución Política del Estado y Derechos Humanos, frente al dispositivo del Art. 2014 del Código Civil, que otorga protección al tercero de buena fe; sin efectuar diferencia entre un Estelionato Convencional, que rige el principio de fe pública registral al tercero de buena fe y en forma excepcional, considero debe ser inaplicable al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Lo que genera inseguridad jurídica y no permite la predictividad en la correcta administración de justicia. Estando que ley no permite el Abuso del Derecho y los Derechos Constitucionales, prevalecen a los otros dispositivos legales; por lo que debe ser protegida la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario.

La pregunta ineludible al presente trabajo de investigación es ¿Cómo podría darse fe pública registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil?, al hecho factico del (Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete un

Falsario), quien no tiene derecho legítimo, para enajenar un bien ajeno como si fuera suyo, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y/o sus causahabientes del verdadero propietario y están reconocidos como protección de Derechos Humanos y Tratados y en nuestra Constitución Política Art. 70 y 2 Inc. 16 sobre "inviolabilidad de propiedad" y "Derecho de Herencia", concordante con Art. 17 de Declaración Universal de Derechos Humanos y Art. XXIII y XXVII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre.

> "*...Bien jurídico protegido: Fe Pública. Con falsificación documental se ataca la Fe Pública y en último término, la confianza que la sociedad tiene depositada en el valor probatorio de los documentos, cuya autenticidad y seguridad se trata de proteger. (STS 242, 20-2; 759/98, 26-5; 1602/99, 15-11; 1453/02, 13-09; 531/04, 29-04; 609/04, 29-4, 13-5; 1905/06, 16-11 (TOL 1019013)..*"[370].

La Falsificación de Documentos, al ser conducta delictiva, no puede generar derecho al falsificador o sujeto activo, sino protege al sujeto pasivo, esto es a la víctima, a quien se pretende despojar del derecho patrimonial en forma delictiva; para no repetir análisis sobre esta figura delictiva, ya se efectuara posteriormente tanto en el marco histórico, marco conceptual y en el glosario, en conclusiones y recomendaciones; solo se efectúa en forma somera, para establecer que estaría dentro de lo que es la teoría neoconstitucionalista; que nadie puede ser despojado de su propiedad, a no ser que legalmente, se proteja esta variación de la propiedad a través de un contrato de compra venta, de transmisión de herencia o prescripción adquisitiva, donación etc.; pero no a través de una falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, que efectúa el Falsario en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para dar a apariencia de ser suyo.

> *"…Adulteración material de los mismos con el objeto de obtener un beneficio ilícito o causar un perjuicio a otro, aparentando legalidad en las formas y licitud en el fondo…"*[371].

3. Formas de Falsificación en Documento.

. Suponer la intervención de personas que no han participado en el acto, ya sea acto jurídico, negocio jurídico, contrato, etc.

. Fingir o Falsificar por imitación firma o rubrica en una letra, contrato, etc.

. Efectuar documentos con supuestas declaraciones de personas que no han efectuado las mismas.

. Variar los hechos facticos, a conveniencia de la parte que participa en la misma.

---

[370] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.
[371] DICCIONARIO CABANELLAS. T. IV. F-I, p. 13.

. Variar fechas verdaderas, cuando las mismas solo deberías proteger a las reales y no modificarlas, para perjudicar a otra de las partes.

. Variar o modificar en documentos originales, algunos textos; para pretender acreditar un hecho, que resulta falso.

. Proceder a simular documento, para inducir de error a terceros; perjudicando a cualquier persona.

. Elaborar documentos apócrifos, para pretender acreditar un hecho que es falaz.

. Proceder a efectuar Minuta falsa, con fecha falsa, para después pretender o lograr inscribir en los Registros Públicos, respecto a supuesta compra venta, no efectuada por el verdadero propietario.

. Proceder a efectuar cualquier otro tipo de documentos público o privado, que no se ajusta a la verdad, para lograr favorecerse y perjudicar a la otra parte.

> *"...falsificar es crear (...) intervención consiente, un contraste entre dos realidades: una preexistencia (la inexistencia del escrito, o su falsificación). En toda falsedad hay trastrocación de una realidad anterior, o un documento ya elaborado. En la falsedad ex novo o por elaboración integral (...) se cambia un statu quo o realidad trascendente (inexistencia del documento) en una falsedad (existencia, o apariencia de existencia del mismo). En las demás especies se transforma o altera un escrito legítimo, íntegramente formado y acabado..."*[372].

4. Marco Normativo de Falsificación de Documentos:

La Falsificación de documentos, se encuentra regulado en los delitos contra la Fe Publica Art. 427 del Código Penal y esta sub divido en autor de la Falsificación de documento público o privado y en uso del mismo; con penas diferenciadas. Sin embargo, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, la suscrita opina que existe agravante y resulta menester considerar la tipificación del accionar delictivo del Falsario, que logra la inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con Falsificación de documento y/o suplantación de identidad u otro, siendo figura delictiva agravada, porque el Falsario, logra delictivamente inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; vulnerando el tráfico jurídico, que solo debe ingresar a los RRPP documentos "auténticos"; con lo que pone en grave riesgo concreto, porque en aplicación del Principio Publicidad, genera inseguridad jurídica, porque logro hacer ingresar delictivamente documento "inauténtico" a la esfera registral; resultado agravante, la Falsificación de Documento, al ser documento público registral, que vulnera en forma material la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, porque los usuarios de los Registros, al efectuar consultas previas a la adquisición de un bien inmueble, podrían ser

[372] VELASQUEZ POSADA. Idem, 158.

víctimas del Falsario, al haberse vulnerado Principios Registrales del Libro IX del Código Civil, que protege a los Registros Públicos.

Es por eso, la importancia que propone la suscrita que como política criminal, se promulgue el delito de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tipificándose como accionar delictivo y se disponga cambio de paradigma, para la inaplicabilidad en forma excepcional del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al ser nulo ipso jure, y vulnerar la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia garantizada constitucionalmente al verdadero propietario y a petición de parte se aplique la medida cautelar de no innovar, para evitar que existan otro tercero de buena fe, la que se debe aplicar a petición de parte, bajo responsabilidad, para que se efectué anotación preventiva de dicha Medida Cautelar, hasta que se acredite o desvirtué el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Debiendo considerarse, si existe manifiesta mala fe, de la sucesión intestada u el accionante del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se deberá disponer, que aquel, pague indemnización por daños y perjuicios, al imputado como Falsario, sin serlo; si se desvirtúa la imputación y se acredita que hubo tracto sucesivo en forma legítima, del bien inmueble materia de Litis.

Por lo que, resulta necesario, se promulgue y tipifique el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que implique la protección de bienes inmuebles del accionar delictivo del Falsario, que su motivación delictiva por lucro, es pseudo transferir bien inmueble ajeno como si fuera suyo, sin contar con la manifestación de voluntad del verdadero propietario, siendo figura agravada. Por lo que se busca, contribuir a evitar acciones fraudulentas del Falsario, que genera inseguridad jurídica a los seres humanos, al vulnerar el tráfico jurídico, fe pública registral que otorga el Libro XIX del Código Penal Peruano y propongo sea resuelto el proceso con Magistrados especializados, al ser multidisciplinario y pluriofensivo, con implicancias civiles y penales, que repercuten los derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del ser humano.

Si bien es cierto, el Art. 427 del Código Penal respecto falsificación de documento público y privado; sin embargo, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Considero, que es a figura agravada de a Fe Pública Registral, por lo que propongo su promulgación y corresponde tipificarlo como delito multidisciplinario, con falsificación material agravada, donde con accionar delictivo, logra el falsario la inscripción en el asiento registral de bien inmueble ajeno, generando inseguridad jurídica y al pseudo enajenar al tercero de buena fe, debe ser declarado nulo ipso jure, al no ser acto jurídico, ni contrato licito sino es invalido; por lo que no ha celebrado negocio jurídico, porque falsario no tiene legalidad para ser enajenante, no transfiere ninguna derecho ni propiedad y vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario; el registro delictivo del falsario, es nulo ipso jure. Para la comisión del delito de Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por falsario, es necesario que se haya concretado la inscripción con la falsedad en instrumento

público registra como si fuera el propietario en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Con este registro, que utiliza accionar delictivo de falsificación de documento público registral, no interesa que logre concretar la pseudo enajenación onerosa al tercero de buena o mala fe; el delito de resultado, por lo que, propongo se promulgue de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. En el Art. 427-A del código Penal, para el caso específico de ingresar al Asiento Registra de bien inmueble aje no, como si fuera suyo.

Marco Legal: Se encuentra regulado en Art. 427 del Código Penal que establece:

> *"…El que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de diez años y con treinta a noventa días multa. Si se trata de un documento público, registro público, título auténtico o cualquier otro transmisible por endoso o al portador y con pena privativa de libertad no menor a dos a cuatro años y con ciento ochenta a trescientos sesenta y cinco días multa si se trata de un documento privado. El que hace uso de un documento falso o falsificado, como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, será reprimido (...) con mismas penas…"*[373].

El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita propone, al ser figura agravada, por ser documento público registral, que ingresa al Asiento Registra de bien inmueble ajeno, como si fuera propio, sea tipificado y promulgado en el Art. 427-A del Código Penal, figura agravada de Falsificación de Documentos Públicos, que ingresa a los Registros Públicos y vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario; con documentos "inauténticos" y sin autorización del propietario, quien jamás manifestó su voluntad de enajenar el bien inmueble materia de Litis. Por lo que es nulo ipso jure, la pseuda "enajenación a título oneroso", efectuada por el Falsario al tercero de buena o mala fe, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Por lo que, según mi hipótesis no estamos ante acto jurídico, ni contrato licito ni negocio jurídico; sino ante accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure. Por lo que propongo, que sea inaplicable el principio de fe pública registral al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil; y se promulgue a través del Art. 2014-A del Código Civil en forma excepcional, su inaplicabilidad para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, a través de una promulgación legislativa, para ambas figuras jurídicas, en vía penal y civil respectivamente. Tenemos que el bien jurídico protegido en los delitos contra la Fe Publica, es la garantía del tráfico jurídico, la seguridad jurídica que debe existir en todo documento público registral que ingresa a los Registros Públicos de la

[373] C.C. Peruano. Idem, Art. 427.

Propiedad Inmueble; por lo que correspondería la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, que tipifique como figura agravada, el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que logra la inscripción delincuencial en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del legítimo propietario. Lo que vulnera derechos humanos del ser humano y la seguridad jurídica que debe existir en todo Estado de Derecho, la garantía del tráfico jurídico y de fe pública registral, que prevalezca como señalo como hipótesis incólume ante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, con accionar delictivo; al no contar con legitimidad, para transferir propiedad ajena como si fuera suya, generándose enriquecimiento ilícito el Falsario y ocasionando perjuicio económico pluriofensivo, al legítimo propietario, a sus causahabientes y al tercero de buena fe.

5. ***No contamos con figura delictiva del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.**

La suscrita, propone la promulgación, del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal, como figura agravada de la Falsificación de Documentos cometido por Falsario, con el agravante que delictivamente vulnera el Asiento Registral de bien ajeno para pseudo enajenar el bien como suyo, con Falsificación de documento y/o Suplantación de Identidad u otro, para “aparentar ser propietario”. Por lo que correspondería la tipificación del hecho factico, otorgue plena garantía al tráfico jurídico y seguridad jurídica y permitir que las transacciones de propiedades, permita mantener la tranquilidad, armonía y paz, que conlleva la mayor inversión del ser humano, muchas ocasiones con sacrificios de largos años, para concretar adquisición inmobiliaria; por lo que el tráfico jurídico, debe ser de fluidez y generar seguridad jurídica protegiendo la inviolabilidad de propiedad y trasmitir nuestro patrimonio a nuestros herederos legales. Impidiéndose que el Falsario, pseudo enajene un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, lo que es nulo ipso jure y genera inseguridad jurídica y la vulneración del tráfico jurídico.

6. **Medidas Recomendables al tercero de buena fe, para adquirir una propiedad.**

Correspondería que el tercero de buena fe, antes de adquirir un bien inmueble, actuar de buena fe y verificar: 1) Deban ser diligentes y 2) Tener precaución en las adquisiciones a título oneroso de bienes inmuebles, para lo cual 3) Deben no solo revisar los títulos valores, 4) Efectuar pagos de adquisición inmobiliaria con movimientos bancarios, 5) Verificar si el vendedor realmente es el propietario o actúa por poder, 6) Si tiene la posesión del bien; 7) Si logro ingresar al interior del mismo, antes de la compra, 8) Averiguar por los vecinos,

quien tiene la propiedad del mismo, con los vecinos colindantes, 9) Establecer desde que fecha esta los autoevalúo a nombre del vendedor, 10) Si propietario cuenta con recibos de servicios a su nombre, 11) Si el anterior propietario a fallecido. Es una inversión, que merece, tomar todas las precauciones, que demuestren que fue diligente, para evitar ser sorprendido en la adquisición del bien inmueble materia de litis; estando en una sociedad, que genera riesgos, el comprador debe ser realmente diligente, para evitar ser perjudicado con desmedro económico, por un falsario por fraude inmobiliario por delito de estelionato; por lo que conlleva que la buena fe, debe exigirse a ambas partes contratantes, y no solo al tercero de buena fe. Porque "nadie puede transferir un mejor derecho, con el que no cuenta" y el Falsario, con mala fe, al pseudo enajenar un bien inmueble ajeno como suyo, vulnerando la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, lo que es nulo ipso jure. Por lo que, debe el Falsario ser sancionado penalmente a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y devolver el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad; y el bien inmueble por acción reivindicatoria, retorna a poder del verdadero propietario y/o se transmite por herencia a sus causahabientes.

7. Jurisprudencia comparada.

España

"...la consumación del delito basta la materialización (...) falsificación en condiciones que le doten de idoneidad para inducir a error acerca de alguna (...) particularidades relevantes (...) actividad documentaria..."(STS 724&05, 9-6 () Tol 674555)...[374]*". "...Agotamiento: el uso del documento falsificado pertenece a la fase de agotamiento del delito..." (STS 1215/99, 29-9)..."*[375]*. "...El bien jurídico protegido es la fluidez y seguridad del tráfico jurídico por la confianza pública en que determinado documentos tienen un contenido veraz y han sido emitidos por quienes parece haberlo hecho (STS-1243/02, 2-7; 1704, 11-12)..."*[376]*.* "...El bien jurídico protegido en el delito de falsedad en documento mercantil no es otro que la confianza en el tráfico jurídico y en la buena fe de las relaciones comerciales y mercantiles (STS 531/04, 29-4)..."[377]. *"...Seguridad de tráfico jurídico. Se trata de proteger la fe pública y la seguridad en el tráfico evitando que tengan acceso a la vida civil o mercantil elementos probatorios falsos que puedan alterar la realidad jurídica de forma perjudicial para las partes, afectadas (STS 199/99, 9-6; 514/02, 29-5; 349/03, 3-3; 1095&06, 16-11 (Tol 1019013)... "*[378]*.* "...En la falsedad se castiga a quien, de un modo u otro, presente como real o autentico, como ajustado a la verdad, algo que carece de tales rasgos. Es hacer pasar por legítimo lo que no es. El bien jurídico protegido es el tráfico jurídico general, en cuanto el documento ha creado en terceros la confianza en la autenticidad del mismo y su eficacia para probar lo que

[374] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[375] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1849.
[376] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.
[377] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.
[378] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.

proclama. La falsedad no es otra cosa que un engaño, dirigido a crear error y confusión en terceros (S7S 746/02, 19-4)..."[379].

4.5.3 SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD.

La tipificación del delito, se produce en algunos casos por suplantación de identidad, del legítimo propietario u otra persona, para ocasionarle perjuicio en vía civil, penal, administrativo, etc. Por ejemplo, en vía civil (contrae matrimonio o heredar, etc.); en materia penal (apoderarse de bienes de tercero para estafar, defraudar, etc.), no puede generar derecho del suplantador de identidad o sujeto activo, sino al contrario al sujeto pasivo, quien termina siendo víctima del suplantador y no solo el agraviado, sino también sus herederos legales, ya que mayormente la suplantación se efectúa de personas que han fallecido, para despojar de sus propiedades en forma delictiva. Se hace la observación que, se efectuara análisis sobre esta figura delictiva, en el transcurso del trabajo de investigación, marco historio, marco conceptual, glosario, conclusiones y recomendaciones; por lo que solo está consignando en forma referencial, dentro de nuestro fundamento de la teoría garantista frente a la Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad. Aunque, también podríamos estar ante la figura no de suplantación de identidad, sino de falsedad material, al simular su propia firma. Es conveniente establecer cuando existe el reconocimiento que no existe suplantación, sino la firma es auténtica, porque ha sido efectuada por el propio autor del mismo, así haya fingido su firma, no estaríamos ante una suplantación, sino ante una falsedad material en el fingimiento de su firma.

La suplantación de identidad, según doctrina puede ser simple o compuesta, se puede efectuar falsificación de documentos o suplantación de identidad como en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, donde la falsificación se efectúa a través de elementos donde el autor el falsario, no propietario del bien, ni cuenta con autorización ni manifestación de voluntad para efectuar transferencia onerosa ni gratuita a ninguna persona; si no que el mismo Falsario, procede a suplantar la identidad del verdadero propietario, y simultáneamente logra falsificar documentos, a través de elementos objetivos (vulnera la autenticidad del documento y legitimidad del mismo). La función, de los magistrados es resolver en forma objetiva, establecer si hay accionar delictivo o no; porque podríamos estar ante documento válido, habiendo fecha errada, consignación de lugar; y, en otros casos, se produce una falsedad material, del testimonio, que es elevado a Escritura Pública, lo que debe ser analizado, para resolver si existe Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario o no. Si existe imputación de mala fe, manifiesta, para alegar falazmente un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; debe ser sancionado, porque se ha puesto, indebidamente una denuncia falaz, ocasionado perjuicio. Sin embargo, mi investigación, prima sobre la calificación y acreditación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

---

[379] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.

Para determinar la tipificación delictiva, al haber falsedad de documento público registral, que se consigne en el asiento registral del bien inmueble ajeno, como si fuera el neopropietario, o estamos ante el hecho delictivo de “aparentar ser propietario”, para luego pseudo enajenar bien inmueble ajeno, como si fuera suyo al tercero de buena o mala fe, para que aquel se acoja al Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil. Tipificándose el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Con la anomalía actual, que, en muchos casos, no existe un parámetro de observación ni objeción; ni discrecionalidad para aplicar si el Principio Registral regulado por el Art. 2014 del Código Civil.

Es por eso, la importancia, del presente trabajo de investigación, para permitir se declare la inaplicable en forma excepcional, del Art. 2014 del Código Civil, a través del Art. 2014-A del acotado código para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; como cambio de paradigma en la correcta administración de justicia y política criminal, que garantice el tráfico jurídico, que permitan que ingrese a los Registros Públicos, solo documentos “auténticos”; por lo que al ingresar delictivamente por parte del Falsario, documentos “inauténticos”, a través del accionar delictivo del Falsario, deben ser declarados nulo ipso jure. Para que, por acción reivindicatoria, retorne el bien inmueble al verdadero propietario y/o a sus causahabientes. Si se acredita el ilícito y responsabilidad penal del falsario. Por lo que el Falsario, deberá devolver el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad. Porque otorgar el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, atenta contra la Pirámide de Kelsen, lo que debe ser resuelto por control difuso y la ley no permite el abuso del derecho, ya que implicaría que no exista predictibidad, ponderación de derechos, en la solución de conflictos judiciales y se vulnera el tráfico jurídico y el Principio de Fe Pública Registral con el que cuenta con antelación por el Principio de Prioridad el verdadero propietario y no se ha efectuado el tracto sucesivo, que corresponde efectuarlo el legítimo propietario y no un falsario con documentos “inauténticos” y accionar delictivo, lo que genera inseguridad jurídica y resulta nulo ipso jure.

2. Marco Normativo de la Suplantación de Identidad.

Es una modalidad ilegal de hacerse pasar por otro, para efectuar en su perjuicio alguna acción que lo perjudique, ya sea haciéndose llamar como él, para sorprender a las autoridades policiales, judiciales o administrativas. La suplantación de identidad, afecta los bienes patrimoniales de un ser humano, porque mayormente se emplea delictivamente para afectar derechos patrimoniales, de transferencias de bienes inmuebles, de acciones u otros.

3. Naturaleza Jurídica.

La Suplantación de Identidad, puede hacerse de persona viva o fallecida (con preferencia), dificultando en este último caso, a sus causahabientes; empero, a nivel judicial penal, civil, registral, administrativo, etc.; se logra la nulidad de actos ilegales efectuados con la suplantación de identidad y/o a nivel penal se busca la sanción por el delito cometido; y en este caso, si tipifica, hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato contra Falsario; donde los herederos legales, son víctimas del falsario con la pseudo enajenación de bien inmueble, que pertenece a la sucesión intestada dejada por su causante y se ha tipificado el ilícito, con la inscripción fraudulenta en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para pseudo enajenar a título oneroso, o gratuito o quedarse con el patrimonio que pertenecen legalmente a los herederos legales del legítimo propietario.

Marco Legal: se encuentra regulada en Art. 438 del Código Penal, que establece:

> "…El que de cualquier otro modo que no esté especificado (…) comete falsedad, simulando, suponiendo, alterando la verdad intencionalmente y con perjuicio de terceros (…) usurpando nombre (…) será reprimido con pena de dos a cuatro años…".

No se trata de persona con legítimo derecho, para inscripción registral, sino que delictivamente quien no tiene legitimidad para figurar en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, utilizando suplantación de nombre, persona, identidad, para delictivamente lograr inscripción de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, en el registro de Asiento Registral, para perjudicar al legítimo propietario, sus causahabientes y a terceros. Lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Lo que al ser determinado por los Registradores Públicos u otros funcionarios especiales, que tienen facultades para pronunciarse de la oposición planteada (cónsul, notario, juez u otro funcionario), antes de lograr la inscripción, al verificarse la anomalía, se procede a la cancelación de dicho Asiento Registral, al no tener validez ni legitimidad y para evitar que verdadero propietario se perjudique, así como que ocasione perjuicio a tercero; en aplicación de la Ley 30313; en donde los Registros Públicos, ante esta problemática, también han generado la alerta registral, para impedir la venta de falsarios de bienes inmuebles ajenos como suyos, así como el control biométrico; empero aun así, corresponde otorgar mejor protección, a la pseudo venta que efectúan los falsarios de bienes inmuebles ajenos como suyo; más aún con el Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de Fe Pública Registral, al tercero de buena fe. Es por eso, que pretendo cerrar el círculo, de esta problemática, que se viene produciendo hace más de treinta y siete años atrás, desde que está vigente el Art. 2014 del Código Civil de 1984; en este caso estamos Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Considerando la suscrita, que corresponde se inaplique el Art. 2014 del Código Civil, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y su derecho a otorgar herencia de su patrimonio a sus herederos legales del verdadero propietario y declarar nulo ipso jure. En la práctica jurídica y administración de justicia, en muchas ocasiones se ha otorgado el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario o sus causahabientes, a quienes les corresponde en forma definitiva, mantener el Principio de Fe Pública Registral con antelación y la mantiene incólume y luchar judicialmente, al no poder ser perjudicado con el Art. 2014 del Código Civil, el verdadero propietario, ya que resulta un Abuso de Derecho. Por lo que, en forma excepcional, debería inaplicarse al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

4. Jurisprudencia Comparada.

España *"...No se acepta el alegado de que la falsedad se hizo "sin querer", porque de los antecedentes de que surgió la falsedad, de la forma de realizarse y de hechos que los documentos falsificados se incorporaran a un órgano administrativo, solo cabe inferir que el acusado tuvo intención de realizar tales falsedades (STS 130/98, 8-2)..."*[380].

4.5.4 PROBLEMÁTICA CONTRARIA: A FAVOR PSEUDO FALSARIO ES FALSA FALSIFICACION DE FRAUDE INMOBILIARIO POR DELITO DE ESTELIONATO.

***Simulación de Falsedad o Falsa Falsificación.**

Resulta importante, mencionar, para ilustrar nuestro trabajo de investigación que puede existir la figura contraria: A lo que denominare Simulación de falsedad o falsedad simulada o Falsa Falsificación o pseudo falsedad. Para aclarar: Considero como hechos facticos de documentos o circunstancias que parecen falsos; empero, no lo son. Toda vez que el propio autor ha desfigurado o disfrazado su propia firma, para dar la apariencia de documento falso. Es importante mencionar, que podríamos estar ante figura que no exista falsario, que cometió Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; sino por el contrario, podríamos estar ante verdadero propietario, que simuló su firma, para aparentar falsificación y desconocer la venta efectuada, al que consideramos "falsario". En este caso, podríamos estar ante compra legitima, efectuada entre el propietario primigenio y el que suponemos erradamente Falsario. En este caso, el primero, pretende dar apariencia de documento

[380] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, 1848.

falsificado, forma legal, para desconocer la compra venta efectuada al bien materia de Litis.

Si de la investigación, en la imputación falaz de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario: Se desvirtúa la misma, al haber pseudo falsedad o falsa falsificación; entonces corresponde el archivo definitivo y consecuentemente la venta es válida. Si hay manifiesta mala fe, en la imputación y es pseudo falsario, entonces resultaría agraviado, al que se considero erradamente como falsario y fue el legítimo propietario del bien. Por lo que, delictivamente pretende desconocer la compra venta, cualquier venta posterior es válida. Conllevando, ante la manifiesta mala fe, del accionante a la imputación falaz, que responda por los daños y perjuicio ocasionados.

Por lo que, se declara al pseudo falsario, legítimo comprador y ventas sucesivas posteriores validas, como cualquier otro negocio jurídico legítimo; determinándose que no habría habido ningún perjuicio a los presuntos herederos, ya que el propietario primigenio, tendría pleno derecho a vender sus propiedades, sin tener ningún impedimento, al no estar obligado a dejar herencia y al poder disponer en vida de su patrimonio, siempre y cuando no sea bien de la sociedad ganancial, donde les corresponde por ley el 50% del mismo. Por lo que, se archiva definitivamente el proceso y ventas del bien inmueble materia de litis, realizadas son válidas y la acción reivindicatoria planteada debe ser declarada infundada y la medida cautelar de no innovar también lo sería. Por lo que, efectuaría anotación en los Registros Públicos, al dictar sentencia judicial o en la resolución preliminar de archivo definitivo del Ministerio Público, al no ejercitar acción penal, al desvirtuarse el ilícito en comento. Por lo que, deberá requerir al Juez, se ordene la anotación respectiva; al haber requerido a petición de parte, anotación preventiva de acción reivindicatoria, en el asiento registral de bien inmueble materia de Litis; y medida cautelar de no innovar efectuadas en los Registros Públicos. Estando al Principio de Publicidad y demás principios registrales que garantizan a bienes inmuebles.

La problemática resulta, cuando en forma ilegal el falsario, con accionar delictivo de Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro, busca perjudicar al verdadero propietario y/o sus herederos legales de sus bienes inmuebles, que legítimamente les pertenecen, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho a transferir su patrimonio por herencia a sus causahabientes. Conforme la suscrita, viene fundamentando en el presente trabajo de investigación; al encontrarse el legítimo propietario, protegido jurídicamente, dentro de los parámetros de los Derechos Humanos, a todo ser humano le asiste. Si el falsario, comete Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, estaríamos ante la comisión delictiva que propongo se promulgue como figura delictiva, que garantice la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia del verdadero propietario; porque la pseudo enajenación del Falsario de bien inmueble ajeno como suyo, es nulo ipso jure, al vulnerar el tráfico jurídico que tiene la obligación de garantizar el Estado y generaría inseguridad jurídica, en los documentos inscritos en los Registros Públicos, estando al Principio de Publicidad y demás principios registrales.

2. Sub clasificación de tipos de Falsedad.

A través de la doctrina existe dos tipos de falsedad: 1) Falsedad Material y 2) Falsedad Ideológica o Intelectual. En el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, corresponde establecer que nos encontramos ante Falsedad material; documento público registral, dentro figura jurídica agravada la Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad, ingresa delictivamente en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para pseudo enajenar como suyo, al falsario o aparentar ser propietario en los Registros Públicos. Lo que vulnera el tráfico jurídico; porque cuenta con protección de los Principios Registrales.

a) Falsedad Material.

Este tipo de falsedad, altera el documento, con adulteraciones, modificaciones, adicciones, supresiones y suplantación de identidad, de firmas del que aparentemente suscribe, etc. la falsedad material se considera cuando la falsedad es total; sin embargo, la suscrita considera que la falsedad parcial, inutiliza el documento y tipifica la figura delictiva, porque lo convierte en documento no "autentico", por lo que es delictivo; en el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> *."...Hay falsedad material (...) escrito aparenta un origen diferente del real, o (...) se altera su contenido informativo, de manera que deje ser el que era, el original o primitivo. Es falso (...) documento que en su condición actual, no corresponde a su autor expreso o declarado..."*[381]*."...el fraguado de un documento, aparentando la intervención de los que no lo han hecho, atribuyéndoles manifestaciones no formuladas o simulando el otorgamiento por funcionario que no ha tomado parte de él..."*[382]*.*

3. Falsedad Ideológica o Intelectual.

La falsedad intelectual, no estaría inmersa en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; pese buscar "aparentar ser propietario"; bajo Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros. Porque no estamos simulando; sino el falsario actúa delictivamente; efectuando documento "inauténtico" la inscripción en Asiento Registral de bien inmueble ajeno; para pseudo enajenar el bien como si fuera suyo; con lo que logra enriquecimiento ilícito, al despojar la propiedad del verdadero propietario, sin contar con su manifestación de voluntad, a través de pseudo "enajenación a título oneroso a tercero"; estando ante una falsedad material y no ideológica, porque es total y vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del

[381] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 157.
[382] CABANELLAS, Guillermo. Idem, T. IV, 12.

legítimo propietario. Resulta importante establecer el animus del documento, si se consigna el sentido del documento varia lo establecido por las partes, con la realidad de lo que firmó entre ellas. Sin embargo, el “Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario”, como reafirmo la Falsificación de documentos públicos registrales materiales y no ideológico ni genérico.

4. Medidas Correctivas para impedir Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

1.- Cambio de paradigma, como política criminal optar por rechazar de nuestro sistema jurídico, la desprotección de la inviolabilidad de propiedad y herencia con la conducta delictiva, que vulnera delictivamente el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; a través de proponer la promulgación del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

2.- La inscripción delictiva del Asiento Registral ajeno, que comete el Falsario; al haberse sorprendido a los Registros Públicos con Falsificación de documento y/o suplantación de identidad u otro, es una anotación falaz, que vulnera el tráfico jurídico, con el comportamiento mendaz del Falsario, “aparente propietario, para pseudo enajenar bien inmueble ajeno como suyo. Por lo que, debe ser adoptado por política criminal, declarado nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario, garantizado como derechos fundamentales.

3.- La declaración de ser nulo ipso jure, corresponde desde la primera inscripción del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que resulta importante, cautelar en forma inmediata el bien inmueble de parte del verdadero propietario y/o sus causahabientes, con la interposición de acción reivindicatoria y Medida Cautelar de No Innovar. Proponiendo un plazo de un año, para que tenga la procedibilidad, de recurrir al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Pasado dicho termino, correspondería el procedimiento actual, de nulidad y demás en vías civiles. Por la Medida Cautelar de No Innovar, que se propone, sea efectuada a petición de parte. Para impedir ventas sucesivas, de tercero, cuarto, quinto, “n” de buena fe.

4.- Simultáneamente, corresponde remitir copias certificadas al Juez Civil, para que Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente, perdida de oportunidad y costas; las mismas que se irán incrementando, si demora la devolución en la entrega; al estar generando detrimento económico al tercero de buena fe; que para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, es inaplicable en forma excepcional la Fe Pública Registral al tercero de buena fe; porque planteo como hipótesis que corresponde mantener incólume al verdadero propietario y transferir esa garantía a sus causahabientes.

5.- Al haber el FIDEF – Fraude Inmobiliario cometido por Falsario, vulnerado el tráfico jurídico y Fe Pública Registral, corresponde que pague el falsario una multa de 180 a 365 días multa, a favor del Estado, al ingresar documentos “inauténticos” a los Registros Públicos, que vulnera la inviolabilidad de la propiedad del Art. 70 de la Constitución política del Estado, respecto a la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, del legítimo propietario.

6.- La protección del tráfico jurídico como bien jurídico, se encuentra dentro del libro XIX de los Delitos contra la Fe Publica – Falsificación de documentos Publico en los Registros Públicos, que contiene e FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la protección de los Principios Registrales del Libro IX de los Registros Públicos del Código Civil. Por lo que, considero importante, la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al terceros de buena fe, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del legítimo propietario. Por lo que, en opinión de la suscrita, mantiene incólume el Principio de Fe Pública Registral con antelación, por ser propietario del bien inmueble materia de Litis; siempre y cuando se encuentre inscrito el bien inmueble, en los Registros Públicos.

7.- Es importante, la diferencia que la suscrita plantea en el presente trabajo de investigación, a) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario. Por lo que, considero es inaplicable el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, por lo que propongo su excepción y promulgación por Art. 2014-A del Código Civil; b) Lo que difiere si el accionar delictivo es cometido por el propietario en forma directa, indirecta o se autoexpuso a la pérdida de su propiedad; lo que garantiza en forma irrestricta el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe que establece el Art. 2014 del Código Civil y que a suscrita denomina Estelionato convencional.

4.5.5 Prueba Privilegiada – Pericia Grafotecnia.

La Pericia Grafotecnia, es la prueba privilegiada, para los delitos contra la Fe Pública, que investiga Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, se recurre a esta pericia. A través de pericias más modernas, respecto a documentos electrónicos o digitales, se recurrirá a peritos expertos, en estos último, a Peritos de Alta Tecnología. Dentro de la ciencia criminalística, realizan peritos grafotecnicos, una prueba que resulta idónea, necesaria, pertinente, útil para acreditar o desvirtuar la Falsificación de documentos públicos o privados, con resultados que son contundentes. Sin embargo, podría haber resultado relativo, cuando se requiere Debates Periciales; ante serias contradicciones en las conclusiones periciales del informe pericial. Por eso, se requiere firma de dos

peritos cuando son oficiales. Sin embargo, al existir informes contradictorios o no están de acuerdo, se hace pronunciamiento individual; para ser merituados con la pericia grafotecnica, efectuada por otro perito; respecto a puntos controvertidos; que esclarezca e ilustre al juzgador, a través de un Debate Pericial.

Aunque la doctrina, establece como presunción iuris et iuris y el "Juez es perito de peritos"; por la amplia experiencia al analizar los elementos probatorios; que deben coincidir con la certeza, que dan otros elementos probatorios; así se concadenar con pruebas indiciarias, convencionales y las que se consideran plenas u absolutas. La pericia grafotecnica acredita i) La falsedad del documento y su contenido, ii) consecuentemente la inexistencia del acto jurídico, por ser falaz su contenido y/o iii) suscripción de la presunta sindicación a su autor; si se determina que la firma que obra no le pertenece a su titular; etc. A) Así, como determinar la falsedad o no del documento cuestionado, al concluirse que la firma cuestionada proviene o no de su autor; lo que contribuye a esclarecer la comisión delictiva contra la Fe Pública – Falsificación de documento Público o Privado, su autoría o desvirtuar la figura delictiva alegada por una de las partes. B) Es por eso que se busca obtener con la pericia grafotecnica entre otros a) autoría de los manuscritos que son materia de un litigio, b) Autenticidad o falsedad de las firmas, c) autenticidad o no de huellas dactilares, para establecer si coincidente con la que se alega que pertenece al autor del documento, d) Determinar el autor de la falsedad ideológica, si estamos ante documentos públicos e) establecer si los sellos que obran en el documento corresponden a la autoridad o funcionario que ha emitido. f) Se efectúa el estudio del papel, g) Se meritua antigüedad del mismo h) Si resulta necesario, el tipo de la tinta, i) si hay añadiduras con otra tinta, j) Si se ha efectuado erradicaciones o añadiduras, etc., k) Se analiza caligrafía del investigado, l) La autenticidad o no de su firma, m) Podría establecerse de ser necesario si la firma se ha efectuado en hoja en blanco y n) Si ha sido posteriormente llenado; o) Si letra de cambio el contenido al suscribir era uno y posteriormente se ha cuestionado la modificación de la misma. La cantidad en el monto de la letra cuestionada, p) Si existe variedad de tintas al obrar adiciones o añadiduras en el texto del documento público o privado; q) El estudio de la posibilidad de reconstitución de papeles quemados, rotos; r) Si estamos ante firmas electrónica, corresponde s) Efectuar fiabilidad y autenticidad o no de la misma. t) Si estamos ante documentos que acredite en forma electrónica o informática; u) La procedencia y autenticidad de la misma; v) Establecer en estos últimos en caso si existen firmas electrónicas su fiabilidad y procedencia del autor. w) Si estamos ante documentos enviados vía electrónica el origen del IPL, que nos oriente, si provino de la computadora o internet de un usuario. Aunque en muchos casos se utilizan maquinas computadoras procedentes de cabinas de internet. x) El sistema permite ubicar procedencia, pero no garantizar la autoría; es por esto que se recurre para la pericia grafotecnia a los peritos expertos en caligrafía, trazos, enlaces, la presión efectuada en el manuscrito o firma; que lleven a establecer la autenticidad o imitación de la misma, en esta última incluso y) Se puede emplear el calco de la firma, z) Establecer velocidad y presión de la firma si estamos ante la firma autentica o falsa, y por otro lado para las pericias del área de informática u

electrónica se recurrirá a los peritos del Área de Policía especializadas en Alta Tecnología.

1 Doctrina.

Colombia "*...A falta de reconocimiento espontaneo o provocado y de testimonios de personas que hayan presenciado la formación o la firma del documento privado o (...) hayan firmado por ruego de las partes o como complemento de esos testimonios, hay que recurrir a la prueba grafológica para esclarecer su autenticidad. Consiste esta prueba en el dictamen técnico comparativo del manuscrito o de la firma, con otros escritos o firmas de la misma persona. Debe otorgarse al Juez la facultad de ordenarla de oficio, cuando lo considere conveniente, (...) en los procesos laborales colombianos, en todos los penales y en los civiles que facultan, en general al juez para decretar pruebas de oficio...*"[383].

2 Como evitar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

1) En las Minutas rigen contratos convencionales que son elevados a Escritura Pública, que requiere la declaración de testigos.

2) Prevenir respecto a la firma a ruego, donde al propietario, se le otorga garantías de ley, al presentar dos testigos, al no saber firmar o estar incapacitado para hacerlo.

3) Para transferencia de propiedad, no solo se debe efectuar firma y huella dactilar de las partes, sino evaluación médica y reconocimiento psicológico si el propietario es persona de avanzada edad, para determinar si goza de plenas facultades; para enajenar.

4) La transferencia se debe efectuar a través de acto solemne,

5) Propongo toma complementar con fotografías y filmación, con audio legible dentro de Notaria para transferencia de bienes inmuebles,

6) Efectuada con transferencia bancaria a favor del propietario que transfiere la propiedad y rechazar dejar solo constancia en presencia del notario (pese ser funcionario que da fe).

7) La transferencia bancaria, acredita la entrega y recepción del dinero como elemento probatorio. Porque considero, que dicho acto jurídico comercial requiere del empleo de la bancarización, para acreditar la transferencia de dinero, para que no resulte nulo ipso jure. Porque no estaríamos ante venta de bien inmueble legítimo, para evitar estar en probable accionar delictivo, de Estafa y/o Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

---

[383] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem. T. II, p. 555.

3 Tipo Análisis Periciales.

a) **Autoría intelectual o material.**

Por lo que, se emplea pericia grafotecnica, para en caso de serias dudas, determinar autoría material; ya sea en proceso, que este autor material., efectué descargos indicando si hay autor intelectual, para lo cual se puede recurrir al análisis del documento, a través del peritaje lingüístico; ejemplo mensaje delincuencial u otro tipo, determinar, si existe FIDEF, en caso de investigar, de este hecho fáctico.

b) **Autor Suplantado.**

Es una modalidad, que se emplea en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; donde se suplanta la identidad del verdadero propietario, para lograr delictivamente la inscripción en el asiento registral del bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario y pseudo enajenar a título oneroso el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe; en muchos casos, actúa coludido con tercero de mala fe, actuando en complicidad. Porque es inusual que tercero, adquiera a precio irrisorio, sin bancarización, sin que falsario tenga posesión del bien inmueble, ni le otorgue posesión del mismo; sino procede el tercero en forma casi inmediatamente lograr inscripción en base al Art. 2014 del Código Civil y proceder a revender el bien inmueble, sin tomar posesión ni efectuar mejoras, a un “cuarto”, “quinto, “n” de buena fe; buscando enriquecimiento ilícito y consiguiendo desmedro económico del legítimo propietario y sus causahabientes y al tercero de buena fe.

c) Pluriautoría.

En este tipo de documento, estamos ante coautoría de varios autores, aunque se consigne un solo documento; podríamos consignar por ejemplo las redacciones de amenazas efectuadas a un padre de familia, por los secuestradores, que ha sido secuestrado el hijo, por una banda criminal, donde probablemente incluso, efectúen recortes de periódicos en el mensaje amenazante. En el caso del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. es la participación del Falsario, en complicidad de otros, con autores, podría ser notario, registrador público y tercero de mala fe.

4 Característica de Falsificación y/o Suplantación de Identidad en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la variable en el tiempo de Falsificación de Documento, es la más empleada, en el documento falaz, se consigna 1) Intencionalmente o no, fecha diferente a la que corresponde la elaboración del documento; toda vez que, falsario, 2) Elaborará supuesto contrato de transferencia de bien inmueble, por pseudo compra venta del mismo, 3) Aparentando haberse suscrito dicho contrato, con el supuestamente propietario, para falsear que le hubiera vendido el bien inmueble materia de Litis; y 4) Procede falazmente recién a efectuar el registro en los Registros Públicos, al fallecer el propietario, o 5) O cuando se encuentra con enfermedad que no permite su discernimiento, ni defensa de su propiedad y 6) La fecha temporal del mismo, es con anterioridad, varios años antes que aquel fallece o 7) Por lo menos antes que eso ocurra; 8) Para impedir que legítimo propietario, pueda defender su propiedad y 8) Deja en situación problemática a sus causahabientes; 9) A quienes se les dificulta poder defender su patrimonio, que les corresponde por herencia, como herederos forzosos. a) Sucesión de Herencia intestada B) O causahabientes testamentados.

Por lo que, resulta importante para evitar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que los bienes inmuebles se dé, por decisión voluntaria se encuentre registrado en los Registros Públicos, dentro del proceso Declarativo. 1) Registrado en los Registros Públicos en el Asiento Registral del Libro de Registro de Propiedad Inmueble. 2) Testamentos en el Libro respectivo, a) Aunque puede haber testamento sin elevar a Escritura Pública, a fin de evitar que ocurra el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que tipifica el accionar delictivo del Falsario, al ingresar al Asiento Registral, para aparentar ser propietario y pseudo enajenar el bien inmueble a tercero, al haber empleado accionar delictivo, de Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros. Es por eso importante la fecha cierta en las transacciones comerciales y proteger os bienes inscritos en los registros Públicos.

Pruebas de Convicción, que generan interés de investigación, sería 1) La fecha antelada y la postdata; ambas empleadas en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; toda vez que tenemos pseudo contrato de compra venta del bien inmueble materia de Litis falaz, como es obvio, 2) Se consigna fecha en que el legítimo propietario aún estaba con vida, aun sea documento falaz, falsificado; 3) El accionar delictivo utilizan fecha de contrato con fecha antelada y se procede a elevarse a Escritura Pública, dicho documento falsificado, 4) Con fecha posterior a que legítimo propietario fallece, para a través de este accionar delictivo el falsario, logre inscripción del registro en forma delictivo en el Asiento Registral, de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. 5) Para proseguir con el hecho factico, de pseudo enajenar a título oneroso el bien inmueble ajeno, al tercero de buena o mala fe; 6) Para que pueda acogerse al planteamiento del Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al que se inscribe en el asiento registral, otorgándole derechos de propiedad, al tercero de buena fe, 7) Quien habría aparentemente adquirido a título oneroso derecho de la persona, que aparece en el registro con facultades para otorgarle la transferencia del bien inmueble; 8) Procediendo a lograr como lo consigna dicho dispositivo legal, a mantener su adquisición una vez inscrito, así después se

anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante; que en este caso sería del falsario. 9) Lo que vulnera todo tipo de derechos constitucionales, entre ellos el de la inviolabilidad de propiedad y el de herencia del legítimo propietario y de sus causahabientes. 10) Lo que debe ser enmendado jurídicamente, porque la ley no permite el abuso del derecho que afecte a ninguna ser humano, dentro de un Estado de Derecho y cautelando la seguridad jurídica de un Estado y los derechos personales de los seres humanos. Lo mismo, ocurriría en el caso de la Suplantación de Identidad, utilizada en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

> *"...La indicación de la fecha de creación o elaboración es una condición esencial del documento público, tanto (...) escrituras y demás actuaciones notariales como (...) resoluciones (...) jueces y funcionarios administrativos. De la indicación de la fecha depende (...) surgimiento de ciertos derechos y obligaciones. En los documentos privados la fecha expresada en ellos no tiene la fuerza probatoria de (...) fecha cierta (...) que aluden algunas disposiciones procesales, pero puede dar lugar a importantes indagaciones. (...) tiempo puede presentar (...) punto de vista técnico, variables de gran interés y que entrañan a veces falsedad (...) variables (...) fecha omitida, la antedata y la postdata..."*[384].

5 Cambio paradigma Transacción Bancarizada en los Bienes Inmuebles.

Como medidas preventivas, para solución de cualquier tipo de Fraude inmobiliario por delito de Estelionato, especialmente del Falsario, se recomienda la bancarización, que hace efectiva la actividad probatoria dentro de negocio jurídico de compra y venta de bienes inmuebles y su transferencia, acreditando el tracto sucesivo efectuado del bien. Con la bancarización se establece:

1) La transferencia del dinero efectuado del comprador al vendedor,
2) Acredita la enajenación a título oneroso del bien,
3) La adquisición que efectúa el comprador,
4) La entrega del precio reciba por el vendedor del bien;
5) Forma de acreditar la transferencia y recepción del dinero efectuado;
6) Acreditar la solvencia económica producida de negocio jurídico realizado.
7) Garantiza a las partes la realización del acto jurídico
8) Realización del contrato bilateral de compra venta efectuada.
9) Para acreditar el delito se emplea la información informática,
10) Se recurre a la rama de informática forense, empleada a través de investigación criminal,

[384] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 149.

11) Las transferencias bancarias, que acreditan la compra venta de un bien inmueble; así mismo acredita el producto del dinero existente en una cuenta y la transferencia del mismo a otra.

*En el Perú, utilizamos a los efectivos policiales, profesionales en Alta Tecnología, para realizar investigación de este tipo de delitos, que se emplea la bancarización en el pseudo negocio jurídico delitos Estafa u otras Defraudaciones, extorción y otros delitos donde se emplea la informática.

4.5.6.1 Bancarización en compra venta de bien inmueble como Medida Preventiva en la compra venta de bien inmueble.

La Bancarización, como medida preventiva, resulta importante en la adquisición de bien inmueble, estando 1) No solo al valor patrimonial de la inversión; 2) Para acreditar la transacción, 3) Especialmente como medida de medio de prueba; 4) Porque se logra aparejar la adquisición efectuada entre las partes y 5) Transacciones realizadas; al realizarse contrato bilateral, que genera deberes y obligaciones al realizar la compra venta del bien inmueble entre las partes; 6) Del comprador pagar el valor del mismo y 7) Obligación del vendedor de transferir la propiedad esto es, el bien inmueble.

4.5.6.2 Bancarización en compra venta de bien inmueble como control de Lavado de Activos.

En la actualidad, contamos con dispositivos legales, que permiten el control de las transferencias bancarias a montos superiores a los diez mil nuevos soles; por lo que, el control de la transferencia bancaria, permite establecer: 1) La procedencia y acreditación del dinero existente de parte del comprador y 2) Recepción del dinero de parte del comprador; 3) Permite ser medio de prueba, 4) Acreditar procedencia del dinero que obra en poder del vendedor. 5) Permite poder disponer de él; sin tener que acreditar procedencia del mismo, porque ha sido producto de la enajenación del bien inmueble de su propiedad. 6) Protege al comprador, ante terceros; 7) Protege al comprador ante los causahabientes si verdadero propietario, transfirió su patrimonio y los herederos legales, pretendan desconocer dicha transacción, *(en caso hipotético de argumento falazmente de “Fraude Inmobiliario” ante una pseudo falsedad y catalogando al adquiriente del bien inmueble como pseudo Falsario). 8) Por lo que actualmente, al no existir esta figura delictiva, se presentaría la posibilidad; sin embargo,

A) De imputar Falsamente el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, si se tipifica el Art. 427-A del Código Penal; por lo que propongo la necesidad en las transacciones de bienes inmuebles, se efectúen necesariamente por transferencia bancaria.

B) En caso de enajenación efectuada, por el verdadero propietario y no por un pseudo falsario; se desvirtuaría el Fraude Inmobiliario por Estelionato

cometido por Falsario, y se acreditaría, por el contrario, que estamos ante enajenación a título oneroso efectuada por el legítimo propietario. C) las transacciones comerciales de bienes inmuebles. Sin excepción se efectúen por Bancarización. a) Para acreditar movimiento del dinero, b) Del comprador y recepción del vendedor que ingresa a su esfera patrimonial, a cambio de transferencia del bien inmueble materia del contrato de compra venta, c) A través de contrato sinalagmático, con obligaciones reciprocas. En el hecho factico del fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por el falsario, no solo se recurre a acreditación de transacción de bancarización por la adquisición del bien, sino como elemento probatorio que se utiliza para acreditar o desvirtuar la investigación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través de la pericia grafotecnica, que acredite o desvirtúe los hechos facticos y jurídicos respectivos.

C) La bancarización en transacciones de bienes inmuebles, permite prevenir el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

D) Permite al tercero de buena fe, si es víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al declararse la nulidad ipso jure y retorno del bien inmueble por acción reivindicatoria al verdadero propietario y/o sus causahabientes, que se remita copias certificadas a la vía civil, para que Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico, con indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad producida, al haber sido víctima de la pseudo enajenación a título oneroso por parte del Falsario; al considerar que resulta inaplicable otorgar la Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y de herencia y trafico jurídico.

4. 6 ACCIONAR DELICTIVO PREVIO DEL FALSARIO PARA APARENTAR SER PROPIETARIO, PARA PSEUDO ENAJENAR A TÍTULO ONEROSO UN BIEN INMUEBLE AJENO COMO SI FUERA SUYO AL TERCERO.

El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario; estamos ante variedad de tipificación delictiva dentro del libro Segundo de la Parte Especial del Código Penal - Título XIX de los delitos contra la Fe Pública, respecto al capítulo I sobre la Falsificación de Documentos en General. Que en opinión de la suscrita debe estar dentro de la Falsificación de Documentos Públicos como figura agravada, al efectuarse en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno como si fuera suyo, en los Registros Públicos, que conlleva la protección de los Principios Registrales, que atenta tanto la Fe Pública Registral y el Trafico Jurídico que otorga el Libro IX del Código Civil de

los Registros Públicos; que tienen Reglamento y Procedimiento Especial y afecta la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario.

Tendría que ser figura agravada, dentro de bienes jurídicos de la Fe Pública, porque el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, estamos ante:

1) Falsificación de Documentos Públicos que ingresan a los Registros Públicos:

2) El Falsario logra la inscripción en el Asiento Registral de un bien ajeno, para “aparentar ser propietario” con una inscripción de un documento “inauténtico”.

3) Lo que vulnera el tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica, porque corresponde que los registros de documentos sean solo “auténticos” porque estamos en el caso del Registro de Bienes Inmuebles sobre inscripción de títulos que garantizan propiedad y son documentos públicos Registrales.

4) El registro de documentos con accionar delictivo de falsificación de documentos o suplantación de identidad u otros, vulneran los principios registrales, al ser documentos “inauténticos” y soo deben ingresar documentos auténticos.

5) Vulnera la Fe Pública Registral.

6) El un delito pluriofensivo.

7) Es un delito de Resultado.

8) Es un delito de peligro concreto, con implicancia multidisciplinaria.

9) Generan plurivictimas.

10) Producen detrimento económico al legítimo propietario y sus herederos legales.

11) Genera perjuicio económico al tercero de buena fe, quien confiado en la publicidad del registro pseudo adquiere un bien inmueble a un falsario.

12) La “enajenación a título oneroso del falsario” debe ser declarada nula.

13) La propiedad por acción reivindicatoria debe ser devuelta al verdadero propietario o sus causahabientes si es que ha fallecido, a través de petición de parte.

14) Debe el hecho factico de lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, efectuarse una anotación preventiva de no innovar, para evitar ventas sucesivas, a petición de parte.

15) Debe resolverse por magistrados especializados respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, en cuanto a la devolución del bien inmueble a favor del verdadero propietario y sus herederos legales.

16) Respecto al tercero de buena fe, corresponde que, en la vía civil, donde el falsario, debe devolver el íntegro del detrimento económico con un incremento de un 20% por el engaño que ha sufrido el tercero de buena fe, el mismo se elevaría gradualmente al 50% si es que demora en devolver el detrimento económico al tercero de buena fe, se supera el año.

17) El tercero de buena fe, debe acreditar el pago efectuado a través de bancarización, que garantice la inversión efectuada para la adquisición del bien inmueble.

> *"Mutación de la verdad y aptitud para engañar: La falsedad documental requiere la concurrencia de dos elementos: una mutación a la verdad y (...) que falsificación se efectúe de tal modo que sea capaz de engañar, porque una alteración a la verdad que no le sea de modo manifiesto y evidente, de forma tal que cualquier que se acerque al objeto falsificado pueda percatarse de ello sin esfuerzo alguno, carece de aptitud para incidir en el tráfico jurídico al que ese objeto se refiere, de manera que cuando se trata de falsedad documental, si la alteración la puede conocer la persona a la que va dirigida a primera vista, por tratarse de algo burdo y ostensible, no existirá delito (STS 278/04, 1-3; 180/07, 6-3 (Tel. 1044202)..."*[385].

18) Planteamiento se promulgue el delito 427-A del código Penal, para tipificar el delito de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura agravada de los delitos contra la Fe Pública Registral.

19) Se promulgue el Art. 2014-A del Código Civil, para inaplicar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que establece el Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal.

20) Al acreditarse, el delito de FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y su responsabilidad, se disponga a petición de parte:

- Declarar fundada la Acción Reivindicatoria y devolución del bien inmueble al legítimo propietario y/o sus causahabientes.
- Disponer por Ejecución de Sentencia, la devolución del íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe, con una indemnización del 20% de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

[385] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.

4.7 FALSARIO COLUDIDO CON EL TERCERO DE MALA FE.

En caso, del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, podría establecerse: a) Si supuesto tercero de buena fe, adquiere bien inmueble a precio irrisorio, b) Sin tener el vendedor la posesión del mismo, incluso sin que figuren los recibos de luz, agua u otros servicios a su nombre y c) Sin tomar posesión del bien inmueble d) Ni efectuar mejoras a revenderlo casi inmediatamente; e) Con el agravante que no verifico los títulos de adquisición y venta del bien inmueble, materia de Litis; f) Podríamos merituar, que aparentemente no existió dolo del vendedor, g) Sino colusión o complicidad en el supuesto negocio jurídico; poniendo en duda que estemos ante un tercero de buena fe, sino por los indicios ante un tercero de mala fe. Lo que debe ser merituado, para establecer si estamos ante una A) Complicidad de falsario con tercero de mala fe, o B) Ante un tercero de buena fe, víctima del accionar delictivo del falsario. h) Porque si tanto falsario como tercero de buena fe, actúan en forma coludida, responden en su condición de coautores del delito. I) Si un Falsario se colude con tercero de mala fe, ambos cometen el delito como coautoría, por lo que le "*corresponde la misma pena, en aplicación del Artículo 23 del Código Penal"*:

> *"…El que realiza por sí o por medio de otro el hecho punible y los que cometen conjuntamente serán reprimidos con la pena establecida para esta infracción…"*[386].

Por lo que, al acreditarse el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario, corresponde declararse nulo ipso jure, y 1) A petición de parte, por acción reivindicatoria retorne el bien inmueble al verdadero propietario y/o sus causahabientes de la sucesión intestada o a sus herederos legales. 2) Nivel civil, deberán devolver el íntegro del detrimento económico, lucro cesante, daño emergente el falsario, a favor del tercero de buena fe, al declararse nulo ipso jure. Porque como planteo como hipótesis el Falsario en la pseudo enajenación, no ha celebrado ningún acto jurídico, ni negocio jurídico, ni contrato licito; sino accionar delictivo.

Para declarar que, el tercero de mala fe, actúa coludido con el Falsario; tenemos que tener elementos probatorios adicionales a los indicios; esto es que hubo acuerdo entre los dos; para aprovecharse del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, ya sea por amistad, por aprovechamiento, por conocimiento que el bien inmueble era ajeno y no pertenecía al Falsario. Porque si no solo nos quedamos ante indicios, que no desvirtúa plenamente la buena fe del tercero de buena fe y se torna en un exceso de confianza y víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

---

[386] Código Penal Peruano. Idem, Art. 23.

CAPÍTULO 5 DEBE PREVALECER EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

A FAVOR DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO, YA QUE VULNERA LA INVIOLABILIDAD CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD.

La suscrita considera que, el Principio Registral de Prioridad, que se otorga al legítimo propietario, conlleva también que 1) El principio de Fe Pública Registral, debe prevalecer en forma incólume a favor del legítimo propietario, 2) Porque cuenta con antelación y es trasmitido a sus causahabientes; 3) Lo que impide, que se otorgue, el principio de Fe Pública al tercero de buena fe al tercero de buena fe, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. 4) Por lo que considero, que se debe plantear excepción, su aplicación, al accionar delictivo, del comportamiento delictivo del Falsario, 5) Porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y el tráfico jurídico.

Por lo que, la suscrita plantea como sustento de su tesis doctoral, que corresponde:

1.- La promulgación como figura delictiva del hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, ante la vulneración de bienes jurídicos de la “Fe Publica Registral y el Trafico Jurídico”; considerando que el Falsario con accionar delictivo, logró el registro de un documento público falso en los Registros Público, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; para delictivamente aparentar ser propietario, con agravante que dicho ilícito, cuenta con protección especializada de Principios Registrales del Principio de Publicidad, tracto sucesivo, legitimación, legalidad, oponibilidad, Fe Publica Registral, entre otros. Lo que genera inseguridad jurídica, porque vulnera el tráfico jurídico que debe existir en un Estado de Derecho y coloca en riesgo concreto, la seguridad jurídica y la Fe Pública Registral y a los usuarios; ocasionando vulneración, a que cualquiera, pueda ser víctima del Fraude inmobiliario por delito de estelionato del Falsario; con consecuente desmedro económico, del legítimo propietario, sus herederos legales y tercero de buena fe y concatenación de probables víctimas, si se efectúan ventas sucesivas, del bien inmueble materia de Litis. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, y ocasiona un enriquecimiento ilícito en el falsario y el desmedro económico de las víctimas del hecho factico.

2.- Propongo, la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del legítimo propietario, en forma excepcional, para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

3.- Mi planteamiento del presente trabajo de investigación doctoral, es que, el Principio de Fe Pública se mantenga incólume a favor del verdadero propietario, por el Principio de Prioridad, al tener con antelación dicho

derecho, por ser propietario y no corresponde vulnerarse su inviolabilidad de propiedad, por el comportamiento delictual del Falsario, quien al no tener legitimidad, no ha producido tracto sucesivo del bien materia de Litis, al no estar ante acto jurídico no reúne os presupuestos de Art. 140 del Código Civil, contrato licito no reúne los presupuestos del Art. 1351 del Código Civil, ni negocio jurídico, sino ante accionar delictivo de lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, lo que es nulo ipso jure.

> *"…La prioridad, la preferencia del derecho inscrito frente e otro posterior, no es consecuencia de la mera procedencia cronológica. No es prioridad. Se trata de un derecho real que ya existe, por su propia naturaleza, es incompatible con otro "o compatible solo limitadamente; y, además, por haber sido publicado, ese derecho afecta a toda la sociedad…"*[387].

Este principio, considero que impide en el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a) No se pueda otorgar al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública Registral; b) Porque el mismo se encuentra a favor del propietario con antelación, c) Por lo que no se le puede perjudicar su legítimo derecho de Fe Pública Registral, que tiene el legítimo propietario con antelación. d) Esta es una de las razones, por las que el Art. 2014 del Código Civil, no correspondería otorgarle el Principio de fe Pública Registral al tercero de buena fe, porque cuenta a través del principio de prioridad, el legítimo propietario, con dicho derecho y estando al Principio de Publicidad y demás principios registrales que corresponden en os documentos inscritos en los Registros Públicos.

Por lo que, soy de opinión, que debe prevalecer el Principio de Fe Publica Registral a favor del legítimo propietario, en forma incólume, ya que vulnera la inviolabilidad constitucional de propiedad del verdadero propietario y debe ser transmitido a sus causahabientes. Mi Hipótesis es el principio de Buena Fe Registral en el hecho factico del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario ¿Debería ser a favor del tercero de buena fe o del verdadero propietario?. Al respecto consideramos que debe ser a favor del verdadero propietario. Por lo que propongo una excepción, a la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, solo para el Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario a través de promulgación del Art. 2014-A del Código Civil. Porque genera conflicto a) Entre el derecho de propiedad que le asiste al verdadero propietario estando a la inviolabilidad de propiedad conforme mandato constitucional, b) Frente al Art. 2014 del Código Civil que otorga Principio de Buena Fe Publica Registral a favor del tercero de buena fe y c) Que desconoce principio de fe pública registral otorgado al verdadero propietario en forma innata por ser legítimo propietario y d) Donde el falsario, vulnerado el Asiento Registral con accionar delictivo del falsario por suplantación de identidad, falsificación de documentos y otros, lo que vulnera la esencia del documento "autentico", con un documento "inauténtico", lo que no puede variar la legitimidad de la propiedad

[387] PAU Antonio. La prioridad Registral un Nuevo Enfoque. Idem, p. 23.

del verdadero propietario, sino solo es accionar delictivo cometido por Falsario, por lo que es nulo ipso jure.

> "...*Para la existencia de la falsedad documental no basta una conducta objetivamente típica, sino que es preciso también que la (mutatio veritatis), en que materialmente consiste todo tipo de falsedad documental, varíe la esencia, la sustancia o la genuinidad del documento en sus extremos esenciales, por cuanto constituye presupuesto necesario de este tipo de delitos el daño real o meramente potencial, en la vida del derecho a la que está destinado el documento, con cambio cierto de eficacia que el mismo estaba llamado a cumplir en el tráfico jurídico. Y la razón de ello no es otra que, junto a la (mutatio veritatis) objetiva, la conducta tipifica debe afectar a los bienes o intereses a cuya protección están destinados los distintos tipos penales (...) el bien jurídico protegido por estos tipos penales...*"[388]. *El paréntesis es nuestro.*

Análisis de la suscrita, al sustentar el presente trabajo de investigación doctoral, que corresponde que el verdadero propietario, tiene derecho irrestricto a su propiedad para usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, impone establece el Art. 923 del Código Civil, que otorga poder jurídico y dentro parámetros jurídicos que le permitan ejercerla en armonía con los límites de la ley e interés social, contando con restricciones legales del Art. 925 del Código Civil que fija que la propiedad solo se puede perder por justo precio al haber necesidad y utilidad pública e interés social; ejemplo al efectuarse una vía pública, construir aeropuerto, carretera, parque público, hospital, mercado, colegio público, etc. Por lo que el verdadero propietario tiene su derecho su propiedad en forma irrestricta a fin de evitar la inviolabilidad de la misma, a través de la reivindicación, excepto, cuando ha sido declarada por prescripción adquisitiva.

El propietario, para proceder a reivindicar su propiedad, del Art. 2010 Código Civil, que la tenga tiene ilegalmente la posesión, corresponde esté plenamente identificada e individualiza, para su restitución. Por lo que, si bien es cierto, el tercero de buena fe, fue sorprendido en su buena fe, por una inscripción ilegal que logro realizar el Falsario, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario; con lo que vulnero el Art. 2010 del Código Civil que establece que para la inscripción se efectúa en virtud del título que conste en instrumento público, lo que ha pasado previamente por evaluación para elevación de Escritura Pública en vía Notarial, calificación registral del Registrador Público. Habiendo el Falsario previamente falsificado documentos y/o suplantar la identidad del verdadero propietario, para pasar el filtro establecido. Sin embargo, el accionar delictivo del Falsario, no es acto jurídico, contrato licito, negocio jurídico; sino accionar delictivo. Por lo que, aspiro la promulgación como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; que vulnera el tráfico jurídico, la inviolabilidad de propiedad y herencia, así como la Fe Pública Registral que tiene garantizado el verdadero propietario, por el simple hecho de serlo y porque estamos ante un accionar delictivo del Falsario, quien no tiene legalidad para transferir como suyo un bien inmueble

[388] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.

ajeno, pretendiendo despojar con su pseuda enajenación a título oneroso, al legítimo propietario y a sus herederos legales, lo que genera inseguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho. Por lo que se analizara dentro del neoconstitucionalismo, para sustentar planteamiento de cambio de paradigma en la política criminal, respecto a este hecho factico y lograr modificación legislativa al respecto. Porque es una parte que la doctrina aun no tocado a plenitud, existiendo aristas que deben ser solucionadas; al haber transcurrido más de treinta y siete años desde la vigencia del art. 2014 del Código Civil. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad al legítimo propietario y sus causahabientes. Con el agravante de existir el accionar delictivo, del falsario; habiendo sorprendido a Notarios, Registradores Públicos, o podrían darse caso de haber colusión. Aunque es de resaltar que el Falsario, ha actuado de motu propio, para lograr inscripción en el folio real de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, concretándose con enriquecimiento ilícito, para perjudicar al verdadero propietario o/o sus causahabientes, porque mayormente se logra concretar el hecho factico, al fallecer el legítimo propietario. Lo que impide, en esas circunstancias, no existan opositores, o se pretende generar duda, si el falsario, es el propietario o el falsario ha actuado por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Conllevándose a efectuar ventas sucesivas, para perjudicar al legítimo propietario y/o a sus herederos legales. Con otro agravante, de la pseudo enajenación a título oneroso del bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena fe o de mala fe, en este último caso, si actúan coludidos. Con ventas del bien inmueble materia de Litis, que se efectúan sucesivamente, incluso en muchos casos, sin contar con la posesión del bien; y, a precios irrisorios. Lo que genera inseguridad jurídica. Por lo que se plantea que, a petición de parte, desde la interposición de la denuncia; al ser proceso de acumulaciones con pretensiones heterogéneas, que deben ser resueltas por magistrados especializados, proceda a petición de parte, se requiera una medida cautelar de no innovar, para que este registrado en el Asiento Registral e impedir las ventas sucesivas a otros terceros de buena fe.

> "…*El Derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada (...) en el procedimiento expropiatorio…"*[389]. *"...Aplicación de buena fe pública registral debe verificarse no solo los asientos registrales y títulos archivados, sino (...) debe exigirse que el tercero adquiriente haya actuado con la diligencia ordinaria requerida para cada caso en concreto..."*[390].

Actualmente, con la Ley 30313 se han venido dando mecanismos de oposición de autoridades Notarios, Cónsul, Juez, y otros; que impiden por oposición la inscripción por Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad; sin embargo, que aun así, se vienen dando casos de inscripción

[389] Constitución Política de Perú. Idem, Art. 70.

[390] Pleno Jurisdiccional Distrital en Materia Civil, realizado por la Corte Superior de Justicia del Santa, 05-11-2013. Tema N° 1. Idem. Op. Cit. Summa Civil (2018), T. II. p. 1355.

fraudulentas de falsarios o puede que, al no haberse planteado la oposición, antes de lograr la inscripción; la misma se logre delictivamente inscribir en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, pese al filtro de esta Ley; e incluso el Notario, al ser sorprendido, o persona autorizada de su Notaria, efectúa el trámite la que se eleve a Registros Públicos, del título de propiedad inmueble, para que sea registrada. Por lo que, aun así, ante el hecho factico, que el Falsario, pseudo enajena a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo; corresponde iniciar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, de acuerdo al proceso, donde se plantea a lo largo del presente trabajo de investigación, queremos llegar a una solución que ha venido ocurriendo desde hace treinta y siete años atrás. Sin perjuicio, de seguir adoptando mecanismos que ayuden a controlar esta forma ilegal de transferencia de inmuebles ilegales, donde se perjudica 1) al verdadero propietario y 2) Al tercero de buena fe. Aunque aquel tendrá expedito su derecho a que se restituya el íntegro del detrimento económico causado e indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad, en la vía civil, conforme se plantea.

Por lo que, el tercero de buena fe, respecto a un título oneroso efectuado con un Falsario que se encuentra inscrito en el asiento registra de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo los Registros Públicos, debe declararse la nulidad absoluta de dicha inscripción vía judicial, la devolución vía judicial de la reivindicación del bien inmueble, si estuviese en posesión del tercero de buena fe o del falsario; siempre que no haya sobrepasado el plazo de diez años de posesión como propietario aparente; porque aquí si estaríamos ante figuras de probable prescripción adquisitiva o usucapión.

Debiendo considerarse en mi opinión, a través de aplicación del control difuso, principios Razonabilidad y Proporcionalidad y por neoconstitucionalismo, para el caso concreto, en forma excepcional la inaplicabilidad del Art. 2014 del Código Civil que otorga el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, para el caso concreto de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; al efectuarse e ponderación de derechos; entre ¿a) otorgar el principio de buena fe pública registral al tercero de buena fe que otorgar el Art. 2014 del Código Civil o b) mantener incólume el principio de fe pública registral a favor del verdadero propietario y sus causahabientes?; que correspondería según mi hipótesis, al verdadero propietario y/o sus causahabientes, estando al Principio de Prioridad y demás Principios Registrales, siempre y cuando el bien inmueble se encuentre inscrito en los Registros Públicos y no haya pasado e tiempo para ser declarada la prescripción adquisitiva.

2. Jurisprudencia sobre Fe Pública Registral.

. *"...Principio de buena fe registral (...) quinto requisito, relativo a que ni de los asientos, ni de los títulos inscritos en los Registros resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante, se trata de un problema de publicidad registral, respecto a los asientos registrales, de donde no debe*

emanar inexactitud registral por nulidad, rescisión o resolución del acto que lo origina..."[391].

. *"...A fin de asegurar la buena fe registral no solo hay que leer el resumen del asiento registral, sino también tomar conocimiento de los títulos que le dieron origen. Décimo noveno (...) más aun cuando el Reglamento General de Registros Públicos, dispone que para conseguir la manifestación de los libros y demás documentos no se requiere tener interés directo ni indirecto en la inscripción de documentos; ni expresar el motivo o causa por las cuales se solicitan..."*[392].

. *"...No basta el conocimiento registral, sino (...) la buena fe se sustenta en el conocimiento actual y real del bien. Forma parte de la diligencia mínima exigible al adquiriente comprador, la verificación de (...) quienes detentaban la posesión del bien materia de adquisición, así como la situación, estado y posesión. Décimo Tercero. (...) en relación a la aplicación de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil han quedado establecidos (...) los siguientes hechos: (...) c) los demandados compradores (...) no han actuado con la diligencia mínima exigible al comprador de bienes inmuebles pues al momento de la venta no verificaron internamente las características del inmueble ni el estado físico del mismo. d) a la fecha de la presunta adquisición los demandados compradores tampoco han verificado (...) quienes detentaban la posesión del bien materia de adquisición; y, e) el precio de venta fijado (...) es ínfimo y no resulta proporcional al valor real del inmueble ..."*[393].

. "...*Imposibilidad de alegar buena fe cuando exista conocimiento de anotación preventiva. Primero (...) La adquisición (...) no fue de buena fe, (cuando se estaba en aptitud de conocer de la inexactitud del registro a partir de anotación preventiva (...) Segundo (...) La aplicación del artículo 2014 del Código Civil supone la buena fe del adquiriente, lo que no ocurre en autos..."*[394].

---

[391] Cas. N° 4615-2008-Moquegua, de 26-03-2009, ff.jj. 3-8 Sala Civil Permanente (EP, 01-12-2009), p. 26628). Idem. Op. Cit. summa Civil. (2018). T. II, p. 1357.

[392] Cas. 261-2003, 01-07-2005, e. j 19 Sala de Derecho Constitucional y social (EP, 04-01-2006). Op. Cit. Summa Civil (2018), T. II, p. 1358.

[393] Cas. N° 3098-2011-Lima, de 30-07-2012, ff. Jj. 13-14. Sala Civil Transitoria (E.P. 01-07-2013, Sentencias en Casación N° 680, p. 4). Op. Cit. Summa Civil (2018), T. II, p. 1360.

[394] Cas. N° 1399-99-Lambayeque, 09-12-1999, ff. Jj. 1 y 2. Sala Civil Permanente. Op. Cit. Summa Civil (2018), T. II, p. 1362.

CAPÍTULO 6 DEBE PREVALECER EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL A FAVOR DE LOS CAUSAHABIENTES DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO CAUSANTE POR SU DERECHO A TRASMITIR SU HERENCIA E INVIOLABILIDAD DE PROPIEDAD.

En base al Principio Registral de Prioridad. Asimismo, debe prevalecer el Principio de Fe Pública Registral a favor de los causahabientes, porque por derecho de sucesiones, se trasfieren no solo el patrimonio, sino los derechos inherentes a la propiedad del legítimo propietario, en caso que aquel hubiera fallecido; por lo que corresponde la inaplicación del Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, que haya sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma de excepción; como planteo; estando que la ley no ampara el abuso del derecho y no se permite la vulneración de la inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia, trafico jurídico y la seguridad jurídica. Los causahabientes del causante de legítimo propietario del bien inmueble, le corresponden en aplicación del Principio de Prioridad, del Principio Fe Publica Registral; porque les garantiza dicho principio, como herederos legales, a quienes se les trasmite el patrimonio de su causante. Por lo que, planteo que el Principio de Fe Publica Registral, se conserve en los derechos hereditarios. Por lo que, mal podría el Art. 2014 Código Civil, otorgar Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, que haya sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por mucho que haya pseudo adquirido a título oneroso el bien inmueble pseudo enajenado por Falsario; en forma excepcional, considero inaplicable para el caso concreto del FIDEF.

Por lo que, planteo que se promulgue la modificación legislativa para que, en forma excepcional, se inaplique el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil, al ser de opinión que no corresponde otorgar al tercero de buena fe, que haya sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Planteo como hipótesis, que por el Principio de Prioridad, debe mantenerse incólume a favor del verdadero propietario y de sus causahabientes, quienes con antelación, tienen esta protección, por Principio de publicidad, a no haber existido tracto sucesivo. Al considerar, que la pseudo enajenación a título oneroso, en el hecho factico concreto del FIDEF, fórmula la hipótesis, que no es acto jurídico, no es contrato licito, ni negocio jurídico, sino accionar delictivo, de quien no tiene la legitimidad para transferir delictivamente una propiedad ajena, como si fuera suyo, generándose enriquecimiento ilícito y desmedro económico al legítimo propietario, sus causahabientes y al tercero de buena fe; el declararse nulo ipso jure y retornar el bien inmueble por acción reivindicatoria al verdadero propietario o a sus herederos legales según la cognación parental, corresponde que devuelva en la vía civil el íntegro del detrimento económico, ocasionado al tercero de buena fe.

> "…*Derecho de heredar o suceder. Conjunto de bienes, derechos o acciones que se heredan…"*[395]*. "…Transmisión sucesoria. Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se trasmiten a sus sucesores…"*[396]*.*

Los bienes inmuebles, se transmiten por herencia, así como los *"derechos y obligaciones que constituyen la herencia"* de los causahabientes, una vez ha fallecido su causante, por lo que considero, que el Principio de Fe Pública Registral debe mantenerse incólume a favor de los causahabientes y no debe ser vulnerado por el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que la suscrita, plantea una excepción al Art. 2014 del Código Civil; a través de plantear la promulgación del Art. 2014-A del acotado código, para el FIDEF; estando que, no proceda otorgar principio de fe pública registral a favor del tercero de buena fe, para el caso concreto del FIDEF, porque el mismo, planteo como hipótesis se mantiene incólume, a favor de los causahabientes, a través de la Sucesión intestada; en caso no hubiera otorgado testamento expreso el verdadero propietario o en forma testamentaria. En el hecho factico, que Falsario, haya logrado con accionar delictivo, efectuar un registro de documento "inauténtico", en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario; que afecta la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su herencia; y, su accionar delictivo, y pseudo enajenación a título oneroso, que conforme mi hipótesis al no ser acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico, sino accionar delictivo, es nulo ipso jure. Por lo que, el Principio de Fe Pública Registral se mantiene a favor de los herederos legales, estando a la inviolabilidad de propiedad y a los derechos y obligaciones transmitidos por el derecho de sucesiones, a los causahabientes del verdadero propietario y la vulneración del tráfico jurídico que debe proteger un Estado de Derecho.

[395] Cabanellas, Guillermo. Idem, T. IV, p. 329.
[396] C.C. Peruano. Idem, Art. 660.

CAPÍTULO 7 PONDERACION DE DERECHOS CONSTITUCIONALES SOBRE INVIOLABILIDAD DE PROPIEDAD Y HERENCIA.

Ponderación de Derechos: Los Derechos Humanos de Propiedad, Herencia, Fe Publica Registral y Trafico Jurídico.

Se efectuará un análisis de la ponderación de derechos constitucionales, entre ellos de la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario; entre ellos el de la dignidad humana.

1) Se efectuara Ponderación de Derechos entre la Propiedad y el Derecho de herencia del verdadero propietario de un bien inmueble y el principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil, a favor del tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble del falsario, quien con accionar delictivo, está inscrito en el folio real del bien inmueble materia de Litis y que pseudo vende el bien como si fuera suyo, siendo ajeno; porque verdadero propietario es otro, a quien se le perjudica, así como a sus herederos legales.

2) Se efectuará ponderación entre derecho de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario Versus análisis del Principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil, a favor del tercero de buena fe, que pseudo adquiere bien inmueble del Falsario, que con accionar delictivo está inscrito en el folio real del bien inmueble materia de Litis y pseudo vende bien inmueble ajeno como si fuera suyo, perjudicando al verdadero propietario y a sus herederos legales.

Es de considerar, que la suscrita, no está de acuerdo, que se aplique el Principio de Fe Público Registral al tercero de buena fe, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. 1) Porque se vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, 2) Considerando en forma personal, que debe prevalecer el Principio de Fe Pública Registral a favor del legítimo propietario, en caso del accionar delictivo del Falsario y su pseudo enajenación a título oneroso al tercero de buena fe. 3) Porque no corresponder en forma excepcional, otorgar al Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil a tercero de buena fe, en el caso concreto de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, 4) El legítimo propietario, jamás emitió su manifestación de voluntad, para enajenar su bien inmueble a) Ni a favor del Falsario b) Ni tercero de buena o mala fe, c) Ni autorizó al Falsario, sino este actuó con accionar delictivo. 4) El otorgar el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, seria interpretación falaz, que resulta antinomia, donde correspondería dar ponderación de derechos la preferencia a la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, frente a la pseudo venta delictiva efectuada

por el Falsario, a título oneroso al tercero de buena fe, 5) Pese existir indicios y presunciones que la propiedad no le pertenecía al falsario, ya sea a) Por el precio irrisorio, frente al precio real del mercado, b) El Falsario no estaba en posesión del mismo, c) En forma inmediatamente supuesto tercero de buena fe, procede a revender la propiedad en las mismas consideraciones, a) Sin tomar posesión, b) Ni efectuar mejoras a otro cuatro, quinto, sexto, etc. de buena fe. 6) Por lo que resulta necesario, adoptar medidas correctivas al respecto, a través de modificaciones legislativas y promulgaciones de ley, que impidan que sigan ocurriendo accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. 7) Si bien es cierto, ya se ha venido dando el control de este accionar delictivo, a través de la Ley 30330, aún faltan regularse su totalidad, al considerar un filtro, un paliativo, para prevenir y controlar, la inscripción con accionar delictivo de Falsificación de Documento y/o Suplantación de identidad en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para frenar el accionar delictivo del Falsario. 8) Por lo que, se busca de evitar se continúe produciéndolo, y una solución definitiva, a esta problemática, resulta necesario, efectuar cambio de paradigma e implementar modificaciones y promulgaciones de ley que garanticen, realmente la inviolabilidad de propiedad y el derecho de transmitir su patrimonio, de parte del legítimo propietario y la protección real del Estado, respecto al tráfico jurídico; dentro de un Estado de Derecho, que contribuya a evitar la inseguridad jurídica, respecto a los bienes inmuebles y su inviolabilidad de propiedad y a los títulos que obran registrados en los Registros Públicos en el Libro de bienes Inmuebles, que conlleve a la predictividad, en aplicación de la administración de justicia, respecto a la protección de la propiedad y evitar se produzca el FIDEF.

2. Antinomias:

Son las contradicciones legales, existente en disposiciones del mismo órgano procesal o jurídico, dentro del análisis sistemático, que deben estar acordes a los planteamientos de los derechos fundamentales y humanos. Estando que se pueden incluso contradecir dentro del mismo Código Penal, Civil, Procesal Penal, Procesal Civil, Código Registral, Código Notarial y la Constitución Política del Estado. Por lo que, debe prevalecer las que tengan garantías constitucionales, o efectuar interpretación sistemática, dentro del ordenamiento jurídico del país acorde al planteamiento constitucional. Es por eso, que resulta prevalente, efectuar estudio sistemático de las normas y no solo efectuar interpretación independiente por artículo, para evitar la producción de antinomias y en todo caso, de existir, se debe resolver con interpretación sistemática y otorgando al caso concreto al resolver, con preferencia al nivel de disposiciones constitucionales o Derechos Humanos; entre ellos a través de los Principios constitucionales de Razonabilidad y Proporcionalidad, Principio de buena fe y que la ley no permite el abuso del derecho, a través de una interpretación neoconstitucional.

Por lo que, considero que, en este caso, de aplicarse indebidamente el Art. 2014 del Código Civil, para el tercero de buena fe, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Resultando

siendo una aplicación indebida de magistrados y abogados defensores, que 1) Pretenden dar preferencia al principio de fe pública registral a favor del tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil; 2) Frente al mandato constitucional de la Inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia, garantizado constitucionalmente al verdadero propietario. 3) Por lo que corresponde efectuar un control difuso, 4) No se debe omitir interpretación sistemática, 5) Por lo que considero en mi opinión, que es un pronunciamiento con antinomia, porque el Art. 2014 del Código Civil, atenta contra la inviolabilidad de propiedad, establecida en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado y más aún la protección al derecho de otorgar herencia de sus propiedades inmuebles del legítimo propietario, a sus causahabientes del Art. 2 inciso 16 de la Carta Magna y su derecho del verdadero propietario de enajenar su bien inmueble por decisión propia o hasta conservar su propiedad; por autonomía privada de la libertad contractual del legítimo propietario, que si lo considera tiene la decisión de enajenar su bien inmueble a un tercer adquiriente, al haberse delictivamente vulnerado a través de la pseudo enajenación a título onerosa producida del Falsario, al tercero de buena o mala fe, que atenta contra el Art. 2 Inc. 14 de la Constitución Política del Estado.

7.1 PONDERACION DE DERECHOS – DIGNIDAD HUMANA.

En defensa de Derechos Humanos y constitucionales que defiendo, A) Tanto de: 1) La propiedad y 2) Herencia, 3) Conjuntamente con bienes jurídicos: i) Fe Pública Registral a favor del verdadero propietario que se mantenga incólume ii) Autonomía Privada de Libertad de contratar del legítimo propietario, que se encuentra vulnerada por la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe. B) Frente a la protección de Fe Pública Registral al tercero de buena fe que otorga el Art. 2014 del Código Civil, C) Así como el bien jurídico de tráfico jurídico que debe existir en un Estado de Derecho.

Para la suscrita, prevalece **la dignidad humana**, en la ponderación y defensa de los mismos; regulados en: a) El Art. 1 de la Constitución Política del Perú, b) Art. 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos del 10 de Diciembre 1948, c) En el Preámbulo de la Convención americana, d) En el Preámbulo del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, e) En el Preámbulo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del 16 de Diciembre 1966, f) La Convención de las Naciones Unidas para la Prevención y la Sanción del Delito de Genocidio del 9 de Diciembre 1948, g) La Convención Internacionales de las Naciones Unidas sobre la Eliminación de todas las Formas de discriminación Racial del 21 de diciembre de 1965, h) La Convención contra la Tortura y otros Tratos o Penas Crueles Inhumanas y Degradantes y otros Tratados Internacionales y Legislación comparada. Para la ponderación de derechos constitucionales, corresponde analizar respecto ponderación de otros derechos, donde el primordial es el Derecho de la Dignidad

Humana o denominación de Dignidad del Hombre, dignidad de la persona, entre otros sinónimos.

El termino dignidad, es de contenido de valor axiológico, netamente valioso para cualquier ser humano, que conlleva el pleno respeto a los Derechos Humanos y evitar dañarlo como persona en su integridad moral, sexual, ética, psicológica, física, cognoscitiva, libertad, igualdad, jurídica, patrimonial, subjetiva, objetiva, etc. y demás valores que reflejan de manera integral su dignidad humana. Enfoques evolutivos de la Dignidad Humana, que pasan en primer inicio de la historia, de lo religioso, filosófico, al valor normativo jurídico y constitucional, con su máxima expresión de la defensa como Derecho Humano, desde que es concebido, hasta que fallece. Al respecto, podríamos considerar el texto bíblico; para definir la dignidad humana, se considera al hombre que es similar a Dios. El hombre según atribuye Dios, al momento de su creación, es similar a su imagen y semejanza. Establecido en el Libro de Génesis: 1:26.

> *"…Entonces dijo Dios: Hagamos al hombre a nuestra imagen, conforme a nuestra semejanza…"*[397]. **"**...*La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado*..."[398]. *"…concepto de dignidad humana (…) necesidad (...) persona sea valorada, como un fin en sí misma y no en un medio para otros fines. Es por ello, (...) el ejercicio de la facultad punitiva del Estado debe tener límites que impidan la instrumentación del ser humano…"*[399]. *"la propiedad como uno de los más esenciales derechos del ser humano, que el Estado ha de reconocer, garantizando su ejercicio…"*[400]. *"…La propiedad no tiene valor ni atractivo, no es riqueza propiamente cuando no es inviolable por la ley y por el hecho…"*[401]. *"…Permite al ser humano fijar la idea de dignidad de la persona y procurar respetarla y protegerla por medio de instituciones jurídicas y políticas…"*[402].

Si a través, del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, despoja los bienes inmuebles al verdadero propietario, quien jamás manifestó su voluntad ni consentimiento para pseudo enajenar sus bienes ni al falsario, ni al tercero de buena o mala fe; y se despoja de sus bienes patrimoniales, procediendo el falsario a pseudo vender los bienes ajenos, como si fueran suyo; genera la vulneración de la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y perjudica a sus causahabientes; generando perjuicio

---

[397] BIBLIA. Génesis Libro 1, 26. Editorial Reina Valera – 1960. Impreso en Colombia, p. 2.

[398] Constitución Política Peruana. Idem, Art. 1.

[399] MONGE PIZARRO LUCILA – Manual de Principios, Derechos y Garantías Constitucionales en el Proceso Penal. Poder Judicial – Ministerio Público – Unidad de Capacitación. (2009). Costa Rica, p. 16.

[400] LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional Argentino y Comparado. Segunda Edición. (1978). Argentina. T. 5. Idem, p. 15.

[401] LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional Argentino y Comparado. T. 5. Idem, p. 15.

[402] WERNER MAIHOFER.Estado0 de Derecho y Dignidad. Traducción directa del alemán por el Dr. José Luis Guzmán Balbora. Abono N° 28. Editorial I.B.de F. (2008). Montevideo – buenos Aires – Uruguay – Argentina, p. XVI.

económico y hasta la intranquilidad, de poder heredar en forma pacífica; porque se ven obligados a iniciar larga batalla judicial, en muchos casos infructuosa; porque se procede a transferir la propiedad, no solo al tercero de buena fe, sino cuarto, quinto, “n” de buena fe. Vulnerando la dignidad y seguridad jurídica del patrimonio inmobiliario que corresponde a los seres humanos. Por lo que pretendo se adopten medidas correctivas; al no ser favorable ni justo, que el Falsario, despoje de los bienes inmuebles al verdadero propietario, generando inseguridad jurídica, al no haberse efectuado restricciones jurídicas, para evitar que esto continúe ocurriendo, vulnerando el Art. 70 de la Constitución Política del Estado, que protege la inviolabilidad de propiedad.

Estas son las razones, por las que la suscrita, considera la importancia del presente trabajo de investigación; a fin de que exista predictividad, para evitar que se presenten hechos facticos, donde el tercero de buena fe, o mala fe; pretenda acogerse al dispositivo actual vigente del Art. 2014 del código Civil, que otorga el principio de buena fe registral al tercero de buena fe, al pseudo adquirir a título oneroso un bien y logra inscribir en los registros públicos y dicho bien inmueble posteriormente se anule, cancele, etc., pese existir Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Lo que conlleva a que se irrespeta la propiedad del mismo. Lo que resulta vulneración constitucional de la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario; si la pseudo enajenación a título oneroso la efectúa el falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, quien pseudo vende bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, incluso con accionar delictivo primigenio de Falsificación de documento o suplantación de identidad, para lograr la inscripción en el folio real del bien inmueble ajeno; sin contar con el consentimiento, ni voluntad del verdadero propietario, para dicha transferencia de propiedad, perjudicando al propietario y a sus herederos legales; lo que atenta contra la dignidad del legítimo propietario y sus causahabientes.

7.2 DERECHO DE PROPIEDAD: PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

Derecho de Propiedad es inherente.

Este derecho fundamental, está regulado como principio constitucional, concordado con mandatos supraconstitucionales de derechos humanos. Respecto a los Tratados de Derechos Humanos está considerado el derecho de propiedad: Declaración Universal de Derechos Humanos, se encuentra establecido en el Art. 17, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en el Art. XXIII y XXVIII. Estableciéndose como antecedentes constitucionales:

Constitución Política del Estado de 1920, se encontraba regulado en el Art. 36.

Constitución Política del Estado de 1933, se encontraba regulado en el Art. 31.

Constitución Política del Estado de 1979, se encontraba regulado en el Art.118.

En la Constitución Política vigente 1993, se encuentra regulada por Art. 70, con el Principio constitucional de Inviolabilidad de Propiedad, que textualmente establece:

> "…*Tratados y Convenidos: El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio..."*[403].

Teniendo en consideración, que la suscrita fundamenta, dentro de la Teoría Neoconstitucionalista; que es garantista, considerando que: 1) Se propague el difundir la necesidad que los propietarios, 2) Procedan a inscribir la propiedad con el empleo del Principio de Rogación, dentro del registro de propiedades en los Registros Públicos, para que en el país, se sinceren las mismas en los Registros Públicos, empero 3) Manteniendo la protección del sistema declarativo, que permite la calificación del Registrador Público y conlleva a garantizar la inviolabilidad de propiedad, desde el primer registro. 4) La propiedad se encuentra garantizada dentro de los Derechos Humanos y reconocido como derecho fundamental en nuestra Constitución Política del Estado como derecho inviolable en el Art. 70; al ser derecho humano a tener vivienda, donde el ser humano tiene derecho a mantener su propiedad de bien inmueble. 5) Por lo que conlleva un rechazo, que la misma termine siendo pseudo vendida, por el Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, perjudicando al verdadero propietario y/o sus herederos legales y 6) Peor aún, que dentro de un Estado de Derecho, se permita declarar al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, en el caso del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito

[403] Constitución Política del Estado Peruano (1993). Idem, Art. 70.

de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y permitiría el declarar neopropietario, si el tercero de buena fe, logra la inscripción en el Registro Público. Lo que es nulo ipso jure y genera inseguridad jurídica.

El propietario, es quien tiene la propiedad en forma primigenia, amparado: 1) Título que lo ampare, que avale su adquisición de compra- venta del bien inmueble, o 2) Propiedad transmitida por herencia, 3) Propiedad adquirida por prescripción adquisitiva, sin que exista propietario inscrito en los Registros Públicos, 4) Por donación siempre que se respete el porcentaje del tercero de libre disponibilidad, 5) Propiedad por División y Partición de bien inmueble único, que subdivide entre varios propietarios. Por ejemplo, al adquirir propiedad por herencia, se tenga que sub dividir entre varios hijos y 6) Como tercero de buena fe ante adquisición que no haya operado fraude inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario y 7) propiedad haya respetado todos los parámetros de adquisición de bien inmueble. Por lo que, con ponderación de Derechos Humanos, se efectúa Ponderación de Derechos entre la Propiedad y Derecho de herencia del verdadero propietario de un bien inmueble versus el principio de Fe Registral que acoge el Art. 2014 del Código Civil a favor del tercero de buena fe, que pseudo adquiere bien inmueble de falsario, quien, con accionar delictivo, inscribió en el folio real del bien inmueble materia de Litis y pseudo vende el predio el predio ajeno, como si fuera suyo. Lo que la suscrita considera que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y sus causahabientes. La ley de ponderación se divide en tres pasos según Alexy que la denomina la Ley de la colisión y son las siguientes:

> *"…primer paso es preciso definir el grado de la no satisfacción o de afectación de uno de los principios. Luego, (...) segundo paso, se define la importancia de la satisfacción del principio que juega en sentido contrario. Finalmente, (...) tercer paso, debe definirse si la importancia de la satisfacción del principio contrario justifica la afectación o la no satisfacción del otro…"404.*

Es de hacer notar, que la suscrita considera que la Fe Pública Registral, se mantiene incólume a favor del verdadero propietario y de sus causahabientes. Por lo que el Art. 2014 del Código Civil que otorgar al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública registral, es inaplicable para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; que son derechos inherentes del legítimo propietario y no se puede, con accionar delictivo vulnerar, donde el Falsario vulnera así mismo, el tráfico jurídico; considerando que el Principio de Fe Publica Registral corresponde se mantenga a favor del propietario y/o sus causahabientes, por contar con antelación con este derecho y por el Principio de Prioridad, Principio de Legalidad, Legitimación, Publicidad y Rogación y demás principios al verdadero propietario. Por lo que, considero que, por excepción, es

404 BERNAL PULIDO, Carlos. El Derecho de los Derechos, Universidad Externado de Colombia, Primera Edición 2005, Editoriales Curcio Penen. Impresión y encuadernación: Editorial Cordillera S.A.C, p, 99.

inaplicable al tercero de buena fe, víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al vulnerar inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario. Por lo que propongo, su inaplicabilidad al tercero de buena fe, el Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y propongo, la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil.

Por lo que, resulta importante, el tracto sucesivo, que garantice la transmisión de propiedad, a través del legítimo propietario, y transferencias de los neopropietarios, en forma legítima y registral, empero, haciendo uso del Principio de Rogación y Publicidad, se mantenga el sistema declarativo, existente en el país, a través de documentos "auténticos" y rechazando la inscripción de documentos "inauténticos" que tipifica lo que denomino e Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; debiendo ser declarado nulo ipso jure.

> *"...efectos (...) oponibilidad absoluta del derecho (...) de propiedad es oponible a todos, es necesario (...) transferencia de la propiedad sea conocida por todos. Los terceros son (...) aquellos que tratan con el propietario para adquirir la cosa o un derecho sobre la cosa. De ahí la necesidad de dictar reglas que permitan hacer conocer la transferencia de propiedad..."*[405]*. "...la publicidad inmobiliaria comprende el examen de todas las reglas jurídicas que tienen por objeto hacer conocer a los terceros las constituciones, transmisiones y extinciones de derechos sobre los inmuebles, lo mismo que las garantías reales acordadas a ciertos acreedores por la ley o por convención de las partes ..."*[406]*.*

2. Legislación Comparada.

La importancia de la inviolabilidad de la propiedad, establecida desde el Art. 17 de la Declaración de 1789. Los mismos, en la legislación comparada, por ejemplo, en la Constitución de 1853 de Argentina, la acogió en su Art. 17, como ocurre en nuestro país en el Art. 70 de nuestra Carta Magna, desde la Constitución Política Peruana del año 1828.

Argentina "…*nuestra Constitución de 1853, sostiene los principios de la Declaración de 1789, y en su art. 17, donde se garantiza la inviolabilidad de la propiedad, no se expresa qué forma de propiedad, lo que permite afirmar que esa prescripción constitucional no es incompatible con una nueva forma…"*[407]*.*

---

[405] RIPERT Georges. BOULANGER Jean. Tratado de Derecho Civil. T. VI Derechos Reales 2da. Parte. Editorial La Ley. (1958). Buenos Aires – Argentina, p. 204.

[406] RIPERT Georges. BOULANGER Jean. Tratado de Derecho Civil. T. VII Derechos Reales 2da. Parte. Editorial La Ley. Buenos Aires. Idem, p. 97.

[407] LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional Argentino y Comparado. T. 5. Idem, p. 35.

> *"...La transmisión de la propiedad de los inmuebles solo puede realizarse con seguridad si se suministra al adquiriente el medio de saber si el cedente es realmente el propietario y si no existen derechos o garantías reales sobre el inmueble que disminuyan su valor. Por otra parte, quien otorga un préstamo a un propietario debe encontrarse en situación de saber si este no ha vendido con anterioridad su bien o no lo ha gravado con garantías que disminuyan el valor de la hipoteca. Es por esto que todo juega en torno a la publicidad inmobiliaria. Todos los actos que interesan a la situación de la propiedad inmobiliaria deben ser publicados y existe un gran interés en que esta publicidad sea organizada según las mismas reglas ..."*[408]. *"...introducir definitivamente en nuestro derecho el sistema de los Registros de Propiedad, sobre una base de registro reales debidamente organizados ..."*[409].

7.3 DERECHO DE HERENCIA – PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.

Derecho de trasmitir los bienes inmuebles, por herencia. El Derecho Hereditario, se encuentra regulado en el Libro IV del Código Civil desde Art. 660 al 880 del acotado código, donde se establece la forma de trasmisión sucesoria desde el momento del fallecimiento del causante, se transfiere los derechos hereditarios a sus causahabientes, conforme la protección del Art. 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado, que regula sobre los derechos inherentes a la persona:

Si al verdadero propietario, mantiene incólume su derecho al principio de Fe Publica Registral, otorgado con antelación, al haber sido declarado propietario con el título respectivo; el hecho que un falsario enajene su bien inmueble a pseudo "título oneroso", no le puede afectar al legítimo propietario, frente al tercero de buena fe, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, porque no ha habido acto jurídico al no reunir requisitos del Art. 140 del código Civil, no ha habido contrato licito o valido al no reunir requisitos del Art. 1351 del Código Civil. Por lo que no estamos ante negocio jurídico valido, sino ante accionar delictivo, que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho de transmitir su patrimonio, por herencia a sus causahabientes. Por lo que, el Derecho del Principio de Fe Pública Registral que tiene el legítimo propietario, en aplicación a la transmisión sucesoria, se trasmite a sus sucesores legales, "*…desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia…*"[410], toda vez que dicho derecho, soy de la opinión, que permanece incólume a favor de sus herederos legales, ya sea por sucesión

---

[408] RIPERT Georges. BOULANGER Jean. Tratado de Derecho Civil. T. VII Derechos Reales 2da. Parte. Idem, p. 97.

[409] SALVAT Raymundo M. Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales. T. IV. T Tipográfica Editorial (1960). Buenos Aires – Argentina, p, 477.

[410] C.C. Peruano. Idem. Art. 660.

intestada o testada indiscriminadamente. La forma en que se trasfiere la propiedad a través de Derecho Sucesorio y el momento que rige desde el fallecimiento del propietario del bien inmueble y su demás patrimonio, entre ellos sus derechos y obligaciones, se trasmiten a sus sucesores. El Derecho de transmitir herencia se encuentra regulado de los Arts. 660 al 880 del Código Civil, en el Libro de los Derechos de Sucesiones, las mismas que rigen desde el fallecimiento de un ser humano, trasfiere sus derechos, su patrimonio y obligaciones a sus herederos legales.

> *"…en el contrato en el título documental no intervienen además del funcionario autorizando más que las partes directamente interesadas en él, las partes comparecientes, y por esto en el contrato, en virtud del contrato, únicamente quedan vinculadas las partes contratantes y sus herederos…"*[411]*."…Trasmisión sucesoria. Desde el momento de la muerte de una persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se trasmiten a sus sucesores…"*[412]*.* "*…Derecho de heredar o suceder. Conjunto de bienes, derechos o acciones que se heredan…"*[413]*.*

2. Testamento.

Es el derecho inherente de una persona, de disponer de sus bienes, para dejar su propiedad a sus sucesores hereditarios, a través de testamento que efectué o se transmite por sucesión intestada conforme mandato expreso de la ley.

> "*…Por el testamento una persona puede disponer de sus bienes, total o parcialmente, para después de su muerte, y ordenar su propia sucesión dentro de los límites de la ley y (...) formalidades que esta señala …"*[414]*. "…Quien hace testamento, disponiendo de todos sus bienes o parte de ellos para después de su muerte, o haciendo otra declaración de transcendencia jurídica. Declaración de última voluntad, en principio por escrito…"*[415]*.*

3. Jurisprudencia.

> *"...La herencia entendida como la universalidad de los bienes que deja el causante, tiene su origen a raíz de la muerte de este y constituye un*

---

411 GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. I, p. 327.
412 C.C. Peruano. Idem, Art. 660.
413 CABANELLAS, Guillermo. Idem, T. IV, p. 329.
414 C.C. Peruano. Idem, Art. 686.
415 CABANELLAS Guillermo. Tomo VIII. P. 60-61.

patrimonio autónomo distinto a los herederos que integran la sucesión..."[416].

4. Acción reivindicatoria.

"…*La acción reivindicatoria procede contra el tercero que, sin buena fe, adquiere los bienes hereditarios por efecto de contratos a título oneroso celebrado por el heredero aparente que entro en posesión de ellos. Si se trata de bienes registrados, la buena fe del adquiriente se presume si, antes de la celebración del contrato, hubiera estado debidamente inscrito, en el registro respectivo, el título que amparaba al heredero aparente y la trasmisión de dominio en su favor, y no hubiera anotada demanda ni medida precautoria que afecta los derechos inscritos. En los demás casos, el heredero verdadero tiene el derecho de reivindicar el bien hereditario contra quien lo posea a título gratuito o sin título…"*[417].

5. Casación:

A) Casación sobre trasmisión hereditaria.

- *"…El Art. 660 del Código Civil reconoce el derecho de los sucesores, a partir del momento de la muerte de una persona, a recibir los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, situación jurídica que podrá ser acreditada mediante instrumentos idóneos para tal fin, como lo pueden ser el testamento y la sentencia judicial que los declara herederos, en el supuesto de sucesión intestada conforme al Art. 815 del Código…"*[418].

- *"…La condición de heredero se adquiere a la muerte del causante, constituyendo la declaración judicial de heredero un instrumento meramente declarativo y no constitutivo de tal derecho, (...) Art. 660 del Código Civil…"*[419]*."…No cabe invocar derechos expectanticos hereditarios, sino desde que se apertura la sucesión, que se produce con la muerte, conforme a lo previsto en el Art. 660 del Código Civil…"*[420].

- *"…Debe desestimarse el argumento consistente en que se ha resuelto un punto no controvertido cuando (...) sentencia se ordena que los emplazados deben restituir el predio sub Litis, pues este aspecto es consecuencia de haberse amparado la demanda…"*[421].

- *"…la acción reivindicatoria de herencia (...) establece que procede contra un tercero que sin buena fe, adquiere los bienes hereditarios por efecto de contratos a título oneroso, celebrados por el heredero aparente que entro en posesión de ellos;*

---

[416] Código Civil Peruano. Idem, Op. Cit. p. 157. Edición Juristas Editores. Mayo 2017. Op. Cit. Casación N° 608-04-Lima. El Peruano el 30-09-2015 pp 14778-14779.

[417] C.C. Peruano. Idem, Art. 665.

[418] Casación N° 1386-2005-Cuzco, El Peruano, publicado el 31-01-2007.

[419] Casación N° 1980.2005-Junion, el Peruano, publicado el 31- 01-2007.

[420] Casación N° 857-2002-La Libertad, el Peruano publicado el

[421] Casación N° 1007-2008-APURIMAC, El Peruano – 18 Abril 2008 – Antecedentes de Hecho – juicio de divorcio.

teniendo esta acción un carácter diferente porque se trata de una acción eminentemente real que procede contra el tercer adquiriente que posee sin título sucesorio…"[422].

- *"…El emplazado tiene expedito su derecho hereditario sobre el inmueble su materia, condición que le permite ocupar el predio, sin incurrir en precariedad, máxima si la naturaleza de la pretensión sobre petición de herencia según lo determina de manera uniforme y reiterativa la doctrina jurisprudencial es imprescriptible…"*[423].

- *"…En la acción de petición de herencia es necesario que la posesión del bien se ejerza en calidad de heredero, ya que dicho supuesto constituye un requisito imprescindible para incoar dicha acción, por lo que al haber el demandado obtenido la inscripción en el registro del bien obtenido la inscripción en el registro del bien materia de Litis en calidad de propietario, origina que no se cumpla con uno de los supuestos para peticionar una herencia…"*[424].

6. Legislación Comparada.

"...clasificándolos en muebles o inmuebles por su carácter representativo (arts. 2313, 2317 y 2319, ult. Parte. (...) pueden reivindicarse los títulos de propiedad de un inmueble, siempre que el reivindicante acredite que ellos le pertenecen), si la propiedad de los títulos no se acredita, la reivindicación, por aplicación de los principios generales, no puede prosperar..."[425].

7.4 ENAJENACION DEL VERDADERO PROPIETARIO AL TERCERO ADQUIRIENTE.

El propietario, tiene pleno derecho de usar, disfrutar, disponer, reivindicar de su propiedad, a título gratuito dentro del tercio de libre disponibilidad o a proceder a enajenar su bien inmueble a tercer adquiriente; manifestando su voluntad en forma directa o por poder legal otorgado en aplicación del Art. 923 y siguientes del Código Civil, concordado con Art. 145 y siguientes del acotado código. Al estar inscrita su propiedad en los Registros Públicos por Principio Registral Rogatorio; por sistema declarativo. Por lo que, al estar inscrito en el Asiento Registral, al efectuarse las transferencias de propiedad, corresponde que las enajenaciones, para garantizar los efectuados a título oneroso, que el comprador pueda garantizar su propiedad frente a terceros, se efectué por

[422] Casación N° 4845-2006- CAJAMARCA, El Peruano – 31 Mayo 2006 – Acuerdo de Liquidación de sociedad conyugal. Administración de bienes de la sociedad conyugal.
[423] Casación N° 857-2002-Callao. El Peruano. 01-03-2004.
[424] Casación N° 897-2002- Arequipa. El Peruano. 2 de Abril 2003. Sucesiones. Aceptación o renuncia de herencia.
[425] RIPERT Georges. BOULANGER Jean. Tratado de Derecho Civil. T. VII Derechos Reales 2da. Parte. Idem, p. 649.

Escritura Pública, en base al Principio de Tracto Sucesivo, se proceda a anotar en el Asiento Registral del respectivo inmueble; los que se garantizan por Principio de Publicidad y demás Principios Registrales, que rige el Libro IX del Código Civil, Libro I de bienes inmuebles; que deben efectuarse en documentos "auténticos"; porque si no se produciría la vulneración del tráfico jurídico que debe regir dentro de un Estado de Derecho, el verdadero propietario, hace uso de su propiedad, a través del pleno derecho por autonomía privada de enajenar su bien inmueble manifestando su voluntad, en aplicación del contrato de compra venta de bien inmueble y principios registrales respectivos, a través del tracto sucesivo y demás principios registrales entre ellos el de Publicidad.

2. Doctrina.

Derecho Romano y Germánico.

En el Derecho romano, prevaleció la corriente de declarar la nulidad de venta a favor de terceros, fue más bien el Derecho Germánico, que efectuó la diferencia entre la venta por representación y que posteriormente permitió acoger la doctrina la venta a favor de tercero.

> *"...Principio (...) Derecho romano que el comprador de (...) una casa (...) dada anteriormente en arriendo no está obligado a respetar éste. El derecho de propiedad que adquiere al recibir el fundo rustico o urbano comprado le atribuye la facultad de echar del mismo al colono o inquilino (...). Principio que enuncia así el Derecho alemán: "Kauf bricht Miethe" (La compra rompe el arriendo) ..."*[426]*."...el Derecho moderno y su doctrina civilista considera como contrato a favor de tercero en sentido técnico, así en la teoría del Derecho común la proclamación de la admisibilidad de la llamada representación directa ejecito una influencia sobre los destinos del contrato a favor de tercero. Esa admisión preparo (...) camino a estos contratos y los presento a la doctrina del siglo pasado (...) y logro, por fin, abrirles las puertas de la legislación*..."[427]. "*...fundamento jurídico del derecho del tercero se notan dos tendencias: una sustancial, la otra formal (...) una de ellas debe adquirir el tercero un derecho, porque con este fin se ha hecho una prestación al obligado en la estipulación; según la otra, el tercero adquiere un derecho, porque las partes contratantes han querido atribuírselo con un contrato valido* ..."[428].

Sin embargo, debemos considerar el propietario, 1) Tiene el pleno derecho de vender sus bienes antes de fallecer y 2) Consecuentemente se establece que si estuviéramos ante una venta real efectuada por el propietario primigenio, entonces se habría celebrado negocio jurídico dentro de lo

[426] PACHIONNI Giovanni. Los Contratos a favor de Terceros. Editorial Revista de Derecho Privado. (1948). Madrid – España, p. 27.
[427] PACHIONNI Giovanni. Los Contratos a favor de Terceros. Idem, p. 83-84.
[428] PACHIONNI Giovanni. Los Contratos a favor de Terceros. Idem, p. 105-106..

establecido en el Código Civil, no existiría la tipificación del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y 3) Se archivaría definitivo los actuados; 4) Toda vez que estaríamos ante el cumplimiento de los presupuestos establecidos del acto jurídico, la celebración de contrato licito; por lo que, se declararía el sobreseimiento de la causa, el archivo definitivo.

7.5 TRÁFICO JURÍDICO ES VULNERADO POR EL FALSARIO.

El Tráfico Jurídico, es vulnerado por el Falsario, al proceder con accionar delictivo se inscriba en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con delitos de Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad u otros, un registro falaz "inauténtico", para aparentar en forma registral como si fuera el propietario del bien inmueble materia de litis; lo que vulnera el tráfico jurídico y fe pública registral que debe gozar un país; poniendo en alto riesgo dicha información, que a través del Principio de Publicidad, vulnera el Principio de Fe Publica Registral del verdadero propietario y sus herederos legales; al colocarlos en eminente riesgo de perder su bien inmueble, con la sola inscripción delictiva de una anotación registral, a través de haberse elevado a Escritura Pública –documento público Registral, una información que no es auténtica, lo que genera inseguridad jurídica y vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y de su herencia, al haberse efectuado en el asiento registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo.

.

> *"...Las relaciones desarrolladas (…) tráfico jurídico (...) dos fenómenos: la confianza del público en un instrumento de materialización de estas relaciones, como es documento, y la fragilidad de este presenta (...) de ser alterado el contenido que contribuye a fijar. (...) debido al empleo del documento como principal medio de prueba de las relaciones jurídicas (...) el documento (...) su relevancia probatoria, permite garantizar (...) seguridad jurídica en el tráfico. Con la intervención penal se pretende compensar la alta seguridad que presenta el documento frente a la relativa facilidad con la que puede ser objeto de manipulación ilícita. (...) la política criminal, con la tipificación de la falsificación de documentos se tiende (...) protección de aquellas acciones que encontrando su reflejo directo en el documento, tienden indirectamente a perturbar el desenvolvimiento cotidiano del mercado económico, esencial (...) momentos actuales...[429]". "...derecho a la verdad (…) concepto abstracto. Y (...) se acoge el bien protegido de la Fe Pública. De ahí (...) seguridad utilitaria del bien jurídico, en la medida que el documento desempeña un papel decisivo en la prueba de las relaciones jurídicas las cuales, debido al desarrollo del tráfico jurídico, necesitan un instrumento que asegure el alcance de las obligaciones y derechos que constituyen su contenido, instrumento considerado como medio de prueba .."[430]. . "...El valor probatorio del documento como bien jurídico protegido..."[431].*

Es importante, resaltar el Principio de Publicidad que considero el más importante; que garantiza frente a terceros, sobre las inscripciones registrales que obran en los Registros Públicos. Resultando invaluable se inscriban en los Registros Públicos, solo documentos "auténticos". Si esto no ocurre, vulnera el

---

[429] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Manual de Derecho Penal. Parte Especial. Tercera Edición, aumentada y Actualizada- Lima- Perú., p. 621.Op. Cit. García Cantizano. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia, (1994), p. 33-39.

[430] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Idem, p. 622. Op. Cit. Muñoz Conde. Derecho Penal Argentino.

[431] BRAMONT ARIAS TORRES, Luis Alberto y GARCÍA CANTIZANO María del Carmen. Idem, p.622-623. Op. Cit. Binding, p. 97-110.

tráfico jurídico y Fe Pública Registral que garantizan al verdadero propietario y a sus causahabientes, respaldar la inviolabilidad de propiedad. Estando que el FIDEF, vulnera los bienes jurídicos de Fe Publica Registral que corresponde al legítimo propietario. Al haber el Falsario, delictivamente, la inscripción del Asiento Registral ajeno, con falsificación documentos y/o suplantación de identidad u otros; para "aparentar ser propietario", buscando producir despojo de la propiedad ajena, que en muchos casos se producen, después del fallecimiento del verdadero propietario. Lo que perjudica a sus causahabientes.

Al advertirse, que se vienen produciendo despojo de bienes inmuebles en perjuicio del legítimo propietario y sus causahabientes, si se efectúa inscripción indebida en forma delictiva en asiento registral de bien inmueble ajeno. Por lo que, propongo se promulgue el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura agravada de Falsificación de documentos públicos, documentos "inauténticos" que ingresen a los Registros Públicos - Registro de la Propiedad Inmueble, por inscripción delictiva del Asiento Registral de inmueble ajeno, efectuada por Falsario, para "aparentar ser propietario". Por lo que, con la sola inscripción delictiva en Asiento Registral de bien inmueble ajeno, se tipificaría la comisión delictiva, al poner en riesgo a terceros, por el Principio de Publicidad, que procede generar riesgo concreto, sorprendiendo a terceros, y puedan generar que terminen con pseudo adquisición a título oneroso, de bien inmueble ajeno; lo que genera inseguridad jurídico, porque se vulnera el tráfico jurídico que debe existir dentro de Estado de Derecho, el contar con la confianza, de los documentos obrantes en los Registros Públicos, solo deben ser auténticos y si se vulnera, con el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, al haberse efectuado documentos "inauténticos", ingresados al Registro Público.

Por lo que correspondería, después de promulgación como ilícito del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura delictiva agravada y excepción respecto a Fe Publica Registral que se otorga al tercero, resultaría inaplicable si existe vulneración de inviolabilidad de propiedad y derecho herencia cometida por Falsario, porque vulnera Principios Inherentes al ser humano de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y sus causahabientes. Por lo que propongo, Promulgación del Art. 427-A del Código Penal. Se busca la desmotivación del Fraude Inmobiliario, y que exista precaución de parte del comprador, para evitar esto ocurra. Por lo que, debe actuar como el "padre prudente", que define la doctrina; adoptando medidas para evitar ser víctima del hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que, considero por excepción, inaplicación del Principio de Buena Fe que otorga el Art. 2014 Código Civil, para el caso concreto del FIDEF, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia; por lo que corresponde, por acción reivindicatoria, devolver la propiedad al verdadero propietario o a su sucesión intestada; si se acredita de comisión delictiva.

Del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se determina que verdadero propietario, no ha manifestado su voluntad para enajenar su bien inmueble a título oneroso, ni gratuito, ni al Falsario, ni al

tercero de buena fe; por lo que se vulnera el bien jurídico de tráfico jurídico, que debe existir en todo Estado de Derecho y la Fe Publica Registral que le asiste a favor del verdadero propietario y sus causahabientes. Al merituarse, que no se ha celebrado acto jurídico, al no reunir ninguno de los requisitos del Art. 140. No se ha celebrado ningún contrato licito, al no cumplir ninguno de los requisitos regulados en el Art. 1351. Por lo que no se ha celebrado ningún negocio jurídico; sino solo el Falsario ha cometido un accionar delictivo. Por lo que es Nulo Ipso Jure; lo que genera inseguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho.

En consecuencia, la suscrita considera que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, se sustenta que el mismo, correspondería promulgar como delito agravado de la Falsificación de Documento Público; al efectuarse en los Registros Públicos, que vulnera titularidad de propiedad del bien inmueble, que solo son transmitidos a través del tracto sucesivo. Por lo que, propongo promulgación del Art. 427-A Código Penal, para encuadrar el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, como figura delictiva al lograr delictivamente la inscripción del Asiento Registral ajeno, para pseudo “enajenar a título oneroso, un bien inmueble ajeno como si fuera suyo.

Asimismo, correspondería modificarse el Art. 2014 del Código civil, para modificarse una excepción a dicho dispositivo legal, que garantiza la Fe Publica Registral al tercero de buena fe. Por lo que, debería efectuarse la excepción, a través de la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil; para inaplicar el Principio de Fe Pública Registral, al que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera derechos garantizados constitucionalmente de inviolabilidad de propiedad y herencia y garantizados como derechos inherentes al hombre, dentro de los Derechos Humanos. Reconocidos por primera vez, con la Constitución Política Peruana 1828 establecido por primera vez, en nuestro país.

Con agravante, que el Art. 2014 del Código Civil, rige en el país, desde hace más treinta y siete años, sin modificación transcendental y definitiva, que contrarreste, que propiedades pasen por FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a pseudo enajenar a tercero de buena o mala fe; que se transmitan como carrusel a sinnúmeros de terceros, cuarto, quinto, sexto “n” de buena fe; haciendo casi imposible que los causahabientes, en algunas ocasiones puedan mantener propiedad de su causante; al ser declarado tercero de buena fe, en aplicación Art. 2014 del Código Civil, el neopropietario. Sin considerar la protección constitucional de inviolabilidad de propiedad y legítimo derecho de transmitir su patrimonio por herencia del verdadero propietario, en aplicación del Art. 660 y siguientes Código Civil, concordante con Art. 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado y vulnerándose su autonomía de privada, al ser pseudo enajenado por el Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato al tercero de buena o mala fe. Sin considerar, que tanto el propietario o sus causahabientes, tienen protegido el derecho de contratar con fines lícitos de su patrimonio, conforme está protegido por el Art. 2 inc. 14 de la Constitución Política del Estado. Por lo que, por excepción, se debe declarar inaplicable el Principio de Fe Pública

Registral al tercero de buena fe, en aplicación del Art. 2014-A del Código civil; que propongo su promulgación, para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal, que también propongo su promulgación.

Por lo que, el presente trabajo de investigación doctoral, se efectúa, dentro de análisis doctrinario, jurisprudencia de legislación comparada, de precedentes vinculantes y jurisprudencia nacional existente. Considerándose que tiene un enfoque penal, procesal penal, civil, procesal civil, notarial, registral, administrativo y constitucional; en donde se ha vulnerado el control difuso y efectuándose interpretación con serias falacias y antinomias jurídicas en la legislación existente, con arbitrariedad que vulnera la defensa de Derechos Humanos entre ellos, el de dignidad, de inviolabilidad de propiedad y herencia, principio de fe pública registral con protección al verdadero propietario estando al Principio de Prioridad, Fe Pública Registral, legalidad, legitimación, etc., y trafico jurídico que garantiza a todo ser humano, dentro de un Estado de Derecho, que genera seguridad jurídica.

2. Principio de buena fe registral: requisitos para su configuración:

"...El artículo 2014 del Código Civil consagra el principio de buena fe pública registral, (...) para su aplicación deben concurrir copulativamente los (...) requisitos que, el adquiriente lo haga a título oneroso, que el adquiriente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo; buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, es decir, se trata de una presunción iuris tantum. Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase. Que, el adquiriente inscriba su derecho que, ni en los asientos registrales, ni de los títulos inscritos resulten causas que anulen, rescindan, resuelvan el derecho del otorgante..."[432].

3. Jurisprudencia sobre Trafico Jurídico.

. *"...Principio de buena fe registral debe ser interpretado en forma restrictiva. Tercero.- (...) principio de buena fe registral persigue proteger al tercero, que ha adquirido un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad de tráfico inmobiliario, sin embargo, la búsqueda de la seguridad en tal tráfico puede importar un sacrificio de la seguridad jurídica, por ello (...) para morigerar tal sacrificio el legislador ya dificultado el acceso al principio de la buena fe registral, (...) para ser alegado debe cumplir con los requisitos señalados en el considerando precedente, en consecuencia, la norma que contiene mencionado principio debe ser interpretada en forma restrictiva..."*[433].

---

[432] Cas. N° 595-99-Callao, 27-07.1999, f.j. 3 Sala Civil Permanente. Op. Cit. T. II. Summa Civil, p. 1356.

[433] Cas. N° 3371-2001-Lima, 25-09-2002. F.j. 3 Sala Civil Permanente (E.P. 30-04-2003). Op. Cit, Summa Civil (2018). T. II, p. 1356.

7.6 LIBERTAD CONTRACTUAL ES VULNERADO POR EL FALSARIO.

En el negocio jurídico, los contratos deben ser lícitos, cumplir con los requisitos de los Arts. 140 y 1351 del Código Civil, entre otros. Especialmente los actos jurídicos, contratos y los documentos que se inscriben en los Registros Públicos, porque garantizan la Fe Pública Registral y el Tráfico Jurídico, genera seguridad jurídica, las transacciones y negocios jurídicos; los contratos deben cumplir los requisitos del Art. 140 ser "...*agente capaz, objeto física y jurídicamente posible. Fin Licito y observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad...";* contar con fines lícitos, toda vez que resulta nulo, los que son contrarios a leyes y buenas costumbres.

> "…*El acto jurídico es la manifestación de la voluntad destinada a crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas. Para su validez se requiere Agente capaz. Objeto fisca y jurídicamente posible. Fin licito. Observancia de la forma prescrita bajo sanción de nulidad…"*[434]. "…*Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesen al orden público o (…) buenas costumbres…"*[435]."…*Toda persona tiene derecho: a contratar con fines lícitos, siempre que no se contravengan leyes de orden público…"*[436].

2 Contratos ilícitos:

Los Contratos ilícitos, no reúnen los presupuestos para ser valederos, y pueden ser reclamados a nivel judicial, civil, penal, constitucional o administrativo, etc., toda vez que son nulos absolutos, porque no reúnen requisitos establecidos en el Art. 140 del Código Civil, del Acto Jurídico, entre ellos elementos esenciales que el acto jurídico, es manifestación de voluntad (verdadero propietario y no del Falsario), que tengan fin licito y objeto física y jurídicamente posible (falsario no tiene legitimidad para contratar un bien inmueble ajeno como suyo) su accionar delictivo no tiene fin licito ni el objeto es física y jurídicamente posible.

Los actos jurídicos, para su validez tienen que regir todos los presupuestos establecidos en el Art. 140 del Código Civil, entre ellos el consentimiento, fin lícito, objeto física y jurídicamente posible, agente capaz y la formula prescrita bajo sanción de nulidad: regulados en el Art. 140 del Código Civil, para calificar la manifestación de la voluntad al celebrar el acto jurídico para crear, regular, modificar o extinguir relaciones jurídicas y que requieren para su validez.

Por lo que, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, no debe ser considerado negocio jurídico, por lo que es nulo ipso jure y no corresponde otorgar Principio Registral de Buena Fe Registral al Tercero de buena fe, por estos fundamentos y porque vulnera la inviolabilidad de propiedad

---

[434] C.C. Peruano. Idem. Art. 140.

[435] C.C. Peruano. Idem, Art. V del título Preliminar.

[436] Constitución Política del Estado Peruano. Idem, Art. 2, inc. 14.

del legítimo propietario. Estando que: “Nadie puede transferir un derecho que no tiene” y del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, al tercero de buena fe, al pseudo venderle como si fuera propietario, un bien inmueble ajeno; y su derecho a transferir sus bienes por herencia a sus causahabientes, conforme lo regula el Código Civil, concordante con la Constitución Política del Estado.

En el presente trabajo investigatorio, para sustentar tesis doctoral, considero como hipótesis que: El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario: 1) No es un acto jurídico, 2) No es un contrato licito o valido, 3) Por lo que no se ha celebrado ningún negocio jurídico, 4) Sino solo ha habido accionar delictivo de parte del Falsario, que debe ser declarado nulo ipso jure y 5) Por lo que, corresponde mantener la Fe Pública Registral en forma incólume el verdadero propietario y 6) Así como su herencia esto es, los causahabientes del legítimo propietario, en aplicación de Principios Registrales, que protegen por ser el legítimo propietario y 7) Mal podría, otorgarse Principio de fe Pública Registral al tercero que ha adquirido la propiedad, de quien no tenía derecho para enajenarla, 8) Donde el falsario, no puede trasmitir un derecho al tercero, que no cuenta, porque “nadie puede transferir un mejor derecho del que no cuenta”. 9) Es por eso, sobre sustentación de mi tesis, será para efectuar una modificación al respecto la fe pública registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, considero que corresponde otorgar al tercero de buena fe, que adquiera la propiedad del legítimo propietario, quien ha manifestado su voluntad para pseudo enajenar el bien inmueble a título oneroso, corresponde excepcional, de Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través de la Propuesta del Art. 2014-A del acotado código, para la excepción la inaplicación del Art. 2014 del Código Civil, estado que se mantiene, para los hechos facticos, cometidos por el legítimo propietario y por apoderado y al haber autoexpuesto su inviolabilidad de propiedad; sólo en forma excepcional, es inaplicable para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

3 PRINCIPIO DE FE PUBLICA REGISTRAL.

1.- En forma directa, a través de una doble venta donde “A” que es el propietario vende el bien inmueble a “B” y “C”, en este caso le rige el derecho prioritario, al primero que logra la inscripción en los Registros Públicos, en aplicación a los principios registrales de Prioridad, Rogación, Legalidad, Tracto sucesiva, publicidad, etc. Que prevalece contra el otro, así la venta se hubiera efectuado con fecha anterior.

2.- A través de un poder, otorgado “A” verdadero propietario a “B” el apoderado, quien comienza a efectuar el negocio jurídico a “C” cuando aún no caducaba el poder; sin embargo, la venta se concreta al caducar el poder (breves días); en este caso “C” tiene el derecho de la Fe Publica Registral.

3.- En caso que, el verdadero propietario “A” efectuó un contrato simulado con un tercero “B” sobre el bien inmueble que es materia de Litis y en este caso “B” aprovecha las circunstancias y procede a enajenar a “título oneroso” el bien inmueble a “C”, quien es el tercero de buena fe. En estos casos “C” que es el tercero de buena fe, tiene expedito el derecho que le otorga el principio registral del Art. 2014 del código Civil.

Por lo que, aplicar el Principio de Fe Publica Púbica, se debe efectuar una excepción, al considerar la suscrita que no corresponde cuando el tercero de buena o mala fe, adquiere supuestamente a pseudo adquiere a “título oneroso” el bien inmueble del Falsario, quien comete FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al pseudo vender como suyo un bien inmueble ajeno; habiendo previamente efectuado con accionar delictivo, la inscripción de un documento “inauténtico” como si fuera “autentico” en los Registros Públicos, que conllevaran a colocar en riesgo concreto la inscripción falaz efectuada, lo que genera inseguridad jurídica y atenta contra la seguridad que debe contar en forma irrestricta el tráfico jurídico, al ser un delito de Resultado, que aún no está tipificado como delito, por lo que propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

Con el agravante, que la falsificación de documento o suplantación de identidad que ingresa en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para simular que es suyo; es un delito de Falsificación de público registral; efectuado en los Registros Públicos que tiene protección de los Principios Registrales, entre ellos el de publicidad registral, lo que genera riesgo concreto, ante cualquier persona, que pueda convertirse en tercero de buena fe. Tornando en inseguro el tráfico jurídico del país; toda vez que el verdadero propietario en este caso, lo describiré en forma ilustrativa como “V”, no puede ser afectado de su bien inmueble por el Falsario que lo describiré como “F”; quien pseudo vende una propiedad ajena como si fuera suya al tercero de buena o mala fe, que en este caso lo describiré como “X”. Más aún si como agravante en el delito del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; se vulnera el tráfico jurídico y propiedad del verdadero propietario.

El falsario “F”, procedió con accionar delictivo, a lograr inscribir un documento público falso en los Registros Públicos que es “inauténtico”, para aparentar ser propietario y proceder a colocar en riesgo el tráfico jurídico del país, al poner en riesgo concreto, la información que por Principio de Publicidad, será de conocimiento de la población, quien en la creencia que el documento es “autentico”, conforme corresponde al tráfico jurídico que garantizan los títulos que obran en los Registros Públicos en el Libro de Propiedad Inmueble, a) Vulneran la seguridad jurídica; b) Se torna en riesgo concreto, c) Con la sola inscripción por lo que es delito de resultado, d) Para cualquier ser humano, quien confía en la información del Registro Público y e) Efectúa la adquisición de un bien inmueble, f) Que el falsario “F” lo pseudo vende como si fuera suyo pese que es ajeno; g) Lo que genera multiplicidad de víctimas, no solo al verdadero

propietario “V”, sino también a sus herederos sucesorios si ha fallecido “V1”, sino también al tercero de buena fe “X”.

Por lo que, la suscrita, aspira, se promulgue como figura agravada, la falsificación de documentos públicos que ingresa a los Registros Públicos, en el asiento registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, donde el falsario “F”, ocasionó inseguridad jurídica y atenta contra el tráfico jurídico y lo convierte en un problema multidisciplinario, estado en la vía civil, erradamente al no existir restricciones, se viene aplicando el Art., 2014 del Código Civil, que *“otorga principio de fe pública registral”* al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso del que se debe aplicar para la venta efectuada por el verdadero propietario “V”, en forma directa, así sea producto de una doble venta que corresponde dicho principio otorgarse al primero que inscribe la propiedad en el registro y que propiamente no es parte de mi trabajo de investigación establecer la responsabilidad de “V”, porque ya se encuentra regulado a nivel penal y civil; el caso de i) La adquisición efectuada por un poder que al concretarse la venta se encuentra vencido, pero que se inició antes que caducara el mismo o ii) En el caso que el verdadero propietario a través de un acto simulado con un tercero, este último vende la propiedad al tercero de buena fe, en todos estos hechos fácticos, corresponde aplicarse el principio de fe pública registral al tercero de buena fe, porque adquirió con la manifestación de voluntad del verdadero propietario en forma directa, o por el mismo haber puesto en riesgo su propiedad.

Lo que la suscrita rechaza, y es parte del presente trabajo de investigación, que exista la aplicación de este principio de fe pública registral, al tercero de buena fe, que pseudo adquiere “a título oneroso” un bien inmueble del Falsario “F”, por lo que en este caso es inaplicable considero como hipótesis, al tercero de buena fe “X”, otorgarle la Fe Pública Registral al 2014 del Código Civil, porque se vulnera la inviolabilidad de propiedad y el legítimo derecho de otorgar herencia al verdadero propietario “V” a sus herederos legales “V1”. Por lo que, correspondería una excepción al Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe “X”, que pseudo adquiere del falsario “F”, porque dicho hecho factico, no se ha celebrado ningún acto jurídico al no cumplir ninguno de los presupuestos del Art. 140 del Código Civil; tampoco se ha celebrado ningún contrato valido del Art. 1351 al no cumplir los presupuestos, por lo que no estamos ante un negocio jurídico, sino ante un accionar delictivo, que la suscrita denomina FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el Falsario “F”, en agravio del verdadero propietario “V” y sus herederos legales “V1”, donde vulneran derechos constitucionales y Derechos Humanos.

Corresponde, en este caso, según el planteamiento de mi trabajo de investigación, efectuar a través de proceso de acumulación de pretensiones heterogéneas, con magistrados especializados, estando que al acreditarse el hecho factico del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario; corresponda a petición de parte por acción reivindicatoria la devolución del inmueble al verdadero propietario “V”, o a sus causahabientes “V1”, si aquel ha fallecido; si se acredita el hecho factico. Simultáneamente, corresponde que, en la vía civil, se proceda a devolver el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe “X”, por parte del falsario “F”, con un incremento por

propuesta del 20% del monto total, que puede irse incrementado al 50% si la devolución se demora en efectuar el plazo de UN año. Lo que vulnera la seguridad jurídica y la paz y tranquilidad que debe gozar todo ser humano.

> "…*A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar (...) ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida…*"[437].

Análisis de la Ponderación de Derechos, entre inviolabilidad del Derecho de Propiedad, Derecho de Herencia Vs. Si corresponde el Principio de Fe Registral al Tercero de Buena Fe que adquiere la propiedad del "Falsario" por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que se ha venido efectuando en el presente trabajo de investigación.

[437] Constitución Política del Estado Peruano. Idem, Art. 2 inc. 21.

CAPÍTULO 8 VULNERACION DE LA SEGURIDAD JURÍDICA.

La seguridad jurídica, se garantiza con el planteamiento de la política criminal, para que exista predictividad en la administración de justicia, a través de la ponderación de derechos fundamentales con proporcionalidad y razonabilidad para el caso concreto, que generen “paz social”, “tranquilidad de vida armoniosa”, el control difuso, establecer que la ley no permita el abuso del derecho. Por lo que se debe garantizar derecho de proteger al ciudadano de los efectos jurídicos que pueden generar la falsedad de documentos que ingresan a asiento registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, a los Registros Públicos, cuando corresponden que ingresen solo “documentos auténticos”, estando que cuentan con garantías de principios registrales de publicidad, legalidad, predictividad, prioridad, etc., que garantiza la titularidad de propiedad del bien inmueble en el Libro de Registro de Propiedad Inmueble y garantizan inviolabilidad de propiedad.

Si el Falsario, comete el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, genera inseguridad jurídica, porque con Falsedad de documento público, que delictivamente ingresó en el Asiento Registral, vulnera la Fe Pública Registral y Trafico Jurídico que debe existir dentro del Estado de Derecho; más aún si con accionar delictivo, vulnera los principios registrales de Publicidad, tracto sucesivo, que conlleva una anotación fraudulenta, efectuada por el Falsario. Toda vez, que el Principio de Fe Publica otorga el conocimiento erga omnes en los Registros Públicos, que debe generar publicación de actos jurídicos, contratos lícitos, que acredite negocio jurídico de bien inmueble, que, al ser elevado a Escritura Pública, acredite la titularidad de la propiedad por el Principio de Publicidad registral que pone en conocimiento inscripciones registrales de transferencias de derechos y de legalidad de las mismas. Por lo que, la Seguridad Jurídica dentro del tráfico jurídico, otorga seguridad en la transacción y transferencia inmobiliaria, en aplicación de los Principios Registrales, regulados en el Libro IX del Código Civil de 1984, en concordancia con el Reglamento General de Registros Públicos y el Decreto Legislativo 1049 – Ley del Notariado, con el Registro Predial de Bienes Inmuebles del Código Civil, Código Procesal Civil, Derecho Administrativo etc., en concordancia con Constitución Política del Estado.

Por lo que, el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, considero que se inaplique, en forma excepcional al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y/o sus causahabientes. Estando que el tráfico jurídico y Buena Fe Registral debe generar seguridad jurídica, procediendo como política criminal, aceptando que ingresen solo documentos “auténticos ” en el Asiento Registral de la Propiedad Inmueble, y el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, conlleva al registro de documento “inauténtico”, porque el Falsario con Falsificación de documentos y/o Suplantación de Identidad, hizo ingresar documentos “inauténticos” al bien inmueble ajeno; para pseudo enajenarlo a título oneroso un

bien ajeno como si fuera suyo. generando inseguridad jurídica y vulnerando la inviolabilidad de propiedad.

> "…*buena fe registral requiere una mayor atención doctrinal (…) es un factor siempre presente en la resolución de los conflictos de intereses que puedan surgir entre un titular registral y otro que no lo es, e incluso entre dos titulares registrales (…) de un principio registral de buena fe operativo en nuestro ordenamiento. La buena fe registral determina que el Registro de la propiedad despliegue su eficacia protectora. (…), el Registro de la propiedad es un registro de seguridad jurídica …"*[438]. "…*El Estado tiene el deber insoslayable de respetar y asegurar la inviolabilidad del hombre (…) indispensable para que éste pueda obrar como un ser naturalmente investido para que este pueda obrar como un ser natural investido de libertad, dignidad y responsabilidad…"*[439]. *"...La seguridad jurídica (...) especie de genero seguridad, (...) seguridad proporcionada por el derecho (...derecho como orden jurídico) (...) afirmación del ordenamiento aun contra los intereses individuales (...) la predictibilidad, (...) es el eje de la seguridad..."*[440].
>
> *"...seguridad jurídica (...) puede presentar (...) dos contenidos, (...) uno de ellos (...) a la información que todo sujeto de derecho debe tener en la emisión de la normativa vigente, lo cual se produce por la publicación de esta a efectos de que la misma no solo entre en vigencia, como regla general, sino que constituye el fundamento de conocimiento de todos los sujetos de derecho de dicha normativa y (...) es de aplicación obligatoria. El segundo (...) es (...) la predictibilidad de los fallos judiciales con base en la correcta aplicación de las disposiciones normativas..."*[441].

2. Derechos Garantistas a la Seguridad jurídica.

Las garantías de seguridad jurídica o tráfico jurídico o Fe Publica Registral esta última en termino de bienes jurídicos, protege el patrimonio de bienes jurídicos registrales, dentro del Estado de Derecho y en materia penal el ius punendi, que el Estado, corresponde sancionar al Falsario, en el FIDEF, ante vulneración de bienes jurídicos, producto de su accionar delictivo, de haber hecho ingresar en el Asiento Registral ajeno, con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otro; para pseudo enajenar como suyo, un bien inmueble ajeno, ocasionando plurivictimas y vulneración de inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.

La importancia es primordial, porque garantiza a los seres humanos las disposiciones jurídicas, bienes jurídicos y respeto a los Derechos Humanos, que existen dentro del parámetro constitucional de un país y que permite vivir en paz dentro de la sociedad. Al respecto, estableceremos sobre la seguridad jurídica en el marco del derecho penal, civil, registral, notarial, administrativo, todos

---

[438] PEREZ LUÑO Antonio E. Los Derechos Fundamentales. Tercera Edición. Editorial Tecno. (1988). España, 13-16.

[439] LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional Argentino y Comparado. T. 6. Idem, p. 15.

[440] Los Plenos Civiles Vinculantes de la Corte Suprema. Gaceta Jurídica. 1ra. Edición (2016), p. 551.

[441] Los Plenos Civiles vinculantes de la Corte Suprema. Gaceta Jurídica. Op. Cit. p. 552.

dentro del parámetro de enfoque primordial de Derecho constitucional y Derechos Humanos, dentro del neoconstitucionalismo y a través de ponderación de derechos y precedentes vinculantes, para generar predictividad, dentro de interpretación del derecho, cuando exista colisión de derechos fundamentales, dentro de la garantía de predictividad proteger la inviolabilidad de propiedad y herencia, reconocidos en forma constitucional y supra constitucional, al verdadero propietario.

En la legislación europea, como la latina; se establecen, la legalidad, tutela jurisdiccional efectiva, proporcionalidad, razonabilidad y demás parámetros del debido proceso; en el Derecho Reales y Registral, con la garantía del Principio de Publicidad y demás Principios Registrales, que permiten garantizar el tráfico jurídico y la buena fe, sea erga omnes, al ser de conocimiento de todos, generan seguridad jurídica, tanto en los sistemas declarativos, como constitutivos; respecto al tracto sucesivo, títulos de propiedad, que se registran a través de documentos públicos, en los Registros Públicos, que corresponden sean "auténticos", para que garanticen la titularidad de propiedad.

El Derecho Penal, como ius punendi del Estado, tiene misión preventiva dentro del Estado de Derecho de generar seguridad jurídica, bajo defensa de bienes jurídicos y tipificación de figuras delictivas, que protejan los bienes jurídicos y con afán de desmotivar la vulneración de los mismos, con sanción de penas, multas e inhabilitación de cargo, oficios o profesión etc. Por lo que se propone la promulgación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura delictiva en el Art. 427-A del Código Penal y su inaplicalidad del Art. 2014 del Código Civil, que otorga el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; para como excepción; se inaplique al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, su derecho de transmitir sus bienes inmuebles a sus causahabientes y el tráfico jurídico.

Existen para eso, aplicación de dos vertientes opuestas y complementarias: 1) Noción de seguridad ciudadana donde el Estado protege al ciudadano, a través de funciones emitidas por Derecho Penal, política criminal, bienes jurídicos protegidos, disposiciones jurídicas que las protejan, etc. 2) Derecho inherente al ciudadano debe contar con seguridad jurídica, como una base humanista, neoconstitucionalista. De lo que se colige, derechos constitucionales, prevalecen ante otras normas; sin embargo, debe estar regulado a los DDHH que tienen connotación universal y con interpretación sistemática; siempre en respeto a los Derechos Humanos y a la dignidad humana, entre ellos corresponde la seguridad jurídica, lo que sistemáticamente se suple con los principios generales y DDHH.

> "…*la idea de seguridad y de libertad ha estado en la tradición político-jurídica europea vinculada estrechamente con la legalidad. La ley permite conocer los límites de la acción del Estado y el marco en el que las decisiones individuales solo dependen de la voluntad de la persona…*"[442].

[442] MONTIEL Juan Pablo. La Crisis del Principio de Legalidad en el Nuevo Derecho Penal ¿decadencia o evolución? Editorial Pons. (2012). Madrid – España, p. 55.

3. Son Dispositivos de Orden Neoconstitucional.

Para la suscrita, son dispositivos de orden neoconstitucional, a tener en cuenta al aplicar justicia y especialmente para sustentar respecto a la inaplicación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma excepcional, el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, porque corresponde se mantenga en forma incólume a favor del verdadero propietario y/o causahabientes, protegiendo la inviolabilidad de propiedad y derecho a transmitir su herencia, frente al accionar delictivo del Falsario, que es nulo ipso jure. Estando derechos fundamentales, principios de protección de derechos humanos y demás acordes al bloque constitucional y debidos procesos en la correcta administración de justicia, que conlleve a generar predictividad y por ende seguridad jurídica.

4. Parámetros de Seguridad Jurídica, dentro de mandatos constitucionales.

1. La defensa de la persona humana y respeto de su dignidad como fin supremo de la sociedad y del Estado.
2. La igualdad ante la ley, a contratar con fines lícitos, siempre que no contravengan leyes de orden público.
3. La Constitución prevalece sobre toda norma legal; la ley, sobre las normas inferiores y así sucesivamente.
4. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado. Los tratados, su ratificación por el Presidente de la Republica, siempre que versen sobre Derechos Humanos.
5. La libertad de trabajo y empresa, el ejercicio de la libertad no debe ser lesivo a la moral.
6. La libertad de contratar garantiza que las partes pueden pactar válidamente según las normas vigentes al tiempo del contrato y deben actuar ambas de buena fe.
7. El derecho de propiedad es inviolable.
8. En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. Igualmente, prefieren la norma legal sobre toda otra norma de rango inferior. (…) principios y derechos de la acción jurisdiccional.
9. La observancia del debido proceso, tutela jurisdiccional, la legitima defensa.
10. La publicidad en los procesos. La motivación escrita de las resoluciones judiciales El principio de no dejar de administrar justicia por vacío o deficiencia de la ley, deben aplicarse los principios generales del derecho y el derecho consuetudinarios.

11. El principio de no ser privado del derecho de defensa en ningún estado del proceso.
12. El principio del derecho de toda persona de formular análisis y críticas de las resoluciones y sentencias judiciales, con las limitaciones de ley.
13. La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos del derecho.
14. Es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres.
15. Los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben aplicar los principios generales del derecho.

16. Los Vacíos o defectos de la ley. La Corte Suprema de Justicia, el Tribunal de Garantías Constitucionales y el Fiscal de la Nación están obligados a dar cuenta al Congreso de los vacíos o defectos de la legislación.

Inseguridad jurídica, contrario sensu a la seguridad jurídica y la vulneración de derechos constitucionales y demás dispositivos legales. El Falsario en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, vulnera los bienes jurídicos de Fe Publica Registral, Trafico Jurídico y la propiedad ajena, para delictivamente aparentar ser propietario y por fines de lucro lograr enriquecimiento ilícito, ocasionando desmedro económico al legítimo propietario y/o sus herederos legales; así como al tercero de buena fe; si es que no ha actuado coludido con un tercero de mala fe. Estableciéndose que la sola inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, tipifica el hecho factico que pretendo se apruebe como figura delictiva, porque en más de treinta y cinco años de vigencia desde año 1984, ha conllevado que los magistrados y abogados, efectúen interpretación diversas, respecto al Art. 2014 del Código Civil, habiéndose otorgado Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, que ha pseudo “adquirido a título oneroso”, bien inmueble ajeno del falsario y vendido como si fuera suyo. Con la falacia de interpretarse, que se debe cautelar, el Principio de Fe Publica Registral que otorga al tercero de buena fe; sacrificándose a su favor dicha fe pública registral, en aras de no atentar contra los principios registrales; sin considerar que estamos cometiendo un Abuso de Derecho, que la ley no permite; que atenta contra la moral, dignidad y paz de los ciudadanos; quienes tienen derecho de disfrutar la inviolabilidad de su propiedad y de transmitirla a sus herederos legales, cuando fallezcan; y no ser vulnerado por los Falsarios y terceros de buena o mala fe; quienes en aras de cautelar los principios registrales, sacrifican el legítimo derecho de la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho de transmitir su patrimonio a sus herederos legales; generando la inseguridad jurídica y el tráfico jurídico, que debe existir en un Estado de Derecho, como la predictividad al recurrir a la solución de la administración de justicia. El Art. 2014 del Código Civil:

> “…*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. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro…"[443].

Por lo que corresponde, que exista una excepción, del Art. 2014 del Código Civil, para que sea inaplicable al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que la suscrita plantea la inaplicabilidad del Principio de Fe Pública Registral, en forma excepcional, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque vulnera el Principio de Prioridad de la Fe Pública Registral que debe mantenerse en forma incólume, al encontrarse el bien inmueble registrado en los Registros Públicos, que está garantizado por el Principio de Fe Pública Registral, y estando a la inviolabilidad de propiedad que corresponde al verdadero propietario y/o sus causahabientes, de transmitir su patrimonio por herencia. Por lo que, considero que, en forma excepcional, debe inaplicarse al FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; esto es al tercero de buena fe, que es víctima del Falsario. Porque este dispositivo civil, vulnera el derecho la inviolabilidad de propiedad y de herencia, reconocidos constitucionalmente al legítimo propietario y sus causahabientes, lo que no puede ser vulnerado por el Falsario, porque genera inseguridad jurídica y vulnera la predictividad en la correcta administración de justicia y el legítimo derecho del verdadero propietario de recuperar el bien inmueble por acción reivindicatoria.

5. Jurisprudencia Nacional sobre seguridad Jurídica.

"...Principio de buena fe registral debe ser interpretado en forma restrictiva..."[444].

"...Seguridad Jurídica y derecho de propiedad. (...) el pleno desarrollo del derecho de propiedad en los términos que nuestra Constitución lo reconoce y promueve, no es suficiente saberse titular del mismo por cuestión de simple convicción, sino que es imprescindible poder oponer la titularidad de dicho derecho frente a terceros y tener la oportunidad de generar, a partir de la seguridad jurídica que la posibilidad otorga, las consecuencias económicas que a ella le son consubstanciales. (...) es necesario que el Estado cree las garantías que permitan institucionalizar el derecho. Es la inscripción del derecho de propiedad en un registro público el medio a través del cual el derecho trasciende su condición de tal y se convierte en una garantía institucional para la creación de riqueza y, por ende, para el desarrollo económico de las sociedades, tanto a nivel individual como a nivel colectivo..."[445].

6. Legislación Comparada sobre seguridad jurídica.

[443] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014.

[444] Cas. N° 3371-2001-Lima, 25-09-2002, f.j. 3 Sala Civil Permanente (E.P. 30-04-2003). Op. Cit. Summa Civil (2018). T. II, 1356.

[445] Exp. N° 0016-2002-AI/TC (CASO Colegio de Notarios de Junín) 30-04-2003. Op. Cit. Summa Civil. T. II, p. 1367 de Jurisprudencia del Tribunal Constitucional.

España. "…*Los Valores y Principios Jurídicos en la Constitución: La seguridad. (…). La Constitución Española de 1978, (…) parte dispositiva preliminar (…) art.1 (…) se constituye en un Estado social y democrático de Derecho que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico, la libertad, la justicia, la igualdad y el pluralismo político. Y en el art. 9.3, se afirma que La Constitución garantiza el principio de legalidad, la jerarquía normativa, la publicidad de las normas … la seguridad jurídica…"*[446].

7. Jurisprudencia Comparada

. *"...Funciones probatorias, de garantía y perpetuación: Los que se protege con la punición de las falsedades no es tanto la verdad como las funciones jurídicas que los documentos están llamados a desempeñar y que son la función probatoria del negocio jurídico que el documento refleja, la función de garantía, relacionada con la seguridad que brinda el documento respecto de la identidad del emisor de la declaración que contiene, y la función de perpetuación de la declaración documentada, para que pueda ser conocida por terceros. (STS 912/97, 24-6; 224/98, 26-2; 1297/02, 11-7; 350/05, 17-1 (TEL 619670); 620/05, 11-5 (tol 656847); 892/08, 26-07 (Tol 1417785)..."*[447].. *"...Las funciones esenciales del documento son la función de perpetuación (fija la manifestación de voluntad de alguien), la función probatoria (permite identificar al autor de la declaración de voluntad).(STS 40/03, 17-1)..."*[448].. *"...La función de perpetuación se ve afectada básicamente cuando el documento es destruido o deteriorado. La función probatoria resultara afectada cuando la alteración del documento afecto a aquello que el documento debe y puede probar. Por tal razón es decisivo establecer que es lo que el documento prueba y ello depende de lo establecido en los Arts. 1218 y 1225 del c.c. (hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste). Y la función de garantía resultara afectada cuando la falsedad no permita identificar al autor de la declaración de voluntad. (STS 620/05, 11-5, 17-3 (TOL 656847)..."*[449].

[446] LOPEZ MEDEL Jesús. Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica. Idem, p. 55.
[447] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.
[448] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.
[449] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1830.

CAPÍTULO 9 FRAUDE INMOBILIARIO POR DELITO DE ESTELIONATO DONDE FALSARIO PSEUDO ENAJENA BIEN INMUEBLE A TÍTULO ONEROSO AL TERCERO DE BUENA O MALA FE, TIPIFICA FIGURA DELICTIVA QUE SUSCRITA DENOMINA:

"El FIDEF - FRAUDE INMOBILIARIO POR DELITO DE ESTELIONATO COMETIDO POR FALSARIO".

El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; estamos ante variedad, de tipificación delictiva dentro del libro Segundo de la Parte Especial del Código Penal - Título XIX de los delitos contra la Fe Pública, respecto al capítulo I sobre la Falsificación de Documentos en General. Que en opinión de la suscrita, debe estar como figura agravada, dentro de la Falsificación en General, porque se efectúa en el asiento Registral de bien inmueble ajeno como si fuera suyo, que conlleva la protección de los Principios Registrales y atenta tanto contra la Fe Pública Registral y Trafico Jurídico que otorga el Libro IX del Código Civil de los Registros Públicos.

Por lo que, propongo que, tendría que ser figura agravada de la Falsificación de Documentos Públicos, porque el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia, garantizados como Derechos Fundamentales y DDHH, estamos ante:

1) Falsificación de Documentos Públicos que ingresa a los Registros Públicos.

2) El Falsario logra la inscripción en el Asiento Registral de bien ajeno, para "aparentar ser propietario" con inscripción de documento "inauténtico".

3) Lo que vulnera el tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica, porque corresponde ingresar a los registros documentos que sean "auténticos" en el Registro de Bienes Inmuebles la inscripción de títulos que garantizan propiedad. Sin embargo, se vulnera e ingresa documento "inauténtico".

4) El registro de documentos con accionar delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros, vulneran los Principios Registrales, que garantiza en forma especial en Libro IX del Código Civil y especialmente se vulnera el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. .

5) Vulnera la Fe Pública Registral.

6) Resulta delito pluriofensivo.

7) Es un delito de resultado.

8) Es delito de peligro concreto, con implicancia multidisciplinaria y

9) Generan plurivictimas.

10) Ocasionan detrimento económico al legítimo propietario y sus herederos legales.

11) Genera perjuicio económico al tercero de buena fe, quien confiado en la publicidad del Registro pseudo adquiere un bien inmueble a un Falsario.

12) La pseudo “enajenación a título oneroso del falsario” debe ser declarada nulo ipso jure; porque nadie puede transferir un mejor derecho de que no cuenta.

13) La propiedad debe ser devuelta por acción reivindicatoria, al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

14) Debe el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, efectuarse anotación preventiva de No innovar, para evitar ventas sucesivas.

15) Debe resolverse por magistrados especializados, por Acción de Acumulación de Pretensiones heterogéneas que propongo, para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, en cuanto a devolución del bien inmueble a favor del verdadero propietario y sus causahabientes, al acreditarse el accionar delictivo.

16) Respecto al tercero de buena fe, corresponde que, en vía civil, el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades al tercero de buena fe, en ejecución de sentencia.

17) El tercero de buena fe, debe acreditar el pago efectuado a través de bancarización, que garantice la inversión efectuada para la adquisición del bien inmueble, para establecer el monto de devolución que debe efectuar el Falsario y acreditar el ilícito en comento, del FIDEF.

Por lo que, la suscrita se opone, que no exista ninguna excepción al Art. 2014 del Código Civil, que impidan se otorgue el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe o mala fe, que haya pseudo adquirido del falsario un bien inmueble es ajeno, como si fuera suyo; ya que vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho de otorgar herencia del verdadero propietario. Estando a mi hipótesis, que el accionar delictivo del falsario, ante la pseudo enajenación al tercero de buena fe: No estamos ante acto jurídico, no estamos ante contrato licito o valido, por lo que no se ha celebrado negocio jurídico, sino estamos ante accionar delictivo cometido por Falsario; por lo que es ipso jure. Por lo que tipifica, lo que aspiro se promulgue como delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. En consecuencia, Considero como hipótesis: El Principio de Fe Publica Registral seria inaplicable al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque 1) El verdadero propietario y sus causahabientes, mantienen el principio de fe pública registral en forma incólume, por el principio de prioridad con el que cuenta con antelación. 2) Por herencia, se transfiere la propiedad, 3) Se transfiere derechos y obligaciones que le correspondan. 4) Porque el accionar delictivo del Falsario,

vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico, lo que genera inseguridad jurídica.

Es difícil entender, como en la actualidad, podríamos aceptar tacita o convencionalmente se otorgue valor jurídico, la posibilidad de generar derecho de neopropietario del Principio de Fe Publica, que otorga el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, respecto al Falsario, quien con accionar delictivo pseudo enajena un bien inmueble ajeno como si fuera suyo. Por lo que se plantea la inaplicable para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma excepcional, a través de la promulgación que propongo en el presente trabajo de investigación del Art. 2014-A del Código Civil, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y el tráfico jurídico. Lo que genera inseguridad jurídica. Más aún, si desde la época del Derecho Romano, ya se sancionaba la venta de una cosa ajena, como jurídicamente delictivo y no podía generar validez; incluso fue acogida en Art. 1599 del Código Francés, que conforme señala Petit Eugene que no se puede aceptar la venta de una cosa ajena y la misma es nula; al comentar, que "en nuestro derecho, la venta de cosa ajena es nula (Art. 1599 del Código Civil Francés o España)"; agregando "la venta pura y simple de un cuerpo cierto, tiene por efecto hoy hacer pasar inmediatamente la propiedad del vendedor al comprador; ahora bien, es imposible cuando se trata de una cosa de la que no es propietario el vendedor". Antecedente histórico del Derecho Romano, que fue acogido por el Derecho Francés y en Legislación Comparada también admitida, el bien ajeno, corresponde ser declarado nulo ipso jure.

> "…*Fe Publica es una calidad de orden público que, mediante la intervención del oficial público, acuerda a ciertos documentos el carácter de auténticos y eficaces…*"[450].

El problema se presenta en el Perú, al haber transcrito en forma textual, el Art. 34 de la Ley Hipotecaria de España, al Art. 2014 del Código Civil, que se otorga al tercero de buena fe principio de fe pública registral, conforme se establece sin embargo, en España se refiere al Derecho Hipotecario, mient5ras en Perú, lo consideramos en cualquier compra venta de bien inmueble. Sin restringir al que provenga de accionar delictivo al que la suscrita denomina FIDEF – Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

> *"...adquiere a título oneroso algún derecho de persona que 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 sustenten..."*[451].

Empero, la Ley Española sanciona la inscripción de documento inauténtico, así sea de funcionario público. Sin embargo, en Legislación Peruana, se ha efectuado aplicación indebida a través del Art. 2014 Código Civil otorgar al tercero de buena fe Fe Pública Registral y ha copiado erradamente

---

[450] ARGENTINO I. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Idem, T. I., p. 375. Op. Cit. Coutere.

[451] Art. 34 de la Ley Hipotecaria de España.

texto Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española, para otorgar Principio Registral al tercero de buena fe, donde operadores del derecho, sin efectuar ninguna restricción en estos más treinta y siete años, han venido aplicando incluso al que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, sin restringir, que el Falsario no cuenta con legitimidad y se vulnera garantías de Derechos Humanos, derechos fundamentales, recogidas en la Constitución Política del país, que establece Derecho de Propiedad y herencia inherente a la persona en Arts. 2 Inc. 16, Art. 70 de la Constitución Política del Estado, que protege la inviolabilidad de propiedad. Por lo que, al existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, por control difuso corresponde a los magistrados preferir la primera. Por otro lado, nosotros sí hemos copiado textualmente Art. 34 de Ley Hipotecaria Española; en donde estamos ante disposición del derecho hipotecario y en España; se sanciona la inscripción registral que sea “no auténtica”, no solo al falsario, sino también al funcionario público, que esté involucrado en dicho registro falso en el Asiento Registral del bien ajeno. Por lo que, estamos vulnerando bienes jurídicos de propiedad y herencia del verdadero propietario y el trafico jurídico; lo que es nulo ipso jure.

Sin embargo, en el Perú; lejos de otorgar el control difuso, dando prioridad a la inviolabilidad de propiedad, se está prefiriendo otorgar garantías del Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe; aunque haya sido víctima de (Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario). Lo encierro entre comillas, no porque el planteamiento no sea de la suscrita; sino, lo hago para resaltar que dicha figura delictiva, no está tipificada como acción delictiva. Por lo que, propongo su promulgación del FIDEF – Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

Por lo que, la suscrita pretende, que se promulgue como figura agravada, del Art. 427 del Código Penal, como Falsificación de Documento Público Registral, con la tipificación de figura delictiva Art. 427-A del Código Penal; al haberse efectuado por un falsario el registro de documento “no auténtico”, ya sea por falsificación de documentos o suplantación de identidad u otro, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; por lo que, vulnera los bienes jurídicos de Fe Publica, Trafico Jurídico, inviolabilidad de propiedad y herencia que debe existir en los Registros Públicos, estando a la especialidad de los Principios Registrales que cautelan el Libro IX del Código Civil sobre los Registros Públicos, entre ellos el Registro del inc. 1 del Art. 2008 del Código Civil sobre Registro de la Propiedad Inmueble, que está garantizada por el principio de publicidad.

Por lo que, cualquier anotación delictiva del Falsario, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, genera peligro concreto de bienes jurídicos que se encuentran garantizados en los Registros Públicos y que deben generar seguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho. Por lo que opino, corresponde se obligue la buena fe no solo al tercero de buena fe, sino también al enajenante y a cualquier funcionario público que efectué el registro de documento público en los Registros Públicos. Por lo que la conducta delictiva del Falsario, que finge ser enajenante, sin tener derecho para serlo y pseudo transfiere propiedad ajena como si fuera suya, genera la nulidad ipso jure.

Porque nadie puede transferir un mejor derecho, con el que no cuenta. El Falsario, no tiene legitimidad, ni cuenta con la manifestación de voluntad del verdadero propietario para enajenar al tercero, y la pseudo enajenación a título oneroso al tercero de buena fe; vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de transmitir su patrimonio por herencia al verdadero propietario; lo que vulnera Derechos Humanos.

Por lo que, al tipificarse propone la suscrita, lo que denominó como FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, como figura delictiva del Art. 427-A del código Penal; corresponde así mismo, la inaplicabilidad del Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional; por lo que propongo también, la promulgación del Art. 2014-A del acotado código para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Debiendo declararse nulo ipso jure, la pseudo enajenación efectuada por el falsario al tercero de buena o mala fe; y corresponde como propongo, que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante y daño emergente al tercero de buena fe. Sin perjuicio que, al declararse nulo ipso jure, se devuelva la propiedad por acción reivindicatoria al verdadero propietario y/o sus causahabientes por Sucesión intestada o testada, según corresponda. Mediante acción reivindicatoria y se plantee la medida cautelar de no innovar, como anotación registral; desde el momento de plantear la demanda-denuncia; al proponer que sea resuelto a través de proceso de acumulación de pretensiones de acciones heterogéneas, que también propongo y por Magistrados Especiales en materia penal, civil, registral y Constitucional.

En consecuencia, se aplicaría el Art. 2014 del Código Civil que otorga el principio de fe pública registral, para el caso del Delito de Estelionato, que la suscrita denomina Estelionato Convencional, que es contra el Patrimonio – Defraudación – Estelionato, tipificado en el Art.197 Inc. 4) del Código Penal, donde está inmerso el verdadero propietario. Proponiendo la suscrita, es inaplicable por excepción, al caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 2014-A del Código civil.

En consecuencia, el hecho factico que el verdadero propietario, procede a cometer el delito de 1.- Doble venta, 2.- El caso que el tercero de buena fe, es víctima, al adquirir el bien inmueble materia de litis, que es producto de una simulación anterior. 3.- El caso de concretarse la venta que se inició con un poder vigente y al efectuarse la enajenación, el apoderado tenía el poder recién vencido; en estos hechos facticos, se tipifica el delito de Estelionato antes señalado, que la suscrita denomina Estelionato Convencional y corresponde la aplicación plena del Art. 2014 del Código Civil. i) En el caso de la doble venta, tiene prioridad, del principio registral caso que es el propio propietario, se expuso su propiedad, al simular una transferencia con un tercero y que este último, aprovechando dicha circunstancia, enajena a título oneroso al tercero de buena fe y transfiere la propiedad y ii) En el último caso, que el propietario, se autoexpuso su propiedad, al simular una transferencia con un tercero de buena fe y transfiere la propiedad si el poder había vencido, debió por precaución,

efectuar una anotación registral, poniendo en conocimiento dicha situación; empero, mayormente este hecho jurídico, excepto manifiesta mala fe, es ratificado por el propietario y la venta se concreta sin inconvenientes.

Por lo que, es ratificado al darse modificación al Art. 427 del Código Penal, para que establezca como figura agravada a los Documentos Públicos Registrales, el accionar delictiva del Falsario con Falsificación de Documentos o suplantación de identidad, que ingresa a los Registros Públicos, del Registro de Propiedad Inmueble, en el Asiento Registral de bien ajeno; el falsario, para aparentar ser propietario y con ánimo de lucro, apropiarse o enajenar a título oneroso el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al generar detrimento económico al legítimo propietario y a sus herederos legales y simultáneamente enriquecimiento ilícito al Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico que debe existir en un Estado de Derecho. Lo que es nulo ipso jure.

2. Procedimiento que propongo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Correspondería desde la interposición de la denuncia.

1) Propongo, al Fiscal requerir al Juez a petición de parte: Anotación preventiva de Medida Cautelar de No Innovar.
2) Al acreditarse el ilícito, corresponde al Fiscal Provincial Penal, requerir al Juez a petición parte, se inicie acción reivindicativa para que retorne la propiedad a favor del legítimo propietario y/o sus causahabientes, por sucesión intestada o testada, según corresponda.
3) Proponiendo que debería ser resuelto por magistrados especializados, conocedores de temas penal, civil, registral, notarial, constitucional, al emitir pronunciamiento.
4) Propongo, se efectué control difuso, toda vez que el Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe, Principio Registral de Fe Publica no puede ser superior al mandato constitucional y convencional de Derechos Humanos de Inviolabilidad de Propiedad y el derecho de Herencia, que tiene garantizado el propietario. Por lo que, mal se podría seguir aplicando el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, que ha sido víctima de un falsario, porque es nulo ipso jure, al atentar contra derechos humanos y derechos fundamentales.

3. Contrato en Nombre Ajeno.

Aunque no es la figura de nuestro trabajo de investigación, sin embargo, se establece que, si nadie puede contratar a nombre de él, sin su autorización;

con mayor nadie puede enajenar o vender los bienes ajenos, como si fueran suyos, sin autorización ni consentimiento del verdadero propietario o sus herederos legales; toda vez que, si no se puede lo menos, con mayor razón no se puede lo más.

Una cosa es, comprar o vender a nombre de tercero, a través de un poder otorgado y otra, es efectuar la pseudo enajenación a título oneroso o gratuito de bien ajeno, como si fuera suyo, porque es hecho factico y jurídico delictivo, que genera inseguridad Jurídica y vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. A lo que denomino FIDEF – Fraude inmobiliario por delito Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, jamás recibió la manifestación de la voluntad, ni fue autorizado por el verdadero propietario para enajenar su bien inmueble a tercero de buena fe o mala fe. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario.

> "…*Excepto ser representante voluntario o legal de alguien, nadie puede contratar a nombre de él. Celebrando un contrato en nombre ajeno por quien no tenía autorización o representación legal, se estará ante nulidad de acto; salvo que lo ratifique la persona a cuyo nombre se haya otorgado y antes de revocarlo la otra parte contratante…"*[452]*. "…Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por este autorizado o sin que tenga por ley su representación legal. El Contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue, antes de ser revocado por la otra parte contratante… "*[453]*.*

[452] DICCIONARIO CABANELLAS, Guillermo. Tomo II. C-CH. p, 354.
[453]NICOLIELLO, Nelson. Idem, Op. Cit. Código Civil Español. Art. 1259, p. 257.

9.1 TEORÍA DE LOS INDICIOS Y PRESUNCIONES.

9.1.1 Naturaleza de los Indicios.

En algunos casos, es factible iniciar una investigación respecto a un hecho factico, en el área penal, encaminando a pistas que nos llevan los indicios, lo que puede ser empleados por detectives, policías, fiscales al emplear como herramienta primigenia, para iniciar investigación del hecho delictuoso, son en algunas ocasiones los indicios, podría llevar a determinar la responsabilidad del presunto autor.

> *"...resultante de indicios, conjeturas, señales o presunciones más o menos vehemente y decisivos, aceptados por el juez como conclusión de orden lógicos y (...) concatenación de los hechos..."*[454].

.

Es obvio, que sería descartar seriedad de investigación, si nos dejamos llevar solo por simples indicios, sin mayor elemento probatorio, lo que resultaría no valido; por lo que, terminaría simplemente descartado; ya que se requiere posteriormente de elementos de convicción, para poder conducir una investigación con seriedad y objetividad; que nos lleve a la teoría del caso, en materia penal y a elementos probatorios que acrediten el hecho factico, el delito y la responsabilidad penal del presunto autor. Asimismo, en materia civil, nos permite analizar los indicios; deben ir aparejados con otras pruebas; tenemos presunciones que nos permite establecer si estamos ante nulidad absoluta, nulidad relativa o un acto anulable, haciendo uso de demás dispositivos sistemáticos y constitucional, entre ellos el artículo 140 del Código Civil, para apreciar si reúne los requisitos establecidos para el acto jurídico, que es medular para considerar la validez de un negocio jurídico. Para lo cual, se concuerda con legislación sistemática respectiva y se hace uso de la ponderación constitucional de resultar necesario, para establecer la ratio decidendi del pronunciamiento y decisión final en una sentencia judicial, prevaleciendo principios constitucionales, si corresponde realizar con ponderación de derechos. Aunque en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por Estelionato que comete el Falsario, corresponde ser declarado nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y generar inseguridad jurídica, porque se vulnero el tráfico jurídico y la Fe Publica Registral.

Existen situaciones, en algunos casos, que lo que figura en la Escritura Pública, no refleja la realidad de los hechos, no hay un origen contractual y/o existe Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, para aparentar ser propietario y pseudo enajenar a título oneroso bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, por lo que, para lograr probar que lo que se consigna en el instrumento público que no tenga origen contractual, efectuado en forma bilateral entre el verdadero propietario y el falsario, sino tiene origen de accionar delictivo, para lograr inscripción en el folio real del asiento registral del bien inmueble de bien ajeno, por el falsario; contamos con prueba privilegiada, la pericia

[454] CABANELLAS, Guillermo. Idem, T. VI, p. 501.

grafotecnia, que resulta irrefutable, porque acredita suplantación de identidad y/o falsificación de documento, se puede establecer la falsedad de firma, efectuada por simulación, de la huella dactilar, si documento tiene firma reciente, tipo papel, etc.

Están aparejadas, por ejemplo, forma de indicio se puede establecer cuando 1) La fecha del supuesto acto jurídico y/o negocio jurídico, si difieren de la fecha en que falleció el legítimo propietario, uno de las partes que aparentemente firmaron el contrato. O 2) Caso que no acreditó la bancarización del dinero efectuado, en muchos casos ninguna de las partes. Otro ejemplo, 3) La sumatoria de indicios: Cuando el supuesto comprador, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, procede al conjunto de acciones que consideramos sumatoria de indicios, que nos lleva a acreditar la comisión delictiva y responsabilidad del falsario, en muchos casos, actúa desde un inicio con tercero de mala fe, para establecer si actúan coludido, o se presenta dudas si estemos ante tercero de buena fe; empero, el objetivo es acogerse al dispositivo jurídico, que permita acreditar la comisión delictiva y verificar si logró enriquecimiento ilícito los participantes del ilícito y detrimento económico al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

9.1.2 Indicios en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

Los más resaltantes, del conjunto de indicios son: 1.- El falsario no inscribió la propiedad estando en vida el legítimo propietario y 2.- Tampoco tomó posesión del bien inmueble, 3.- Tampoco pagó los autoevaluó, 4.- No contaba con los recibos de servicios a su nombre. 5.- Sin embargo, vendió el inmueble después que falleciera el legítimo propietario y 6.- A precio irrisorio y 7.-En forma casi inmediata se produjeron ventas sucesivas; sin que en ninguna de ellas se tomara posesión ni se efectuara mejoras, las cuales realizaron las ventas a precios irrisorios en un inicio, 8.- Logrando la inscripción en muchos casos después del fallecimiento del verdadero propietario, para perjudicar a los causahabientes y/o herederos legales. 9.- Procediendo recién: a) Efectuar los tramites en los Registros Públicos y en la Municipalidad del sector, b) Para recién iniciar el pago de autoevalúo y/o efectuando la inscripción en Registros Públicos, sin pagar autoevaluó, c) Que lo continúo pagando el legítimo propietario, como corresponde al legítimo propietario.

Estas circunstancias, en muchos casos impide, que: i) El verdadero propietario conozca en vida, ii) Así como a sus herederos legales; que el Falsario, cometerá el Fraude Inmobiliario por Estelionato; ya que casi en la mayoría de los casos, se produce, cuando el verdadero propietario ha fallecido. iii) En otras situaciones, el bien inmueble materia de litis, puede encontrarse en posesión del falsario, como arrendamiento o precario; pero no a título de propietario, lo que es aprovechado para cometer el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; excepto,¿ Los indicios son muy importantes en el desarrollo de un investigación fiscal y judicial, en materia civil tendremos respecto a los indicios en el caso de diligencia judicial puede ser de entrega de

bienes, secuestro y/o de lanzamiento de arrendamiento, respecto a la posesión o tenencia material, de un bien inmueble, de tercero; que desvirtúe la afirmación brindada por una parte que alega lo contrario.

> *"...Para probar contra lo dicho (...) instrumento público que no tenga origen contractual puede utilizarse toda clase de pruebas, cuando no existe norma legal que limite su conducencia; como ocurre en Colombia (en otros países (...) excluyen los testimonios). Pero se deben someter (...) crítica rigurosa, porque lo correcto es aceptar las declaraciones del funcionario público (...) se ha depositado la fe pública y el ejercicio de la función jurisdiccional, administrativa o de la policía, mientras no aparezca evidente que ha incurrido en falsedad material o ideológica, o en un simple error..."*[455].

Para llevar a cabo, el análisis del concepto de prueba de indicios, que establece el autor Devis Echandía, la suscrita es de opinión que, resulta necesario estar avalado con otras pruebas. Ejemplo que considera la suscrita 1) Una pericia grafotecnia, si estamos ante una elevación de una Escritura Pública y el verdadero propietario ha fallecido; como se desvirtúa la validez de dicho documento público, si estamos frente a un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario. 2) No solo con la prueba de indicios, uno de ellos sería el de i) Bancarización ante la compra o venta supuestamente alegada; se tendría que probar que el dinero se trasladó del comprador al vendedor; que ii) Elevación de la Escritura Pública debió efectuarse por el Principio de Rogación, estando con vida el legítimo propietario, quien manifestó su voluntad para efectuar la venta o donación al "falsario" y iii) No esperar que aquel fallezca, para recién proceder a elevar a Escritura Pública en forma oculta. De la Minuta y Escritura Pública, se tiene que establecer al efectuarse la pericia grafotecnia, que el legítimo propietario firmó y estampo su huella dactilar, para lo cual concurrió al Notario, o de resultar el caso al efectuar el contrato bilateral de compra venta cumple los requisitos que establece el Art. 140 del Código Civil "...*Agente capaz, objeto física y jurídicamente posible, fin licito, observancia de la f0orma prescrita bajo sanción de nulidad...*[456]", iv) Se apareja con una acreditación de bancarización, el comprador toma posesión del bien inmueble, v) Comienza a pagar los autoevalúo. Entre otras acciones que nos lleve a acreditar ser el nuevo propietario del bien inmueble.

> "...*Una persona distinta al demandado (...) se opone y presenta un documento privado autentico y que lo acredita como comprador o arrendador de ese bien, tal documento tiene cierto valor probatorio a su favor, a partir (...) fecha cierta (la autenticidad ha podido sobrevenir después de su otorgamiento y no corresponder a la fecha del documento), si bien no es pleno contra el demandante ajeno al mismo, sí reviste importancia y permite formar el convencimiento del juez con la ayuda de cualquier otro medio, como uno o varios testimonios e incluso*

[455] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem. T. II, p. 560.
[456] CODIGO CIVIL PERUANO. Idem, Art. 140.

de un indicio como el de la posesión o la tenencia material, si no aparece prueba en contrario..."[457].

Es de entender, que estamos ante indicios, que pueden ser desvirtuadas con una pericia que demuestre que es el nuevo propietario o al contrario, con una pericia grafotecnia, que acredite que hubo una inscripción delictiva, para aparentar ser propietario y proceder a pseudo enajenar el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena o mala fe, quien compra el bien inmueble a precio irrisorio, lo inscribe en los Registros Públicos y acto seguido sin tomar posesión, ni contar con la posesión del bien inmueble, procede a vender a un cuarto de buena fe y se dan las ventas sucesivas en este círculo vicio, haciendo uso del Art. 2014 del Código Civil, para lograr el enriquecimiento ilícito y perjudicar el patrimonio perteneciente a otro y a sus herederos legales, al conseguir que se declare el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe "... *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. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro..."*[458].

Por lo que, en el último caso, estamos ante Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, que es materia del presente trabajo de investigación; que considero que legislativamente se deba promulgar como figura delictiva agravada, del delito de Falsificación de documentos; de Falsificación de documentos Públicos Registrales, que vulnera derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y derecho herencia y bienes jurídicos de Fe Pública y Trafico Jurídico, que generan inseguridad jurídica; donde se vulnera Principio de Publicidad y demás Principios Registrales, así como Principio de Fe Publica Registral, que debe mantener todo propietario al ser incólume, por haber tenido inscrito la propiedad en los Registros Públicos con antelación, estando al Principio Registral de Prioridad y no haberse producido el tracto sucesivo, ante el accionar delictivo del Falsario.

Por lo que, en este caso del hecho factico, la ratio decidendi de la sentencia debería merituar no solo el conjunto de indicios, sino principalmente la prueba que acredite en forma certera, estos indicios. Por lo que, la suscrita considera que la ratio de la ley, se deben adoptar medidas correctivas, para que las pruebas entre ellas los indicios y presunciones; permitan acreditar el hecho factico, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; para sin contar con la manifestación de voluntad del legítimo propietario, procede a pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y sus herederos legales, nos lleve acreditar en base a los "Principios de Causalidad,

---

[457] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem. T. II, p. 564.
[458] C.C. Peruano. Idem. Art. 2014.

identidad y reglas generales o técnicas de la experiencia", el ilícito en comento y responsabilidad penal.

> *"...esa certeza debe ser siempre el resultado de un examen crítico-lógico de los hechos indiciarios, basado (...) principios de causalidad e identidad y (...) reglas generales o técnicas de la experiencia, es posible fijar de antemano el valor probatorio de los distintos indicios, excepto (...) trate del llamado necesario (...), incluso cuando consagra el sistema de la tarifa legal, solo puede exigir ciertos requisitos, como la pluralidad, concordancia y convergencia de los contingentes y la plena prueba de todos los hechos indicadores, pero (...) corresponde al juez determinar cuándo ese conjunto es suficiente para formar su convencimiento, (...) puede negarse a aceptarlo como prueba de hecho investigado, a pesar de que reúna aquellos requisitos, si no le parece suficientemente seguro..."*[459].

Es por eso, importante considerar que la prueba indiciaria el juez en muchos casos lo evalúa como un criterio de conciencia y otra por la experiencia, la sumatoria de indicios, nos lleva en muchos casos, a la convicción de un hecho factico y a establecer responsabilidad del presunto autor y comisión delictiva si es que van aparejadas con otra prueba de plena convicción.

9.1.3 Determinación de validez para Pruebas de Indicios.

Para determinar la validez de los indicios, los mismos deben ser útiles, conducentes, plurales, graves, concurrentes, concordantes; empero, deben estar aparejados con una prueba directa, que genere certeza. Si bien es cierto, los indicios ayudan a merituar si existe la probabilidad de la comisión delictiva de un hecho factico, la suscrita, considera que deben estar merituados con algún elemento probatorio que genere certeza que el hecho delictivo se ha producido; porque si no, estaríamos solo ante especulaciones y al analizar la responsabilidad de un ser humano, debe acreditarse no solo son pruebas indirectas de indicios o presunciones; sino las mismas solo permiten encaminar la investigación, pero deben ser probadas con un hecho directo; ejemplo en el caso que es materia de investigación respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, tendríamos que considerar a la prueba elemental que es la pericia grafotecnia, y agregaríamos los indicios periféricos a dicha prueba, la no bancarización, la no posesión del bien inmueble, el no pago de autoevaluó, el precio irrisorio, el precio irrisorio que se da después de la inscripción ilegal y delictiva del bien inmueble en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, el proceder a la inscripción del bien inmueble, después que el verdadero propietario fallece, o está sumamente delicado de salud; procediendo a efectuarse ventas sucesivas, al tercero de buena o mala fe y así sucesivamente a los "n" terceros de buena fe. Para lo cual, estableceremos algunos de los Requisitos para otorgar validez a la prueba de indicios:

---

[459] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem. T. II, p. 588-589.

> *"...a) ...Las pruebas del hecho indicador (...) hayan sido decretadas y prácticas (...) admitidas, en forma legal. El indicio (...) prueba que necesita ser probada (testimonios, documentos, inspecciones, confesiones, dictámenes de expertos)... b) Que no se haya utilizado ilícitas o prohibidas por la ley, para demostrar el hecho indicador (...) ausencia de vicios de procedimiento (...) c) Que no exista una nulidad del proceso, que vicie las pruebas del indicio (...) las pruebas del hecho indicador estén libres de vicios (...) dos aspectos anteriores, pero que formen parte de un procedimiento nulo por otras razones y (...) está nulidad deje sin valor estas pruebas (...) d) Que la ley no prohíba investigar el hecho indicador (...). Cuando por razones sociales o morales o de otra índole, la ley prohíbe investigar un hecho, las pruebas que por error del juez se practiquen sobre este, quedan viciadas por nulidad, por objeto ilícito (...) ejemplo (la concepción de hijo de mujer casada por un hombre distinto a su marido) …"*[460].

La suscrita considera, que tanto los indicios, como las presunciones legales, son tipos de pruebas diferentes; donde varios indicios, que van corroborados con una prueba plena, son considerados como elementos probatorios, porque si no carece de objeto merituarlos, porque quedarían simplemente en indicios con carente valor probatorios, a no ser que sean corroborados con un elemento probatorio, corroborable. Mientras las presunciones legales, nos indican un camino a seguir por la experiencia de determinadas presunciones previamente establecidas; pero lo lógico y justo, es que permita la prueba en contrario, a no ser que sea una Presunción Ipso Jure; que simplemente no permite prueba en contrario, como el presente caso; que i) Un falsario, no puede transferir una propiedad ajena, como si fuera suya, si no ha contado con la autorización previa del verdadero propietario por poder, donde haya manifestado su voluntad de enajenar a título oneroso su bien inmueble, o ii) Si no existe manifestación de voluntad efectuada por el legítimo propietario ni al falsario, ni al tercero de buena fe que establece el Art. 2014 del Código Civil, que la suscrita considera, que no puede corresponder aplicarse, hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena fe y/o mala fe; con accionar delictivo previo, de haber logrado inscribir falazmente en el Asiento Registral el bien inmueble ajeno; sin que el legítimo propietario hubiera enajenado su bien inmueble. iii) Sino se produjo, como reitero con accionar delictivo, para lograr ocasionar desmedro económico al verdadero propietario y/o a sus herederos legales del causante, si estos son sus causahabientes y simultaneo enriquecimiento ilícito del falsario y/o terceros de buena fe y/o mala fe; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus herederos legales. En donde en muchos casos, el falsario, logra efectuar su accionar delictivo, después que el legítimo propietario, está muy delicado de salud o peor aún, cuando aquel ha fallecido; perjudicando su patrimonio, ya que sus bienes inmuebles son transferidos, casi inmediatamente, no permitiendo que los herederos legales del causante, puedan defender su patrimonio, transmitido

[460] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem. T. II, p. 622-623.

en muchos casos, con transmisión por herencia de facto, esto es sin que previamente el legítimo propietario, haya dejado un testamento ológrafo o preestablecido otro tipo de testamento valido, o es la transmisión de herencia a los herederos legales de los bienes muebles e inmuebles del causante intestado.

9.1.4 Fundamentos de los Indicios.

Los indicios, es la suma tiene de estos debe, generar al anexarlos con pruebas contundentes, certidumbre para el análisis del hecho factico materia de investigación, para merituarlos en forma concurrente. Ejemplo suma de varios indicios concurrentes y una pericia grafotecnia, que acredite la falsedad del documento o suplantación de identidad en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar delictivamente ante los Registros Públicos, como si fuera propietario y lograr la inscripción delictiva en dicho Registro; para posteriormente pseudo “enajenar a título oneroso”, al tercero de buena o mala fe:

9.1.5 Pruebas Presuntivas.

Etimológicamente tenemos que presuntivo proviene del término presumir (praesumure), que significa:

> *“...suponer una cosa cierta sin que esté probada o sin que nos conste: (...) parece originalmente el texto latino se refería (...) a un movimiento corporal (... presumir de emperador (...) asumir sin derecho ese cargo) y (...) sentido figurado (...) suponer o admitir...”.*

Las pruebas presuntivas, resultan importantes, porque nos lleva a esclarecer un hecho delictuoso a nivel penal, así mismo respecto al área civil, también se emplea; al considerarse en muchos casos que son presuntivas iuris tantum y/o iuris et de iure; respecto a si admiten o no pruebas en contrario; o si son consideradas relativas o absolutas; que conllevan a que el Juez al resolver o Fiscal en su caso al ejercitar la acción penal o efectuar el archivo definitivo del caso investigado, permita llegar a la convicción del hecho factico, respecto a los hechos controvertidos y a una conclusión sobre el hecho materia de Litis y la responsabilidad del presunto autor, en el tema de investigación del falsario. .

9.1.5.1 Tipos de Presunciones:

Presunciones Judicial o de Hombre.

Presunciones Legislativas.

9.1.5.1.1 Presunciones Judicial o de Hombre:

Permite valorar, dentro del proceso penal a los magistrados; al Fiscal para ejercitar la acción penal y al juez para resolver el proceso, donde se aplica ejemplo la mala fe no se presume; empero, se puede efectuar un contorno de indicios y presunciones que nos lleve a merituar que existe un accionar que corrobora o acredita la mala fe, no solo del falsario, sino también del supuesto tercero de buena fe, si ambos actúan de mala fe, donde la suscrita considera; que se efectúa 1.- Cuando en la inscripción en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, se realiza, estando el verdadero propietario imposibilitado de tomar conocimiento de la inscripción delictiva que se ha efectuado en el Asiento Registral de su propiedad: ya sea por su avanzada edad o por su delicado estado de salud y/o cuando aquel ha fallecido; 2.- Se procede a efectuar la pseudo "enajenación a título oneroso", sin que el Falsario este en posesión ni el tercero de buena o mala fe tome posesión del bien inmueble materia de Litis; 3.- Se procede inmediatamente a ventas sucesivas a los terceros, en esa misma condición y a precios irrisorios, con el agravante que no se emplean la bancarización para efectuar las transacciones de dichas trasferencias, 4.- No se efectúan mejoras al bien inmueble, 5.- Las ventas se efectúan como una ruleta, en forma sucesivas; buscando acogerse a lo dispuesto en el Art. 2014 del Código Civil, para garantizar principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que permite que si logra la inscripción en los Registros Públicos, por la "enajenación a título onerosa", adquiera derechos sobre el bien inmueble materia de Litis; con lo que se concretaría el enriquecimiento ilícito y el desmedro económico al verdadero propietario y/o sus herederos legales; vulnerando derechos humanos de inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

Perjudicando, a la inviolabilidad de propiedad, que está protegida constitucionalmente en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado y a sus herederos legales, protegidos también en el Art. 2 inc. 16 en la Carta Magna, en forma constitucional, al legítimo propietario y a sus causahabientes, si este ha fallecido. Por lo que, estaríamos ante indicios y presunciones iuris tantum, que admite prueba en contrario, lo que permite llegar a la certeza de dicho accionar del Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por el falsario, a través de una pericia grafotecnia, que cerraría el circulo de toda investigación judicial, prueba irrefutable, por ser contundente; estando que es meritorio establecer también el principio de presunción de inocencia, que tiene expedito todo ser humano, como una garantía constitucional y Derechos Humanos, en todo proceso penal y extensivamente civil, registral, administrativo, etc.

Presunciones Absolutas. iuris et iuris.

Presunciones Relativas. iuris tantum.

Ambos tipos de presunciones, las legales como judiciales, deben ser matizadas con regla de la experiencia y para efectuar calificación de indicios deben ser plurales, contundentes, concordantes, útiles, debe estar aparejado con otra prueba contundente y debe ser calificado por los magistrados como argumentos probatorios, si guarda relación al hecho investigado, si es que resulta necesario.

> "...*presunciones iuris et de iuri (...), no son verdaderas presunciones, sino preceptos o mandatos jurídicos imperativos, actos dispositivos del legislador, debido a que no admiten prueba en contrario del hecho presumido y tal prueba debe ser siempre posible en la presunción...*"[461].
>
> Presunción iuris tantum: "...*Admiten prueba en contrario presentadas por la parte a la cual se ha trasladado la carga. Por tanto, solo ofrecen al tribunal un tipo de "verdad provisional" que puede ser cancelada por la prueba en contrario (...) la mayoría (...) presunciones legales son relativas. (...) Se suele considerar como mecanismos procesales cuyo objetivo es distribuir la carga de la prueba entre las partes y brindar al tribunal criterios a aplicar en la decisión final...*"[462].

Jurisprudencia Comparada.

> "...*Determinación mediante indicios: Como elemento subjetivo del delito de falsedad documental, el ánimo falsario está en la mente del sujeto y salvo que exista prueba directa derivada de una manifestación del acusado, hay que deducirlo mediante una prueba indirecta e indiciaria, valorando cuanto actos del sujeto, anteriores, simultáneos o posteriores a la acción, ofrezcan alguna luz sobre el secreto fondo de sus pensamientos (STS 162/99 1-2; 2000/04, 16-2)...*"[463].

1) Presunción.

En la doctrina legal tenemos las dos que son resaltantes:

Presunción Iuris Tantum".

Presunción iuris iuris.

*La que predomina en nuestro trabajo de investigación es la presunción iuris tantum, que permite la prueba en contrario.

---

[461] DEVIS ECHANDIA, Hernando. Idem, T. II, p. 681.

[462] TARUFFO, Michele. La Prueba. Idem, p. 152.Op. Cit. Regla 301 de las Federal Rules Of. Evidence; Saltzburg, Martin y Capra (2002), Vol. I, p. 301-303.

[463] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.

2)Presunción Legal de Propiedad.

Nosotros vamos analizar, la Presunción legal que es Iuris Tantum, en la participación del acuerdo entre el Falsario y el tercero, para analizar si existe una presunta co autoría en un accionar delictivo del Fraude Inmobiliario, por delito de Estelionato, porque presuntamente actuaron de mala fe. Aunque la mala fe, debe ser demostrada por la persona interesada; pero al resolver el Juez puede llegar a una decisión de emitir sentencia, ya sea absolutoria o condenatoria, suele ser empleado como un argumento de criterio de conciencia, que emplea al resolver, pero primordialmente bajo enfoque de ponderación de derechos y que en materia legislativa debe prevalecer los derechos constitucionales y derechos humanos, a cualquier dispositivo legal, al ser prevalente el derecho constitucional ante cualquier antinomia legislativa existente, bajo un enfoque sistemático de las normas legislativas existentes en un país que debe regir dentro un Estado de Derecho, a fin de otorgar seguridad jurídica a los ciudadanos; en este caso a los verdaderos propietarios y a sus herederos legales; como a las víctimas de pseudo adquisición a título oneroso de bienes inmuebles donde exista Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario; a fin de buscar evitar a través de dispositivos legales, se produzcan y exista mayor cautela antes de adquirir un bien inmueble. Por lo que, se deberá analizar la inscripción de los asientos registrales y los títulos que los aparejen.

Aunque la mala fe, debe ser demostrada; pero al resolver el Juez, decisión de emitir sentencia ya sea absolutoria o condenatoria, suele emplear argumento de criterio de conciencia, que se emplea al resolver. Y en caso, ser víctimas de falsarios, las ventas tercero se efectúen en forma sucesiva, las mismas serán nulas, desde el primer acto ilícito efectuado en los Registros Públicos, a partir de norma que los regule; porque no existe irretroactividad de la norma jurídica.

Se busca, al analizar al administrar justicia, establecer, si el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato donde el falsario, existe colusión con el tercero de mala fe; buscando perjudicar al verdadero propietario y/o a sus herederos legales del causante, mayormente tipificarse el ilícito en comento, luego que fallece el verdadero propietario; buscando apoderarse de la propiedad materia Litis y lograr afectar a sus herederos legales del causante (mortis causa). Por lo que, la preocupación de la suscrita es tratar de lograr a través del presente trabajo de investigación, que los mismos disminuyan progresivamente; buscando generar seguridad jurídica y protección a la inviolabilidad de propiedad. Se tratará determinar si podríamos adoptar mecanismos que impidan que el Falsario y el supuesto tercero de buena fe o mala fe se coludan en la adquisición de bienes inmuebles, ya estaríamos frente a una co autoría o una complicidad de acuerdo al hecho factico.

> *"…Presunción de Propiedad. El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito…"*[464].

[464] C.C. Peruano. Idem, art. 912.

9.1.6 Conclusiones:

Hay indicios y presunciones que Falsario y tercero actúan de mala fe: Si a la enajenación del bien inmueble a título oneroso el propietario:

A) El Falsario, no está en posesión del bien inmueble, ni el tercero de buena fe conoce el interior del bien antes de adquirir.
B) En los Registros Públicos la inscripción del folio real a favor del Falsario, la minuta no guarda relación con la fecha de la inscripción y se efectúa luego que el verdadero propietario de avanzada edad y/o de estado delicado de salud: Falleció.
C) La venta del bien inmueble ha sido efectuada a precio irrisorio, sin que se efectúe la transferencia bancaria del tercero de buena fe, que acredite su solvencia económica.
D) No hay movimiento bancario que acredite ni el egreso ni el ingreso de la transferencia de dinero efectuado.
E) Se realizan ventas sucesivas del bien inmueble, sin que estén en posesión del bien inmueble, ni que hayan efectuado modificaciones del falsario al tercero, se efectúa sin que el verdadero propietario haya efectuado su manifestación de voluntad ni al falsario ni al tercero de buena o mala fe.
F) Los autoevalúo y recibos de servicios: Luz, agua, teléfono del bien inmueble materia de Litis, no figuran a nombre del Falsario.

9.2 NO ESTAMOS ANTE EXCEPCIONES CONSTITUCIONALES DE LA PROPIEDAD.

a) No Estamos ante Seguridad Nacional o Publica.

b) No Estamos ante Estado de Necesidad Pública o Expropiación.

c) No Estamos ante Prescripción Adquisitiva o Usucapión.

> *"…A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor (...) propiedad (...) Estado señalado (...) procedimiento expropiatorio…"*[465].

9.2.1 No estamos ante Seguridad Nacional o Pública.

¿Qué es seguridad Nacional o pública?, resulta conveniente analizar, para establecer contrario sensu que no sería seguridad pública, para análisis del presente trabajo de investigación; que sería una de las exclusiones de la propiedad, que consigna el Art. 70 de la Constitución Política del Estado.

[465] Constitución Política del Perú. Idem, Art. 70.

Derechos Garantistas a la Seguridad Ciudadana. La seguridad pública difiere de seguridad ciudadana:

> *"...seguridad ciudadana (...) acepción primaria utilizada político- el programa de actuación –el objetivo de las fuerzas de la policía preventiva (...) la LO 1/1992 incluye en su título la (Protección de la seguridad ciudadana) (...) objetivo (...) actuación de las fuerzas de la policía (...) seguridad frente a determinados fenómenos criminales (...) mecanismo del Derecho Colectivo, (...) frente al Estado (...) derecho a los ciudadanos a la seguridad (...) concreta configuración jurídico-constitucional..."*[466]*. Entre paréntesis es nuestro.*

El Derecho Penal, tiene una misión preventiva dentro de un Estado de Derecho para generar seguridad ciudadana, bajo defensa de los bienes jurídicos y tipificación de figuras delictivas, que protejan dichos bienes jurídicos y anudados con desmotivar, se vulneren los mismos con sanción de penas, multas e inhabilitación de cargo, oficios o profesión etc. Existen para eso la aplicación de dos vertientes opuestas y complementarias: La Noción de seguridad ciudadana donde el Estado protege al ciudadano, a través de las funciones emitidas por el Derecho Penal, política criminal, etc. El derecho inherente que el ciudadano debe contar a dicha seguridad, como base humanista, neoconstitucionalista.

9.2.2 No estamos ante Necesidad Publica o Expropiación.

La propiedad, el Estado puede considerarla de necesidad pública, para construcción de carreteras, ampliación de avenidas, construcción o ampliación de un aeropuerto, expropiación para una construcción de una gran unidad escolar, entre otros ejemplos. Para lo cual deberá efectuar un justiprecio, al efectuar la expropiación del terreno o bien inmueble.

Legislación Comparada - Expropiación.

Indica que la expropiación, puede darse como medida de utilidad pública.

Argentina. *"…La propiedad es inviolable, (…). La expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada y previamente indemnizada…"*[467]*.*

España. *"…3.- Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes…"*[468]*.*

---

[466] Estudios de Política Criminal y Derecho Penal. Actuales tendencias tomo I – Gaceta Jurídica, Directores Gaspar Chirinos, Ángel, Martínez Huamán, Raúl Ernesto.

[467] Constitución Política de Argentina. Art. 17.

[468] Constitución Política de España. Art. 33.

Francia. *"…la doctrina de este país destaca (…) garantías de expropiatorias reconocen su origen en la tradición revolucionaria francesa. (…)"*[469].

Italia. *"…(…) La propiedad privada podrá ser expropiada para motivos de interés general en los casos previstos por la ley y mediante indemnización…"*[470].

Alemania. "*… 3). Solo procederá la expropiación (Enteignung) cuando sea en interés común, y se producirá únicamente por ley o en virtud de una ley, que determinara la modalidad y el alcance de la misma. La indemnización (Entechddigung) se ajustará mediante una justa ponderación de los intereses de la colectividad y del afectado. En caso de conflicto se dará recurso ante los tribunales ordinarios en cuanto al importe de la indemnización…"*[471].

EEUU. *"…La potestad expropiatoria no (…) como absoluta…"*[472].

Inglaterra. *"…la mayoría de las autoridades públicas inglesas son titulares, mediante aprobación ministerial, de la potestad de adquirir bienes de forma coactiva, si son necesarios para conseguir los objetivos que previamente les han sido adjudicados …"*[473].

Grecia. *"…(…) 3.- No se tomará en cuenta la modificación eventual del valor del bien expropiado acaecida con posterioridad a la publicación del acuerdo de expropiación y únicamente en razón de ésta..."*[474].

China. *"…El Gobierno Central tiene el poder de legislación y de Administración en los siguientes asuntos: 14) Expropiación por causa de utilidad pública…"*[475].

Japón. *"…(…) La propiedad privada puede expropiarse con fines de utilidad pública, previa justa compensación…"*[476].

Bolivia. *"… (…) la propiedad privada, (…) siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo. II) La expropiación se impone por causa de utilidad pública o cuando la propiedad no simple una función social, calificada conforme a ley y previa indemnización justa…"*[477].

Colombia. *"… (…) Se garantizan la propiedad privada, por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunicad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse*

---

[469] LOPEZ-NIETO Y MALLO Francisco. Manual de Expropiación. Ed. La Ley. 3ra Edición. (2007). Madrid - España, p. 94-99. Op. Cit. Baño León, p. 200.
[470] Constitución Política de Italia. Art. 42.
[471] Constitución Política de Alemania. Art. 14. Inc. 3-6.
[472] LOPEZ-NIETO Y MALLO Francisco. Manual de Expropiación. Idem, p.106-109
[473] LOPEZ-NIETO Y MALLO Francisco. Manual de Expropiación. Ed. La Ley. El Consultor. 3ra Edición. España, p.109-112.
[474] Constitución Política de Grecia. Art. 17. Inc.
[475] Constitución Política de China. Art. 107.
[476] Constitución Política de Japón. Art. 29.
[477] Constitución Política de Bolivia. Art. 7. Inc. i) y Art. 22.

por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio…"[478].

Chile. *"…El derecho de propiedad (…) El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiado ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por los tribunales. A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efecto al contado (…)…"*[479].

Guatemala. "…*Propiedad privada. (…) Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley (...) …"*[480].

México. *"…V. Acceder, con respeto a las formas y modalidades de propiedad y tenencia de la tierra establecida en esta Constitución y a las leyes de la materia, así como a los derechos adquiridos por terceros o por integrantes de la comunidad, al uso y disfrute preferente de los recursos naturales de los lugares que habitan y ocupan las comunidades, salvo aquellos que corresponden a las áreas estratégicas, en términos de esta Constitución. Para estos efectos las comunidades podrán asociarse en términos de ley…"*[481].

Panamá. *"… (…) la propiedad privada implica obligación para su duelo por razón de la función social que debe llenar. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos en la ley, puede haber expropiación mediante juicio especial e indemnización…"*[482].

Paraguay. *"… (…) La propiedad privada es inviolable (…). Nadie puede ser privado a su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés socia …"*[483].

Uruguay. *"…La propiedad (…). Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por la ley …"*[484].

En la Constitución Política de España se encuentra regulado sobre el Derecho de Propiedad y de Herencia. Estos derechos son considerados de Derechos Humanos y en nuestro país está protegido en el Art. 2 inc. 16, concordante con el Art. 70 de la Constitución Política sobre la inviolabilidad de propiedad; mientras que, en España, se considera la utilidad pública de amplia garantía, frente al derecho individual; en ambos mandatos constitucionales;

[478] Constitución Política de Colombia. Art. 58.
[479] Constitución Política de Chile. Art. 24.
[480] Constitución Política de Guatemala. Art. 40.
[481] Constitución Política de México. Art. 2. A.V.
[482] Constitución Política de Panamá. Art. 45.
[483] Constitución Política de Paraguay. Art. 109.
[484] Constitución Política de Uruguay. Art. 32.

como en la doctrina comparada, se establece sobre un justiprecio, por la propiedad afectada.

> Respecto a la Utilidad Pública: *"…En el Art. 33 se contiene una doble garantía del derecho de propiedad, (…) se reconoce desde la vertiente institucional y desde la vertiente individual; (…) como un derecho subjetivo debilitado, el cual cede para convertirse en un equivalente económico cuando el bien de la comunidad, concretado en el apartado 3 del precepto, por la referencia a los conceptos de utilidad pública o interés social, legitima la expropiación…"*[485].

[485] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del Código Civil de España. Primera Edición. Editorial Bosch. (2000). España: T-3, p. 91. Op. Cit. 111/83, de 2 diciembre.

9.3 LA EXTINCION DE PROPIEDAD POR USUCAPIO y EXPROPIACION POR ESTADO DE NECESIDAD PUBLICA.

9.3.1 La posesión.

Una persona puede contar con posesión, mas no con propiedad; por ejemplo, un arrendatario, que cuenta con posesión y el propietario con la propiedad.

> "…*Elemento físico o corpus de tenencia o disposición efectiva de un bien material…*"[486].

9.3.2 En la Vía Civil.

De la comparación que se puede establecer entre la posesión y la propiedad, se concluye que 1) el propietario, utiliza el mecanismo jurídico de acción reivindicatoria para recuperar un bien inmueble, 2) mientras que poseedor, para pretender apoderarse del bien inmueble emplea la figura jurídica de la Acción de Usucapión, i) Siempre y cuando cumpla los requisitos de buena fe y justo título y ii) Haya ocupado el bien inmueble como si fuera propietario por un transcurso de tiempo establecido por ley. iii) Haya iniciado las acciones legales, para ser reconocido como tal y cuente con sentencia firme y iv) Ejecutoriada, al haber consolidado la posesión a través de la acción de usucapión, se convierte en propietario, cuando se le declare su derecho.

9.3.3 En la Vía Penal.

Se establece que 1) Si el propietario despoja de la posesión al arrendatario, comete delito de usurpación, evento previsto y penado por Art. 202 del Código Penal, mientras 2) En la vía civil, este también cuenta con acciones legales para recuperar la posesión o mantenerla, en el caso de una persona que está acogiéndose por ejemplo a una prescripción adquisitiva más adelante analizaremos la posesión de buena fe, por ejemplo como administrador, en forma precaria ya que es tolerada por el propietario o un justo ´poseedor provisional que está en posesión por voluntad del dueño o cedente, por donación. Por otro lado, tenemos la posesión de mala fe, ejemplo usurpador. También se puede ser propietario y mantener por derecho la posesión. Lo censurable es cuando, alguien que no es propietario ni mucho menos tiene la posesión, termine cometiendo el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, conforme se establece en el presente trabajo de investigación.

*Por otro lado, en vía penal el propietario que pretenda despojar de la propiedad al poseedor que cuenta con un derecho real, le faculta a este último a denunciarlo por el delito contra el Patrimonio-Usurpación, que establece Art. 202 del Código Penal:

---

[486] Diccionario CABANELLAS, Guillermo. Idem. T. VI, P-O, p. 332.

> *"…Será reprimido con pena privativa de libertad (...) inciso 2) El que, por violencia, amenaza, engaño o abuso de confianza, despoja a otro, total o parcialmente de la posesión o tenencia de un inmueble o ejercicio de un derecho real. 3) El que, con violencia o amenaza, turba la posesión de un inmueble…"*[487].

Sin embargo, en nuestro trabajo de investigación, determinaremos que las transferencias, efectuadas por falsarios, a los adquirientes supuestamente de buena fe, a) Se producen no solo a precios irrisorios, sino b) Sin que cuenten con la posesión y c) Las ventas se reproducen en breve término en forma reiterativa, d) Hasta que resulta imposible el que pueda recuperar el bien, el verdadero propietario y/o sus herederos legales, e) Ya que se han cometido el fraude inmobiliario por el delito de Estelionato cometido por falsario; como indicio que dichas, pseudo ventas de Falsarios, en muchas veces, carecen de la posesión del bien inmueble materia de litis y actúan coludidos con terceros de mala fe.

9.3.4 Protección de la Posesión.

1) Poseedor interpone interdicto, mientras 2) El verdadero propietario interpone la reivindicación, son las acciones para que cada una de las partes defienda su derecho. 3) Poseedor, tiene expedito el derecho de usurpación, si es despojado de la posesión, así sea por el mismo propietario, esto en materia penal. como antecedente tenemos las Usucapiones y Posesiones de tiempo prolongado:

9.3.5 Usucapión.

Mencionamos la Usucapión; al considerar inaplicabilidad Art. 2014 del Código Civil al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Sin embargo, no correspondería dicha inaplicabilidad:

1) Si no existe reclamo de herederos legales, en forma inmediata al plazo máximo de tres años.

2) En todo caso, si el tercero de buena fe, no revendió el bien inmueble que es materia de Litis, sino que permanece en posesión del mismo.

3) Tiene expedito su derecho al transcurso del tiempo de ser declarada la propiedad por prescripción adquisitiva o usucapión el tercero de buena fe.

4) Si hubo reclamo posterior al plazo establecido para ganar la propiedad a través de dichas disposiciones legales, que le dan la seguridad de la propiedad a toda persona, al encontrarse en posesión en calidad de dueño por el periodo de diez años en el bien inmueble; le corresponde la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.

---

[487] C.C. Peruano. Art. 202 del Decreto Legislativo 635, 08 Ab. 1991.

10 RESPECTO NEOCONSTITUCIONALISMO Y CONTROL CONSTITUCIONAL.

10.1 Control de Convencionalidad en el sistema Dual Constitucional.

Dentro de un sistema dual, contamos con un control constitucional a través del *"Control Difuso"*, regulado en el Art. 138 de la Constitución Política del Estado, que establece que los magistrados al fundamentar, debe prevalecer "la potestad de administrar justicia, emana del pueblo y se ejerce por el Poder Judicial a través de sus órganos jerárquicos con arreglo a la Constitución y a las leyes", el análisis de la Constitución; para garantizar el debido proceso, recurrimos a un control dual, efectuado por el Poder Judicial y Tribunal Constitucional; se establece el conmon law, en base a precedentes vinculantes, sentencias casatorias; dentro del Bloque Constitucional y Convencional, los Tratados Derechos Humanos y considero neoconstitucional, incluso con Ponderación Principios Constitucionales y legales; para merituar su razonabilidad y proporcionalidad, la ponderación del derecho. Contamos con el control concentrado, efectuado por Tribunal Constitucional y control judicial de constitucionalidad, a través control difuso de constitucionalidad, los jueces aplican derecho y crean derecho, para el caso concreto; cuando existe vulneración de derechos constitucionales. Por lo que, para el presente trabajo de investigación; la suscrita, efectúa, bajo enfoque del neoconstitucionalismo; donde se meritua, no solo el bloque constitucional, convencional, sino también los principios constitucionales, registrales, civiles, que permitan la proporcionalidad y razonabilidad de los derechos, entre ellos inviolabilidad de propiedad, de herencia del verdadero propietario y sus causahabientes y tráfico jurídico, que corresponde a documentos "auténticos", que deben ingresar a los Registros Públicos por el verdadero propietario; se debe impedir accionar delictivo del falsario; porque atenta la Fe Pública registral, que perjudica al tercero buena fe; conforme planteo en mi hipótesis, se debe mantener incólume a favor del verdadero propietario y sus causahabientes. El accionar del falsario, genera inseguridad jurídica y planteo como hipótesis, no estaríamos ante acto jurídico, ni negocio jurídico, sino ante accionar delictivo. Por lo que, es nulo ipso jure y lo que se busca, es solucionar dicha problemática, para evitar que con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, se otorgue Fe Pública Registral al tercero de buena o mala fe; sino corresponda que verdadero propietario y/o sus causahabientes, estén protegidos, por el Principio de Prioridad y Fe Pública Registral, ante inviolabilidad de propiedad, evitando que falsario, vulnere sus legítimos derechos constitucionales, si es que el bien inmueble cuenta, con protección de los Registros Públicos, en aplicaciones de Principios Registrales; entre ellos, de Rogación y Tracto Sucesivo; donde debe darse prioridad al título existente en los Registros Públicos, que sean "auténticos", garantizando el tráfico jurídico, que es bien jurídico, que genera seguridad jurídica y evitando se produzca ventas sucesivas, al cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe; a través de proceso de pretensión de acciones heterogéneas, que incluya medida cautelar de no innovar y acción reivindicatoria, a petición de parte, en proceso especial, efectuada por magistrados especializados; para recuperación del bien inmueble y que conlleve,

declararse la nulidad ipso jure del registro inauténtico efectuado por el Falsario, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; y se proceda, a devolución íntegra del desmedro económico y pago de indemnización de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad; al promulgarse como la suscrita propone, tipificación como Figura delictiva de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, por delito 427-A Código Penal y modificación del Art. 2014 Código Civil, para que excepcionalmente, se inaplique la Fe Pública Registral, al tercero de buena fe; víctima del caso concreto de Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 2014-A del Código Civil.

> "...*El control de constitucionalidad de las leyes y (...) actos de los poderes públicos constituye un elemento relevante en un Estado, que (...) Norma Fundamental, se define (...) Estado social y democrático de Derecho (...) se han consagrado diversos procedimientos tendientes a efectivizar el principio de supremacía constitucional, siendo (...) control, revisión o examen de constitucionalidad, que permite la consolidación de la Constitución como norma jurídica y (...) derechos que de ella se deriven de modo explícito o implícito, sean realmente respetados*..."[488].

10.2 Respecto al control difuso.

El Juez al resolver el conflicto, meritua para caso concreto, la ponderación del hecho factico y corresponde debe prevalecer el mandato constitucional, frente a una norma, en caso exista vulneración de derecho constitucional. En el presente caso, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, con accionar delictivo logra con Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro, la inscripción en un Asiento Registral ajeno, para "aparentar ser propietario"; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario. Por lo que, la aplicación del Art. 2014 Código Civil, que otorga Fe Pública Registral al tercero de buena fe, una vez que logra la inscripción; conlleva, la vulneración de bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad y derecho herencia, que no solo están garantizados por Constitución Política del Estado en Arts. 2 inc. 16, concordante Art. 70 de acotada carta magna. Por lo que, debería prevalecer al caso concreto, inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, al ser de mayor jerarquía y garantía constitucional y DDHH.

Sin embargo, para el presente trabajo investigatorio; los magistrados no han efectuado ponderación de Control Difuso, sino mayormente han procedido a prevalecer el Art. 2014 del Código Civil, que es aplicación de la norma, de otorgar al tercero de buena fe, el principio de Fe Pública Registral, sin efectuar la ponderación, de si se ha vulnerado la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, al haber habido hecho factico; lo que la suscrita denomina caso concreto, Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido

[488] Constitucionalismo y Democracia en América Latina. Controles Riesgos. Coordinadora Susana Ynés Castañeda Otsu. Domingo García Belaunde y otros. Editorial ADRUS (2014). Lima - Peru, p. 79.

por Falsario, que afecta los Derechos Humanos y Constitucionales del verdadero propietario.

Por lo que la suscrita, considera que la solución del presente hecho factico, conlleva la promulgación de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como delito que propongo sea como figura delictiva en agravio de los documentos públicos registrales, que ingresa documentos al asiento registral de bien inmueble ajeno. Además, resulta importante, se efectúe una solución general y no dejar al libre albedrio, a buena o mala voluntad de efectuar o no un control difuso, para presente problemática. Ya que la vulneración, de inviolabilidad de propiedad y afectación de herencia del verdadero propietario, debe efectuarse, con promulgación del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en Art. 427-A del Código Penal y con una excepción, a declaración de Fe Pública Registral a favor del tercero buena fe, con Art. 2014-A del Código Civil, para hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario, para generar seguridad jurídica al Principio de Fe Pública Registral, con el que cuenta, con antelación el verdadero propietario, se mantiene incólume por estar garantizado, por Principio de Prioridad y demás Principios Registrales; y por bien jurídico de Trafico Jurídico, que debe regir dentro de Estado de Derecho, donde solo corresponde el registro de documentos públicos registrales, en los Registros Públicos de documentos “auténticos” y en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se ha efectuado con documentos “inauténticos”, vulnera bienes jurídicos y dignidad del ser humano; en aplicación del Art. 138 de Constitución Política del Estado.

10.3 Respecto al Control Concentrado.

Se efectúa en sistemas jurídicos, donde lo que prevalece es el pronunciamiento del Tribunal Constitucional dentro de una vulneración del bloque constitucional de un país; que rige mayormente en países europeos y en otras legislaciones. En el Perú es el sistema de control dual. Esto es el Poder concentrado del Poder Judicial y el control difuso que califican los jueces al caso concreto, entre una norma constitucional y una de menor jerarquía.

10.4 El principio de supremacía constitucional.

La Supremacía constitucional, prevalece al resolver un proceso, un conflicto, la ponderación de derechos entre norma de inferior grado y una constitucional. Por lo que el Art. 2014 del Código Civil, que otorga buena fe pública al tercero de buena fe; no puede prevalecer cuando se vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, del hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, que comete el Falsario. Por lo que, la suscrita, opina que debe promulgarse como figura delictiva del Art. 427-A del Código Penal, figura agravada de Falsificación de Documentos Públicos que ingresa al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con accionar

delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros; estando a la vulneración de la propiedad y herencia que conlleva dicho accionar delictivo, en perjuicio del verdadero propietario y sus causahabientes, si aquel fallece. Por lo que, debe declararse nulo ipso jure, respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Porque prevalece las normas de protección constitucional, esto la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia, reguladas en el Art. 70 y 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado. En aplicación del Art. 51 de la Carta Magna.

10.5 Derechos fundamentales dentro del proceso.

Para merituar que, el proceso se encuentra dentro de los derechos fundamentales, debe efectuarse el respeto irrestricto al debido proceso, a la tutela procesal efectiva, a legítima defensa, a igualdad de armas, a principios constitucionales, de razonabilidad de proporcionalidad, a buena fe entre las partes, entre otros, los que se encuentran regulados en el Art. 139 de la Constitución política del Estado, incluida la Presunción de Inocencia, cosa juzgada.

10.6 Normas con rango constitucional.

> *"...La Constitución, las Leyes de referencia constitucional y los Tratados de Derechos Humanos, al respecto (...) el artículo 206 de la Constitución, es la norma que implícitamente establece la ubicación de las denominadas leyes constitucionales. (...) resulta preciso el tener en consideración que en caso (...) se haya lesionado los derechos reconocidos por la Constitución, se puede recurrir a los Organismos internacionales, conforme (...) artículo 205 de la Constitución Política del Estado, que debe agotarse la jurisdicción interna, para recién poder recurrir a los organismos internacionales..."*[489].

10.6.1 Interpretación sistemática de las normas respecto a los Derechos Humanos.

> *"...los términos de un tratado deben ser interpretados sistemáticamente, no deben ser analizados aisladamente, para poder aplicar el sentido real (...) Tratados, ya que todos los artículos se interrelacionan entre si y si uno hiciera una interpretación individual de alguna norma, podría darse una interpretación errada de la misma, aunque siempre esta interpretación sistema debe (...) considerarse (...) Tratados siempre protegen individuos y no Estados Partes, (...) los derechos humanos, garantizan que (...) Estados quienes tengan la obligación de respetarlos y tratados con dignidad..."*[490]. *"...los Derechos Humanos Universalmente reconocidos, (...) nuestro país los ha acogido, (...) Derechos Fundamentales, y se encuentran la mayoría considerados dentro del artículo 2*

[489] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem. p. 190.

[490] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem, p. 205.

de (...) Constitución vigente y coincidente en el mismo artículo (...) estuvo regulado en la Carta Magna derogada, entre ellos (...) el derecho (...) a la igualdad ante la ley, (...) y a través (...) clausula abierta (...) Articulo 3 de nuestra Carta Magna que (...) "...La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre o (...) principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicada de gobierno..."[491]*. "...Los Tratados de Derechos Humanos se diferencian del resto de Tratados, (...) ellos confieren derechos a los individuos frente al Estado y que el Estado tiene la obligación de respetar estos derechos para con los individuos, en el Peru forman parte del derecho nacional e incluso las normas relativas a los derechos y libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú, conforme lo establecen los artículos 51 y siguientes de la Constitución Política, concordante (...) Cuarta Disposición Final y Transitoria de la misma. Los tratados de Derechos Humanos tienen naturaleza jurídica particular, porque esta característica determina que los Tratados de Derechos Humanos tengan sus propios Principios de Interpretación, el fundamental de la obligatoriedad de los tratados son el Principio Pacta Sunt Servanda (obligan a las partes) y de buena fe, conforme (...) artículo 26 (...) Convención de Viena sobre derechos de los Tratados de 1969..."*[492]*.*

10.7 Jurisprudencia Comparada.

"...de las fuentes del Derecho, el Estado constitucional ha implicado un triple desplazamiento de algunos de sus rasgos informadores básicos, que se concreta en: 1) El desplazamiento desde la primacía de la ley a la primacía de la Constitución; 2) El desplazamiento desde la reserva de ley a la reserva de Constitución; 3) El desplazamiento desde el control jurisdiccional de la legalidad al control jurisdiccional de la constitucionalidad..."[493]*. "...El conocer (...) esta obligación permitirá a los jueces cumplirla sin esperar, (...) Tribunal Constitucional admita (...) cuestión de inconstitucional, salvando (...) Estado (...) responsabilidad internacional en materia de derechos humanos (...) proporcionara (...) agentes del Ministerio Fiscal, policías, peritos, abogados y, público en general, las herramientas cognitivas (...) en torno al control de convencionalidad: (...) fundamentos normativos y jurisprudenciales, modalidades de aplicación, casos reales (...), prácticos, (...) permitirán maximizar su desempeño (...) ámbito del proceso penal..."*[494]*.*

[491] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem. p. 187-188. Op. Cit. Constitución Política de Perú, op. Cit. Art. 3.

[492] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem. p. 188-189.

[493] PEREZ LUÑO Antonio Enrique. El Desbordamiento de las Fuetes del Derecho. Idem, p. 75.

[494] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Editorial Bosch Procesal. (2012). España, p. 21.

10.8 Conclusión.

El análisis del presente trabajo de investigación, se proyecta bajo el neoconstitucionalismo. El Actuar con objetividad e imparcialidad, en defensa de:

1) La legitima propiedad, del respeto de los mandatos constitucionales.
2) Defensa a la inviolabilidad de propiedad.
3) Respeto a otorgar herencia en forma voluntaria de nuestros bienes a nuestros causahabientes.
4) Respeto de la autonomía de voluntad a celebrar contrato de compra y venta de inmueble bajo parámetros de buena fe de ambas partes.
5) Contando con legitimidad para enajenar bien del legítimo propietario en forma directa o por Poder.
6) Otorgando como poderdante poder legítimo al apoderado.
7) Mantener la fe pública registral de manera incólume el legítimo propietario y transferirla como derecho innato a sus causahabientes el verdadero propietario.
8) Respeto del tráfico jurídico en forma individual y colectiva:
    a. En forma individual el verdadero propietario y sus causahabientes como núcleo de propiedad de transferencia sucesoria a favor de Sucesión intestada o Testada, y
    b. Colectiva a favor de terceros de buena fe (colectividad en su conjunto)
    c. El Estado que tiene deber y obligación de garantizar el tráfico jurídico, para que genere seguridad jurídica, dentro del Estado de Derecho.

9) Por lo que debe declararse nulo ipso jure, la pseudo transacción a título oneroso del Falsario, del bien inmueble ajeno como si fuera suyo, en forma delictivamente del Asiento Registral de bien ajeno, que vulneran derechos de inviolabilidad de propiedad y DDHH.

CAPITULO 11 CASUISTICOS.

11.1 CASOS PERIODÍSTICOS EMBLEMÁTICOS DE FRAUDE INMOBILIARIO DEL FALSARIO CON PARTICIPACIÓN DE NOTARIO.

CAPÍTULO DE CASUISTICAS.

11.1.1 *CASUISTICA - Conducta delictiva DOLOSA nivel penal en proceso de Pago de Suma de Dinero – Impedir Embargo de bien inmueble de demandados:

Hechos Facticos – Indicios – Presunciones y Pruebas:

El presente hecho factico, es respecto al fraude inmobiliario de verdaderos propietarios para eludir pago de deudas de arrendamiento de bien comercial e impedir Embargo de vivienda, se procede con accionar delictivo a efectuar una Minuta de compra venta fraudulenta, a fin de ser insertada en documento público, con legalización falsa, donde se encontrarían coludidos con un tercero de mala fe. Ante esta situación, se concluyó con trabar Embargo de Inscripción de los demandados (ahora denunciados). Se interpone Tercería Excluyente de Dominio; se procede al bloqueo hasta que se inscrita la compra venta fraudulenta. Lo que fue supuestamente recién protocolizado trece meses después, por otro Notario al que suscribió la Minuta fraudulenta, con fecha posterior al Embargo. Se consigna, para ilustrar cuando estamos ante fraude inmobiliario por estelionato cometido por el verdadero propietario y cuando ante Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario; que es este último, de interés en mi presente trabajo de investigación; sin perjuicio, de considerar, para efectuar comparación, al primero; empero, el caso del legítimo propietario, al no vulnerar la inviolabilidad de propiedad, corresponde aplicar el Art. 2014 del Código Civil; mientras para el caso del Falsario, resulta inaplicable, por la vulneración de la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su derecho a transmitir como herencia su patrimonio a sus causahabientes.

. *Hecho factico Ocurrido en Lima año 2012 – Propietarios bien inmueble para evadir pagos de deudas de arriendo que se seguía a nivel de Juez de Paz y evitar embargo de su vivienda – se coluden con un familiar, para transferir propiedad y que en forma fraudulenta este Tercero de Mala Fe – proceda a interponer tercería de dominio excluyente, lo que, al ser descubierto, es procesado a nivel penal.*

. *El hecho factico se acredita por medios de investigación penal, indicios, presunciones y pruebas:*

. *Dos convivientes, alquilan un local comercial en el año 2012; sin embargo, al tomar posesión dejan de abonar los arriendos; por lo que la propietaria dueña del local comercial, le inicia un proceso a nivel de Juzgado de Paz, para pago de*

soles, que asciende a más de cien mil soles; al pretender embargar el bien inmueble de los demandados. Estos para eludir el pago de soles, se coluden con una prima y simulan la venta del bien inmueble – vivienda de los demandados.

Análisis del caso en concreto:

Para investigar, el presente hecho factico tenemos que existen Indicios – Presunciones – Pruebas, sobre el accionar delictivo, para eludir el pago de la suma de dinero de parte de los demandados.

- *Elaboran una Minuta de Compra – Venta, donde consignan la fecha del documento que corresponde a un día DOMINGO, no laborable en las Notarías – Presunción documento Falso.*
- *Ante esta presunción o indicio, la demandante interpone una acción penal, para poder a nivel penal, cuestionar dicha supuesta transferencia del bien inmueble, que iba a ser objeto del embargo, para cobrar la deuda.*
- *Al iniciarse las investigaciones, se establece que, en la Notaria, el notario no da fe del documento, porque el mismo es falsificado.*
- *Se establece que no se cuenta adicionalmente con: La rúbrica y código del empleado de la Notaria, que supuestamente haya legalizado las firmas, acreditando con otro indicio que el documento es falsificado.*
- *No existen facturas o boletas a nombre de los contratantes (convivientes y prima coludida).*
- *Habían falsificado la Minuta de Compra Venta. Sin embargo, trece meses posteriores, recurren ante otro Notario. Las que se elevan a Escritura Pública. Sin embargo, este segundo Notario, no dio fe de haber exhibido medio de pago de $ TREINTA MIL ($ 30,000) Dólares americanos, por la supuesta compra venta del citado bien inmueble.*
- *Tampoco se ha acreditado la pre existencia y procedencia licita del citado dinero, para la adquisición del bien inmueble.*
- *No existe Movimiento bancario de ingreso o egreso del dinero, respecto a la compra venta del bien inmueble.*
- *De lo que no lleva a concluir, que esta fraudulenta transferencia del bien inmueble, solo se efectuó, para proceder en forma delictiva, el impedir el embargo del bien inmueble, para eludir con sus responsabilidades de pago de dinero, donde la conducta desplegada por los demandados y ahora denunciados a nivel penal, fue con la finalidad de eludir la obligación de pago, ante el evidente remate judicial de la propiedad, a favor de quien debía entregar la suma de dinero).*
- *El tercero de mala fe, tampoco acredita ingresos económicos, al no contar con trabajo conocido.*
- *Trece meses posteriores a la Falsificación de la Minuta Fraudulenta, recurren a otro Notario, para que se eleve a Escritura Pública siendo insertada por Escritura Pública el 15 Enero 2013, donde fue protocolizado en dicha Notaria, que no dio fe de haber exhibido medio de pago por la referida transferencia.*
- *Se procede a elevar a Escritura Pública, con fecha posterior al embargo judicial. Donde procede a interponer demanda de Tercería Excluyente de*

Dominio, con lo que indujo a error al Juzgado de Paz, al admitirse la pretensión.

- *El tercero de mala fe (prima), favoreciendo a sus co procesados a efecto de evadir compromiso de pago a la demandante – en proceso de Pago de Dinero.*
- *Se establece que la prima, entra en contradicciones, respecto de la firma de la Minuta el día domingo, supuestamente ante el Despacho del Notario.*
- *No acreditan las partes la pre existencia, ni movimiento bancario del supuesto dinero entregado y/o recibido de la compra venta.*
- *Solo declara el conviviente varón al ser ambos primos, con el tercero de mala fe, mientras la conviviente mujer rehúye declarar.*
- *Proceden a efectuar una supuesta transferencia del bien inmueble, para evadir el pago de la deuda de suma de dinero, y evitar el embargo.*
- *Por lo que los convivientes y prima, son presuntos autores a nivel penal; sin perjuicio del proceso que corresponde el embargo, sobre el bien inmueble materia de Litis, a favor de los accionantes al proceso de pago de suma de dinero.*

11.1.2 Tercero de Buena Fe.

El análisis de la suscrita, es que la buena fe se presume, mientras no se prueba que conocía la inexactitud en el registro; conforme a la Teoría de la Confianza. Para entender como cataloga el Derecho del Tercero de Buena Fe, es conveniente entender, la definición de buena fe y el comportamiento del tercer adquiriente, dentro de este parámetro. El *"Art. 2014 del Código Civil"* que *"regula la fe registral"*, se encuentra regulada dentro del Libro de Registros Públicos.

> *"…Rectitud, honradez (…) buen proceder. Creencia o apreciación personal de que aquel de quien se recibe una cosa o persuasión personal de aquel de quien se reciba una cosa, por título lucrativo u oneroso, es dueño legítimo de ella y puede transferir el dominio (…) Modo sincero y justo, con que en los contratos procede uno, sin tratar de engañar a la persona con quien se celebra. Convicción de que el acto realizado es licito. Confianza en la certeza o verdad de un acto o hecho jurídico. Buena intención…".*[495]

11.1.3 Antecedente Derecho Romano.

Al respecto, Justiniano establecía que, si se vende un fundo y no se cumplía con cancelar el mismo, retornaba al que lo había vendido, dándose origen a la buena fe y a la acción reivindicatoria. Aunque mi trabajo de

[495] Diccionario CABANELLAS, Guillermo. Idem. T, I, A-B. p. 521.

investigación, es exclusivamente respecto al Falsario mediante el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato.

> "…*un texto de Justiniano (C. IV, 54. 6), utilizando a Baldo para fundamentar su concepto de la causa, estableció que vendido un fundo por un exiguo precio en contemplación a cierta cosa si no se ha cumplido la realidad de lo prometido el dominio podía revertir al enajenante…"*[496].

Consideramos, que el tercero de buena fe, en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es nulo ipso jure. Sin embargo, en el presente hecho factico, es el verdadero propietario, quien se colude con un tercero de mala fe. Por lo que los propietarios (convivientes), resultan siendo sancionados penalmente y se procede a la inscripción del Embargo del bien inmueble, al haber falseado una supuesta tercería y una acción de Embargo Excluyente de Dominio.

Por lo que, considero, como cambio de paradigma, que el Falsario respecto al tercero de buena fe, debe responder con la devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización por daño emergente, lucro cesante y devolución del íntegro del detrimento económico y considero con un porcentaje adicional al mismo. Sin embargo, resulta menester resaltar que en muchos casos los terceros supuestos de buena fe, no previeron adoptar medidas precautorias, para alertar el accionar delictivo del Falsario; al no tener la precaución de efectuar estudios de títulos legítimos que los sustenten; y, especialmente porque hubieron varias señales, que no tomó en consideración, para prevenir como alerta, de adquirir a título oneroso un bien inmueble, que quizás estaba a precio irrisorio en comparación al precio real del mercado; en donde supuesto vendedor, no tenía posesión del mismo y existía alerta adicional, después de esta adquisición, tal vez; no era tercero de buena fe, toda vez, que sin tomar posesión del bien inmueble, ni efectuar mejoras, lo revende a otro tercero en forma inmediata, al lograr la inscripción o no en los Registros Públicos. Sin perjuicio, al no desvirtuarse la buena fe registral, corresponde la devolución del íntegro del detrimento económico de parte del Falsario y la indemnización respectiva.

Jurisprudencia Española La buena fe del tercer adquiriente:

> *"…el concepto de buena fe a efectos hipotecarios: Es la creencia fundada en la inscripción a favor del transferente, y no contradicha por la posesión de otro en concepto de dueño, de que aquel es el titular real y puede disponer de su derecho…"*[497].

[496] DE LOS MOZOS José Luis. El Principio de la Buena Fe. Editorial Bosch. (1965). Barcelona – España, 92.
[497] CORDOBA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana. Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T. II. Idem, p. 283.

11.1.4 El Tercero de Mala Fe.

El tercero de mala fe, dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, 1) Esta coludido con el Falsario, 2) Para lograr ocasionar detrimento económico al verdadero propietario y/o sus causahabientes y 3) Conseguir Enriquecimiento Ilícito ambos, 4) Siendo un delito de resultado, 5) Con agravante que al celebrar la pseudo enajenación a título oneroso con un tercero de buena fe, logran su detrimento económico. 6) Por lo que, deben responder como coautores en la vía penal, tanto el Falsario y el tercero de mala fe, 7) Deben responder en forma solidaria para devolver el íntegro del detrimento económico y resarcir con indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, al tercero de buena fe. 8) Porque la pseudo enajenación del bien ajeno, jamás existió manifestación de voluntad de parte del verdadero propietario, ni al falsario ni al tercero de buena fe o mala fe, por lo que es nulo ipso jure.

Procediendo, como cambio de paradigma de la suscrita propone: 1) El pago de reparación Civil al verdadero propietario y/o sus causahabientes, 2) Retornar por acción reivindicatoria el bien inmueble a los legítimos propietarios y 3) Al ser nulo ipso jure, por accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario proceder a la devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad al tercero de buena fe, en forma solidaria el Falsario y tercero de mala fe. 4) Se declare nulo ipso jure, desde la primera venta. Por lo que por responsabilidad se requiere petición inmediata de Acción Reivindicatoria y Medida Cautelar de No Innovar, para por política criminal desmotivar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, con penas desmotivadoras y agravadas a ambos sujetos procesales y al pago de hasta 365 días multa.

Resulta primordial que, se inicie el proceso, inmediatamente por año ocurrida, la primera venta; después de dicho plazo, corresponde el trámite convencional; por que la protección del FIDEF, se habría excedido, al tomar conocimiento del hecho factico, se requiera a petición de parte, Acción Reivindicatoria y Medida Cautelar de No Innovar; para impedir, que se continúen produciendo los terceros, cuartos, quinto, “n” de buena fe y evitar que en cadena se produzcan ventas sucesivas; sino, que desde la primera venta; se adopten las medidas correctivas inmediatas. Por lo que corresponde, efectuar anotación preventiva, de la medida cautelar de no innovar; para frenar, siguientes ventas, como parte de política criminal, de parte de protección del Estado. Porque si no hay participación inmediata, del accionante, conllevaría, dejar a salvo, la situación del tercero de buena fe, si ha transcurrido un plazo mayor de un año; sin iniciarse el proceso. Porque ahí, ya debería recurrirse, al proceso civil, para buscar la nulidad del proceso y acción reivindicatoria como se produce en la actualidad.

11.1.5 Indicios y Presunciones que Falsario actúa coludido con tercero de mala fe.

1) Existen indicios si Falsario y tercero de buena fe, efectúan transacción a precio irrisorio.
2) Si el Falsario no está en posesión del bien inmueble y tercer adquiriente no logra conocer el interior del bien.
3) El tercer adquiriente, no acredita solvencia económica, actúa en forma coludida, en forma Similar didáctica: “Tipo testaferro, del accionar ilícito del Falsario”, para lograr acogerse al Art. 2014 del Código Civil y se le otorgue Principio de Fe Pública Registral, como supuesto tercero de buena fe.
4) La adquisición jamás se realizó con transferencia bancaria.
5) El tercero de mala fe, revende inmediatamente el bien inmueble materia de Litis, sin realizar ninguna mejora ni modificación al bien, para proceder a realizarse ventas sucesivas y evitar que el verdadero propietario y/o sus causahabientes puedan recuperar su bien inmueble, acogiéndose al planteamiento de garantía del Art. 2014 del Código Civil a favor del tercero de buena fe.
6) En la pseudo compra-venta primigenias, no hay registros bancarios del comprador y vendedor.
7) La inscripción del folio real, el Falsario del bien inmueble, ante los Registros Públicos, recién lo inscribe, luego que verdadero propietario fallece e inmediatamente lo vende a tercero de buena o mala fe.
8) El Falsario, recién inscribe propiedad materia de litis, luego de la supuesta compra lo hubiera efectuado, bastante tiempo anterior, así haya pasado tiempo prolongado, después que el verdadero propietario fallece.

El Falsario, actúa coludido con tercero de mala fe, para lograr despojar de la propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes al cometer el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, para coludidamente pseudo revender el bien inmueble en forma inmediata, logrando cuarto, quinto, sexto “n” terceros de buena fe; por fines de lucro, logrando generar detrimento económico al verdadero propietario y posteriormente al tercero que adquiriera de buena fe, el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Por lo que, deberían responder ambos Falsario y tercero de mala fe del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato tanto en la vía penal y en vía civil con reparación civil al verdadero propietario y/o sus herederos legales y con la devolución íntegra del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdido de oportunidad, al que termine siendo víctima, como tercero de buena fe. Si se establece que Falsario y tercero actuaron de mala fe, coludidos, mediante indicios y presunciones, al existir *“indicios suficientes o elementos de juicio reveladores”* de la existencia de la complicidad en el Fraude Inmobiliario por

delito de Estelionato, estando a la pseudo compra venta del bien inmueble materia de Litis; para posteriormente al lograr la inscripción, ambos responden con la misma pena y reparación civil a favor del verdadero propietario y/o sus herederos legales y en la devolución del íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, este ultima en la vía civil, al tercero de buena fe.

La suscrita considera, que la venta de bien ajeno con accionar delictivo previo, corresponde ser declarado nulo ipso jure y el bien ser devuelto por acción reivindicatoria al verdadero propietario y/o sus causahabientes. Por lo que, en forma preventiva, para la adquisición de un bien inmueble, corresponde se efectúe revisión del asiento registral de los títulos, aparejados con establecer que el propietario está en posesión del mismo.

Es de destacar, que resulta importante, el que el adquiriente haya actuado con diligencia, como la doctrina denomina el “buen padre de familia”, 1) Debe conocer el interior del inmueble, 2) Debe indagar con los vecinos quien es el propietario del bien inmueble, 3) El vendedor debe estar en posesión del bien o tener acceso al mismo, 4) Debe contar con los recibos y autoevalúo a su nombre, entre otros. 5) Sin perjuicio, de haber recurrido a los Registros Públicos, a establecer que el bien inmueble este a nombre del propietario, no es suficiente; más aún si recién se inscribió dicho asiento registral, 6) Debe recurrir a revisar los títulos de transferencia y 7) Establecer si el propietario que vende, está vivo o a fallecido. 8) Si el propietario anterior al que vende ha fallecido y se vende a su nombre, habría indicio que existe mala fe y/o si la inscripción del asiento registral, se hizo con posterioridad a su fallecimiento con título, tiempo después a su fallecimiento, es elevado a Escritura Pública.

Si es así, se podría determinar que quizás no hubo buena fe, sino mala fe; por no actuar con diligencia ante el riesgo concreto, de su inversión de adquirir bien inmueble, sin adoptar medidas de precaución, para evitar Fraude Inmobiliario; y, como otro indicio, si inmediatamente da la venta del bien inmueble a otro tercer adquiriente, sin tomar en posesión del mismo, ni efectuar mejoras, estamos ante indicios, que el tercer adquiriente estaría actuando con mala fe, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Contrario sensu, el adoptar el tercer adquiriente medidas diligentes, nos lleva a la presunción de que actúa de buena fe y más aún si el tercer adquiriente, se queda en posesión del bien inmueble, al ser su única vivienda, en busca de la usucapión o prescripción adquisitiva y se acredita la transacción bancaria efectuada.

Resultando sumamente importante, que el verdadero propietario y/o sus herederos legales, inmediatamente denuncien el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; para adoptar a petición de parte, medidas preventivas de petición de acción reivindicatoria y medida cautelar de No innovar, para impedir que el bien inmueble sea vendido a un cuarto, quinto o “n” de buena fe. Se exceptúa, el iniciarse este proceso, 1) Si el tercero de buena fe, está dentro de un requerimiento de prescripción adquisitiva o 2) Está dentro del periodo de otorgamiento a dicho derecho; 3) Porque por ley, se habría dejado vencer el plazo para reclamar dicho derecho y 4) Se corrobora la buena fe del

tercer adquiriente, porque permaneció con la posesión del bien inmueble, como única vivienda.

> *"…Si en la inscripción no reside la fuerza motriz, (…) de la fe pública, (…) el titular registral no transmite sino la apariencia de titularidad, apariencia que permanece en el adquiriente a título oneroso que, (una vez haya inscrito) deberá ser "mantenida en su adquisición" si no se demuestra que careció de buena fe, es evidente que la inscripción a favor del transferente solo es un dato material, una apariencia legitimadora suficiente para servir de apoyo a la buena fe del adquiriente. Y la inscripción del adquiriente no es más que una condicio iuris para mantener y afianzar, ex post facto, una irrevindicabilidad ya operada. Por lo tanto, si la fuerza motriz no reside en el registro, ha de residir en el otro elemento de los que (…) concurren para producir ese efecto; y este es la buena fe del tercero…"*[498]*.El paréntesis es nuestro."…la buena fe la base de todo el juego adquisitivo a non domino (…). Jurídicamente la buena fe –como ha escrito Carnelutti…- es voluntad conforme a derecho. Pero, como obediencia excluye la negligencia, la buena fe no puede fundarse en una voluntad deficiente. Esto es, en caso de buena fe, el evento acaecido solo puede apartarse del prescrito. Sea en virtud de una causa imprevisible (caso fortuito), de un poder invencible (fuerza mayor) o bien de un error excusable (error communis)…*[499]*. "…La fe pública actúa sobre la presunción de posesión en aquello en que no la contradice la realidad patentemente visible…"*[500]*.*

[498] CORDOBA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana. Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T. II. Idem, p. 280.

[500] CORDOBA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana. Tratado de la Buena Fe en el Derecho. T. II. Idem, p. 284.

11.2 CASO EMBLEMATICO.

Fraude Inmobiliario del Falsario con participación de Notario.

Fraude Inmobiliario del Falsario con participación de Registrados.

Se establece que, en algunos casos algunas mafias de terrenos y/o bienes inmuebles, cuentan con la participación de Registradores Públicos. Aunque resulta difícil, el coordinar con los mismos, pero ante situaciones de este tipo de mafias, en algunos casos, se han dado este tipo de contactos, que generan inseguridad jurídica y la tranquilidad que debe existir, de saber que, en los Registros Públicos, los asientos registrales, cuentan con la garantía de ley.

Sin embargo, no siempre estamos ante esta garantía plena; ya sea porque existen falsarios, que, en casos no comunes, pueden actuar coludidos con funcionarios registrales que deben dar plena garantía. Aunque, en opinión de la suscrita, hay una preparación constante y existen la calificación de Registradores Públicos, que son netamente garantizados, pero no siempre es así; aunque estos casos son excepcionales, cuando se descubren son netamente castigados a nivel penal y lo deberían ser también a nivel civil; por el detrimento que se ocasiona a la sociedad, sino existen los Registros Públicos. Por lo que, deberían capacitar permanente a los Registradores Públicos, para el control de la calificación de los Asientos Registrales, permite impedir situaciones de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Aunque cabe resaltar, que constantemente se vienen produciendo últimamente medidas correctivas, entre ellas 1) La Alerta Registral, 2) La información que se viene efectuando de la actualización de estado civil de la ciudadanía en el país, para impedir ventas de bienes inmuebles gananciales, con si fueran propios, 3) La Ley 30313 y pretendo que se adopten medidas ya como política criminal, respecto a la promulgación del delito especializado del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y la excepción de aplicar el Art. 2014 del Código Civil, solo para esta figura delictiva. Por lo que se requiere la implementación a través de la promulgación del delito a través del Art. 427-A del Código Penal y su excepción a través del Art. 2014-A del Código Penal y la modificación del Art. 2010 del Código Civil, al considerar que, para la inscripción del Título, se requiere la inscripción que se hace en virtud que conste en instrumento público, favor disposición contraria, con normas que regule el principio de titulación autentica en cuanto a los documentos públicos. Consecuentemente, se rechaza el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque es nulo ipso jure.

Felizmente, ha habido mucha responsabilidad de los Registradores Públicos del Tribunal Registral, así como el Notario da fe en el ejercicio de sus funciones; los Registradores y Tribunal Registral, también lo hacen con responsabilidad; empero, son pocos los casos de manifiesta implicancia delictiva conocida. Recientemente, en forma excepcional, se conoció el caso de una persona que trabajaba en los Registros Públicos, inmerso en un caso de coordinación, con una banda de trafico de terrenos e inmuebles, que ha sido expulsado de los Registros Públicos y sancionado penalmente, con el agravante de ser funcionario público.

11.3 CASOS PERIODÍSTICO EMBLEMÁTICO DE FRAUDE INMOBILIARIO POR FALSARIO CON PARTICIPACIÓN DE REGISTRADOR PÚBLICO.

11.3.1 CASO EMBLEMATICO.

Caso Rodolfo Orellana Rengifo publicado en día viernes 14 Diciembre 2018 en el Diario La República, se establece que respecto al Ex Jefe de la SUNARP don Álvaro Delgado Scheelje, "contribuyó a la inscripción irregular de terrenos de la red de Rodolfo Orellana", por lo que su caso está siendo ventilado en la Fiscalía de Corrupción de Funcionarios de Lima.

> "…*En el marco de la investigación que se sigue en el caso de la red criminal de Rodolfo Orellana, uno de sus implicados y exjefe de la Sunarp entre los años 2010 y 2911, Álvaro Delgado Scheelje, conocerá si afronta el resto del proceso en libertad o con prisión preventiva, de acuerdo a lo que dictamine el Sistema Nacional Anticorrupción este viernes (…) como se recuerda, Álvaro Delgado Scheelje fue excluido del caso por el Juez (…) Sánchez Balbuena (…) la medida fue anulada en segunda instancia y se espera si la prisión preventiva para el exfuncionario se aplica o no…"*[501]..

Dentro de las casuísticas:

1) Modalidad que se presentan algunos casos, donde existen personas que consiguen información indebida de Municipalidades u otra fuente de información, que informan sobre propiedad de anciano, siendo aprovechado por el Falsario.
2) Otros casos, dentro de la sociedad de gananciales. Sin embargo, logró Falsificar una Partida de Defunsión del Cónyuge.
3) Otro caso de sociedad de gananciales; empero, uno de ellos figuraba como soltero, lo que fue aprovechado para enajenar el bien inmueble como bien propio.

*Aunque esto, está quedando en desuso, al estarse implementando el sistema del Registro Unico de la Reniec vía línea, por internet, este vaciando información a nivel nacional del registro de la Reniec, de todas las municipalidades, desde las Municipalidades más alejada del país a la más cercana. Lo que impide, que sea una figura delictiva, en la actualidad. Sin embargo, en forma reciente a través de medios periodísticos, se ha informado que una mujer, desde hace bastante tiempo atrás, ha sido declarada fallecida en forma falaz por el cónyuge; y le resulta casi imposible, que la vuelvan a inscribir, porque el cónyuge

[501] Diario La República. Pág. Política. Día 14 dic. 2018.

la declaró fallecida, para vender las propiedades de la sociedad de gananciales.

4) Sin embargo, este tipo de comisión del Fraude Inmobiliario en la sociedad de gananciales, se ha venido produciendo, al no contar con uniformidad del sistema del Registro de la Reniec en forma nacional. Lo que se está procediendo a regularizar, gradualmente, esta actualización de datos del registro del estado civil de la población. Estando que, al no existir un control real del estado civil, no solo se producían bigamias, porque él no control permitía que las personas pudiesen casarse en forma delictiva más de una vez. Lo que ha quedado en desuso, porque las Partidas de Bautizo y nacimiento, actualmente se efectúa el registro del Matrimonio religioso que celebra el ser humano, para controlar e impedir que se puedan casar más de una vez, en forma religiosa y/o civil. Sin embargo, este hecho factico, no está dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

El análisis, de la problemáticas y casuísticas antes señaladas, resultan obvio que, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, se despojan propiedades en forma ilegal. Sin considerar algo que es sumamente importante en el Derecho Civil, que está regulado no solo del Art. 140 del Libro de Acto Jurídico, concordante con Art. 1351 del acotado Código del Libro de los Contratos; la importancia:

1) La manifestación de voluntad del verdadero propietario del bien inmueble,

2) Que exista acuerdo de las partes, al celebrar el contrato. Dentro de un contrato valido y no ilícito o no valido.

*Que es la ¿pseudo enajenación a título oneroso del Falsario a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato?. Según mi hipótesis no es acto jurídico, contrato licito, negocio jurídico, sino solo accionar delictivo cometido por el Falsario, en perjuicio del verdadero propietario y sus causahabientes.

Estableciéndose, para jurídicamente para la celebración del acto jurídico, o contrato licito, corresponde cumplir a cabalidad requisitos pre establecidos en dispositivos legales fijados en el Código Civil; que conlleven a su validez y concretar la celebración del negocio jurídico en la adquisición de un bien inmueble. Lo que se vulnera en el accionar delictivo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; quien pseudo vende el bien inmueble ajeno como si fuera suyo; al tercero de buena o mala fe; buscando que se acoja al Principio de Fe Publica Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil. Por lo que propongo, que en forma excepcional se inaplique el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través de la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil.

Por lo que, resulta necesario, la promulgación de dispositivos legales y cambio de paradigma en la política criminal; estando que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y sus causahabientes. Por lo que, debe declararse nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso efectuada por el Falsario. Porque genera inseguridad jurídica del tráfico jurídico y atenta contra la dignidad del legítimo propietario y sus causahabientes. Estando, que el legítimo propietario, jamás expreso su manifestación de voluntad para enajenar su propiedad inmueble. Lo que vulnera sus bienes jurídicos de propiedad y herencia y el tráfico jurídico. Por lo que, el Falsario jamás contó con facultad ni legitimidad, para pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena fe. Atentando la inviolabilidad de propiedad constitucional, del legítimo propietario y sus causahabientes.

Por lo que, la suscrita considera, que se debe declarar nulo ipso jure, desde la primera transferencia, al primer tercero de buena fe. Para desmotivar, que existan transferencias por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y que responda con devolución del íntegro del detrimento e indemnización a nivel civil al tercero de buena fe y por su accionar delictivo, en proceso de acumulación de pretensiones heterogéneas, donde se le imponga pena al Falsario y el pago de reparación civil a favor del legítimo propietario y/o sus causahabientes y pago de hasta 365 días multa a favor del Estado. Donde se disponga al acreditarse el hecho factico la acción reivindicatoria al legítimo propietario. Estando que, el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario no solo vulnera los bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia del verdadero propietario y trafico jurídico, que genera el perder tranquilidad y paz que tiene derecho todo ser humano y el respeto a su dignidad; empero, regirá para bien inmueble que se encuentra inscrito en los Registros Públicos y donde el falsario, a vulnerado el asiento registral de bien inmueble ajeno, para pseudo venderlo como suyo; con accionar delictivo de Falsedad de Documentos y/o Suplantación de Identificad u otro; dentro de un proceso de Acumulación de Pretensiones Heterogéneas, proceso que debe efectuarse, en un plazo máximo de un año de la inscripción de Fraude para a través de petición de parte, hacer uso de Acción Reivindicatoria al verdadero propietario y/o a sus causahabientes y medida cautelar de no innovar, para impedir ventas sucesivas a otros terceros de buena fe.

Título III : Consecuencias del Fraude Inmobiliario y el Delito de Estelionato cometido por Falsario.

Capítulo I : Fraude Inmobiliario afecta la Propiedad del Verdadero Propietario.

Al respecto, según mi hipótesis. en forma excepcional es inaplicable el otorgar al tercero de buena fe, Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe, no es acto jurídico, ni contrato licito, no se ha celebrado negocio licito, sino es acción delictivo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario, donde Falsario con accionar delictivo logro la inscripción del Asiento Registral de bien ajeno, para pseudo enajenar al tercero de buena fe, el bien inmueble ajeno como si fuera suyo.

2. Consecuencias del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

1) El Falsario, ocasiona detrimento ilícito al verdadero propietario y/o causahabientes.
2) Logra el Falsario con su accionar, enriquecimiento ilícito.
3) Genera perjuicio económico así mismo al tercero de buena fe, porque corresponde al verdadero propietario o sus causahabientes recuperar el bien inmueble por acción reivindicatoria.
4) Corresponde que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.
5) Si Falsario ha actuado coludido con tercero de mala fe, responden ambos con la misma pena y el pago solidario de reparación civil a favor del legítimo propietario y en la vía civil a la devolución del íntegro del detrimento económico y pago de indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad en forma solidaria.
6) Que Abone al Estado un pago de Multa de 180 a 365 días multa, por la vulneración del tráfico jurídico.

3.Derechos que le asiste al Legítimo Propietario del bien inmueble.

1) Tiene tener pleno derecho de su propiedad, puede gozar, disfrutar, disponer, enajenar de su bien inmueble.
2) No está obligado a dejar herencia a sus herederos legales; empero, por derecho a otorgar herencia, lo puede hacer a través de sucesión intestada o por vía testamentaria.
3) Si decide enajenar a título oneroso, tiene la plena libertad, tiene autonomía privada para efectuar dicha disposición, a tercero dentro del marco legal.
4) Puede efectuar disposición de sus bienes a título oneroso o gratuito, en este último dentro del marco del tercio de su libre disposición.
5) Puede disponer en vida, enajenando sus bienes del verdadero propietario, probablemente en su vejez, decida enajenar el bien, para decidir pasear, atender su salud o para resguardar su subsistencia. Está en pleno ejercicio de su autonomía privada.
6) Tiene derecho que, si existe Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, que vulnere la inviolabilidad de propiedad y derecho de otorgar herencia a sus causahabientes y/o pseudo enajenación a título oneroso, al tercero de buena fe o mala fe; se declare nulo ipso jure y se declare procedente la acción reivindicatoria, debiendo retornar el bien inmueble al legítimo propietario.
7) Tiene derecho a que su Principio de Fe Pública Registral se mantenga incólume el legítimo propietario, por el Principio de Fe Pública Registral, con el que cuenta con antelación, en aplicación de los Principios de Prioridad, Publicidad, al encontrarse el bien inmueble registrado en los Registros Públicos. Estando que no ha manifestado su voluntad para enajenar el bien inmueble, ni al falsario, tercero de buena fe, mala fe o cualquier tercero adquiriente. Por lo no podría producirse tracto sucesivo. En consecuencia, resulta inaplicable el otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario.

Es por eso, que el presente trabajo de investigación, se considera, la problemática del Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, no es aplicable al tercero de buena fe, en forma excepcional al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el falsario, porque vulnera la Fe Pública Registral, considero que debe mantenerse incólume el verdadero propietario y sus causahabientes, así como el tráfico jurídico, que ha sido vulnerado por el falsario a través del presente delito de resultado, con el agravante de haber falsificado documentos públicos registrales, al haber logrado la inscripción en el Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con fines de lucro, con accionar delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de

identidad y otros, lo que genera inseguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho. Y debe ser declarado nulo ipso jure, desde dicha inscripción y evitar que se prosiga efectuando transferencias sucesivas, a un tercero, cuarto, quinto, “n” de buena fe; con una medida cautelar de no innovar y disponer por política criminal del Estado, que cualquier venta que se efectué, luego de dicha inscripción falsa, en un asiento registral ajeno, es nulo ipso jure y el bien inmueble por reivindicación es retornado a su verdadero propietario o a sus causahabientes.

4. Análisis de pseudo enajenación a título oneroso de bien ajeno como si fuera suyo de parte del Falsario, al tercero de buena fe.

1. Suplantación de Identidad.
2. Falsificación de Documentos, para intentar perjudicar la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o herederos legales del causante, que al ingresar a los Registros Públicos, logran en forma ilegal que se le registre en el Asiento Real de bien inmueble ajeno, para “aparentar ser propietario” y lograr conseguir el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y enajenar el bien inmueble a tercero de buena fe o proceder actuar coludido con tercero de mala fe; con lo que se consigue generar detrimento económico al verdadero agraviado, al despojarlo con accionar delictivo de su legítimo derecho a propiedad del bien materia de litis.
3. Se procede a simulación de embargo preventivo, por deuda inexistente, para conseguir el registro en el folio real del bien inmueble ajeno, para despojar de la propiedad al legítimo propietario.
4. Otra modalidad es la Simulación de Audiencia de Conciliación, procediendo a la entrega del bien inmueble por una deuda inexistente o requerimiento de expedición de título de contrato de compra venta de bien inmueble materia de Litis, que mayormente se efectúa, luego que el verdadero propietario ha fallecido; modalidad empleada, para que legítimo propietario, no tenga posibilidad de defenderse personalmente, obligando con dicho accionar, que sean los herederos legales del causante, que tengan que salir a juicio, a defender la propiedad, si es que no logran revertir el resultado adverso en las instancias judiciales, que favorezcan al falsario o al tercero de buena fe; con aplicación inadecuada del Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; porque la suscrita considera, que en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; en forma excepcional es inaplicable, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.
5. Simular la muerte del cónyuge, para enajenar el bien inmueble de la sociedad de gananciales, sin tener oposición del cónyuge afectado, para enajenar al tercero de buena fe o mala fe, si es que actúa coludido con cónyuge que declara muerte falaz del otro cónyuge; logrando perjudicar

en el porcentaje del 50% que le corresponde al otro, respecto a la sociedad de gananciales.

*En este último caso, podría aplicarse el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, debiendo el cónyuge abonar el 50% que le corresponde al cónyuge de quien fingió su muerte o declararse nulidad absoluta de la venta, depende, si el tercero de buena fe y no era un tercero de mala fe.

Mientras, hecho factico que Falsario actuó por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, y caso delito convencional de Estelionato, donde autor es dueño del cincuenta por ciento del bien inmueble materia de Litis; pero no tenía derecho de vender sin el consentimiento del otro cónyuge, o estaban separados o divorciados, la propiedad se debió liquidar, para que les correspondiera en un 50% a cada uno, al ser bien de la sociedad de gananciales.

Por lo tanto, la suscrita considera que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario, no corresponde otorgar Principio Registral Fe Publica Registral al tercero de buena fe; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, y corresponde efectuar a través de la ponderación de derechos que continúe a favor del verdadero propietario y su herencia; por los Principios de Prioridad y Publicidad, etc.

El objetivo, es tener en consideración que, legalmente el verdadero propietario y sus herederos legales, deben contar conforme mandato constitucional con inviolabilidad de propiedad regulada por Art. 70, concordante con Art. 21 de Convención Americana de Derechos Humanos. Por lo que, el Principio Registral de Fe Publica está garantizado al propietario que no ha manifestado su voluntad de enajenar su bien, al Falsario y se debe por política criminal evitar ventas ilícitas de Falsarios, que actúan al margen de la ley en la comisión de delitos de Estelionato con concurso de Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad y por esas circunstancia sorprender al Registro Público, que logran inscripción de propiedades inmuebles que no les pertenece, como aparentes propietarios, generando detrimento económico, no solo al verdadero propietario y/o sus herederos legales en caso de mortis causa, sino a terceros de buena fe. Por lo que, se debe efectuar un análisis de quien es el verdadero afectado, al que le despojan la propiedad irrestricta que tiene garantía de derecho humano, generando detrimento en venta ilegal del bien inmueble ajeno como si fuera suyo, a través del registro de propietario aparente; y ocasionando detrimento a los causahabientes y al tercero de buena fe.

5. Casos de Procedencia Principio Fe Registral al Tercero de Buena Fe - Art. 2014 Código Civil

1.- Cuando el verdadero propietario, vende ilegalmente en forma múltiple una misma propiedad (Doble Venta); en este caso, la Fe Registral, garantiza al primero que logra la inscripción del bien inmueble, así sea el segundo adquiriente.

2.- Cuando la propiedad, se ha iniciado teniendo el apoderado, el poder vigente y logra la venta al acabar poder vencido, por escasos días, sin que obré mala fe, al haber excedido plazo legal; la Fe Registral, garantiza dicha adquisición, porque el verdadero propietario, no ha registrado que el Poder ya estaba caduco o revocado, ante descuido del mismo. Por lo que, debe responder por su negligencia; que ha permitido que el tercero de buena fe, se confié. Empero, recalco, no exista mala fe, de las partes.

3.- Cuando hay una garantía de prescripción adquisitiva de propiedad y habiendo transcurrido el plazo del mismo, aquel decide efectuar la venta del bien inmueble y el adquiriente que en este caso es el tercero de buena fe, está garantizado por la Fe Registral, ante la aparición del propietario primigenio y/o sus herederos legales, quienes pretendan recuperar el bien inmueble, que fue declarado por prescripción adquisitiva el usucapión a favor del nuevo propietario, al haber tenido el plazo legal establecido para ser declarado usucapiente del bien inmueble materia de litis.

4.- Cuando exista pseudo venta de falsario y no es reclamada por propietario primigenio ni por sus herederos legales; por lo que, la apariencia de propiedad no es cuestionada por un agraviado, que señale ser el propietario ya sea en forma directa o por herencia.

Este trabajo de investigación de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y la prevalencia del tercero de buena fe, se realiza para tratar de contribuir en soluciones, respecto a la buena fe que garantiza la Fe Publica Registral; sin embargo, la tesis de la suscrita, es que el FIDEF - Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por falsario, se debería garantizar la propiedad del verdadero propietario, conforme mandato constitucional de la inviolabilidad de propiedad, así como el legítimo derecho de transferir la propiedad a sus herederos forzosos y/o dentro del tercio de libre disponibilidad, a herederos legales; garantizados con los Art. 70 y 2 Inc. 16 de la Carta Magna.

Por lo que, considera que respecto al Principio de Fe Publica regulado en el Art. 2014 del Código civil; recientemente modificado con éxito por Ley 30313, sin embargo, aún existen vulneración del verdadero propietario o sus herederos legales, ante personas que actúan al margen de la ley (falsarios) y pseudo venden bienes inmuebles ajenos a terceros de buena fe. Por lo que, ante esta problemática; resulta aún necesario, adoptarse mecanismos legales que mejoren la interpretación legal del Art. 2014 del Código Civil, respecto al caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

> *"…La moderna noción de fraude en la formación del negocio y su evolución a partir del principio (...) o carga del contratante de ejercer la debida diligencia coloca sobre las partes la obligación de informar y liberar a la otra de su error…"*[502].

[502] CÓRDOBA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana. Directores. Tratado de la Buena Fe en el Derecho. Idem, T.II, p. 455. Op. Cit. (CNCom., sala B. 1999/02/05. JA. 1999-11, p. 155)

6. Doctrina.

El control Difuso de la Convencionalidad de Penal Comparado.

"*...existe otro tipo de control, de carácter difuso, que debe realizarse (...) jueces nacionales (...) que han aceptado la jurisdicción de un órgano jurisdiccional de carácter supranacional. "...) Este control es (...) manifestación (...) constitucionalización del derecho internacional. El control difuso de convencionalidad consiste (...) deber (...) jueces nacionales en realizar un Examen de compatibilidad entre las disposiciones y actos internos que tiene que aplicar a un caso concreto, (...) tratados internacionales y la jurisprudencia emitidos por organismos jurisdiccionales supranacionales (...) Corte Justicia Internacional. La Corte Interamericana de Derechos Humanos. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos o Corte Africana, según (...) sistema al cual un determinado país se ha adherido; (...) por extensión, la orientación que (...) brinden las decisiones emitidas por otros organismos internacionales en materia de protección de derechos humanos, ajenos al sistema donde el Estado forma parte..."*[503].

España. "*...Artículo 10°. "1. La dignidad de la persona, los derechos inviolables que le son inherentes, el libre desarrollo de la personalidad, el respeto a la ley y a los derechos de los demás son fundamento del orden político y de la paz social. 2. Las normas relativas a los derechos fundamentales y a las libertades que la Constitución reconoce se interpretaran de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por España*..."[504].

Francia. *"..La justicia constitucional, al igual como sus pares europeos, descansa en el principio de supremacía constitucional..."*[505].

Italia. "*...La Republica reconoce y garantiza los derechos inviolables del hombre, ora como individuo*..."[506]. "*...El ordenamiento jurídico italiano se ajustará a las normas del derecho internacional generalmente reconocidos*..."[507].

Perú. *"...Esta paradoja no es de tal gravedad para aquellos países latinoamericanos, como el Peru, donde la Ley Fundamental de 1993, así como, la postura del Tribunal Constitucional peruano, reconocen la dualidad del control de constitucionalidad (concentrado y difuso), debido que, dicha postura interna constituye un terreno fértil para la aplicación*

---

[503] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 246.

[504] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 161.

[505] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 164. Op. Cit. Camba Constenla María del Carmen. La Justicia constitucional de Francia. Una brecha en el muro". En Aunonimes N° 25 ,1995, pp 259-283.

[506] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 167. Art. 2. Constitución Italiana.

[507] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 167. Art. 10 constitución italiana.

> *del control de convencionalidad difuso de las normas..."*[508] *"...Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce, se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias, ratificados por el Perú*..."[509].

*Debemos considerar, que los tratados de Derechos Humanos, a los que debemos considerar el control difuso convencional, se regula de erga omnes, que prevalece a todos los seres humanos.

[508] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 253.
[509] Constitución Política de Peru 1993. Cuarta Disposición Final y Transitoria.

Capítulo II : Fraude Inmobiliario afecta la Herencia de los herederos Legales del verdadero propietario.

El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, es nulo ipso jure; por los fundamentos e hipótesis analizados en el presente trabajo de investigación doctoral. En consecuencia, no debería afectar la herencia de los causahabientes del legítimo propietario causante. Toda vez que corresponde por acción reivindicatoria a favor de Sucesión intestada o por herencia, el patrimonio de todo ser humano, al fallecer debe ser transmitido dentro del Derecho de Sucesiones, concordante con Constitución Política del Estado "Toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia", en aplicación del Art. 2 Inc. 16, concordante con Art. 70 de Carta Magna y Declaración Universal de Derechos Humanos Art. 17, Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre Art. XXIII, XXVIII, entre otros y Arts. Del 660 al 880 del Código Civil, protegido por Derecho de Sucesiones.

> "…Quod nullum est, nullum producit effectum (Lo que es nulo no produce ningún efecto)…[510]"

2. Evolución Historia - Herencia.

Roma. "*…Los sui heredes son herederos legítimos llamados por la Ley de las XII Tablas a la herencia de su padre y son los hijos e hijas bajo la potestad del causante, la uxor in manu y los hijos adoptivos, los nietos y bisnietos del causante por línea masculina, cuyos padres hubiesen muerto antes de la delación de la herencia…"*[511].

Germánico. *"…La designación del pater entre los hijos, a modo de mejora de toda la herencia. No falta quien señala (…) un origen germánico a los pactos sucesorios, en especial al pacta de instituyendo…"*[512].

Época actual.

España. *"…La partición hecha por el causante debe referirse a sus bienes propios (resolución de 13 de octubre de 1916), y así se establece en el art. 1056 del Código Civil; no puede comprender los de la sociedad conyugal…"*[513].

3. Doctrina.

"…La legitima es la figura que tipifica, individualiza y diferencia el sistema sucesorio romano del sistema germánico y del de la libertad de testar. En

---

[510] NICOLIELLO, Nelson. Idem, p. 247.

[511] GARCIA Alfredo-LANDETA Bernardo. La Legítima en el Código Civil. Segunda Edición. Colegio Notariales de España. (2006). Madrid – España, p.21.

[512] ROCA SASTRE Ramón M. PUIG BRYTAU José. El Estudio de Derecho Privado. T. II. Sucesiones. Aranzadi, Thomson Reuters. España. Idem, p. 395.

[513] ROCA SASTRE Ramón M. PUIG BRYTAU José. El Estudio de Derecho Privado. T. II. Sucesiones. Aranzadi, Thomson Reuters. España. Idem, p. 435.

este no hay ninguna limitación a la libre disposición de la libre disposición de los bienes a título gratuito inter vivos ni a la disposición mortis causa, no hay reservas ni legítimas y en el germánico no hay legítimas, sino reservas, no hay limitaciones, sino ausencia de legitimación en el causante para poder disponer en vida de la reserva a valor de los herederos forzosos, porque es la Ley la que dispone directamente, no el causante o el testador…"[514].

4. Derecho de Sucesiones.

Está protegido, por mandato constitucional del Art. 2 inc. 16 de Constitución Política, el derecho inherente de todo ser humano a la propiedad y herencia; la propiedad se cautela por Derecho Reales y la herencia por Derecho de Sucesiones; y, ambas, se encuentran cauteladas por los Principios de Rogación en los Registros Públicos, al contar con sistema de Registro Declarativo en el país; que difiere de los que son constitutivos.

Con Derecho de Sucesiones, la transmisión de propiedad se da, al fallecer un ser humano, su patrimonio es transmitido a sus causahabientes, ya sea por sucesión testamentaria o por sucesión intestada; ambas se encuentran reguladas en el Libro de Derecho de Sucesiones, donde se transmiten por petición de herencia. Cada ser humano que tiene hijos, se subdivide a cada hijo que hereda en la porción que le corresponde legalmente, donde todos los hijos tienen igual derecho y la herencia, se subdivide con el cónyuge, o con los padres si es soltero; pudiéndose establecer la porción de libre disposición legal de la legitima, etc. Dentro de Sucesión testamentaria, se otorga Testamentos por Escritura Pública, Testamento Cerrado, Ológrafo, militar, marítimo, en el extranjero, etc. Puede efectuarse también sustitución de herederos y legatario, albaceas e incluso desheredación, cuando corresponda legalmente.

Respecto a la Sucesión Intestada, heredan los descendientes, ascendientes, cónyuges, a la falta de estos los parientes colaterales y a falta de todos ellos la Beneficencia Pública, esto es el Estado.

5. Herencia y Derecho Hereditario.

La herencia está protegida, no solo en la Constitución Política del Estado Art. 2 inc. 16 como derecho inherente al ser humano, sino también en Tratados Internaciones de Derechos Humanos y en forma interna dentro Derecho de Sucesiones y en la doctrina, jurisprudencia y legislación comparada y por los Arts. 660 a 880 del Código Civil.

"…La herencia comprende todos los bienes, derecho y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte..."[515].

---

[514] GARCIA Alfredo-LANDETA Bernardo. La Legítima en el Código Civil. Idem. p. 120.

[515] PUIG BRUTAU José. Compendio de Derecho Civil. Volumen IV. Derecho de familia. Derecho de Sucesiones. (1941), Barcelona-España. p. 226. Op. Cit. Art. 659 C.C. España.

6. Legítimas y libertad de testar.

El verdadero propietario tiene la libertad de otorgar testamento y/o sus causahabientes heredan por sucesión intestada, caso que no hubiera testamento.

> "…*La posición jurídica de los sui debe tenerla en cuenta el padre de familia, ya que es un presupuesto de la libertad de testar…*"[516].

7. Derechos de herencia forzosa.

Al fallecer el propietario, sin haber otorgado herencia, corresponde que el patrimonio, sea transmitido a sus herederos legales del causante, a través de una sucesión intestada, al no haber emitido testamento. Por lo que, no puede ser vulnerado por el falsario, con accionar delictivo en el asiento registral de bien inmueble ajeno, para pseudo enajenar como si fuera suyo. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario, a sus causantes.

8. Herencia.

Por Testamento o por sucesión intestada, corresponde trasmitir el patrimonio de la persona que fallece; sin perjuicio, efectuarse el proceso de sucesión de los causahabientes, correspondiéndoles el patrimonio a los herederos legales, a través de la legitima.

Sin embargo, vemos que en la práctica en el país, se da el perjuicio de dicha herencia, porque se viene otorgando validez indebida a la enajenación efectuada por el "Falsario" de un bien ajeno como si fuera suyo; cuando se interpreta que se aplica el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que adquiere un bien inmueble del que no es el propietario, sino por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del falsario, con accionar delictivo, pseudo enajena y transfiere una propiedad ajena, como si fuera suya; pese que el verdadero propietario jamás otorgó consentimiento ni al falsario, ni al tercero de buena o mala fe, para transferir el bien inmueble de su propiedad.

> *"…El título universal de herencia es insuficiente por si solo para reivindicar fincas determinadas, si no se prueba que forman parte de la herencia, y la participación (...) título legítimo pero no puede estimarse suficiente para justificar el dominio, (...) caso de (...) bienes no se hallen*

[516] GARCIA Alfredo-LANDETA Bernardo. La Legítima en el Código Civil. Idem, p. 19. Op. Cit. Von Mayr. Las succesione ereditaria intestada e centro il testamento en Diritto romano, Editorial Vallecchi, Florencia, 1930, p. 4.

inscritos a favor del otorgante y no se haga referencia a ningún título escrito confirmativo…"[517].

Por lo que, la suscrita, en el presente trabajo de investigación, pretende se adopten medidas correctivas, para que se modifique el Art. 2014 del Código civil, que no se otorgue la fe registral, a quien pseudo adquiere una propiedad del falsario y no del verdadero propietario, porque nadie puede adquirir una propiedad o transferir una propiedad que no tiene derecho a ella, cometiendo delitos de Falsificación de documentos o Suplantación de Identidad, vulnerando el Trafico Jurídico, al registrar delictivamente en el Asiento Registral de bien ajeno, para pseudo enajenar a título oneroso al tercero de buena o mala fe. Porque nadie, puede tener enajenar ni transferir una propiedad, a la que no tiene derecho como propietario, con accionar delictivo cometido por Falsario; perjudicando al verdadero propietario y a sus herederos.

"…Por lo que la culpa de alguno no debe dañar al que no tuvo parte (…) Nemo cum alterius damno docupletior fieri debet…".

Los herederos legales, tienen derecho a que sus bienes inmuebles, sean transmitidos, sin ser víctimas de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario y con mayor razón los propietarios, de querer que sus bienes sean transferidos a sus herederos legales, decisión que se adopta por propia voluntad de este. Porque si no, los bienes los vende en vida, pero expresando su consentimiento para realizarlo de esta manera. Y no debe perjudicar el falsario ni al verdadero propietario, ni a sus herederos legales con Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Los bienes de una persona o familia son su patrimonio, quien tiene pleno poder sobre sus bienes. Por lo que, es el verdadero propietario, quien tiene la facultad para enajenar sus bienes, al expresar su voluntad y consentimiento, de realizar por contrato la compra venta de los mismos. Mientras que el Falsario, no puede efectuar pseudo enajenación de bien ajeno, como si fuera suyo, toda vez que nadie puede transferir lo que no es suyo, cometiendo accionar delictivo; que suscrita denomina FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

"*…Nemo dat quod non habet (…) Nadie puede dar más de lo que tiene…"*[518].

Y con mayor razón, solo se transfiere los bienes que son de su propiedad, por ser facultad del propietario y puede hacerse la transferencia a través de

[517] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del C.C. de España. Idem, T. 3, p.97-98. Op. Cit. STS 11 Mayo 1987.

[518] NICOLIELLO, Nelson. Idem, p. 205.

poder, donde se ha expresado la autorización a través del consentimiento delegado del verdadero propietario.

> "…Nadie puede transmitir a otro más derechos de los que él mismo tiene…"[519].

Por lo que, los propietarios pueden efectuar por tener interés nulidades de transferencias efectuadas con accionar delictivo por el Falsario, para recuperarlas por acción reivindicatoria.

> "…El que ejerza su derecho no daña a nadie (…) nemimen laedit qui suo iure utitur…"[520].

Tenemos que, la transmisión hereditaria a los causahabientes se efectúa por transmisión del patrimonio después del fallecimiento del causante, a través de división y partición de bienes del causante. Los bienes que se heredan resultan del patrimonio dejado por el causante, y quienes heredan son los descendientes o ascendientes del mismo y el cónyuge, si estuvo dentro de la sociedad de gananciales, según orden de prelación establecida legalmente. Por lo que, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, no debe afectar la propiedad del legítimo propietario, ya que es nulo y menos aún afectar el derecho de transmisión de herencia a sus causahabientes. Sin embargo, se viene dando en la práctica con la aplicación inadecuada del Art. 2014 del Código Civil, donde erradamente, al no haber dispositivo legal prohibitivo expresamente, se meritua inconstitucionalmente, que el tercero de buena fe, que hubiera adquirido un bien inmueble por enajenación, así fuera de alguien que no tiene derecho de haber enajenado, como el caso del falsario, se da por valido su derecho, en aplicación de dicho dispositivo legal y se procede a la venta sucesiva del bien, para impedir que el legítimo propietario o sus herederos legales; puedan mantener su derecho con acciones de reivindicación.

Considero que, si estamos ante bienes sucesorios, donde no exista Litis, haciendo valer derecho de herencia, corresponde a los causahabientes iniciar acciones de petición de herencia y división y partición. Sin embargo, si estamos ante un accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde en opinión de la suscrita, no solo que el legítimo propietario, tenga derecho a interponer acción de reivindicación del bien inmueble; sino también los causahabientes del verdadero propietario si fallece, sin recuperar su bien inmueble. Por lo que, la preocupación, es adoptar medidas correctivas, para que el Falsario, no pueda transferir con pseudo enajenación delictiva, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, los bienes ajenos, como si fueran suyo; sin consentimiento ni

[519] NICOLIELLO, Nelson. Idem, p. 206.
[520] NICOLIELLO, Nelson. Idem, p. 204.

autorización del verdadero propietario, lo que es nulo ipso jure, dicha pseuda enajenación y no corresponde aplicarse el principio de Fe Pública Registral al tercero de buena o mala fe; estando a la inviolabilidad de propiedad, garantizado en el Art. 70 de la Constitución Política del Estado.

Lo que resulta ilegal e inconstitucional, que se otorgue Fe Pública Registral, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; por lo que corresponde por ponderación de derecho, que no se debe vulnerar la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia del verdadero propietario; bajo aplicación inconstitucional del Art. 2014 del Código Civil, que, si bien es cierto, busca protección del tercero de buena fe; empero, respecto a ventas efectuadas con su consentimiento del verdadero propietario. Por lo que corresponde protección de acción reivindicatoria a los legítimos propietarios y a sus causahabientes, frente al despojo indebido de la propiedad. La motivación es, efectuar una excepción al Art. 2014 del Código Civil, al considerar que no corresponde aplicar dicho dispositivo legal, frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Toda vez que el Falsario, pseudo enajenación de bien inmueble ajeno, sin el conocimiento ni consentimiento del verdadero propietario; por lo que, dicha enajenación es nula y no debe perjudicar a sus causahabientes; toda vez que, nadie puede transferir un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, sin el conocimiento ni consentimiento de su legítimo propietario, porque si no dicha enajenación y/o transferencia es nula ipso jure, así como las compras ventas sucesivas y el Falsario y terceros de mala fe. Deberán responder frente a terceros de buena fe. Porque la propiedad, permanece a favor del legítimo propietario, quien tiene facultades inherentes de otorgarla legalmente a sus causahabientes por legítimo derecho.

Todo ser humano, la familia, quiere dejar protegidos a sus herederos legales, al transferir su patrimonio, al fallecer a través de la herencia, que es el modo valido para transmitir los bienes a los herederos del causante, es un derecho reconocido constitucionalmente, junto a la inviolabilidad de propiedad. Tenemos que existen formas de suceder, ya sea a través de testamentos o por derecho legal de transmisión de nuestro patrimonio a los herederos legales, según la proximidad de grados, se genera el mejor derecho a heredar el patrimonio del causante. Una 1) Persona soltera y sin hijos, al fallecer heredan sus padres. 2) Un ciudadano con hijos sin contraer matrimonio y sin convivencia, heredan los padres y los hijos. 3) Los padres casados, heredan entre sí, conjuntamente con los hijos. 4) Una persona sin padres y sin hijos, heredan los parientes colaterales, según el grado existente, etc. Aunque depende si existió o no testamento efectuado por el causante. A lo que se denomina el régimen sucesorio y los herederos directos o herederos forzosos, etc. También se puede recurrir al tercio de libre disposición, que tiene una persona, para disponer de sus bienes, si es que existen herederos forzosos. Sin embargo, en el hecho fáctico del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde a los herederos del legítmo propietario y se ve vulnerada, la inviolabilidad de propiedad, con el FIDEF.

9. La forma de Transmisión hereditaria.

Se encuentra regulado de los Art. 660 al 880 del Código Civil y establece el Art. 660 la forma de transmisión de herencia; que se da después del fallecimiento del causante, se efectúe la apertura de sucesión del causante o "cujus"; lo que difiere del trámite en caso de ausencia; donde no podría efectuarse transmisión de herencia, sino se requiere realizar trámite diferente, donde se requiere dos años de ausencia, desde la fecha en que se tuvo la última noticia del ausente y la realiza el que tenga interés o en su caso el Ministerio Publico pueden tramitar declaración de ausencia, por trámite judicial, el Juez ordena la posesión en forma temporal de los bienes del ausente, que se requiere inventario judicial previo. Nuestro tema no es la declaración de ausencia, sino la que es por derecho de herencia, que no se declare desprotegida ni afectada por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por Falsario. En nuestro país, para poder heredar, debe cumplir requisito elemental, que la persona que deba heredar esté viva y no allá fallecido antes del causante. En caso de dudas, se reputa que han fallecido en forma simultánea, ejemplo los cónyuges, los hermanos sin tener hijos. En caso deban heredar simultáneamente, hereda el que se halle con vida, al fallecer el de cujus. Asimismo, se protege al concebido, la condición es que nazca con vida, para que pueda heredar y pueda recibir su herencia con la condición de que nazca vivo. Si fallece posterior, puede transmitir su herencia, al padre o madre sobreviviente.

> *"…Transmisión sucesoria. Desde el momento de la muerte de la persona, los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia se trasmiten a sus sucesores…"*[521].

Los bienes se transfieren, al fallecer el propietario de los bienes, para lo cual se transmiten los derechos y obligaciones que forman parte de su patrimonio, tanto el activo como pasivo, corresponde establecerse a los causahabientes del causante, quienes requieren la petición de herencia. Si ha fallecido el causante sin dejar testamento y sin determinar preferencia de los bienes a dejar a sus herederos legales; se efectúa a través de sucesión intestada, en donde se deberá efectuar pago de obligaciones y obtener el activo del patrimonio del causante, que conforma la herencia.

> *"…Al fallecer el titular de los derechos y obligaciones que constituyen un patrimonio, no desaparecen; pasan a otro u otros (…) a los herederos…"*[522].

10. Contenido de la Herencia.

Debemos establecer, en el Derecho de Sucesiones el contenido de la herencia, se efectúa liquidación de la sucesión, de obligación al pago de deudas, si al reconocimiento del pasivo y no solo del activo; los que corresponde ser repartidos entre los herederos legales, de acuerdo al orden de prelación y

---

[521] C.C. Peruano. Art. 660.

[522] PLANIOL, Marcelo. RIPERT Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción Español del Dr. Mario Díaz Cruz, Editorial Cultural S. A. (1946). Habana – Cuba, p, 221.

derecho respectivo que corresponda; así como al estado civil, para determinar si hereda entre los padre y hermanos, o entre el cónyuge e hijos, etc.

> *"…**Principio.-** Los herederos a título universal, como continuadores de la persona del cujus, se substituyen en lugar del difunto, tanto activa como pasivamente y todos los son de modo idéntico. Todos los derechos y todas las obligaciones del de cujus pasan, en principio a sus sucesores, legales o testamentarios…"*[523].

11. Objeto de Petición de Herencia.

Para solicitar la herencia se requiere de la petición de la misma.

> *"…La petición de herencia persigue (...) doble objeto: establecer la realidad de la condición de heredero e invocar (...) Como consecuencia (...) transmisión hereditaria, el heredero, desde la apertura de la sucesión, queda substituido al difunto. Adquiere todos sus derechos de administración y disfrute, el ejercicio de todas las acciones que le pertenecían, reales y personales (…) los derechos y acciones del difunto, que solo se transmiten al heredero como consecuencia de tal aptitud (…) el heredero presunto tendrá que probar la validez de su título (…) necesita una acción especial, propia de su persona (…) que es la acción de petición de herencia…"*[524].

12. Modelo de Testimonio – Petición de Herencia.

Notario - Acta de Sucesión Intestada y de Protocolización "A Vda. de B"

Solicitada por "C" único hijo. Heredero Universal.

En la ciudad de Lima, en el Distrito de San Borja, siendo tal fecha, el Notario "X", dando cumplimiento a la Ley 26662; en mérito de la solicitud presentada por "C" identificado con DNI …, estado civil soltero, profesión Ingeniero, con domicilio en … en el Distrito… Provincia… Departamento de Lima; a fin de que se declare al recurrente "C"; heredero universal del que en vida fue "A Vda. De B"; habiéndose efectuado las publicaciones respectivas y transcurrido el plazo señalado por la ley, sin mediar oposición; **procedo** a sentar la presente acta de sucesión intestada y de protocolización, **Considerando,** que con la Partida de Defunción de fojas … se ha acreditado que "A Vda. de B" ha fallecido el … en el hospital Edgardo Rebagliti Martins del Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima; que con las certificaciones registrales de fs. …se ha acreditado que no existe testamento inscrito ni proceso de sucesión intestada en Lima de la causante "A Vda. de B", que con la copia

[523] PANIOL, Marcelo. RIPERT Jorge. Idem, p. 240.
[524] PLANIOL Marcelo. RIPERT Jorge. Idem, p. 378.

certificada de la Partida de matrimonio con “B”, que con copia certificada de la Partida de Defunción de fs. … se halla acreditado que el cónyuge de la causante falleció el ….; que con los impresos de fs. … se halla acreditado que se han efectuado las publicaciones de ley en el Diario Oficial El Peruano y el Diario de …, que desde la fecha de la última publicación del …; han transcurrido más de quince días útiles sin que se haya formulado oposición alguna; por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley 26662, y de conformidad con lo establecido por los artículos 815 incisos 1 y 816 del Código Civil; **declaro** como heredero de la causante “A Vda. de B” fallecida intestada en esta capital a su hijo “C”. Se remite los partes notariales al Registro de Sucesión Intestada en el que en la Partida Electrónica N° …, obra la anotación preventiva de la sucesión intestada de fue “A Vda. B “; cumplo con protocolizar los documentos en … folios en mi archivo notarial de lo que doy fe. La presente acta de protocolización se inicia en el folio número … de la foja de serie A Numero … vuelta y concluye en el folio número … vuelta de la foja de serie N° … vuelta. Firmado por Notario “X” ----------

13. Responsabilidad Ultra vires hereditatis.

Si bien es cierto, los herederos tienen el derecho de heredar el patrimonio del causante. Sin embargo, la legislación sanciona a quien oculta bienes o simula deudas, para perjudicar a los acreedores; entre otros, así tenemos que, el heredero en forma dolosa oculta bienes; procede simular bienes dejados por el causante, en perjuicio de los acreedores de la sucesión, regulados en los dispositivos jurídicos de Derecho Civil y Derecho de Sucesiones.

14. Jurisprudencia.

. “…*El Art. 660 del Código Civil reconoce el derecho (...) sucesores, a partir del momento (...) muerte de una persona, a recibir los bienes, derechos y obligaciones que constituyen la herencia, situación jurídica que podrá ser acreditada mediante instrumentos idóneos para tal fin, (...) el testamento y la sentencia judicial que los declara herederos, (...) supuesto de sucesión intestada (...) Art. 825 del Código Civil…”*[525]*. “…La herencia entendida como la universalidad de bienes que deja el causante, tiene su origen a raíz de la muerte de este y constituye un patrimonio autónomo distinto a los herederos que integran la sucesión…”*[526]*.*

[525] Casación N° 1386-2005-Cuzco. El Peruano. 31-01-2007, pp. 18671-18672.
[526] Casación N° 608-04-Lima. El Peruano. 30-09-2005, pp. 14778-14779.

Capítulo III Responsabilidad Objetiva del Delito y Responsabilidad Civil a nivel penal, por tratarse de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato.

La Teoría de Responsabilidad Objetiva del Delito y Responsabilidad Civil a nivel penal, por tratarse del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, no se viene cumpliendo, ya que se efectúa la transferencia del bien inmueble, no en virtud de registros en asientos registrales prediales y títulos lícitos que lo sustenten; si no en base a accionar delictivo de delitos precedentes de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, para lograr el Falsario, la inscripción ante Registros Públicos de forma fraudulenta, despojar delictivamente la propiedad del verdadero propietario, para pseudo vender el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, al tercero de buena fe, a título oneroso. Con lo que, logra detrimento económico tanto al verdadero propietario, como al tercero de buena fe; vulnerando a nivel notarial, registral, civil, penal y constitucional; dispositivos legales que amparan la inviolabilidad de propiedad y generando inseguridad jurídica. Accionar, que genera nulidad absoluta de la venta ilegal del Falsario al tercero de buena fe y la cancelación de la anotación en el Asiento Registral del bien inmueble, donde conste inscrito ilícitamente inscrito el Falsario en forma delictiva.

Por lo que, la tipificación de lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se concretaría, con la sola inscripción delictiva del Asiento Registral de bien inmueble ajeno y por ende la responsabilidad objetiva del delito, y la responsabilidad civil a nivel penal a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes y a nivel civil, al retornar el bien inmueble por acción reivindicatoria al legítimo propietario; correspondería que el Falsario, devuelva al tercero de buena fe, el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

La venta de bien ajeno, no es Contrato lícito. Porque no hay manifestación de voluntad del verdadero propietario, para transferir el bien inmueble, ni al Falsario ni al tercero de buena fe, el Falsario, pseudo vende un bien ajeno, como si fuera suyo, ocasionando detrimento al verdadero propietario y a sus herederos legales y al tercero de buena fe. Logrando enriquecimiento ilícito el Falsario y el tercero de buena fe. Para considerar contrato licito de compra venta de un bien, estamos ante un contrato sinalagmático entre las partes, para crear, regular, modificar o extinguir relación jurídica patrimonial; lo que definitivamente no se presenta en el FIDEF - Fraude Inmobiliario, por delito de Estelionato cometido por falsario, donde la suscrita es de opinión, que no se trata de contrato lícito; por lo que, no estamos ante celebración de un negocio jurídico. Toda vez que, el falsario no puede pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, con accionar delictivo precedente, de comisión delictiva de Falsificación de Documento y/o suplantación de identidad, precedido al registro delictivamente en el Asiento Registral de Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, bien ajeno, para dar apariencia de propiedad y poder pseudo vender a título oneroso el bien inmueble como si fuera suyo, al tercero de buena o actuar coludido con tercero de mala fe, para despojar inconstitucionalmente la

propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes, bien inmueble materia de Litis, por lo que ante la pseudo enajenación del Falsario, es nulo ipso jure.

2. Teoría Objetiva del Delito del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Para establecer, respecto a la participación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, contamos con:

1) Venta delictiva del Falsario de un bien ajeno como suyo, al tercero de buena fe: Por lo que corresponde analizar si corresponde que se otorgue Principio de Fe Registral a favor del tercero de buena fe, perjudicando al verdadero propietario y a sus herederos legales.
2) Complicidad si actuaron coludidos el falsario con el supuesto tercero de buena fe, pero que actuó de mala fe.
3) Teoría Objetiva de Responsabilidad civil, que para la suscrita es a nivel penal, porque considera que el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato, es un delito; y debe establecerse a nivel penal; a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes.
4) Teoría Objetiva de Devolución del íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad; corresponde efectuarse a nivel civil. Para que proceda, será en forma inmediata y al plazo máximo de un año, al fallecimiento del verdadero propietario. Para que, a petición de parte, los herederos del causante, puedan hacer valer su derecho. Y en caso, en caso verdadero propietario, este con vida, en forma inmediata. Por lo que, se remitirá copia al Juez Civil, para calificación del mismo, donde gradualmente se irá incrementando el monto la indemnización, ante la demora en la devolución del mismo.
5) Se efectué la denuncia inmediata y a petición de parte requerimiento de acción reivindicatoria y anotación preventiva de Medida Cautelar de No Innovar, para evitar se produzcan más terceros de buena fe.

a) El Verdadero Propietario.

En el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario: 1) El verdadero propietario nunca vendió la propiedad al Falsario, 2) Tampoco existe manifestación de la voluntad, para que enajene a título oneroso el bien inmueble a tercero de buena o mala fe. 3) Si no que con accionar delictivo el Falsario consiguió inscripción fraudulenta en los Registros Públicos - Asiento Registral de la propiedad inmueble ajeno, para aparentar el Falsario ser el propietario. 4) Por lo que la propiedad no puede ser pseudo transferida a título oneroso por el Falsario (que no es el propietario del bien inmueble) con accionar

delictivo, porque estaría despojando inconstitucionalmente al verdadero propietario de su bien inmueble y/o a sus herederos legales. Lo que genera, inseguridad jurídica y vulneración del tráfico jurídico e inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, que debe existir dentro de un Estado de Derecho y es nulo ipso jure.

b) El Falsario:

El Falsario, pese a que no cuenta con título oneroso, ni gratuito de parte del verdadero propietario, sino que con accionar delictivo ha logrado la inscripción previa en el Asiento Registral la propiedad inmueble ajena, para proceder a pseudo enajenar a título oneroso, el bien ajeno como si fuera suyo al tercero de buena fe, con lo que tipifica el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; ocasionando detrimento económico al 1) Al verdadero propietario y 2) Sus herederos legales o causahabientes; y, 3) Al tercero de buena fe; logrando el Falsario enriquecimiento ilícito.

En otros casos, el Falsario coludido de tercero de mala fe, cometen el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en perjuicio de cuarto, quinto o sexto de buena fe; hasta lograr despojar en forma definitiva la propiedad al verdadero propietario y/o sus causahabientes, en forma inconstitucional; amparados en el Principio de Fe Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe. Lo que resulta inconstitucional y por estas motivaciones, la suscrita considera que corresponde adoptarse mecanismos legales de enfoque neoconstitucional, para impedir que el verdadero propietario y/o sus causahabientes terminen perdiendo su propiedad, por el accionar delictivo del falsario en el FIDEF -Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato.

> "*...No es preciso el ánimo de lucro, No es menester que concurra el ánimo de lucro ni otro especial a diferencia del que ocurre cuando se trata de documentos privados (STS 349/03, 33; 671/06, 21-6 (Tol 963464); 1095/06, 16-11 (Tol 1019013)...*"[527].

c) El Tercero de buena fe.

El tercero de buena fe, en el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es persona que celebra un pseudo contrato con el Falsario, creyendo que es el verdadero propietario; porque está registrado en el Asiento Registral, del predio que intenta adquirir, el Falsario como aparente propietario, desconociendo que el Falsario le está pseudo

[527] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.

vendiendo delictivamente un bien ajeno como si fuera suyo. Terminando siendo perjudicado económicamente por Falsario, quien al estar vulnerando la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario regulado por Art. 70 de la Constitución Política, que es bien inalienable. Resulta siendo víctima del falsario, al igual que el verdadero propietario y/o sus causahabientes. Por lo que suscrita considera que corresponde, que el Falsario devuelva íntegro del detrimento económico, más indemnización con incremento paulatino, de acuerdo al tiempo de devolución. Sin perjuicio que verdadero propietario y/o sus causahabientes, al acreditarse el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, recuperan el bien inmueble, por acción reivindicatoria, más reparación civil, por el daño económico sufrido.

Toda vez que, la suscrita considera como hipótesis, del presente trabajo de investigación doctoral; que el Principio de Fe Registral, subsiste a favor del verdadero propietario. Por lo que, es inaplicable otorgar al tercero de buena fe el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Lo que busco es generar seguridad jurídica del tráfico jurídico dentro del Estado de Derecho, que proteja la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o su Derecho de Herencia a sus causahabientes. Empero, esta protección, es solo a los bienes inmuebles que se encuentren inscritos previamente en los Registros Públicos. Toda vez que, si la propiedad no está inscrita por el propietario primigenio, no puede garantizar el Principio de Fe Registral que protege el Código Civil en dispositivos legales, a través del título inscrito en el Asiento Registral, por los Principios de Rogación, Prioridad, Publicidad, legalidad, tracto sucesivo y demás principios registrales, que protegen el Registro de Propiedad Inmueble.

> *"..,La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario…"*[528]*."…Los registradores califican la legalidad de documentos (...) se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y (...) asientos de los registros públicos (…) Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro…"*[529]*. "…La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a disposiciones vigentes…"*[530]*.*

[528] Código Civil Peruano. Idem. Art. 2010.
[529] Código Civil Peruano. Idem. Art. 2011.
[530] Código Civil Peruano, Art. 2013. Idem.

2.1 Tercero de buena fe debe actuar con diligencia para evitar riesgo de Fraude.

Es importante considerar, si el tercero actúo con diligencia para efectuar adquisición del bien inmueble que refleje que actuó de buena fe, con los siguientes indicios: a) Si antes de la adquisición conoció el interior del bien inmueble que iba a enajenar, b) Si verifico con vecinos colindantes para determinar quién era el propietario del bien inmueble, c) Si vendedor está en posesión del mismo, d) Si vendedor cuenta con recibos y autoevalúo a su nombre, e) La transferencia efectuarla a través de la bancarización de la adquisición. f) Otras medidas propias, que adopte para salvaguardar su inversión, para adquirir el bien. g) Sin perjuicio, de recurrir a los Registros Públicos, a efectuar estudio de títulos, que este a nombre del que alega ser propietario y h) Verificar el tracto sucesivo, de la compra venta anterior; especialmente con mayor razón si la inscripción del asiento registral es reciente; i) Debiendo verificar si anterior propietario, está vivo o fallecido; porque habría indicio, si inscripción del asiento registral se hizo con posterioridad a su fallecimiento, corroborando su actuar diligente. Estando, que se determina que no obrar con diligencia dentro de la sociedad, con existencia de riesgos de fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; pues corroboraría que actuó de mala fe, j) Si se produce venta inmediatamente del bien inmueble de tercer adquiriente, sin tomar posesión del mismo, ni efectuar mejoras. Lo que incrementa indicios, que habría actuado coludido con falsario como tercero de mala fe en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

Asimismo, resulta importante, que verdadero propietario y/o sus causahabientes denuncien el hecho factico; para que se adopten medidas preventivas, a petición de parte, de acción reivindicatoria y acción de medida cautelar de no innovar, para impedir que el bien inmueble sea vendido a un cuarto, quinto o “n” de buena fe. Se exceptúa, iniciarse este proceso, si el tercero de buena fe, está dentro del plazo de declaración de prescripción adquisitiva o dentro de periodo de otorgamiento a dicho derecho. Al haberse dejado vencer el plazo, para reclamar dicho derecho y se acredita la buena fe, del tercer adquiriente; porque permaneció con la posesión del bien inmueble, como única vivienda.

d) El Tercero de mala fe.

El tercero de mala fe, actúa coludido con Falsario; para lograr perjudicar la propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes, por lo que debería responder en calidad de co autores o cómplices, de acuerdo al grado de participación y responsabilidad en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Procediendo a lograr revender el bien inmueble inmediatamente, a un cuarto, quinto, sexto, “n” de buena fe; con miras de generar detrimento económico al verdadero propietario y agenciarse enriquecimiento

ilícito. El objetivo es lograr que exista, realmente tercero que adquiriera de buena fe, el bien inmueble ajeno, que lo han pseudo enajenado el Falsario como si fuera suyo. Por lo que deben responder conjuntamente con Falsario del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, tanto a nivel de vía penal y vía civil, con reparación civil al verdadero propietario y/o a sus causahabientes, quienes recuperan el bien inmueble por acción reivindicatoria; y, con devolución íntegra del detrimento económico e indemnización por daño emergente, lucro cesante y perdida de oportunidad al que realmente resulte siendo víctima como tercero de buena fe, a nivel civil. La suscrita considera, que pseudo venta de bien inmueble ajeno con accionar delictivo previo del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, debe declararse nulo ipso jure. Así como las ventas sucesivas sean nulas ipso jure. Sin embargo, resulta conveniente, para evitar que esto ocurra, que el legítimo propietario o sus causahabientes, logren efectuar la denuncia del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario en forma inmediata y efectuar a petición de parte una Medida Cautelar de No Innovar, para evitar que se produzca otras ventas sucesivas a terceros de buena fe. Bajo responsabilidad. Como política criminal. Si se producen ventas sucesivas, sin que el causahabiente o propietario, haya efectuado la denuncia del ilícito en comento, en un periodo **máximo de un año,** para efectuar denuncia por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Sin embargo, pasado dicho periodo, se disponer dejar a salvo, que se efectué dentro de proceso convencional, de nulidad de contrato y otros, en la vía civil; porque la protección de la nulidad del tercero de buena fe, operaría dentro del proceso especial, de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido dentro de ese proceso. Porque considero que se debe poner un límite de tiempo; para dar la protección del proceso de acumulación de pretensiones por magistrados especializados, que resuelvan, el ilícito cometido y declarar fundada la acción reivindicatoria y nulidad de la pseudo enajenación a título oneroso y protección de medida cautelar de no innovar dentro de dicho proceso especial. Sin perjuicio, que el bien inmueble su inviolabilidad es imprescriptible. Siempre y cuando no se haya declarado la prescripción adquisitiva sobre el bien, por usucapión. Empero, el proceso especial del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tiene que tener un límite. Porque se debe impedir de manera pronta y evitar las ventas sucesivas al tercero de buena fe. Si pasa dicho periodo, conllevaría, probablemente, varias ventas del mismo bien y ya la problemática, se torna difícil de efectuar nulo ipso jure, la pseudo enajenación, cometida por el Falsario. Porque posteriormente a dicho periodo, probablemente, ya estemos ante una real figura de ventas que corresponda ser reconocida como de buena fe.

El problema subsiste, respecto a las ventas sucesivas de los terceros de buena fe. Por lo que, el verdadero propietario o sus causahabientes; deben efectuar la denuncia inmediata por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y a petición de parte, requerir la acción reivindicatoria y la Medida Cautelar de No Innovar, para evitar las ventas sucesivas; como el presente es un caso, de tramite especial, donde aspiro que resuelvan magistrados especializados, a través de proceso de acumulación de pretensiones, considero, que la formalización de denuncia y petición debe tener

un plazo máximo, para que prospere el presente proceso de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; otorgando como plazo máximo UN AÑO; después de dicho plazo, corresponde que la 1) Sucesión intestada, 2) la testada o 3) El verdadero propietario; procedan a efectuar el requerimiento de trámite normal en la vía civil y ya no dentro del proceso especial de protección del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, del presente trabajo de investigación; porque la motivación, es que los causahabientes o legítimo propietario, interpongan la denuncia inmediata, para efectuar las anotaciones a breve plazo y la anotación de Medida Cautelar de No Innovar, evitando un cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; para que el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico al Falsario e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad. Y si el registro como anotación preventiva, no se efectúa inmediatamente, conjuntamente con la acción reivindicatoria; se permitiría, que exista, más de un tercero de buena fe; a lo que resulta inoficioso, no declararse el Principio de Buena Fe Registral, al tercero de buena fe; porque como indico la ley no permite el abuso del derecho.

3. Análisis de la Compra Venta licita de bien inmueble.

Dentro del contrato de compra venta de bien inmueble, existen derechos y obligaciones entre el vendedor y comprador a título oneroso. 1) El enajenante tiene la obligación de transferir el bien inmueble y derecho a cobrar el precio del bien inmueble enajenado y viceversa 2) El comprador a través del tracto sucesivo, derecho a ser considerado el neopropietario, previa obligación de haber pagado el precio del mismo al vendedor. 3) Para la celebración del contrato ambas partes manifiesten su voluntad y deben actuar de buena fe.4) Para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, las partes, no actúan de buena fe, puede ser solo el Falsario y/o también el tercero de mala fe, siendo pseudo contrato, lo que es ilícito y cuestionable, 5) La enajenación a título oneroso, debe ser efectuada por verdadero propietario en forma directa o por poder especial quien transfiere su propiedad al manifestar su voluntad de enajenar su bien inmueble. 6) Sin perjuicio, que el poder sea válido, para admitir su validez. 7) La falsificación del poder resulta similar al hecho factico del Fraude Inmobiliario de delito de Estelionato cometido por el Falsario y encierra el mismo proceso, establecido en el presente trabajo de investigación, resultando nulo ipso jure.

4. Proceso del tratamiento al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Es necesario, hacer resumen de contrato de compra venta y diversas características que le compete solo al verdadero propietario y en ningún caso al Falsario, lo que generan derechos y obligaciones respectivas legales, al ser un contrato sinalagmático. Es por eso que, el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; corresponda:

1) Se tipifique como figura delictiva agravada dentro del parámetro jurídico, que atentan la Fe Pública Registral y el Trafico Jurídico,

2) Con agravante de comisión delictiva de Falsificación de Documento Público Registral ante la Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro, que ingresa como documento “inauténtico” al asiento registral de bien inmueble ajeno, en agravio de verdadero propietario y/o sus causahabientes.

3) Lo que resulta nulo ipso jure, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y/o sus causahabientes,

4) Correspondiendo mi propuesta de proceso de acumulación de acciones heterogéneas y petición de parte de: A) Acción reivindicatoria para devolución de propiedad al verdadero propietario y/o sus causahabientes testamentarios o por sucesión intestada. B) Medida cautelar de No innovar, para evitar ventas sucesivas, a terceros,

5) Para la propuesta como política criminal y cambio de paradigma: La promulgación de tipificación del delito de Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por el Falsario, para declarar nulo ipso jure dicho hecho factico y

6) Corresponda jurídicamente que el Falsario, proceda a devolución íntegra del detrimento económico con indemnización inmediata del 20%, que se ira elevando paulatinamente, por lucro cesante, daño emergente, pérdida de oportunidades al tercero de buena fe.

7) Correspondiendo promulgarse dentro de tipificación del Art. 427-A del Código Penal, como figura agravada de la Falsificación de documentos Públicos, al proceder delictivamente el Falsario con accionar delictivo a efectuar un registro en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con fines de lucro;

8) Lo que vulnera los bienes jurídicos antes señalados, para Falsario “aparentar ser propietario de un bien ajeno” y pseudo enajenar a título oneroso a favor del tercer adquiriente de buena o mala fe.

9) Por lo que la suscrita considera, según su hipótesis, que no hay acto jurídico porque no cumple requisitos del Art. 140 y siguientes del código civil, ni los regulados en Art. 1351 del Contrato. Por lo que, no estamos ante negocio jurídico; sino ante accionar delictivo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, lo que es nulo ipso jure.

10) Consecuentemente; en caso de la pseudo enajenación del falsario, no debe generar protección del Art. 2014 del código Civil, que otorga fe pública registral al tercero de buena fe, una vez que inscriba su derecho; porque vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia, reconocidos como derechos inherentes al ser humano y Derechos Humanos.

11) Por lo que corresponde, mi propuesta de inaplicar como excepción el Art. 2014 del Código Civil al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del Art. 2014-A del acotado Código, respecto al tercero de buena fe; por lo que debe declararse nulo ipso jure,

12) Asimismo, declarar nulo cualquier pseudo enajenación posterior a la anotación delictiva efectuada por el Falsario en el Asiento Registral del bien ajeno y

13) Se requiere que el verdadero propietario y/o sus causahabientes, interpongan acciones legales en forma inmediata; entre ellas, la petición de reivindicación y la medida cautelar de no innovar, a petición de parte.

14) Exceptuándose casos que, por lapso del tiempo, se haya declarado la prescripción adquisitiva o corresponde declararse, porque habrían ganado posibilidad de ser declarado propietarios por usucapión.

*Correspondiendo, aplicarse en forma convencional la protección de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil, en los hechos facticos que el verdadero propietario manifestó su voluntad para la enajenación a título oneroso en forma directa o por poder y que el mismo no se encuentre vencido o en el hecho factico de haber efectuado simulación el propietario con tercero y este último, aprovecha las circunstancias para enajenar a título oneroso el bien al tercer adquiriente; esto es el tercero de buena fe; o los casos que el verdadero propietario, autoexpuso a la pérdida de su propiedad en forma innecesaria.

> "…***compra venta (civil)**, (...) contrato en virtud del cual una de las partes (…) se obliga a transmitir a otra (comprador) una cosa o derecho, a cambio de que este se obligue a pagar (...) suma de dinero (...) precio*…"[531].
>
> "…***facultades**, (…) derecho de propiedad se define por la reunión de tres facultades: gozar, disponer y reivindicar. (…) las facultades dominicales (…) son muchas más, no se pueden encerrar en tres verbos. Por eso se ha definido la propiedad, doctrinalmente como el señorío más pleno que se puede tener sobre una cosa…"[532].*
>
> *"…**Extensión.** (…) La propiedad abarca todas las cosas que son objeto de ella (…). El propietario de un terreno es dueño de la superficie (…). El uso y disfrute de una cosa en propiedad se encuentra fuera del derecho (...); será solo cuando un tercero pretende lo mismo el que el Derecho comienza a actuar objetiva y subjetivamente (Carnelutti). (...) el Código Civil otorga al propietario la acción reivindicatoria contra el tenedor o poseedor de la cosa…"[533].*

[531] VASQUEZ BARROS Sergio. Retracto Convencional y Legal. Doctrina, Formularios, Legislación básica, Jurisprudencia y Bibliografía. Editorial Tirant o Blanch tratados. Valencia-España (2008), p. 19.
[532] VÁSQUEZ BARROS Sergio. Retracto Convencional y Legal. Idem, p. 42.
[533] VÁSQUEZ BARROS Sergio. Retracto Convencional y Legal. Idem, p. 45.

> *"…**Tutela del dominio.** (…) el derecho de propiedad queda protegido no solamente por la acción reivindicatoria (…) tutelan el dominio: La acción reivindicatoria, que tiene por objeto obtener del poseedor carente de derecho la devolución de la cosa. (...) La acción publiciana, (…) protege al poseedor despojado frente al hecho del despojo, pero con más vigor que el interdicto de recobrar (Diez Picaso y Gullón)…*[534].

5. Enriquecimiento Ilícito del Falsario y Terceros de Mala Fe y detrimento económico del verdadero propietario y/o sus herederos legales.

Estamos ante circunstancia agravante, de enriquecimiento ilícito del Falsario, que puede actuar coludido con tercero de mala fe; en este caso, ambos tendrían co responsabilidad del ilícito en comento, al generar detrimento económico al 1) verdadero propietario y/o a 2) sus causahabientes y 3) Al tercero de buena fe. Generando inseguridad jurídica y si existiera Organización criminal, estaríamos ante la figura agravada de Lavado de Activo, de trafico de terrenos; etc.

6. El Falsario y Tercero de Mala Fe.

Para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se promulgue el Art. 427-A del Código Penal, como delito agravado, estando que el falsario por ánimo de lucro, con accionar delictivo, pseudo enajena el bien, al tercer adquiriente, logrando enriquecerse ilícitamente. Actuando en este hecho factico, en complicidad con tercero de mala fe; a ambos les corresponde la misma pena, en aplicación del Art.23 del Código Penal que establece "*El que realiza por sí o por medio de otro el hecho punible y los que lo cometen conjuntamente serán reprimidos con la pena establecida para esta infracción*". Sin embargo, también podría darse la figura delictiva de haber actuado el tercero de mala fe, como un cómplice primario, en este caso se aplica el Art. 25 del Código Penal que establece *"el que dolosamente, presta auxilio para la realización del hecho punible, sin el cual no se hubiera perpetrado, será reprimido con una pena similar al del autor".*

7. Para investigar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario - Prueba Privilegiada - Pericia Grafotecnia:

La Pericia Grafotecnia, es la pericia especializada en la escritura o firma de las partes, perito hace uso del conocimiento de la escritura, firma, tipo de papel, la tinta si es similar o no, etc., permite indubitablemente los informes de peritos, establecer si hubo falsificación de firmas o suplantación de identidad, la impresión dactilar, que obra en el documento materia de Litis, etc.

---

[534] VÁSQUEZ BARROS Sergio. Retracto Convencional y Legal. Idem, p. 45-46.P

Doctrina:

España. *"…El Tribunal Supremo no admite la reclamación (...) "…si bien es cierto, (...) el Titulo 34 de la Partida 7° se establece entre otras reglas generales de derecho (...) que ninguno debe enriquecerse con daño de otro (...) sin derecho ni razón legal, y es igual cierto en lo que no se haya prevenido y determinado por leyes especiales, la mentada regla de derecho no puede aplicarse ni invocarse en apoyo del presente recurso, porque la cuestión se encuentra prevista y resuelta en leyes determinadas…"*[535].

[535] DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON Luis. La doctrina del Enriquecimiento sin causa. Ed. Depalma. Ibáñez. Pontificia Universidad Javiariana. España. (2011). Colombia, p. 37.

Capítulo IV Determinar dentro de enfoque neoconstitucionalista, si "Falsario" que comete "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato" debe responder a favor del tercero de buena fe y/o del verdadero propietario o sus herederos legales a nivel civil y/o penal.

El objetivo, es determinar que el falsario que comete FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, debe responder civilmente: 1) A favor del tercero de buena fe, 2) como del verdadero propietario, 3) A favor de los causahabientes en caso que el verdadero propietario hubiera fallecido, reciben estos en nombre de su causante. Toda vez el Falsario, con su accionar delictivo, genera detrimento económico tanto al verdadero propietario y/o a sus herederos legales; como al tercero que adquiere a título oneroso el bien inmueble del Falsario, que pseudo vende un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, aprovechando que previamente con accionar delictivo de Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad, para lograr la inscripción en el asiento registral de bien ajeno, para aparentar ser propietario y lograr objetivo del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato. El falsario pseudo vender al tercero de buena fe un inmueble ajeno, como suyo; por lo que debe responder civilmente tanto a favor del A) Tercero de buena fe y B) Del verdadero propietario y/o sus causahabientes. Sin embargo, el verdadero propietario y herederos lo hará en la vía penal, a través de reparación civil; mientras que al tercero de buena fe, se remitirá copias al Juez Civil, para que proceda a devolver el integro del detrimento económico e indemnización del 20%.

2. Hipótesis dentro del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

La Hipótesis es que buena fe registral del Art. 2014 del Código Civil: 1) Debería ser para contrato licito, mas no para contrato ilícito, 2) Toda vez que quienes resultan afectados por persona que actúa al margen de la ley (Falsario), quien pseudo vende bien inmueble ajeno como si fuera el suyo; logrando generar detrimento económico al verdadero propietario y tercero de buena fe, 3) Este último adquiere bajo protección de Principios Registrales de Fe Publica y Publicidad, del Art. 2014 del Código Civil; empero, existe vulneración de inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes (verdadero propietario). Por lo que, en el Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por el Falsario, es inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe.

En consecuencia, a nivel penal, la suscrita considera que, se debe efectuar cambio de paradigma, para no solo tipificar como figura delictiva el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como propongo en el presente trabajo de investigación la promulgación 1) Del Art. 427-A del Código Penal; 2) Que sean resueltos por magistrados especializados, 3) A través de proceso de acumulación de pretensiones de acciones heterogéneas, que incluya A) Acción reivindicatoria a petición de parte, B) Declaración de

Nulidad ipso jure de i) La inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, ii) La declaración de Nulidad de pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe. C) La anotación de parte de Medida Cautelar de No innovar, como anotación preventiva en el Asiento Registral. 4) Al acreditarse el ilícito, la devolución inmediata del bien inmueble a favor del verdadero propietario o sus causahabientes al declararse fundada la Acción Reivindicatoria, 5) A nivel Penal: El pago de reparación civil a favor del verdadero propietario o sus causahabientes; mientras a favor del 6) A nivel Civil: Al tercero de buena fe, corresponda efectuar a través de proceso civil, la devolución del íntegro del detrimento económico y pago de indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades.

Dicho trámite, al corresponder declararse nulo ipso jure el pseudo contrato oneroso, efectuado por el Falsario, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; lo que genera detrimento económico, al tercero de buena fe y al verdadero propietario y causahabientes, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad.

Se establece que el Falsario, a través de (pseudo contrato) a “título oneroso”; sin ser propietario i) No contar con autorización para enajenar el bien inmueble ajeno, haber delictivamente efectuado la vulneración del tráfico jurídico, con una inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con falsificación de documentos o suplantación de identidad, ii) Registrándose documento “inauténtico”; con lo que se generó detrimento económico tanto: iii) Al verdadero propietario y a sus causahabientes en caso que aquel hubiera fallecido y iv) Al tercero de buena fe, quien actuó con exceso de confianza, no acorde a las precauciones respectivas; para evitar ser perjudicado económicamente, en una inversión de adquisición de bien inmueble; exponiéndose a la posibilidad de ser víctima del FIDEF - Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; a) Porque adquirió el bien inmueble a precio irrisorio, b) Sin que supuesto enajenante este en posesión del bien inmueble, c) Sin conocer el interior del mismo, d) Sin consultar con los vecinos colindantes, la propiedad del mismo, i) Sin actuar como en la doctrina se denomina “un buen padre de familia”, ii) Sin precaución.

Empero, que no conlleva, que el tercero de buena fe, sea considerado víctima del ilícito; sino proceder el Falsario, a devolver el íntegro del detrimento económico y pago de indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades. Toda vez, que es nulo ipso jure, en opinión de la suscrita, la pseudo adquisición efectuada, porque 1) No estamos ante acto jurídico porque no reúne los presupuestos del Art. 140 del Código Civil, 2) No estamos ante contrato licito porque no reúne los presupuestos del Art. 1351 del acotado código; 3) Por lo que, no es negocio jurídico; 4) Sino solo accionar delictivo, 5) Por lo que es nulo ipso jure y 6) Vulnera la inviolabilidad de propiedad, 7) Derecho de otorgar herencia a sus causahabientes y 8) El principio de fe pública registral a favor del verdadero propietario; y; 9) El tráfico jurídico, que debe existir dentro de un Estado de Derecho, que corresponde el registro de documentos “auténticos”. Mientras que 10) El Fraude Inmobiliario por delito de

Estelionato cometido por el Falsario, es el registro de documentos “inauténticos”; lo que genera inseguridad jurídica.

Por lo que, establecemos planteamiento de Miguel Reale, para el enfoque del hecho factico, dentro del hecho, valor y norma. Mientras que Kant, a través de la “Filosofía transcendental, pretendiendo superar antinomias suscitadas por este entre el mundo de la naturaleza y el mundo de la libertad” y Jakons con su teoría del Enemigo, para combatir las figuras delictivas, que queremos disminuir su tipificación, al restarle posibilidades, de obtener beneficios, carcelarios y otros, dentro de combatir el mismo; aunque en mi opinión, el considerar al delincuente, como una “no persona”, para combatirlo como “enemigo”, es ilustrativo, pero se va a un extremo, porque como se señalaría dentro del enfoque filosófico de Kant, es una persona, que ha cometido un delito, por lo que se debe respetar sus principios de la legitima defensa, y demás; que también las comparte Jakons; pero disminuye los beneficios penitenciarios y adopta otras medidas más radicales, para combatir a la delincuencia, ilustrándolo, como se requiere combatir al enemigo.

Por lo que, el Falsario debe responder ante: 1) El tercero de buena fe. Estando conforme al análisis del presente trabajo de investigación de la suscrita que consideró 2) Se debe promulgar la tipificación delictiva, de lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; 3) Al lograr delictivamente la inscripción con documento “inauténtico” en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, se declare nulo ipso jure, 4) Se declare Nulo ipso jure la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe. 5) La pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe, según mi hipótesis: a) No estamos ante Acto jurídico, b) No estamos ante contrato licito, c) Por lo que, no se ha celebrado negocio jurídico; d) Sino solo accionar delictivo 6) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario es figura agravado de la Falsificación de Documentos Público Registral 7) Vulnera tráfico jurídico, 8) La inviolabilidad de propiedad y 9) herencia del verdadero propietario; 10) Debe tipificarse como figura delictiva como propuesta de la suscrita en el Art. 427-A del Código Penal; 11) Que conllevaría a modificar el Art. 2014 del Código Civil; para a través del Art. 2014-A del código Civil; 12) Se efectué excepción, respecto a la aplicación del Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, que resulta inaplicable otorgar al tercero de buena fe, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o de sus causahabientes. 13) No puede, otorgarse Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, porque el verdadero propietario, mantiene dicho principio en base al Principio de Prioridad Registral y Publicidad y demás principios, la Fe Pública Registral desde que ha sido inscrito con antelación en los Registros Públicos por ser propietario inscrito en los Registros Públicos y 14) Encontrarnos ante su título de propiedad valido; 15) Donde el Falsario, a) Jamás recibió la manifestación de voluntad del verdadero propietario, para enajenar su bien inmueble ni a título oneroso ni gratuito, a favor del tercero de buena o mala fe; b) Por lo que no estamos ante un tracto sucesivo, c) Ni negocio jurídico; d) Sino ante un accionar delictivo. Por lo que es nulo ipso jure, al no cumplir ninguno de los presupuestos del Acto Jurídico ni de contrato licito, regulados en los Arts.

140 y 1351 y siguientes del Código Civil; e) Sino ante accionar delictivo por lo es nulo ipso jure, al no contar con ningún parámetro jurídico, para poder despojar la inviolabilidad de propiedad ni de herencia del verdadero propietario. 16) Siendo la pseudo enajenación del Falsario al tercero de buena fe, nula ipso jure. 17) Corresponde declarar fundada la acción reivindicatoria y que el verdadero propietario y/o sus causahabientes, recuperen inmediatamente la propiedad al haberse acreditado la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; 18) Que el Falsario, proceda a resarcir el íntegro del detrimento económico generado al tercero de buena fe e indemnización del monto global del desmedro económico ocasionado, por daño emergente, lucro cesante, pérdida de oportunidades, que su accionar delictivo ocasionado al tercero de buena fe; el mismo que debe ser resuelto en vía civil e irse incrementado, si se efectúa la demora respectiva. 20) Al haber la tipificación, la suscrita propone; se procede a petición de parte, la acción reivindicatoria e inscribir medida cautelar de no innovar, dentro del proceso especial que propongo, para evitar un tercero, cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; como en la actualidad lamentablemente se viene produciendo; lo que genera inseguridad jurídica y no existe una predictibilidad, en solución del conflicto jurídico; lo que genera no solo inseguridad jurídica; atenta contra la paz social, y vulnera la inviolabilidad de propiedad reconocida en Art. 70 de la Carta Magna. 21) Si existió confabulación del tercero con el falsario; ambos actuaron de mala fe, por lo que responden por coautoría o complicidad del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. En este hecho factico, actuarían en complicidad y a ambos les corresponde la misma pena, aplicación Art.23 del Código Penal: *"...El que realiza por sí o por medio de otro el hecho punible y los que lo cometen conjuntamente serán reprimidos con la pena establecida para esta infracción".* Empero, podría darse la figura delictiva de haber actuado el tercero de mala fe, como un cómplice primario, en este caso se aplica Art. 25 del Código Penal: *"el que dolosamente, presta auxilio para la realización del hecho punible, sin el cual no se hubiera perpetrado (...) pena similar al del autor...".* Aunque debe predominar la co autoría, si es que el Falsario y el tercero de mala fe, actúan coludidos; esto es la aplicación del Art. 23 del Código Penal.

Capítulo V Reparación civil a favor del Verdadero Propietario y/o Herederos legales del causante.

1) A nivel Civil.

Corresponde reparación Civil: 1) Al verdadero propietario y/o 2) A sus causahabientes y 3) Al tercero de buena fe, 4) En forma solidaria del falsario y el tercero de mala fe. 5) Propuesta: Buscar cambio de paradigma a fin de regular que resulta nulo ipso jure, las pseudo ventas sucesivas del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, 6) Incrementar las penas, al falsario, quien con su accionar delictivo, ocasiono este delito, con penas desmotivadoras y agravadas de Criminalidad Organizada. 7) Correspondiendo al tercero de buena fe, que el Falsario le devuelva el íntegro del detrimento económico y pago de indemnización; el mismo que se tratara posteriormente. *Respecto al patrimonio conforme lo establece Art. 488 del Código Civil es inembargable, inalienable y transmisible por herencia; sin embargo, hay jefes de familia que dilapidan los bienes, a los que se les denominan pródigos.

> "…*El patrimonio familiar es inembargable, inalienable y transmisible por herencia…*"[536].

2) A nivel Penal.

Dentro del enfoque neoconstitucionalista, el Falsario que comete Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato debe responder civil y penalmente: 1) Por generarse enriquecimiento ilícito con la pseudo venta como suya de bien inmueble ajeno, 2) Por el accionar delictivo de Falsificación de Documentos Públicos y/o suplantación de Identidad que ingresa a los Registros Públicos, 3) Por lograr inscripción delictiva en el Folio Real, de bien inmueble ajeno, 4) Por fines de lucro. 5) Generando simultáneamente detrimento económico al a) Verdadero propietario y/o b) Sus causahabientes y c) Tercero de buena fe. Por lo que debe abonar una reparación civil al legítimo propietario y/o sus causahabientes y declararse nulo ipso jure la pseudo enajenación ilegal, al no ser negocio jurídico licito y vulnerar inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus herederos legales. 6) En caso de acreditarse el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario se debería por resolución judicial declarar la nulidad ipso jure del Asiento Registral de los Registros Públicos, 7) Disponiéndose por acción reivindicatoria la devolución del bien inmueble al verdadero propietario y/o sus causahabientes, acreditado el accionar delictivo de Falsificación de Documento y/o suplantación de identidad u otros, a nivel civil. 8) Mientras que, al tercero de buena fe corresponde que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento a nivel civil. 9) Sin perjuicio, de sentenciarlo por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, en modalidad de Falsificación de Documentos Públicos Registrales, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario.

---

[536] C. C. Peruano. Idem, Art. 488.

10) Para evitar ventas sucesivas, a petición de parte se efectúa anotación preventiva de Medida Cautelar de No Innovar. 11) Debiendo merituarse reparación civil al verdadero propietario o causahabientes a nivel penal, en aplicación del Art. 92 y siguientes del Código Penal, que corresponde en proceso penal.

> *"...La restitución que guarda relación (...) pronunciamiento de fondo (...) Corte Suprema (...) dentro del ámbito de la reparación civil y (...) para su determinación se requiere (...) su contenido, (...) prueba para acreditarla (...). Décimo Segundo. (...) la consecuencia jurídica (...) responsabilidad civil (...) instaurada (...) artículo 92 del Código Penal (...) se determina conjuntamente con la pena. La reparación civil, (...) se constituye como (...) consecuencias jurídicas del delito, que se impone –conjuntamente con la pena- a la persona responsable de la comisión de un delito, con la finalidad de resarcir el daño ocasionado a la víctima, en razón de restituirle al status anterior al desarrollo del suceso delictivo, conforme (...) artículo 93 del Código Penal (...) este Supremo Tribunal entiende a la "restitución" como (...) forma de restauración de la situación jurídica alterada por el delito o devolución del bien, dependiendo del caso al legítimo poseedor o propietario..."*[537].
>
> *"...La reparación civil se determina conjuntamente con la pena..."*[538]. *"...La reparación civil comprende 1.- La restitución del bien o, si no es posible, el pago de su valor. 2.- La indemnización de los daños y perjuicios..."*[539].

3) Reparación civil y delitos de Peligro.

El Falsario, en la vía penal especial, propuesta por la suscrita de proceso de pretensiones de acciones heterogéneas, 1) Se efectúen por magistrados especializados, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario; 2) Con petición de parte, acreditando hechos facticos, interponer acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar; 3) Sin perjuicio de pago de reparación civil, determinándose si el falsario ha actuado solo o en complicidad con tercero de mala fe, 4) En este caso responden solidariamente frente al verdadero propietario y 5) La devolución del íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe y pago de indemnización respectiva. 6) Sin embargo, que este último caso, se mantendría se efectué a nivel civil, al merituarse lucro cesante, daño cesante y perdida de oportunidad planteada, que corresponde con indemnización; al declararse nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso, dentro Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

---

[537] ARBULU MARTINEZ Victor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p.1130. Op. Cit. Guillermo Bringas Luis Gustavo. La reparación civil en el proceso penal. Lima: Pacifico Editores. (2011),. Lima – Perú, p. 100.

[538] Código Penal Peruano. Art. 92.

[539] Código Penal Peruano. Art. 93.

4) Jurisprudencia.

"...De acuerdo (...) establecido (...) artículo 92 del Código Penal, el monto (...) reparación civil será fijada en (...) magnitud del daño irrogado, (...) al perjuicio producido, que (...) caso de autos, no existe proporcionalidad entre estos y el monto (...) fijado (...) sentencia materia del grado correspondiente incrementado prudencialmente y disponer su pago en forma solidaria, conforme Art. 95 C.P..."[540].

"*...delitos de peligro (...) Supremo Tribunal (...) Acuerdo Plenario N° 6-2006/CJ-116 Lima del 13 octubre 2006, no se puede descartar a priori la inexistencia de daños civiles, (...) delitos de mera actividad. El derecho penal tutela los bienes jurídicos que son dañados por la acción delictiva, delitos de resultado, y (...) cuando son puestos en peligro. (...) supuestos consideramos que se afecta el ordenamiento jurídico porque se infracción la norma que está detrás del tipo penal (...) por ejemplo no robar, no matar, no estafar. Esa infracción es reprobada por el orden jurídico penal y obliga al Estado a ejercer el Ius Puniendi para sancionar a los responsables. Los grados de lesividad son distintos en los delitos de peligro y de resultado, y a efectos de guardar proporción (...) la lógica de solo estimar reparaciones civiles a daños causados al objeto del delito..."*[541].

5) Acción Reivindicatoria.

Acción que corresponde, para devolución del bien inmueble a su verdadero propietario.

> *"…Constituye una acción real, dirigida a recuperar una cosa de nuestra propiedad, que por cualquier motivo está poseyendo otro, con sus frutos, productos o rentas. Es consecuencia (...) inmediata del dominio…"*[542].

6) Acción Reivindicatoria de Bienes Hereditarios.

Se podría considerar como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, el hecho factico del falso heredero, que no es causahabiente: 1) Por lo que, no tiene derecho a la propiedad, busca con accionar delictivo aparente ser pseudo heredero, por lo que se sigue el trámite del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; 2) Correspondiendo a los causahabientes y/o "herederos verdaderos", interponer la denuncia y acreditarse el hecho factico, para reivindicar el bien hereditario, contra quien lo posea a título gratuito o sin título. 3) Sin embargo, se hace excepción, que acción reivindicatoria procede contra el tercero que, sin buena fe, adquiere bienes hereditarios por efectos de contratos a título oneroso celebrados por heredero aparente; que entro en posesión de ellos. 4) Si se trata de bienes registrados, la buena fe del adquiriente se presume si, antes de la celebración del contrato, a) Se hubiera estado debidamente inscrito en el registro

---

[540] Ejecutoria Suprema del 29/03/2001-Lima. Jurisprudencia Penal. Taller Dogmática Penal. Juristas Editores 2005., p. 318.

[541] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes. T. 1. Idem, 402.

[542] CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico. Ídem. T.I, p. 87.

respectivo, el título que ampara al heredero aparente y la transmisión de dominio a su favor, 5) Al no haberse anotado demanda ni medida precautoria que afecto los derechos inscritos, respecto del bien inmueble materia de litis. 6) En este caso, si el heredero aparente es un Falsario, considero que regiría el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; 7) Empero, si estamos ante heredero, que estando en posesión del bien inmueble y los otros co herederos, no efectuaron, ante el registro una anotación preventiva o precautoria, que colocara en alerta al tercero de buena fe (Obra el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil); 8) Corresponde que los co herederos, hagan valer su derecho, contra el heredero aparente, esto es, contra quien siendo heredero, desconoció el derecho de los otros co herederos.

En consecuencia, resulta conveniente, que 1) Los co herederos en forma inmediata, efectúen el registro de la sucesión intestada u otra medida preventiva; para evitar ser perjudicado por un heredero aparente; que los perjudique. 2) Excepto, si el tercero actuó de mala fe, en complicidad con el heredero aparente; 3) Por lo que se debe en forma inmediata anotación sucesión intestada, tramitar Medida cautelar de no innovar; para cautelar sus derechos probables ventas, sin perjuicio calificación sucesión intestada; 4) Porque si no, tendrá que efectuarlo en la vía civil, contra el heredero, que sorprendió al tercero de buena fe, en la enajenación a título oneroso al tercero de buena fe, se le otorga el Principio de Fe Pública Registral y corresponde a los co herederos, hacer valer su derecho, contra el heredero que figuraba en los Registros Públicos a quien se le había entregado el dominio del bien y no habían puesto en alerta, los otros causantes, en los Registros Públicos.

> *"…La acción reivindicatoria procede contra el tercero que, sin buena fe, adquiere los bienes hereditarios por efecto de contratos a título oneroso celebrados por el heredero aparente que entro en posesión de ellos. Si se trata de bienes registrados, la buena fe del adquiriente se presume si, antes de la celebración del contrato, se hubiera estado debidamente inscrito, en el registro respectivo, el título que, amparada al heredero aparente y la transmisión de dominio en su favor, y no hubiera anotado demanda ni medida precautoria que afecte los derechos inscritos. En los demás casos, el heredero verdadero tiene el derecho de reivindicar el bien hereditario contra quien lo posea a título gratuito o sin título…"*[543].

7) Pautas Procesales de Acción Reivindicatoria.

La acción reivindicatoria, estamos ante acción civil; excepto si la acción se efectúa dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por un Falsario, proponiendo la suscrita en su trabajo de investigación, sea resuelto por magistrados especializados, mediante proceso de acumulación de pretensiones de acción heterogénea, que se promulgue como figura delictiva

[543] Código Civil Peruano. Ídem. Art. 665.

hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario: Donde a petición de parte, como medida preventiva, se inicie denuncia, al acreditarse la tipificación delictiva, medida cautelar de no innovar, que es trámite que normalmente se efectúa en vía civil, así como acción reivindicatoria a favor del verdadero propietario y/o sus herederos legales del causante; siempre y cuando se acredite hecho factico.

En caso, si existe mala fe, de los causahabientes, para desconocer compra venta legitima efectuada por verdadero propietario, quien manifestó su voluntad para enajenar su bien inmueble materia de Litis, por título oneroso o gratuito dentro de su libre disponibilidad de ley; se declarara Infundado el proceso, a través de auto de no ha lugar a aperturar investigación, imponiéndose imponer multa en UIT a favor del Estado, por haber maliciosamente, puesto, en manifiesto, acción de proceso malicioso, poniendo en marcha aparato estatal, para iniciar investigaciones proceso respectivo y en forma falaz efectuaron el inicio del proceso, de mala fe, de una acción que no correspondía; sin perjuicio que los agraviados hagan valer su derecho en la vía correspondiente.

8) Medida Cautelar.

La Acción cautelar, es medida preventiva, para evitar que ocurra un hecho o acción; en el presente hecho factico, venta del bien inmueble materia de Litis y se debe determinar, quien es propietario del bien, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; en muchos casos, cuando verdadero propietario ha fallecido, corresponde a sucesión intestada, si no se efectuó testamento del causante, dueño del bien inmueble que es materia de litis. Es recurrir a la acción de la justicia, para solución pronta y oportuna, que contribuya preventivamente, a la solución del conflicto.

> *"…Acción Cautelar (…) tiende a lograr judicialmente una medida de seguridad. Para Chiovenda, la acción se caracteriza: a) por constituir una forma procesal autónoma, no accesoria al derecho preservado; b) por un contenido que se concreta en el derecho estatal para cumplir con la medida cautelar solicitada, como un depósito de personas o un embargo de bienes; c) por la necesidad actual de la medida cautelar, a fin de no frustrar a futuro lo pretendido por el actor; d) por el carácter provisional de la medida…"*[544].
>
> *"…a) Derecho a la jurisdicción. (…) en procura de un pronunciamiento útil y eficaz que resuelva oportunamente la pretensión postulada. b) Acceso a la justicia. Este principio (…) capacidad de toda persona física o jurídica de tener la posibilidad real, concreta y sin excepciones de solicitar y obtener que el Estado por medio del Poder Judicial, le garantice*

[544] CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico. Idem. T.I, p. 74.

efectivamente en los hechos el ejercicio de sus derechos. c) Justicia pronta y oportuna…"[545].

9) Medida Cautelar de No Innovar.

Esta medida cautelar, resulta importante, porque evita que se efectúen ventas de bienes inmuebles materia de litis, que conlleven un perjuicio irreparable; es evitar que se produzcan, no solo tercero de buena fe, sino que continúe produciéndose un cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe, en un bien inmueble que haya sido producto de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

"…Prohibición de Innovar. Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá solo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley…"[546].

10) Propuesta: Petición de Parte tanto en aplicación de Medidas Cautelares y Acción Reivindicatoria por Magistrados Especializados.

Respecto, al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la suscrita opina: 1) Proceso correspondería efectuarse con magistrados especializados, 2) A través de Fiscales con acción de pretensión heterogénea, 3) Que proceda requerir a petición de parte, al a quo: Acción reivindicatoria para la devolución del bien inmueble al legítimo propietario; y, 4) Medida cautelar de no innovar, para evitar se prosiga ventas a cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe. 5) En este hecho factico y jurídico, se establece se ha vulnerado la inviolabilidad de propiedad y derecho a herencia del verdadero propietario; porque Falsario, a través de accionar delictivo, logro inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno. 6) Por lo que, sugiero se promulgue como figura delictiva agravada de Falsificación de Documento Público agravado, 7) Al vulnerar Fe Pública Registral del verdadero propietario y/o sus causahabientes; 8) Al vulnerar tráfico jurídico, al haberse registrado en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con accionar delictivo y por lo tanto con documento "no auténtico". 9) Lo que genera vulneración de la dignidad humana y seguridad jurídica que debe existir dentro de un Estado de Derecho. 10) Por lo que según la hipótesis de la suscrita en el presente trabajo de investigación; la pseudo "enajenación onerosa"; del Falsario al tercero de buena

[545] LEDESMA NARVAEZ Marianella. La Tutela Cautelar y de Ejecución. T. I. Gaceta Jurídica – Primera Edición Agosto 2018, Lima – Perú, p. 300. Op. Cit. PEYRANO Jorge. Op. Cit. "El Valor "Eficacia" en el proceso civil contemporáneo". En Cuestiones Procesales. La Ley, BBAA (1980), p. 19-22.

[546] Código Procesal Civil. Decreto Legislativo N° 768. 04 Marzo 1992. Resolución Ministerio N° 010-93-JUS, 23 Abril 1993. Art. 687.

fe; no es acto jurídico, contrato licito, negocio jurídico; sino solo accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure.

11) Legislación Comparada.

> *"...artículo 180 del Código de Procedimientos Penales (...) de México de 2009, (...) dispone (...): La imposición de medidas cautelares y providencias precautorias compete al Juez de control y al Ministerio Público, conforme (...) dispuesto en este Código. (...) El Ministerio Público impondrá medidas cautelares y providencias precautorias en la etapa de investigación, de oficio o a petición de la víctima u ofendido, (...) serán revisadas (...) por la autoridad judicial (...) términos establecidos (...) artículo 192.1 de este Código..."*[547].

12) Doctrina.

> *"...dentro (...) diversos sistemas tratados, si la prohibición de innovar y la medida innovativa, constituyen dos medidas cautelares distintas, o (...) se trata, (...) de las dos facetas que presenta una única medida cautelar, (...) regulada (...) Código Procesal (...) art. 230 como prohibición de innovar (...) (...) la doctrina como la jurisprudencia, (...) han preferido involucrar a la medida innovativa, dentro (...) parámetros de (...) medida cautelar genérica, que contempla el art. 232 del Código Procesal, y (...) la legislación de emergencia que se dictó (...) parece intención del legislador marcar la diferencia..." "*[548].

Jurisprudencia.

. *"…El hecho que una persona inscriba un bien inmueble en los Registros Públicos, no lo hace ni más o menos propietario, siendo que con la inscripción de la medida cautelar de no innovar, no existe ninguna posibilidad de pérdida de la propiedad ni mucho menos posibilidad de que se pudiera irrigar algún tipo de daño…"*[549].

. *"…La medida cautelar de no innovar, persigue que se mantenga la situación presentada al momento de la admisión de la demanda, lo que impide todo acto procesal que lo modifique, mientras esté vigente no puede tramitarse articulación ni menos declararse nulidades…"*[550].

---

[547] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 337. Op. Cit. Código Procedimientos Penales de México. Art. 192.

[548] MORELLO Augusto M. – director. Medidas Cautelares. Editorial La Ley. Argentina. (2006), p. 27.

[549] CAS N° 871-2015-Arequipa. El Peruano 30-05-2016, p. 78461. Op. Cit. Código Procesal Civil. Jurista Editores, p. 628.

[550] CAS. N° 1908-T-96. Ica. El Peruano. 15-03-1998, p. 542. Op. Cit. Código Procesal Civil. Jurista Editores, p. 629.

13) Legislación Comparada.

España. "…*El Art. 1271 (…) párrafo segundo, que "sobre la herencia futura no se podrá, sin embargo, celebrar otros contratos que aquellos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un causal conforme al artículo 1056…"*[551].

14) Reparación Civil.

"…*El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado...*"[552]. "…*La reparación civil se determina conjuntamente con la pena…"*[553]. *"…Contenido de la reparación civil comprende: 1.- La restitución del bien (…) o, sino es posible, el pago de su valor; y, 2.- La indemnización de los daños y perjuicios…"*[554].

15) Precedente Vinculante.

"…Naturaleza jurídica de la reparación civil ex delicto. (…) se está ante una institución de naturaleza jurídico-civil, que descansa en el daño ocasionado, no en el delito cometido, y se proyecta, en cuanto a su contenido, a lo establecido en el Art. 93 del Código Penal, procesalmente está informada por los principios dispositivos y de congruencia. La vigencia de los (…) principios, a tono con la naturaleza privada …"[555]. *"...El pago de la reparación civil es susceptible de ser impuesto como regla de conducta en un régimen de suspensión de la ejecución de la pena…"*[556].

16) Magistrados Especializados Procesos Mixtos Naturaleza Penal – Civil – Notarial – Registral – Constitucional.

Para resolver procesos de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario:

1) Se requiere hacer análisis sistemático de proceso multidisciplinario de naturaleza penal, civil, notarial, registral y constitucional.

2) Dentro de proceso mixto.

---

[551] ROCA SASTRE Ramón M. PUIG BRYTAU José. El Estudio de Derecho Privado. T. II. Sucesiones. Aranzadi, Thomson Reuters. España, Art. 1271 del Código Civil Español., p. 403.

[552] CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico. Idem. T. VII, 147-148. Op. Cit. Código Civil Español.

[553] C.C. Peruano. Idem. Art. 92.

[554] C.C. Peruano. Idem. Art. 93.

[555] IV Pleno Jurisprudencial de Salas Penales Permanente, Transitoria y Especial (EP, 03-11-2008), p. 351.

[556] Pleno Jurisdiccional Nacional Penal de Arequipa del 14l12-1997. Acuerdo Plenario N° 1/1997. Temas 1: Regla de conducta en la suspensión de ejecución de penas privativas de libertad. Idem, p. 355.

3) Por lo que propone, proceso de acumulación de acciones heterogéneo, que debería efectuarse por magistrados especializados, estando al hecho factico, debe efectuar análisis hecho factico jurídico en forma sistemática.

4) A fin de efectuarse a petición de parte, el fiscal; pida al Juez Medida Cautelar de No Innovar y

5) A petición de parte la Acción Reivindicatoria; para que el bien inmueble retorne al verdadero propietario y/o a sus causahabientes, al acreditarse el ilícito en comento.

6) Por lo tanto, la acción reivindicatoria y medida de No Innovar, serán anotadas preventivamente en los Registros Públicos.

7) Si es por Testamento, al estar identificados herederos legales sean en forma inmediata.

8) Si es por Sucesión intestada, la anotación se efectúa a su favor

9) Empero, los causahabientes harán valer su derecho, en otro proceso independiente, que acredite a quienes pertenecen la sucesión intestada.

10) Correspondiéndoles, el pago de reparación civil que efectué el Falsario, al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

11) Si ha actuado Falsario con tercero de mala fe, lo harán en forma solidaria; al declararse la nulidad ipso jure del registro del Asiento Registral de bien ajeno, efectuado por Falsario.

12) El Falsario devolverá el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por daños emergente, lucro cesante y perdida de oportunidad.

Capítulo VI Devolución del Integro del Detrimento económico al Tercero de Buena Fe de parte del Falsario, indemnización, lucro cesante y daño emergente.

Se propone, en el presente trabajo de investigación doctoral que, cuando el Falsario, comete el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato: 1) Con accionar delictivo, previamente efectuado por Falsificación de documentos y/o Suplantación de Identidad u otro, logrando la inscripción fraudulenta en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, 2) Ingresando al Asiento Registral documento "no auténtico" de bien inmueble ajeno, 3) Procede a vulnerar delictivamente la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, 4) Que dentro de autonomía de voluntad se debería efectuar a) Con manifestación de voluntad del verdadero propietario que jamás proporciono; y, sin embargo, b) Sin que verdadero propietario haya manifestado su voluntad i) Ni a favor del Falsario ii) Ni del tercero de buena fe. Por lo que es nulo ipso jure.

Por lo que, ante la vulneración de bienes jurídicos de Fe Publica Registral y tráfico jurídico que debe existir dentro del Estado de Derecho, sin embargo, se vulnera por el hecho factico el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Lo que genera inseguridad jurídica y pone en riesgo concreto, en peligro potencial, y vulnera el tráfico jurídico, en el Registro de documento público "inauténtico" en los Registros Públicos, en el Asiento Registral de bien ajeno; conllevando que el tercer adquiriente sea sorprendido en su buena fe, al haber "supuestamente" adquirido bien, por pseudo "enajenado a título oneroso" al Falsario. Lo que genera detrimento económico al tercero de buena fe y logra el Falsario enriquecimiento ilícito, al pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con accionar delictivo, lo que es nulo ipso jure. Por lo que debe devolver el íntegro del detrimento económico e indemnización que la suscrita propone sea en el 20% como resarcimiento de lucro cesante, daño emergente, pérdida de oportunidades, en forma inmediata y si excede a un año, correspondería irse incrementando hasta llegar al 50%, o más, para lo cual, se debe efectuar un embargo, preventivo y posterior permanente, al acreditarse la comisión delictiva en comento y ser resuelto por magistrados especializados en la materia, al generarse proceso de acumulación de pretensiones heterogéneas; que irán efectuándose en forma gradual hasta la devolución íntegra del detrimento económico e indemnización en forma inmediata por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad e incrementándose al pasar dicho plazo, lo que al pasar el año.

Sin perjuicio, que si se excede del plazo de un año, desde que se inició la denuncia; pueda el tercero de buena fe; hacer valer su derecho a indemnización, lucro cesante, daño emergente y principio de perdida de oportunidad, en otro proceso, porque montos que excederían el 20%, así como en forma inmediata, efectuar registro del Falsario, como presunto autor del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por falsario; como medida preventiva, para evitar la comisión del mismo hecho factico, en perjuicio de terceros.

> *"...la responsabilidad se encuentra sometida a (...) reglas que si fuera demandado directamente por la totalidad por parte de la víctima. (...) en una introducción, la responsabilidad civil y trazado su evolución, se concretarán (...) en cuatro secciones: 1° El ámbito (...) responsabilidad civil. 2° Sus requisitos. 3° Sus efectos. 4° (...) convenciones relativas responsabilidad civil..."*[557].

2. Binomio de Responsabilidad Civil.

La suscrita considera, que todos los seres humanos tenemos Derecho a que, se nos garantice que 1) No se nos ocasione daño ni intencional ni culposo 2) Así como la protección de bienes jurídicos. Por lo que existe un binomio, entre el *"causante del daño y víctima"*, tornándose que A) El causante del daño, está obligado a reparar el daño ocasionado y B) La víctima debe ser resarcida del mismo, para atenuar a través de la reparación económica el daño sufrido. Por lo que, se equipara en comparación similar "deudor a acreedor". Para determinar grado de reparación, es necesario establecer si estamos ante 1) Daño doloso o 2) Culposo; empero, el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, solo es doloso; los delitos culposos, mayormente se producen con la protección de bienes jurídicos contra la vida, el cuerpo y la salud, o la conducción en estado de ebriedad, etc; que no es el caso.

El accionar de la sociedad, conlleva en realidad de riesgo; que se evitan, si nosotros, prevenimos que esto ocurra, al adoptar medidas preventivas, para cautelar nuestros bienes jurídicos. Al adquirir un bien inmueble, al ser una inversión económica, corresponde que adquiriente deba adoptar medidas de precaución y preventivas, para evitar ser afectado de su inversión patrimonial. Se debe exigir que dentro del contrato debe haber "Buena Fe" de ambas partes, como establece la doctrina, que determina contar con comportamiento de "buen padre", al ser precavido; lo que debería es efectuar verificación si está adquiriendo al real propietario, por lo que, el agraviado no debería actuar dentro de exceso de confianza, sino corresponde, adoptar medidas preventivas, para evitar ser víctima, de cualquier delito, entre ellos lo que denomino el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Sin embargo; esto no desvirtúa, responsabilidad existente del hecho factico, para el caso concreto del daño ocasionado; si una persona ocasiona daño económico u otro aspecto a otra, de parte del Falsario, al tercero de buena fe.

Respecto, al tercero de buena fe, que resulta siendo víctima de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, debería en opinión de la suscrita como política criminal; adoptarse de parte del Estado, a fin de desmotivar se produzca dicho hecho factico; que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico e incremento del 20% de indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades del mismo. Si la devolución

---

[557] MAZEAUD HENRY Y León. MAZEAUD Jean. Lecciones de Derecho Civil. Ediciones Jurídicas Europa – América. (1960). Buenos Aires – Argentina, p. 7.

se produce inmediatamente o en plazo menor a un año y si supera el mismo, que llegue en forma paulatina hasta el 50%; irse incrementando a más de dicho monto. A fin de evitar el desmedro económico que sufre la víctima e impedir el enriquecimiento ilícito del Falsario. Sin perjuicio, del incremento de pena, por dicho accionar delictivo, al ser figura agravada a la Falsificación de Documentos Públicos, al ingresar en el Registro de la Propiedad Inmueble, al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, vulnerando bienes jurídicos de tráfico jurídico, lo que genera inseguridad jurídica y vulnera inviolabilidad de propiedad, herencia y Fe Pública Registral, con que cuenta con antelación el verdadero propietario, por el Principio de Prioridad, a través como propongo de promulgación del Art. 427-A del Código Penal; estando que es nulo ipso jure, la pseuda enajenación a título oneroso y transferencia, cometida por el Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, al tratar por lucro de pseudo "enajenar a título oneroso" un bien ajeno como suyo.

> *"...Una persona es responsable civilmente cuando queda obligada a reparar un daño sufrido por otro. Ella responde de ese daño..."*[558]. *"...Entre el responsable y la victima surge un vínculo de obligación: el primero se convierte en acreedor y la segunda en deudora de la reparación..."*[559].

3. Doctrina.

En legislación comparada, en muchos casos se acumula la responsabilidad respecto a la buena fe. En España, está considerado en el Código Civil, como en Colombia y en otros países, entre ellos el Perú dentro de parámetros del Título Preliminar del *"Código Procesal Civil, respecto a principios de iniciativa de parte y de conducta procesal"*.

> *"...El proceso se promueve solo a iniciativa de parte, la que invocara interés y legitimidad para obrar. (...) las partes, sus representantes, sus Abogados y, en general, todos los partícipes en el proceso, adecuan su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe. (...) El Juez tiene el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita o dilatoria..."*[560].

4. Legislación Comparada.

España *"...el Código Civil (...) general enunciación del artículo 1089, especifica (...) distintas (...) artículos 1091 y 1093. (...) primera (...) responsabilidad contractual y (...) segunda responsabilidad extracontractual. (...) la distinción entre ambas es importante porque no tienen el mismo régimen jurídico, lo que se manifiesta (...) plazo de prescripción, dado que la responsabilidad contractual prescribe en un plazo de quince años, salvo*

[558] MAZEAUD HENRY Y León. MAZEAUD Jean. Lecciones de Derecho Civil. Idem, p. 7.
[559] MAZEAUD HENRY Y León. MAZEAUD Jean. Lecciones de Derecho Civil. Idem, p. 7.
[560] Código Procesal Civil de Perú. Tít. Preliminar Art. IV.

que haya un término especial (artículo 1964, inciso fine) mientras (...) responsabilidad extracontractual prescribe (...) transcurso de un año (artículo 1968, 2°)..”[561].

a) Indemnización.

Que es una indemnización, el resarcimiento económico de un daño causado por el causante del mismo, al afectado o agraviado.

“...resarcimiento económico del daño o perjuicio causado, (...) punto de vista del culpable, y del que se ha recibido, enfocado desde la víctima. Suma o cosa con que se indemniza. En general, reparación de un mal. Compensación. Satisfacción de ofensa o agravio...”[562].

b) Daño Emergente.

El daño emergente, es la afectación sufrida, ejemplo en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se impide, haber adquirido un bien inmueble propio, al haber el falsario, timado al tercero de buena fe, con inscripción fraudulenta en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Vulnerando el tráfico jurídico, ya que no puede transferir bien inmueble ajeno, como suyo en la realidad, al vulnerar inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario; y dicho bien inmueble debe ser devuelto al verdadero propietario o a sus causahabientes, por acción reivindicatoria. Por lo que, corresponde que el Falsario, al ser nula ipso jure, la “pseudo enajenación a título oneroso” efectuada al tercero de buena fe; debe devolver el íntegro del detrimento económico e indemnización, donde se considere daño emergente, con lucro cesante y perdida de oportunidad, la misma que corresponde en la vía civil.

“...no hay ningún objeto ni persona afectada (...) daño se materializa con una actuación directa ...”[563].

c) Lucro Cesante.

El lucro cesante, es lo que ha dejado de ganar, por el daño ocasionado, que te ha impedido el obtenerlo. Tiene que hacerse un planteamiento objetivo y no subjetivo, para ser merituado.

“...deviene (...) *inutilización (...) objeto o (...) caso de una persona la imposibilidad de percibir rentas o ganancias (...) caso concreto tenemos que si no hay daño emergente menos puede haber lucro cesante*...”[564].

---

[561] MAZEAUD HENRY Y Leon. MAZEAUD Jean. Lecciones de Derecho Civil. Idem, p. 407. Op. C.C. de España.

[562] CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico. Idem, T. IV

[563] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentario de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p. 407.

[564] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentario de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p. 407.

5) Vía Civil: El Falsario deberá efectuar Devolución íntegra del detrimento económico e indemnización al tercero de buena fe.

Propongo hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y deberá ser resuelto por magistrados especializados, que sean conocedores de temas penal, civil, registral, notarial, administrativo, constitucional y aplicar control difuso, estando que Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, Principio Registral de Fe Publica, no puede considerarse de orden superior al mandato constitucional, convencional y de Derechos Humanos de Inviolabilidad de Propiedad y derecho de Herencia, que tiene garantizado todo propietario. Debemos considerar que, la política criminal de un país, no se puede convertir en legítimo, lo que es ilegítimamente obtenido: Por lo que, mal se podría aplicar Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe que regula el Art. 2014 del Código Civil, al ser norma inferior de menor jerarquía a Derechos Fundamentales garantizados por la Constitución Política del Estado, que protege la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia regulados en los Arts. 2 inc. 16 y 70 de Constitución Política, para el caso concreto, del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que corresponde la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, para evitar que se produzcan un cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe; a fin de cautelar la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; con excepción, si estamos ante prescripción adquisitiva de dominio, que es legalmente reconocido. Conllevando, cambio de paradigma en política criminal, a fin de que se efectué una excepción, a la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, que otorgar al tercero de buena fe, Principio de Fe Pública registral; estando que no corresponde aplicar en caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, quien no manifestó su voluntad para enajenar su bien inmueble. Debiendo conforme fundamento del presente trabajo de investigación, promulgarse el Art. 2014-A del Código Civil y el Art. 427-A del Código Penal, por lo siguiente y que el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico ocasionado al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, al declararse nulo ipso jure la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe, por vulneración de bienes jurídicos, en perjuicio del verdadero propietario y/o de sus causahabientes, lo hará en la vía civil. Por lo que, se remitirá copia certificada al Juez Civil.

1.- El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, resulta nulo ipso jure, al no encontrarnos ante acto jurídico ni contrato licito, porque no reúne ninguno de los presupuestos de los artículos 140 y 1351 y siguientes del Código Civil, por lo que no es un negocio jurídico. Toda vez que no se podría transformar en legítimo, lo ilegítimamente obtenido. En el presente hecho factico, el Falsario logró la inscripción en el Asiento Registral ajeno, con accionar delictivo de falsificación de

documentos y/o Suplantación de Identidad u otros, para “aparentar ser propietario”, poniendo en peligro concreto la información que proporciona el Principio de Publicidad y el tráfico jurídico, que debe existir en un país, al haberse ingresado a los Registros Públicos “documentación no auténtica”, lo que vulnera la seguridad jurídica. Ni el Falsario, tiene facultad de poder transferir mejor derecho del que no tiene, a un tercero de buena o mala fe. Lo que genera enriquecimiento ilícito y simultáneamente ocasiona detrimento económico al verdadero propietario, a sus herederos legales y al tercero de buena fe.

2) Si bien es cierto, el tercero de buena fe: “adquirió a título oneroso”; empero, por otro lado, no adopto precauciones para evitar ser víctima de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Estando a que adquirió a precio irrisorio, sin que el “pseudo enajenante” este en posesión del bien inmueble, sin verificar autovaluos, recibos de servicios, a nombre del enajenante, sin indagar por los vecinos colindantes la propiedad del mismo, sin revisar títulos del bien, sin efectuar transacciones bancarias, que acrediten el ingreso y salida del dinero que acredite la transacción económica y los pagos de los impuestos respectivos.

3) Se vulnera Inviolabilidad de propiedad y herencia, del verdadero propietario.

Por lo que, resulta conveniente evitar el atentar contra Derechos Humanos; al corresponder por el Control Difuso, para resolver respecto la aplicación del Art. 2014 del Código Civil y la protección de Derechos Humanos de la Inviolabilidad de Propiedad y Herencia del verdadero propietario y sus causahabientes.

> “…*En todo proceso, de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera. … “*[565].

6) <u>A nivel Penal.</u>

1) El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, propongo seguir por Proceso de Acumulación de Pretensiones Heterogéneas:
   a) A petición de parte, se interpone acción reivindicatoria,
   b) A petición de parte, se interpone medida cautelar de no innovar,
   c) Si se acredita el ilícito se impone pena,
   d) Se declara nulo ipso jure la pseudo enajenación a título oneroso del falsario al tercero de buena fe,

[565] Constitución Política del Perú. Idem, Art. 138.

e) Al Falsario se le impone conjuntamente con la pena, el pago de reparación civil a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes;
f) Se declara fundada la acción reivindicatoria y retorna el bien inmueble al verdadero propietario y/o sus causahabientes.
g) Se impone multa por la vulneración del trafico jurídico de 10 UIT a favor del Estado que deberá pagar el Falsario.
h) Sin perjuicio, que al declararse la nulidad ipso jure, corresponde que el Falsario en la vía civil, devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

2) Si, se tratara de Criminalidad Organizada, deberá responder por Lavado de Activos, a favor de los perjudicados del detrimento económico.

7) A Nivel Civil.

Si se acredita el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario y/o se declara nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario, al tercero de buena fe; estando que, el falsario vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Corresponde, que el Falsario en la vía civil, devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidad. Sin perjuicio de responsabilidad penal por el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

Dentro del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario; tanto: 1) el tercero de buena fe, como 2) El verdadero propietario o 3) sus herederos legales del causante, son víctimas del falsario. Donde pese existir inscripción a favor del falsario, la misma es fraudulenta, por lo que no puede transferir la propiedad; excepto, hecho factico que a) Sea reconocida la propiedad: Por título supletorio o declaración judicial por usucapión o prescripción adquisitiva; y/o b) No hubiera víctima que reclame la propiedad, c) Porque pseudo Falsario, tiene reconocida la propiedad ante Registro Público legalmente. Obviamente en estos casos: No estaríamos dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometida por Falsario, sino ante transferencia ilegal, pero por transcurso del tiempo se convierte en prescripción adquisitiva de dominio.

> *"… La teoría del abuso de derecho, que supuso una evolución (...) actos de anulación, y acogida (...) jurisprudencia en España antes (...) fuera regulada (...) Código Civil, se aplica, (...) por extensión, a todas las figuras, instituciones y ramas del Derecho. El art. 7.2 CC afirma: la Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar*

a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso…"[566].

8) Doctrina.

Enriquecimiento sin Causa.

"…Aquel que se enriquece indebidamente a expensas de otro está obligado a indemnizarlo…"[567].

Jurisprudencia.

. "…*La institución del enriquecimiento indebido supone estar ante: a) La adquisición de una ventaja patrimonial de un sujeto, frente al empobrecimiento de otro sujeto, b) La existencia de conexión entre ese enriquecimiento y ese empobrecimiento, c) La falta de justificación del enriquecimiento*…"[568].

9) Casación N° 136-3024-Cuzco.

. "...*Reglas Vinculantes. La Corte Suprema (...) proceso penal existen dos pretensiones que debe ser resueltas con la actividad probatoria, la penal y la civil. Decimo: El derecho (...) debida motivación (...) resoluciones (...) derecho penal ampara los autos y las sentencias. (...) previo a la emisión (...) sentencia penal, el desarrollo (...) audiencias se concentra (...) análisis (...) pretensión penal y civil de la causa que se debate, toda vez que el objeto de este proceso es doble: penal y civil (...) Acuerdo Plenario 06-2016/CJ-116, fundamento jurídico sexto-; más aún si "nuestro sistema acumulación (...) pretensión resarcitoria, de naturaleza civil, en el proceso penal (...) esta acumulación de la acción civil al proceso penal, responde (...) a un supuesto de acumulación heterogénea de pretensiones con fines procesales estrictos. Esta (...) encuentra beneficio (...) hecho (...) menor desgaste posible de jurisdicción, se pueda reprimir el daño público causado por el delito y reparar el daño privado ocasionado por el mismo hecho" (...) Acuerdo Plenario 05-2011-CJ/116, fundamento jurídico decimo; (...) una sentencia penal deberá pronunciarse sobre la responsabilidad penal y civil del procesado (...) solo así se estaría cumpliendo y respetando el derecho (...) debida motivación (...) resoluciones penales..."*[569].

---

[566] ACEDO PENCO Ángel. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Idem, p. 107.

[567] C.C. Peruano. Idem, Art. 1954.

[568] CAS. N° 513-2008-Piura. El Peruano. 04-09-2008, pp. 22976-22977.

[569] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, T. 2, p. 1128. Op. Cit. Cas. 136-2014-Cuzco. Fundamento Decimo.

10) Respecto al Tercero de Buena Fe.

"...El daño ocasionado (...) aquel perjuicio generado a consecuencia del hecho ilícito, sea patrimonial o extrapatrimonial El Código Civil (...) artículos 1984 y 1985, desarrolla los criterios que permiten establecer la existencia de daño; (...) la cualificación (...) daños patrimoniales se establece criterios como lucro cesante (...dejado de ganar a causa del acto dañino) y daño emergente (...perjuicio efectivo sufrido en el patrimonio de la víctima, que ha perdido un bien o un derecho que estaban incorporados a ese patrimonio)..."[570].

[570] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p. 1131. Op. Cit. Manzanares Campos Mercedes. Criterios para evaluar el quatum indemnizatorio en la responsabilidad civil extracontractual. Lima Editora Jurídica Griley, 2008, p. 40, 43.

Capítulo VII La Buena Fe Registral en el "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario" debe mantenerse a favor del verdadero propietario y no del tercero de buena fe, en aplicación de la inviolabilidad constitucional de propiedad y al contar con antelación de esta protección Registral el verdadero propietario por el simple hecho de serlo, porque si no genera inseguridad jurídica y atenta contra los Principios Registrales de Legalidad, Publicidad y demás; y, la ley no permite el Abuso de Derecho.

Dentro de enfoque del neoconstitucionalismo, la suscrita considera que, el hecho factico que denomino el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario: Resulta inaplicable otorgar Principio de Buena Fe Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y se encuentra protegidas como Derechos Humanos y reconocidas por Arts. 2 inc. 16 y 70 de nuestra Carta Magna. Por lo que, se fundamenta dogmáticamente, con mi hipótesis que concluyo. Dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, corresponde la inaplicabilidad del Art. 2014 del Código Civil en forma excepcional, porque la pseudo enajenación a título oneroso que efectúa el Falsario (no cuenta con legitimidad), al tercero de buena fe: a) No es acto jurídico b) Ni contrato licito o valido, c) Por lo que, no estamos ante celebración de negocio jurídico d) Sino estamos ante accionar delictivo del Falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y Derecho a la herencia de trasmitir su patrimonio a sus causahabientes el legítimo propietario.

En consecuencia, soy de opinión que el Principio de Fe Pública Registral en opinión de la suscrita: 1) Se mantiene incólume a favor del verdadero propietario, conforme dogmáticamente lo sustento en mi tesis. 2) Toda vez que con antelación que cuenta, por Principio de Prioridad y demás Principios Registrales, 3) Con dicho derecho se encuentra protegido por ser propietario por : a) El tráfico jurídico, b) La Fe Pública Registral, Legalidad, Publicidad, Legitimación, Oponibilidad y otros; c) Al no haber existido tracto sucesivo, d) Jamás el verdadero propietario manifestó su voluntad de enajenar su bien inmueble i) Ni a favor del Falsario o ii) Ni a favor del tercero de buena o mala fe iii) Ni a tercer adquiriente. Por lo que, no se puede vulnerar su inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario.

Por lo que, la suscrita considera por estos fundamentos: Que, mal podría interpretarse que el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, corresponde aplicarse al FIDEF. Por lo que, en forma excepcional, debería inaplicarse el Art. 2014 del Código Civil, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. En consecuencia, debería promulgarse el Art. 2014-A del Código Civil, para excepcionalmente inaplicar al tercero de buena fe, víctima del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al vulnerar: 1) La inviolabilidad de propiedad y 2) Legítimo derecho de transmitir su

patrimonio por herencia a sus causahabientes: ya sea por a) Sucesión intestada o b) Por testamento, al fallecer el verdadero propietario, conforme se establece el Art. 2 Inc. 16 de la Constitución Política del Estado, concordante con el Derecho de sucesiones. Sin perjuicio de la Declaración de indignidad; que corresponda y ante la vulneración del tráfico jurídico, al efectuar delictivamente el Falsario en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para proceder por lucro a pseudo enajenar a tercero, logrando enriquecimiento ilícito; al generar desmedro económico al legítimo propietario y a sus causahabientes y al tercero de buena fe.

Por lo que opino, estamos ante antinomia; Entre la 1) Declaración de Fe Publica Registral al tercero de buena fe que otorga el Art. 2014 del Código Civil en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y 2) La i) Inviolabilidad de propiedad y ii) Herencia del verdadero propietario. Porque jamás manifestó su voluntad para pseudo "enajenar a título oneroso", a favor del Falsario ni del tercero de buena o mala fe. Por lo que sustento en mi presente trabajo de investigación, que corresponde modificar el Art. 2014 del Código Civil, con una excepción y promulgación de dos figuras jurídicas, para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, a través A) Del Art. 2014-A del acotado código y B) Del Art. 427-A del Código Penal para la tipificación como figura delictiva de lo que la suscrita denomina FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura agravada del delito contra la Fe Pública, por Falsificación de Documento Público Registral, que ingresa delictivamente al Asiento Registral de bien inmueble ajeno por el Falsario, con Falsificación de documento y/o Suplantación de Identidad u otro, para que el Falsario "aparente ser propietario" y pseudo enajenar a título oneroso o gratuito, bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, lo que perjudica el tráfico jurídico: a) Tercero de buena fe, b) Inviolabilidad de propiedad y c) Herencia del Verdadero propietario. Por lo que corresponde que d) La Fe Pública Registral se mantenga incólume a favor del legítimo propietario y se transfiera como derecho a sus causahabientes y que resulta inaplicable por ley, otorgar al tercero de buena fe la Fe Pública Registral que determina el Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional, solo para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

Estando que, el Principio de Fe Pública Registral, corresponde con 1) Antelación al verdadero propietario del bien inmueble materia de litis y a sus causahabientes en caso que aquel falleciera; y, es transmitido por Derecho herencia no solo su patrimonio a) (inviolabilidad de propiedad) y considero también que b) La protección jurídica registral, que la Fe Pública Registral se mantiene incólume a favor del verdadero propietario y sus causahabientes. 2) Por lo que se estaría vulnerando los bienes jurídicos de: i) Fe Pública Registral, ii) El tráfico jurídico que se garantiza dentro de un Estado de Derecho, el Registro de Propiedad Inmueble, que deben efectuarse solo de Documentos "auténticos" y no corresponde garantizar a los documentos "inauténticos" en los Registros de la Propiedad Inmueble, al vulnerar iii) La inviolabilidad de propiedad y iv) Herencia del legítimo propietario y v) Debe ser protegido dentro de un Estado de Derecho, para generar seguridad jurídica.

En consecuencia, por estos fundamentos, corresponde al Estado el hacer uso del ius punendi, en su política criminal, que efectúe modificación legislativa, a la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, 1) Una excepción, para lo cual propongo la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil para que inaplique el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, donde haya la comisión delictiva del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, que debería también 2) Promulgarse como figura delictiva con el Art. 427-A del código Penal, al estar no solo ante un accionar delictivo del Falsario; sino también a) Ante inexistencia de manifestación de voluntad del verdadero propietario, para "enajenar su bien inmueble" i) Ni al falsario ni ii) Al tercero de buena fe. iii) Sino que el Falsario, con accionar delictivo por Falsificación de Documentos o Suplantación de Identidad u otros, ha cometido el hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, iv) Con lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario.

Por lo que, la suscrita sustenta su hipótesis, que corresponde inaplique al FIDEF el Art. 2014 Código Civil, por lo que, el Poder Legislativo debería promulgar el Art. 2014-A del acotado Código, para la excepción al Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, inaplique al caso concreto Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; la pseudo "enajenación a título oneroso" que: a) No resulta siendo celebración de acto jurídico porque no reúne ninguno de los presupuestos del Art. 140 y siguientes del Código Civil, b) Ni es contrato licito porque tampoco reúne los presupuestos del Art. 1351 y siguientes del Código Civil; c) Por lo que no se ha realizado ningún negocio jurídico, d) Sino solo un accionar delictivo del Falsario, por lo que es nulo ipso jure. Por lo que considero, que proceder otorgar la Fe Pública Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario: Resulta siendo una falacia. Toda vez que: i) Ni la Constitución Política del Estado ii) Ni convencionalmente los Derechos Humanos lo respalda. 1) Porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y el Derecho de herencia. 2) Más aún si "Nadie puede transferir un mejor derecho del que no cuenta".

Por lo que, del planteamiento de mi trabajo de investigación, considero que corresponde se efectúe modificación, para 1) La promulgación de figura delictiva; que la suscrita denomina como: Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, 2) A través de figura agravada del Libro contra la Fe Pública, 3) Delitos de Falsificación de Documentos Públicos Registrales, 4) Al ser i) inscripciones Registrales Fraudulentas en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, ii) Para aparentar delictivamente ser propietario y iii) Sorprender pseudo enajenando a título oneroso bien inmueble ajeno como suyo delictivamente. Por lo que sustento, debería promulgarse el Art. 427-A del Código Penal y 5) La Excepción de inaplicabilidad del Art. 2014 Código Civil, solo para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y sus causahabientes y propongo se promulgue el Art. 2014-A del Código Civil, para esta inaplicabilidad, al tercero de buena fe, por vulneración de Derechos Constitucionales en agravio del legítimo propietario y su herencia.

Por lo que, resulta necesario, el cambio de paradigma y de política criminal, para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, con accionar delictivo de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros, que logra que en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, el registro de documento “inauténtico”, para “aparentar ser propietario”. Configurando Delito de Peligro, la sola anotación delictiva en el Asiento Registral ajeno, de la conducta efectuada por lucro. Lo que genera detrimento económico del verdadero propietario y/o causahabientes; y, simultáneamente logra Enriquecimiento ilícito, el Falsario y desmedro económico al legítimo propietario, sus causahabientes y al tercero de buena fe. Existen casos de Falsario que actúa coludidamente con tercero de mala fe, como modus operandi; en este caso responden ambos como co autores, que deben responder a nivel penal, con la misma pena, reparación civil solidaria a favor del verdadero propietario y con la devolución íntegra del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad al tercero de buena fe.

Por qué el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, que aún no está tipificado como delito; es análisis dogmático que efectúa la suscrita, para considerar como figura delictiva agravada de la Falsificación de Documentos Públicos, al efectuarse dicha comisión delictiva ingresando los Registros Público de Propiedad Inmueble, que solo debe acreditar documentos “auténticos”. Sin embargo, la comisión delictiva del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, logra ingresar al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con documentos “no auténticos”; que vulnera el tráfico jurídico. Toda vez que dicha inscripción en el Asiento Registral de bien ajeno, genera vulneración a la titularidad de propiedad inmueble, en el Registro de bienes Inmuebles; protegidos por Art. 2008, inc.1 del Código Civil. Vulnerando la protección de la inviolabilidad de propiedad y Derecho de herencia del verdadero propietario, como Derecho inherente al ser humano, reconocidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y la Declaración Americanas de los Derechos y Deberes del hombre, incluso cuenta con protección de Tratados Internacionales y reconocidos tanto por Derecho interno en nuestra carta magna y DDHH. La Declaración Universal de Derechos Humanos, sobre la propiedad, está reconocido como Derecho inherente, que otorga posibilidad de propiedad individual y colectiva. Se establece la buena fe, no solo es de parte de los particulares, sino también del Estado: Por lo que respecto al Principio de Buena Fe que se otorga al tercero de buena fe, por el Art. 2014 del Código Civil; corresponde, en opinión de la suscrita. Por lo que propongo la promulgación de la excepción, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes, lo que genera inseguridad jurídica y vulnera la dignidad del legítimo propietario.

2. Planteamientos de Buena Fe en Título Preliminar Código Procesal Civil.

Respecto a la buena fe, corresponde que ambas partes actúen con buena fe; esto es los deberes de "veracidad, probidad, lealtad, buena fe, que regula como título preliminar el Código Procesal Penal y dispositivos legales de nuestro Código Civil y están respaldado como Principios Convencionales de Derechos Humanos. Por lo que, dentro de la celebración de los contratos, debería adoptar. Aunque rija el Principio que los acuerdos entre las partes es ley; pero estos, no deben atentar contra la moral, buenas costumbres y deben ser efectuados de Buena Fe, para que tenga validez, ya que la ley no ampara el abuso del derecho, que son Principios del título preliminar del Código Civil.

> *"...Las partes, sus representantes, sus Abogados, todos los partícipes en el proceso, adecuan su conducta a los deberes de veracidad, probidad, lealtad y buena fe. (...) El juez tiene el deber de impedir y sancionar cualquier conducta ilícita y dilatoria ..."*[571].

Jurisprudencia.

> *"...Antes de analizar si el acto jurídico materia de nulidad adolece de defectos que lo hacen ineficaz (ineficacia estructura... ineficacia funcional), es necesario advertir (...) interés que faculta la ley para accionar la nulidad (...) acto jurídico, es el legítimo interés económico y moral y no (...) cualquier tercero simplemente invoque sin existir tal..."*[572].
> *"...La falta de legitimidad para obrar supone la carencia de identidad entre los sujetos que integran la relación jurídica sustantiva y quienes forman parte de la relación jurídica procesal..."*[573].

Se considera que, el falsario actúa de mala fe, en la pseudo enajenación a título oneroso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, por lo que es nulo ipso jure. Buscando con a que, con accionar delictivo, lograr despojar del bien inmueble al verdadero propietario y/o sus causahabientes. Y si se aplica al tercero de buena fe, el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, se consideraría como nuevo propietario, si logra inscripción en los Registros Públicos, y esto sería un Abuso del Derecho: 1) Sin merituar, que se ha vulnerado la manifestación de voluntad del verdadero propietario, al ser inexistente. 2) Vulnerando al verdadero propietario, la inviolabilidad de propiedad y 3) derecho de Herencia, de transmitir su patrimonio por herencia a sus herederos legales.

---

[571] Código Procesal Civil Peruano. Decreto Legislativo 768. 04 Marzo 1992. Resolución Ministerio N° 010-93-JUS 23 Abril 1993. Tít. Preliminar IV.
[572] Código Procesal Civil Peruano. Op. Cit. CAS 3576-2016 Cuzco. El Peruano 01-04-2016. Considerando 6, p. 80534. Jurista Editores. Edición Especial. p. 425.
[573] Código Procesal Civil Peruano. Op. Cit. CAS 3298-2012 Lima. El Peruano 30-06-2014. p. 56820. Jurista Editores. Edición Especial. p. 425.

Esta situación que, resulta no solo injusta, sino que vulnera la protección de Derechos Humanos de a) inviolabilidad de propiedad y b) Derecho de Herencia del legítimo propietario, al aplicarse indebidamente la Fe Pública Registral, al Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Lo que se ha venido produciendo en estos últimos más de siete lustros; estando que en la actualidad jurídicamente no existe ninguna restricción. Por lo que, la suscrita propone, la promulgación de una excepción, de otorgamiento de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, por la vulneración de los bienes jurídicos tantas veces señalados y que asimismo, la suscrita considera como hipótesis; que la Fe Pública Registral se mantiene incólume a favor del verdadero propietario y es trasmitido por herencia, al igual que su patrimonio; en aplicación de los Principios Registrales, de Publicidad, Prioridad, Legitimación, legalidad, rogación, etc., que el verdadero propietario, cuenta con antelación y que se debe mantener incólume a favor del legítimo propietario y de sus causahabientes, conforme a los mandatos constitucionales Art. 2 inc. 16, concordante con Art. 70 de nuestra Carta Magna.

Por estos fundamentamos, la Fe Pública Registral, corresponde mantenerla a favor del verdadero propietario y su transmisión por Derecho de Sucesiones a sus causahabientes y/o Sucesión Intestada. Si no hay un testamento expreso planteado por el verdadero propietario; estando que “nadie será privado arbitrariamente de su propiedad, ni derecho transmitir su patrimonio por herencia, a sus causahabientes, se efectúa por sucesión intestada. Sin embargo, a) Del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario y b) La protección del Art. 2014 del Código Civil, que otorga el principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que adquiere a “título oneroso”, “algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo”; c) Sin efectuarse discernimiento del hecho factico. Su aplicación indebida, conlleva un “Abuso del Derecho”, con apreciación de “falacia” del Derecho o existencia de antinomia. Cuando tenemos expedito, al administrar justicia, de aplicar el “control difuso”, conforme a la doctrina jurídica y legislación comparada, más aún a la calificación de interpretación sistemática jurídica. A lo que la suscrita considera, con cambio de paradigma, no solo debe apreciarse en materia civil, penal, registral, notarial, concordante el control constitucional, la aplicación sistemática, debe primar dentro del Estado de Derecho. Dentro de gobierno democrático, sino estaríamos ante apreciación autoritaria e interpretación sesgada; sin que sea sistemática y con antinomias jurídicas, no controladas, bajo el control difuso. Lo que genera pronunciamiento sin predictividad y antojadizo, lo que genera inseguridad jurídica y vulneración de bienes jurídicos de i) Fe Publica Registral y ii) Trafico jurídico, que deben regir en los Registros Públicos de Propiedad Inmueble, que garantizan que solo los documentos “auténticos” del Registro Público y en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario, estamos ante registros de documentos públicos registrales “no auténtico”; los que resultan nulos ipso jure y vulneran iii) La inviolabilidad de propiedad y el iv) Derecho de Herencia de todo legítimo propietario.

En consecuencia, considero que al otorgarse en forma indebida, el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera los bienes jurídicos de 1) Fe Pública Registral que con antelación cuenta el verdadero propietario por el Principio de Prioridad y 2) Se debe mantener incólume; garantizando 3) el Trafico Jurídico que debe regir de documentos "auténticos" en los Registros Públicos; 4) La "inviolabilidad de propiedad y 5) Derecho de herencia", del verdadero propietario y sus causahabientes. Estando, que el verdadero propietario jamás emitió su manifestación para "enajenar a título oneroso", i) Ni al Falsario, ii) Ni al tercero de buena o mala fe. Lo que atenta contra su dignidad humana y el Estado de Derecho, lo que genera inseguridad jurídica y proscripción de la arbitrariedad y motivación dentro de un proceso y resolución de un conflicto judicial. Por lo tanto, corresponde mantener incólume el Principio de Fe Pública Registral a favor del verdadero propietario y sus causahabientes. Por lo que la suscrita propone promulgar de excepción, de otorgarse Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, solo para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario. Considerando que se debe efectuar la excepcional, al promulgarse el Art. 2014-A del Código Civil, como última ratio, de inaplicabilidad del otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral, al tercero de buena fe, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y debe mantenerse incólume a favor del legítimo propietario, en aplicación de los Principios Registrales de Prioridad y Publicidad y otros; quien tiene el derecho de la acción reivindicatoria, para que retorne a su favor, el bien inmueble y a sus causahabientes. Donde la acción reivindicatoria u medida cautelar de no innovar debe efectuarse a petición de parte, para evitar que exista un cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe; en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario. Por lo que, la pseudo "enajenación a título oneroso", al tercero de buena o mala fe; vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y sus causahabientes y es nula ipso jure.

> *"…1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2.- Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad…"*[574].

2. Doctrina.

Legislación Comparada.

España. "*...el criterio de la buena fe (...) artículo 7.1 del Código Civil (...) "los derechos deberán ejercitarse conforme a la exigencia de la buena fe" (art. 7.1 del Código Civil) ¿Qué quiere decir este precepto? ¿Cuál es el alcance? ¿Qué (...) entender de buena fe? Las dificultades que presenta su interpretación y su aplicación no son escasas...*"[575]*."...Junto (...)*

[574] Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Art. 17. Inc. 1 y 2.

[575] DE LOS MOZOS José Luis. Método Sistemas y Categorías Jurídicas. Editorial Civitas s. A. (1988). 211. Op. Cit. Ley de Bases de 1973. Aprobado por Decreto 31 Mayo 1974.

prohibición del fraude y del abuso viene proclamando el principio de los derechos, conforme a la buena fe. Existen (...) prohibiciones y la consagración como modulo rector del ejercicio (...) derechos, (...) buena fe, no obstante, (...) amplias manifestaciones de ésta. Sin pretender una alteración del juego concreto de la buena fe en cada una (...) instituciones jurídicas (...) pertinente enunciarla como postulado básico (...) representa (...) contenido ético-social en el orden jurídico..."[576].

Colombia *"...Es pertinente reiterar, (...) pensamiento de Tafur y (...) desarrollo jurisprudencial de la Corte, (...) buena fe equivale a obrar con lealtad, con rectitud, de manera honesta, en contraposición con el obrar de mala fe; y (...) actúa de mala fe "quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis de probidad o pulcritud ..."*[577].

3. seguridad Jurídica.

"…El tribunal Constitucional Español, la seguridad jurídica" supone *"la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cual ha de ser la actuación del poder en aplicación del Derecho…"*[578].

4. Actuación de Proporcionalidad y Razonabilidad.

Al meritar el hecho factico y jurídico; se debe efectuar con principios constitucionales de Buena Fe, Proporcionalidad, Razonabilidad y no atente contra las buenas costumbres, lo que considero se encuentra como neo constitucionalismo, dentro del Bloque Constitución, Bloque Convencional y Derechos Humanos. Por lo que se requiere al celebrar contrato de bien inmueble, que ambas partes actúen de buena fe y no solo el tercero, dentro de los parámetros generales, de la celebración de contratos entre las partes y acuerdos contractuales, sin atentar contra la moral, buenas costumbres y buena fe, dentro de los parámetros de la ley. Sin dejar de considerar, que en la celebración de los contratos existe autonomía privada entre las partes y los acuerdos establecidos entre ellos, es ley entre las partes y tiene plena validez del contrato; empero, sin vulnerar parámetros restringidos por la ley.

Sin embargo, en el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; estamos ante planteamiento como mi hipótesis: Que no se ha celebrado acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico, solo

---

[576] DE LOS MOZOS José Luis. Método Sistemas y Categorías Jurídicas. Monografías Civitas. Editorial Civitas s.A. (1988). Madrid – España. Idem, p. 214.

[577] BERNAL BUENO Ana Carolina. DUARTE DOADA Wilma Cecilia y otros. PARDO MARTINEZ Orlando (Compilador y Editor). Derecho Hermenéutica y Juridicidad. (2007). Colombia, p. 248. Op. Cit. Tomo LXXXVLLL, p. 223. Sala Civil. Sentencia de 23 Junio 1958.C.S.J. Sala de Casación Laboral. Magistrado Ponente: Carlos Isaac Nader. Radicación N° 30195. Bogotá D.C. 27 Febrero 2007.

[578] STCE. 36/1991. FJ.5).

estaríamos ante accionar delictivo del Falsario; quien delictivamente logró inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno con Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro; para aparentar ser propietario y vender como suyo el bien ajeno. Porque lo tanto; la pseudo “enajenación a título oneroso”, no es válida en absoluto, porque el Falsario no tiene legitimidad para pseudo vender un inmueble ajeno como suyo, con accionar delictivo. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario y el tráfico jurídico, que debe existir dentro del Estado de Derecho, generando inseguridad jurídica. Lo que es nulo ipso jure.

Por lo que, se requiere, al calificar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; que exista proporcionalidad y razonabilidad, a través del test respectivo, para el caso concreto del FIDEF, en las decisiones de naturaleza jurídica, procesal, al administrar justicia, que en este caso corresponde el análisis dentro del planteamiento del neoconstitucionalismo, dentro del bloque constitucional, convencional y Derechos Humanos; empleando parámetros de los Principios Constitucionales de razonabilidad y proporcionalidad y parámetros de principios en materia de bienes inmuebles, Principios Registrales y Principios Generales, etc. Y teniendo en consideración, que la ley no permite el abuso del derecho y que nadie puede transferir un menor derecho del que no tiene.

Especialmente, a la protección constitucional de inviolabilidad de propiedad y derecho de transmitir herencia a los causahabientes del verdadero propietario y análisis sistemáticos de procesos penales, civiles, registrales, notariales, administrativos y constitucionales. Por lo que, la suscrita considera, la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico. Considerando que frente al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; vulnera bienes jurídicos de tráfico jurídico, que debe existir dentro del Estado de Derecho; quebranta así mismo, el Principio de Fe Pública Registral que le asiste en forma inherente al verdadero propietario, dentro del sistema declarativo, al haber recurrido al Principio de Rogación, para la protección de los Principios Registrales de Publicidad, correspondería que planteo como hipótesis, que se mantenga incólume el principio de Fe Pública Registral, que le asiste con antelación al verdadero propietario y se transfiere este derecho a sus herederos legales, como derecho al transmitir su propiedad, por herencia a sus causahabientes, siempre que el bien inmueble esté registrado, en los Registros Públicos.

Por lo que, propongo que, en forma excepcional, el Art. 2014 del Código Civil, resulta inaplicable al tercero de buena fe, al caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; y debería promulgarse el Art. 2014-A del Código Civil, para que excepcionalmente se inaplique, al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al promulgarse como figura delictiva, el Art. 427-A del Código Penal. Donde propongo como hipótesis, la Fe Pública Registral, permanezca incólume,

como principio registral a favor del verdadero propietario y sus causahabientes; al caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; quien delictivamente, hizo ingresar al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, documentos "inauténticos", para pseudo "aparentar ser propietario", hecho factico. Es por lo que, considero como hipótesis: No es acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico; sino solo accionar delictivo cometido por el Falsario; por lo que, es nulo ipso jure; estando que el verdadero propietario, jamás manifestó su voluntad para transferir su propiedad, al falsario ni al tercero de buena o mala fe. Por lo que, se ha dado la vulneración de inviolabilidad de propiedad, que le asiste al verdadero propietario y a sus causahabientes.

En consecuencia, resulta razonable y proporcional se inaplique el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que el Falsario, pseudo "enajena a título oneroso" bien inmueble que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y de sus causahabientes. Lo que genera detrimento económico al 1) Tercero de buena fe, 2) Al verdadero propietario y 3) A sus causahabientes y enriquecimiento ilícito al falsario. Por lo que, corresponde, se declare nulo ipso jure; A) Que se declare fundada la acción reivindicatoria y retorne el bien inmueble al legítimo propietario y/o sus herederos legales. Mientras, B) Que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad. En aplicación principio de Proporcionalidad y Razonabilidad, al declararse nulo ipso jure la pseuda enajenación a título oneroso del Falsario, al tercero de buena fe y propongo, como planteamiento de política criminal del Estado; se proceda a la devolución íntegra del detrimento económico e indemnización inmediata del 20% por lucro cesante, daño emergente, perdida de oportunidad; no debiendo permitirse que por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que cometa el Falsario, se despoje la propiedad del verdadero propietario y de sus causahabientes.

> "...*el control de constitucionalidad (sea de normas o de actos) (...) el principio de proporcionalidad es el que mejor luz nos ha dado para recorrer (...) la interpretación constitucional*..."[579].

5. Elementos de Ponderación o Balanceo.

A través del Test de Ponderación, para el hecho factico, donde se requiera efectuar argumentación jurídica, entre dos derechos fundamentales en conflicto; se requiere efectuar ponderación o balanceo como denomina la jurisprudencia comparada, al establecerse conflicto entre derechos con garantía constitucional, porque ambos tienen prevalencia de mandato constitucional. Se requiere establecer para el caso concreto, análisis de Proporcionalidad o Razonabilidad, exámenes de idoneidad, necesidad, para concluir con fundamentación de argumentación jurídica que la sustente; y, resuelva el conflicto, a través de motivación jurídica, determinada y motivada, que proteja y evite vulnerar

[579] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 368.

Derechos Humanos, ni resulte discriminatorio, sino se aplique conllevando a fundamento determinado, con reglas de experiencia jurídica del Juez; efectuadas dentro del parámetro de igualdad de armas, que se proporciona a las partes, entre ellas; incluidas al Fiscal y Abogado de la defensa y al Abogado de la parte civil, respecto a la reparación civil; si participa y se constituye en parte. Quienes defienden el planteamiento de su tesis, dentro del debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y legítima defensa y es establecida, con el análisis del hecho factico y jurídico, en la argumentación jurídica, que deberá resolver el Juez y emitir su sentencia condenatoria o absolutoria; a través de test de proporcionalidad, razonabilidad, igualdad, ponderación y balanceo, cuando el caso concreto lo amerite; actuando con objetividad y plena imparcialidad. Por lo que, en el caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde por ponderación de derechos, disponer la inaplicación, del Principio de Fe Pública Registral; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho de sus causantes del verdadero propietario y el tráfico jurídico, que debe existir dentro de un Estado del Derecho.

6. La Ponderación.

La ponderación de los Derechos Fundamentales, se encuentra sustentado por Robert Alexy, quien fue el que efectúa esta Teoría de la Ponderación de Derechos Fundamentales u otros de igual jerarquía, que se encuentren en conflicto; para el análisis del caso en concreto.

> "...*Robert Alexy y la ponderación. (...) sobre el choque de derechos de igual jerarquía y al que se refiere con amplitud la Corte Constitucional al desatar las demandas referidas en el proemio de este resumen*..."[580].

Jurisprudencia Constitucional Peruana.

. *"...Este Tribunal ya se ha pronunciado acerca del desarrollo del Test de Igualdad (Razonabilidad o Proporcionalidad), es una guía metodológica para determinar si un trato desigualdad es o no discriminatorio y, por tanto, violatorio del derecho-principio a la igualdad..."*[581].

[580] BERNAL BUENO Ana Carolina. DUARTE DOADA Wilma Cecilia y otros. PARDO MARTINEZ Orlando (Compilador y Editor). Derecho Hermenéutica y Juridicidad. Idem, p. 268.

[581] RUBIO CORREA Marcial Antonio. El Test de Proporcionalidad en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano. Fondo Editora – Pontificia Universidad Católica del Perú. (2012). Lima - Perú, p. 24.

Jurisprudencia Comparada.

Principio de Proporcionalidad.

El Principio de Proporcionalidad, corresponde ir merituado dentro de los Derechos Humanos y la Ponderación de Derechos Humanos.

. *"...Es (...) importante (...) delimitar cada contenido de poder que se desarrolle por el Estado..."*[582]*. "...el principio de proporcionalidad (...) aplicación (...) legisladores como los jueces (...Constitución como ordinario). (...) referente al órgano productor de normas jurídicas, el citado principio constituye un parámetro de control que se aplica (...) para optimizar un bien colectivo, el legislador limita o restringe un derecho constitucional. (...) el principio de proporcionalidad constituye un principio de interpretación en que se apoya el operador jurídico cuando, en vía de acción directa o incidental, necesita resolver problemas de compatibilidad o de conformidad de las normas constitucionales en relación con las normas legales y administrativas..."*[583]*.*

7. Principio de Razonabilidad.

Para analizar este principio, se debe merituar sobre la igualdad de las partes, y evitar la discriminación en una decisión, en todo caso, establecer un "Trato igual para los desiguales", que garantice su protección en sus derechos fundamentales, por ejemplo una ley o análisis del Principio de Razonabilidad para personas minusválidas, se dio una disposición de otorgarle trabajos, por ejemplo de ascensoristas; que no resulta discriminatorio, sino que permite que una persona pueda estar trabajando sentada en una silla cómodamente, lo que le permite un sustento económico para vivir y ser independiente económicamente. Lo que resulta razonable y proporcional, como defensa de Derechos Humanos.

8. Examen de Idoneidad.

A través del examen de idoneidad; sirve para efectuar el análisis de pruebas que presenten las partes, que deben ser idóneas, para evaluar el hecho factico y responsabilidad que se imputa al investigado. Que contribuyan a que el Juez al efectuar la argumentación jurídica al emitir su sentencia, contribuya a la evaluación respectiva, a través de los elementos de convicción.

---

[582] LONDOÑO AYALA Cesar Augusto. Bloque de Constitucionalidad. Ediciones Nueva Jurídica. (2015). Bogotá - Colombia, p. 127.

[583] BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Idem, p. 370.

> "...*toda injerencia (...) derechos fundamentales debe ser apta o capaz para fundamentar un objetivo constitucionalmente legítimo y; la suficiencia de la medida utilizada*..."[584].

9. Examen de Necesidad.

Para el examen de necesidad, debe ser manifiesta, para proceder al test de proporcionalidad, como fundamental, necesario. Lo que ocurre, del hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, ya que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, frente a la pseuda enajenación a título oneroso, efectuada por el Falsario al tercero de buena fe. Al efectuar accionar delictivo, para lograr ingreso al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para "aparentar propiedad" con Falsificación de Documento o Suplantación de Identidad u otro. Lo que genera detrimento económico al legítimo propietario y a sus causahabientes y enriquecerse ilícitamente al Falsario. Por lo que correspondería, efectuar; en el caso concreto una pericia grafotecnia, para acreditar la Falsificación de documento y/o suplantación de identidad y acreditar el ilícito y responsabilidad penal; que conlleve a declarar la nulidad ipso jure; declarar fundada la acción reivindicatoria y disponer la devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización al tercero de buena fe, por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad; es importante establecer la necesidad de efectuar una pericia grafotecnia, si existió manifestación de voluntad del verdadero voluntario, el motivo por el que se vendió a precio irrisorio, porque no estuvo en posesión del bien inmueble, si conoce el interior del bien inmueble, si enseñó al tercero de buena fe el interior del bien, porque no pago los autovaluos o recibos en la fecha de la probable compra, si se dio la venta supuesta del verdadero propietario, por qué no inscribió la propiedad con antelación y porque espero recién que falleciera para efectuar la inscripción, etc.

10. Garantía del bien jurídico del Tráfico Jurídico.

La Protección del tráfico jurídico, corresponde otorgar garantías de que obren en los Registros Públicos del Registro de Bienes Inmuebles: Documentos "Auténticos"; toda vez, que la vulneración de documentos públicos registrales que comete el Falsario; son registros delictivos de documentos "inauténticos", que vulnera el tráfico jurídico; estando que torna en riesgo concreto, dicha vulneración, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con accionar delictivo de Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros en los Registros Públicos, vulnera el tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica.

Por lo que, la suscrita propone: Promulgar una excepción legislativa, a la aplicación del Principio de Fe Pública Registral, que otorga el Art. 2014 del

[584] RUBIO CORREA Marcial Antonio. El Test de Proporcionalidad en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano. Idem, p. 62.

código Civil, con la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para inaplicar al tercero de buena fe, víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque vulnera Derechos Fundamentales de protección constitucional de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Lo que como propongo como hipótesis, corresponde ser mantenida incólume a favor del verdadero propietario y sus causahabientes, quienes cuentan con antelación por ser legítimo propietario y corresponde ser transmitido dicho derecho a sus causahabientes; para los bienes inmuebles que se encuentren protegidos dentro del Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Público. Lo que protege que se vulnera el tráfico jurídico, a través del ius punendi. Por lo que propongo, la promulgación del delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal.

Jurisprudencia Nacional.

. *"…De conformidad (…) artículo 2014 buena fe del tercero adquiriente se presume, presunción iuris tantum que admite prueba en contrario; por consiguiente, quien debe acreditar la falta de buena fe (...) inscripción registral (...) adquisición del inmueble sub Litis por parte de la actora; empero, (...) el considerando precedente, (...) presente proceso este hecho no ha sido alegado (...) y por ende no se ha probado en autos; por lo tanto, lo denunciado por la recurrente carece de asidero legal…"*[585]. *"…principio de la fe pública registral (...) art. 2014 del Código Civil, se relaciona (...) aseguramiento del tráfico patrimonial, cuyo objeto es proteger las adquisiciones que efectúen terceros adquirientes bajo la buena fe del registro. (…) la principal finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el Registro…"*[586].

Jurisprudencia Extranjera.

"*...Consumación: Entrada en el tráfico. Se consuma desde el momento en que, producida la alteración, simulación o suposición, el documento entra de alguna manera en el tráfico jurídico, y puede dejar sentir su influencia en este con independencia de que se alcancen o no los fines propuestos por el autor (STS 755/99, 11-5)..."*[587].

---

[585] Cas. N° 405-2015-Ayacucho, El Peruano 01-08-2016. F-7. P. 80996. Op. Cít. C.C. Peruano. Edición Especial. Juristas Editores. Idem, p. 392. 2017.

[586] CAS. N° 947-2015-LIMA Norte. El Peruano 01-08-2016. F-5, p. 81006. Op. Cit. Op. Peruano. Edición Especial. Juristas Editores. Idem, p. 392. 2017.

[587] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.

11. Respecto a la autonomía Privada.

Las partes, tienen el pleno derecho a contratar con libertades que flanquea la ley y Constitución Política del Estado; empero, dentro enfoque neoconstitucional, sin vulnerar la buena fe ni haciendo uso del abuso del derecho. En forma particular, considero, que la aplicación inadecuada del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; en el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, resulta siendo un Abuso del Derecho, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y herencia reconocida no solo como derechos fundamentales dentro de nuestra Constitución Política del Estado, sino también como Derechos Humanos. Porque si el tercero de buena fe, logra la inscripción en los Registros Públicos, la pseudo enajenación a título oneroso, efectuado por el Falsario, a través del FIDEF, lo daría como neopropietario y perdería la propiedad, el verdadero propietario y/o sus causahabientes. Lo que vulnera Derechos Humanos y Derechos Fundamentales y la dignidad del legítimo propietario y sus herederos legales.

Por lo que considero, que corresponde inaplicar el Principio de fe Pública Registral al tercero de buena fe, al caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque la suscrita, considera como hipótesis, que no estamos ante una celebración de contrato licito ni valido; sino ante una pseudo enajenación a título oneroso delictiva, del Falsario, que vulnera el tráfico jurídico, que logro hacer ingresar al Registro de la Propiedad Inmueble, documento “inauténtico”, con fines de lucro; vulnerando la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, con accionar delictivo de Falsificación de documento y/o suplantación de Identidad u otros, para pseudo “enajenar a título oneroso” al tercero de buena o mala fe; logrando enriquecimiento ilícito y detrimento económico al verdadero propietario y/o a sus causahabientes. Lo que genera inseguridad jurídica y vulnera bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, de herencia y del tráfico jurídico que debe existir, dentro de un Estado de Derecho; así la libertad contractual, con fines lícitos, sin que vulnere la moral y buenas costumbres y el respeto de la buena fe de las partes, en la celebración de transferencia de propiedad inmueble registral. Porque estamos ante figura delictiva agravada, respecto a Falsificación de documentos Públicos Registrales, que vulnera tráfico jurídico, al no ser documento “autentico” el que ha ingresado al Asiento Registral del bien inmueble materia de litis; por lo que corresponde, efectuar restricción, modificación; para el caso del Principio Registral de buena fe registral al tercero de buena fe, se inaplique al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al generar perjuicio al verdadero propietario y/o sus causahabientes; quienes deben mantener inviolabilidad de propiedad y herencia, garantizadas constitucionalmente, siendo protegido como derecho convencional y garantizado como Derechos Humanos.

Por eso, este trabajo de investigación doctoral, dentro del enfoque del neoconstitucional, busca garantizar la propiedad del verdadero propietario y herederos legales, a través de proceso de acumulación de pretensión de acciones heterogénea, se proceda entre ellas a petición de parte a la acción reivindicatoria, a la evaluación del Principio de fe pública registral que tiene con

antelación el verdadero propietario en aplicación al Principio de Prioridad, Publicidad y demás principios registrales, siempre y cuando la propiedad inmueble, se encuentre previamente registrada en los Registros Públicos. Que garantizan los títulos validos archivados, le den garantía al titular del bien inmueble registrado, salvaguardando su derecho de propiedad y la garantía constitucional de inviolabilidad de propiedad; con respaldo no solo de lo que conste en los Registros Públicos, sino de los títulos archivados y la garantía del tracto sucesivo de los mismos, con títulos válidos, auténticos y no admitiendo los "inauténticos", porque vulneran la inviolabilidad de propiedad, que generaría inseguridad jurídica; cuando se produce bajo hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, lo que al ser delictivo, al no celebrarse acto jurídico, ni contrato licito, al no reunir ninguno de los presupuestos de los Arts. 140 y 1351 del Código civil y siguientes. Por lo que, no se ha celebrado negocio jurídico; sino accionar delictivo. En consecuencia; la pseuda "enajenación a título oneroso" del falsario, al tercero de buena o mala fe; resulta ipso jure y vulnera Principio de Fe Publica Registral, con que cuenta anteladamente, el verdadero propietario y sus herederos legales.

Resulta una antinomia, que ante accionar delictivo del Falsario para pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno como si fuera suyo, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, se pretenda aplicar la protección de Fe Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, ya que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario.

Lo que resulta incongruente y atenta contra su dignidad y demás Derechos Humanos, por lo que, debe resolverse a través de una ponderación de Derechos de inviolabilidad de propiedad constitucional y legítimo derecho de otorgar herencia del verdadero propietario versus tráfico inmobiliario afectado por (Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato del Falsario) por la pseudo enajenar a título oneroso un bien inmueble ajeno, como suyo, al tercero de buena fe. Lo que nos permite establecer que otorgar garantía de Fe Pública al Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato es nulo ipso jure, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. El Art. 2014 del Código Civil que otorga Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, no se debe aplicar al (Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por el Falsario), porque no estamos ante negocio jurídico licito, sino accionar delictivo del Falsario, lo que no es válido,, porque vulnera el Principio de Legalidad, porque el verdadero propietario jamás autorizo ni manifestó su voluntad interna ni externa, para enajenar su bien inmueble ni al falsario ni al tercero de buena fe. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho a otorgar herencia de sus bienes y lo convierte en víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, ocasionando simultáneamente detrimento económico al verdadero propietario y Enriquecimiento ilícito al falsario y tercero de mala fe.

El Falsario, no puede transferir una propiedad que no es suya, ni ha sido autorizada ni consentida por el verdadero propietario, toda vez que la ley no permite el Abuso del Derecho, consecuentemente no se puede aplicar en forma indebida el Art. 2014 del Código Civil para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que resulta necesario, efectuar

restricción; respecto a este accionar delictivo, porque perjudica al legítimo propietario su inviolabilidad de propiedad. Lo que resulta antinomia, su aplicación; en forma excepcional solo al hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, quien, con accionar delictivo, logró fraudulenta la inscripción en el Asiento del Folio Real del bien inmueble ajeno, para aparentar ser el suyo, perjudicando al legítimo propietario y sus herederos legales. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad, y en todo caso, prevalece a) El Principio de Fe Pública Registral del verdadero propietario, antes que b) Del tercero de buena fe. Porque resulta incongruente y una antinomia, considerar al tercero de buena fe la protección del Art. 2014 del Código Civil, en el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque jamás hubo una enajenación, sino solo una pseudo enajenación, dentro de un hecho fáctico delictivo, cometido por el falsario, a través del FIDEF, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario; estando que "*la ley no ampara el Abuso del derecho"* y es nulo ipso jure. Por lo que corresponde la excepción, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. y *"la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho"*. Por lo que es nulo ipso jure.

Conclusión.

No se puede permitir el Abuso del derecho, ni la proscripción de arbitrariedad, al otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; para el caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario. Por lo que, considero resulta inaplicable, en forma para este hecho factico, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y el tráfico jurídico del verdadero propietario y sus causahabientes. Aceptar la pseudo enajenación a título oneroso, cometido por el Falsario; seria esa Inscripción en los Registros Públicos, como declararlo neopropietario; con accionar delictivo, dentro del Falsario, haría perder la propiedad al verdadero propietario. Lo que es inconstitucional, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y/o sus causahabientes.

CAPÍTULO VIII Respecto a Principio de Fe Pública Registral a favor del Verdadero propietario y causahabientes – Primacía Constitucional y dentro de Enfoque Neoconstitucional.

Dentro del enfoque neoconstitucional, considero que para merituar la inviolabilidad de propiedad, tenemos 1) Principios constitucionales, 2) Principios Generales, en los registros de bienes inmuebles. 3) Principios Registrales, que corresponderían merituar, conjuntamente entre otros, i) “Nadie puede trasmitir mejor derecho del que no tiene”. Ii) “La Ley no permite el Abuso del Derecho”. Iii) Las partes deben actuar con “buena fe”. iv) Principios de Razonabilidad y Proporcionalidad. v) control difuso, Bloque Constitucional, etc.

Sin embargo, la conducta delictiva del Falsario, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario. En consecuencia, el aplicar la Fe Pública Registral al tercero de buena fe, pese conducta delictual del Falsario, que ha vulnerado el tráfico jurídico, el Asiento Registral del Libro de Registro de Inmuebles de los Registros Públicos, registrando documento “inauténtico”, con la vulneración de Principios Registrales, de Tracto Sucesivo, Rogación, Publicidad, Legalidad, Legitimación, prioridad y Fe Pública Registral, que cuenta con antelación el verdadero propietario y se transmite a sus causahabientes, al fallecer el verdadero propietario por Derecho de Sucesiones; todo su patrimonio, bienes, derechos y obligaciones que constituyen su herencia a sus sucesores y que deben garantizarse con el Asiento Registral y registro solo de documentos auténticos, que garantizar la seguridad jurídica de documentos ingresados en los Registros Públicos, garantizando el tráfico jurídico del país e inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario; vulnera dichos bienes jurídicos y atentan contra la predictibidad de la correcta administración de justicia y de la protección de Derechos Humanos, debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva y legítima defensa, que les asiste a los verdaderos propietarios del bien inmueble materia de litis.

Analizamos que, dentro de la legislación existente, no se contempla la conducta delictiva del Falsario frente a la pseudo “enajenación a título oneroso” al tercero de buena fe y el registro delictivo en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; que procede a pseudo vender el bien inmueble ajeno como suyo, al haber previamente logrado la inscripción fraudulenta en los Registros Públicos, que vulnera el tráfico jurídico, la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Por lo que, no existería predictividad en la solución del conflicto, pese que contamos con más de treinta y cinco años de aplicación del Art. 2014 del Código Civil, estando a que le Código Civil es del año 1984; Desde presentación de mi tesis, aprobada para ser sustentada y que se ha retrasado por Pandemia del Coronavirus 2019, a nivel mundial. Como veremos al analizar las muestras de sentencias, que la suscrita meritua del presente trabajo de investigación. Estableciéndose que en algunos casos se considera como 1) Delito de Estafas y otras Defraudaciones, 2) en otros dentro delitos de Falsificación de Documentos públicos o privados, o 3) Dentro del uso de

Falsificación de Documentos. 4) Otros dentro de la Falsedad Genérica, etc. Con el agravante, que no existe ninguna excepción, para la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral, para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; lo que conlleva otorgarse indebidamente, sin efectuar ninguna restricción al tercero de buena fe. Lo que vulnera el tráfico jurídico, la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, pese contar con garantía de Derechos Humanos, al estar reconocida en la Convención de Derechos Humanos y protegida por la Constitución Política del Estado, a) Pese existir antinomia, b) No se efectúa un control difuso y c) Se ha dejado a la libre voluntad o libre albedrío, del operador del derecho, d) Restándole predictividad y e) Seguridad jurídica, ante la vulneración del tráfico jurídico, que incluso, los mismos Registros Públicos, protegen en sus disposiciones específicas de los Registros Públicos y sus Principios Registrales.

Asimismo, corresponde analizar, si el tercero de buena fe, tuvo dentro del parámetro del comportamiento de precaución; que conlleva la adquisición de un bien inmueble, no solo por la inversión económica, sino especialmente por la seguridad de la inversión y perpetuidad de la misma; aunque pueda proceder a revenderla como parte de su inversión. Resulta necesario establecer si actuó de buena fe: evitando ser víctima de situación riesgosa, es menester evitar "colocarse en riesgo", actuando preventivamente, actuando como la doctrina denomina como "buen padre de familia", actuando con mayor cautela y prevención, por lo que debió presumir: Que, por un lado: 1) Adquirir bien inmueble, que no se encuentra en posesión del enajenante es de alerta. 2) A precio irrisorio respecto precio de venta de otros inmuebles. 3) Debió verificar con estudios de los títulos del bien inmueble. 4) Debió tener precaución de verificar con los vecinos colindantes del bien enajenado, para determinar si el Falsario era el propietario. 5) Debió efectuarse transacciones de compra venta de ambas partes, en forma bancarizada, que conlleva elemento probatorio, que la adquisición fue de buena fe. 6) considero que, si se efectúa ventas sucesivas, del bien inmueble materia de Litis sin tomar posesión ni efectuar mejoras, conlleva a la presunción de mala fe del tercero.

Esto aunado, a la Autonomía de Privada, conlleva al verdadero propietario, tener pleno derecho de ejercitar su derecho de efectuar transferencias de su bien inmueble con contratos y testamentos. Lo que no debe ser, vulnerado a través del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; con accionar delictivo de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros; efectuado el registro del Asiento Registral, de bien inmueble ajeno. Toda vez, que es un accionar delictivo que vulnera bienes jurídicos del tráfico jurídico que debe existir dentro de un Estado de Derecho, que garantice registro de documentos "auténticos", y rechazo de "documentos inauténticos" en las transferencias inmobiliarias cometidas por Falsario, ya que vulnera la inviolabilidad de propiedad y DERECHO herencia del verdadero propietario, lo que generan inseguridad jurídica; por lo que, debe darse protección como política criminal. Estando a la inviolabilidad de propiedad, de herencia y Principio de Fe Pública Registral con el que cuenta, con antelación el verdadero propietario, a través del sistema declarativo de Principios Registrales de Prioridad, Rogación, legitimación, tracto sucesivo, impenetrabilidad,

oponibilidad y Publicidad y derechos hereditarios transmitido a sus causahabientes. Excepto, casos de prescripción adquisitiva obtenida, por transcurso del tiempo de posesión del bien inmueble en calidad de propietario del tercero; que legalmente lo torna en neopropietario del bien inmueble materia de litis.

Del análisis, de la dogmática jurídica del presente trabajo de investigación; la suscrita considera que la aplicación del Principio de Fe Pública Registral otorgada al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, es aplicable a todos los casos efectuados; excepto, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, donde corresponde la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil y la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, para tipificar al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura delictiva en nuestro ordenamiento legal; estando a la necesidad de la misma y protección del ius punendi, como política criminal, dentro de nuestra legislación, estando a que hace más de treinta y cinco años, aún no se ha efectuado una restricción jurídica ni tipificación delictiva, que genere predictividad y protección real de la inviolabilidad de propiedad y el legítimo derecho de transferir su patrimonio a sus causahabientes, del legítimo propietario, otorgue protección registral de los Registros Públicos, y la importancia invaluable del tráfico jurídico; empero, dentro de un sistema registral declarativo, con el que actualmente contamos y da garantía de la calificación previa del Registrador Público y Tribunal Registral en segunda instancia, en base al Principio de Rogación, efectuada para el registro inmobiliario en los Registros Públicos.

Porque, resultaría inaplicable el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe que otorga el Art. 2014 del Código Civil y se viene aplicando en el país, desde hace treinta y cinco años atrás, al que *"adquiere a título oneroso"* un bien inmueble, del que figura en los Registros Públicos, aunque posteriormente se "anule, rescinda o prescinda el del otorgante". Porque erradamente, sin efectuarse ninguna restricción, ni control difuso, se ha venido aplicando en varios casos, pese la existencia de lo que la suscrita denomina el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; lo que vulnera los bienes jurídicos de tráfico jurídico, inviolabilidad de propiedad y derecho de transmitir sus bienes inmuebles del legítimo propietario. Por lo que, se plantea el cambio de paradigma y la política criminal, a través de la excepción, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través de la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para considerar como figura agravada de la Falsificación de Documentos Públicos, que ingresa al Asiento Registral de los Registros Públicos de los bienes inmuebles, vulnerando el tráfico jurídico, la propiedad y herencia del verdadero propietario, por lo que correspondería la tipificación de la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, para considerarse como figura agravada y documento público registral, que garantice que el Falsario sea sancionado y se declare nulo ipso jure la pseudo enajenación a título oneroso, que efectúa al tercero de buena fe, el Falsario, dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; al poder en riesgo concreto a los usuarios, estando al Principio de Publicidad Registral, con el que cuentan los títulos de propiedad inmueble, a través del registro del

Asiento Registral y garantía del tráfico jurídico existente dentro del Estado de Derecho y seguridad jurídica del registro de documentos "auténticos" del mismo; 1) Que garantizan la protección de bienes jurídicos de derechos individuales dentro de la protección de la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario, y 2) El derecho colectivo del Trafico Jurídico en agravio del Estado. Aunque dicha protección, solo se efectuaría a bienes inmuebles que se encuentren registrados en los Registros Públicos, a la inviolabilidad de propiedad, respecto al FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, estando a Principios de Rogación y Publicidad, dentro del derecho al sistema declarativo; ingresado a los Registros Públicos, en forma expresa, por el verdadero propietario de la propiedad inmueble materia de Litis y/o recibidos por herencia.

Este planteamiento propuesto, como política criminal, la efectuó, estando que han transcurrido más de treinta y cinco años, de implementación del Código Civil de 1984, al haberse presentado la tesis el 5 Setiembre 2019 (antes de la cuarentena de la pandemia del coronavirus 19, no ha sido aprobada por un de los asesores y pese al tiempo transcurrido, no existe disposición contundente, que soluciones este conflicto. Es por eso, que consideramos el cambio de paradigma, en aras de cautelar la inviolabilidad de propiedad y herencia, a los bienes inmuebles que estén garantizados por el Principio de Rogación y se encuentren inscritos en los Registros Públicos. Por lo que la suscrita defiende, se mantenga incólume a favor del verdadero propietario y/o de sus causahabientes, una vez que aquel fallece el Principio de Fe Pública Registral y este derecho sea trasmitido a través del Derecho de sucesiones, a sus sucesores o causahabientes.

> *"Las normas relativas a los derechos y a las libertades que la Constitución reconoce, se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias, ratificados por el Perú..."*[588].

2. El principio de supremacía constitucional a favor de verdadero propietario y sus causahabientes.

La Supremacía constitucional en aplicación del Art. 138 de la Constitución Política del Estado, debe prevalecer para resolver cualquier conflicto: Por lo que, el tercero de buena fe Art. 2014 del Código Civil, que fueron víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y la aplicación inadecuada de Principio de Fe Pública Registral, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario protegidos por el Art. 2 Inc. 16 y 70 de la Constitución Política del Estado. Al efectuarse ponderación de Derechos debe prevalecer el de protección Constitucional, por ser de mayor jerarquía. Lo que debe resolverse a través del Control Difuso; esto es la protección al verdadero propietario y sus herederos legales, quienes considero que mantienen

[588] Constitución Política del Estado Peruano. IV Disposiciones Finales y Transitorias.

la protección de Fe Pública Registral, que debe mantenerse en forma incólume por el hecho de ser los propietarios y existir protección de inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario, frente a la víctima del Falsario en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Por lo que la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario, al tercero de buena fe; al ser nulo ipso jure. Corresponde devolver el íntegro del detrimento e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad del Falsario, al tercero de buena fe. Por lo que la suscrita plantea en forma excepcional, declarar inaplicarse al Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al ser nulo ipso jure, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario.

Por lo que, no solo debe declararse nulo ipso jure, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, sino se debe a petición de parte, declarar fundada la acción reivindicatoria del bien inmueble a favor del verdadero propietario, devolviéndose el bien inmueble al verdadero propietario y/o causahabientes; y, a través de petición de parte de la medida cautelar de no innovar, en forma preventiva, se evita se continúe produciendo otras transferencias ilícitas a cuarto, quinto, sexto "n" de buena fe y que al declararse la nulidad ipso jure; el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe y una indemnización inmediata del 20% por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad sufrida y se vaya incrementando si supera plazo de un año, de la devolución del íntegro del detrimento económico sufrido por el tercero de buena fe.

3. Derechos fundamentales dentro del proceso.

Dentro de la aplicación de la legislación interna, prevalece los Derechos Fundamentales establecidos en la Constitución Política de un Estado.

> *"...La Constitución prevalece sobre toda norma legal: la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así sucesivamente. La publicidad es esencial para la vigencia de toda norma del Estado ..."*[589]. *"...Juicio previo: Es una garantía (...) derechos humanos, que todos los seres humanos que se le impute un hecho delictuoso, tienen derecho a que se les permita tener un juicio previo, en donde puede ejercitar su legítimo derecho de defensa, derecho al contradictorio, a que se les presuma inocente y que a través del Poder Judicial se determine su culpabilidad o inocente, la que generara cosa juzgada, a fin de que no sea nuevamente procesado por los mismos hechos. Esta garantía se encuentra consagrada por el artículo 139 inc. 10) de nuestra Carta Magna, conforme mandato constitucional: "...Principio de la función Jurisdiccional el que nadie sea penado sin proceso juridicial..."*[590].

[589] Constitución Política del Estado de Peru de 1993. Art. 51.

[590] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. (2012) Idem. p. 197. Constitución Política de Perú 1993, o. Cit. Art. 139. Inc. 10.

4.Primacía Constitucional.

La Primacía de la Constitución, prevalece frente a los otros dispositivos de las leyes, regulados en el Art. 138 de la Constitución Política del Perú; "*de existir incompatibilidad entre una norma constitucional y una norma legal, los jueces prefieren la primera"*. Por lo que, el presente trabajo de investigación, respecto al Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, principio de buena fe; cuando enajena a título oneroso, un bien con quien se encuentra registrado en los Registros Públicos. Sin embargo, existe hechos facticos, realizados delictivamente en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, cometido por el Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; conlleva a la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario; por lo que corresponde, a través de otorgar primacía a la Constitución, que se proceda en el Art. 2014 del Código Civil, como excepción; por lo que propongo se promulogue el Art. 2014-A del Código Civil, cuando exista vulneración de la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia, efectuada por Falsario, a través del FIDEF. Toda vez, que conlleva la vulneración de la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su derecho a la transmisión de herencia a sus causahabientes para transmitir su patrimonio, estando a la primacía de la constitución.

Por lo que, conlleva efectuar a través de una convencionalidad del análisis del proceso civil, penal, procesal civil, procesal penal, notarial, registral, constitucional; para que se efectué la excepción, cuando exista vulneración de inviolabilidad de propiedad, para que no proceda otorgar el Principio de Fe Pública Registral, a favor del tercero de buena fe, cuando se vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; hecho factico concreto cometido por el Falsario, al proceder delictivamente a efectuar un registro en el Asiento Registral de bien ajeno, para "aparentar ser propietario", y pseudo enajenar propiedad ajena como si fuera suyo. Lo que vulnera la propiedad y herencia ajena y perjudica al verdadero propietario y a sus causahabientes.

> *"...La tesis de la primacía (...) Constitución, aducida por los defensores del Estado constitucional como uno de sus rasgos informadores, se halla avalada (...) propio desarrollo (...) sistemas constitucionales..."*[591].

5. Normas con rango constitucional dentro de la interpretación al administrar justicia.

Entre las Normas con rango constitucional, están los Tratados de Derechos Humanos, núcleo central o duro, de toda legislación nacional o comparada, a nivel global, debe regir en el sistema jurídico del país y Legislación Comparada; correspondiendo efectuar interpretación del derecho, dentro la constitucionalidad del Derecho o Estado de Derecho Constitucional y

[591] PEREZ LUÑO Antonio Enrique. El Desbordamiento de las Fuetes del Derecho. Ídem, p. 77.

convencional. Existiendo parámetro de protección constitucional al administrar justicia, con la constitucionalización del derecho, Debido Proceso, Tutela Jurisdiccional Efectiva, el otorgar buena fe, de las partes, que no atenten la moral y buenas costumbres, sino actúen correctamente; esto dentro de la buena fe y la aplicación del proceso e interpretación jurídica, dentro de la sistematización de normas. En planteamiento del proceso, dentro proceso civil, registral, notarial, administrativo, constitucional, entre las partes. El comprador y vendedor tienen autonomía privada al celebrar un contrato y las cláusulas que se impongan voluntariamente, se interpretan como “leyes entre las partes” siempre y cuando no excedan parámetro legal establecido, donde corresponde tener precaución y adoptar medidas necesarias, para evitar el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, toda vez, que vulnera derechos fundamentales de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario, como protección soy de opinión, debería adoptar como política criminal y protección dentro de un Estado del Derecho. En respaldo al neoconstitucionalismo.

Lo mismo ocurre, al administrar la justicia: Corresponde: 1) El Fiscal actuar objetivamente, al ejercitar la acción de la justicia, dentro de una interposición del inicio de investigación en una denuncia, formalización de acusación o al ejercitar la acción dentro del proceso o al emitir el archivo definitivo, 2) El abogado de la defensa y de la parte civil al efectuar defensa de su tesis. 3) Las partes al celebrar un contrato, especialmente de adquisición inmobiliaria; 4) El vendedor y comprador de bien inmueble. 5) El tercer adquiriente que adopte las medidas precautorias, para evitar poner en riesgo su inversión, frente a un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, etc. 6) El Juez al emitir sentencia condenatoria o absolutoria, etc., al resolver el caso, analizar los elementos de cargo y descargo, la pena y reparación civil o la indemnización por lucro cesante, daño emergente, pedida de oportunidad; se debe efectuar interpretación sistemática, al ejercitar la administración de la justicia, no solo a nivel penal, civil, registral, notarial, administrativo cuando el caso concreto amerite; dentro del enfoque constitucional. Y en el caso específico, resulta inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que ha sido víctima del Falsario, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario y el tráfico jurídico que debe existir dentro de un Estado Constitucional del Derecho. Por lo que, se debe efectuar la inaplicabilidad del mismo; porque el Falsario, no es el propietario del bien inmueble, sino que con accionar delictivo, a pseudo enajenado a título oneroso un bien inmueble ajeno como suyo, al haber logrado ingresar a los Registros Públicos al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, por documentos “inauténticos” con Falsificación de documentos y/o Suplantación de Identidad u otros; lo que no es acto jurídico, ni contrato licito, celebración de negocio jurídico; sino solo accionar delictivo cometido por Falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y es nulo ipso jure; estando que la ley no permite el abuso del derecho, lo que genera inseguridad jurídica y permite no responder dentro de la administración de justicia con predictividad; por lo que corresponde, no solo promulgación y tipificación del FIDEF - Fraude

Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura delictiva agravada, conforme propongo con el Art. 427-A del Código Penal, sino también promulgar la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, solo en forma excepcional para el caso concreto del FIDEF, a través de la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil; estando que vulnera la propiedad y herencia del legítimo propietario, que debe mantenerse incólume a favor del propietario y sus herederos legales, ante Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; estando que el bien inmueble, cuenta con garantía de prioridad a favor del legítimo propietario, al hallarse inscrito el bien inmueble ante los Registros Públicos, con antelación, por lo que la Fe Publica Registral, está garantizada por los Principios Registrales, de Publicidad, Prioridad, Legalidad y otros.

> *"...La Constitución, las Leyes de referencia constitucional y los Tratados de Derechos Humanos, (...) el artículo 206 de la Constitución, es la norma que implícitamente establece la ubicación (...) leyes constitucionales. (...) resulta preciso el tener en consideración que en caso (...) se haya lesionado los derechos reconocidos por la Constitución, se puede recurrir a los Organismos internacionales, conforme (...) artículo 205 de la Constitución Política del Estado, que debe agotarse la jurisdicción interna, para recién poder recurrir a los organismos internacionales..."*[592].

6. Interpretación sistemática de las normas respecto a los Derechos Humanos.

Por lo que, en la interpretación sistemática de las normas, deben prevalecer en la interpretación del sistema jurídico del país, dentro de las normas jurídicas los Derechos Fundamentales y demás derechos; que deben regir de acuerdo al control y protección de Derechos Humanos, como protección pro homine, en la legislación de cada país; como protección al hombre, que es prioritario dentro de cada Estado; que debe prevalece el hombre, frente al Estado, como derecho de núcleo duro de los Derechos Humanos.

> *"...los términos de un tratado deben ser interpretados sistemáticamente, no deben ser analizados aisladamente, para poder aplicar el sentido real de los Tratados, (...) todos los artículos se interrelacionan entre si y si uno hiciera una interpretación individual de alguna norma, podría darse una interpretación errada de la misma, aunque siempre esta interpretación sistema debe (...) considerarse (...) Tratados siempre protegen individuos y no Estados Partes, (...) los derechos humanos, garantizan (...) los Estados quienes tengan la obligación de respetarlos y tratarlos con dignidad..."*[593]. *"...Derechos Humanos Universalmente reconocidos, tenemos que nuestro país los ha acogido, como Derechos Fundamentales, y se encuentran la mayoría considerados dentro del artículo 2 de nuestra Constitución vigente y coincidente en el mismo*

[592] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem. p. 190.
[593] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem, p. 205.

artículo también estuvo regulado en la Carta Magna derogada, entre ellos se encuentran el derecho (...) a la igualdad ante la ley, (...) y a través de una cláusula abierta por el Articulo 3 de nuestra Carta Magna que establece (...) La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre o se fundan en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicada de gobierno..."[594]*. "...Los Tratados de Derechos Humanos se diferencian del resto de Tratados, en el hecho de que ellos confieren derechos a los individuos frente al Estado y que el Estado tiene la obligación de respetar estos derechos para con los individuos, en el Perú forman parte del derecho nacional e incluso las normas relativas a los derechos y libertades que la Constitución reconoce se interpretan de conformidad con la Declaración Universal de Derechos Humanos y con los tratados y acuerdos internacionales sobre las mismas materias ratificados por el Perú, conforme lo establecen los artículos 51 y siguientes de la Constitución Política, concordante con la Cuarta Disposición Final y Transitoria de la misma. Los tratados de Derechos Humanos tienen naturaleza jurídica particular, porque esta característica determina que los Tratados de Derechos Humanos tengan sus propios Principios de Interpretación, el fundamental de la obligatoriedad de los tratados son el Principio Pacta Sunt Servanda (obligan a las partes) y de buena fe, conforme lo regula el artículo 26 de la Convención de Viena sobre derechos de los Tratados de 1969..."*[595]*.*

7. Dentro del Neoconstitucionalismo empleo Principios Constitucionales y Generales en el Conflicto de Derechos Fundamentales.

Dentro del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se podría considerar que hubo conflicto de Derechos Fundamentales a través de "pseudo contrato oneroso" y la inviolabilidad de propiedad y herencia. Aunque la suscrita considera que estamos ante una falacia y antinomia: Porque, en primer lugar, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, conforme señalo en mi hipótesis, no estamos ante acto jurídico, ni ante contrato licito, ni ante negocio jurídico; sino ante accionar delictivo del Falsario como sujeto activo, que cometiendo delitos previos de Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros, Segundo lugar, logra registro fraudulento en el Asiento Real de bien inmueble ajeno con documento "inauténtico", para "aparentar ser propietario", lo se tipifica el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tercer lugar; por lo que, este accionar delictivo vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario y sus causahabientes, lo que es nulo ipso jure.

---

[594] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem. p. 187-188. Op. Cit. Constitución Política de Perú, op. Cit. Art. 3.

[595] CALLE MIRANDA, Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem. p. 188-189.

Por lo que, con el presente trabajo de investigación, aspiro que se efectué la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, considerando como figura agravada de Falsificación de documentos Públicos; con agravante que ingresa al Registro Públicos de la Propiedad Inmueble, a través de lo que denomino FIDEF- Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Lo que genera delito de peligro, que vulnera el Trafico Jurídico, con la sola inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Al vulnerar el tráfico jurídico que debe existir en un Estado de Derecho, que ingresen a los Registros Públicos documentos "auténticos". Por lo que el registro con accionar delictivo es de documentos "inauténticos", afecta la Fe Pública y el legítimo derecho que tiene el verdadero propietario de mantener el Principio de Fe Pública Registral en forma incólume y ser trasmitido a sus causahabientes; afectando bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad, derecho de herencia del legítimo propietario. en la pseuda venta del Falsario al tercero de buena fe, con accionar delictivo, sin que jamás el verdadero propietario haya manifestado su voluntad para la enajenación de su bien inmueble, ni en forma directa ni indirecta al falsario ni al tercero de buena o mala fe. Por lo que, el Falsario, a través de una pseudo "enajenación oneroso", al tercero de buena fe, genera inseguridad jurídica, vulnerando la Dignidad del verdadero propietario y sus herederos legales, que atenta contra demás derechos del hombre; al no estar ante un acto jurídico o contrato licito, porque no reúne ninguno de los presupuestos del Art. 140 y siguientes del Código Civil, ni ante negocio jurídico, sino ante accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Lo que es nulo ipso jure.

Existiendo la problemática, que pese haber transcurrido treinta y cinco años de la aplicación del Código Civil vigente y del Art. 2014 del Código Civil. Correspondería efectuar un cambio de paradigma, toda vez que no existe uniformidad ni predictividad, en la solución del presente hecho factico, que ha venido ocasionando en el país, en algunas ocasiones interminables juicios o procesos, para que el verdadero propietario o sus causahabientes, puedan recuperar el bien inmueble; porque mayormente este accionar delictivo, se produce cuando el legítimo propietario ha fallecido. Lo que es, aprovechado por el Falsario, para proceder a la comisión del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; perjudicando los Derechos Fundamentales de Inviolabilidad de Propiedad del legítimo propietario y que su patrimonio sea transmitido a sus causahabientes.

a) Neoconstitucionalista.

El presente trabajo de investigación doctoral, se efectúa, dentro de enfoque del neoconstitucionalismo, para determinar a través de análisis de derechos humanos, y derechos fundamentales reconocidos en la Carta Magna y ponderación de derechos, analizando la existencia de antinomias, al considerar que resulta la vulneración de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Si se aplica indebidamente el Principio de Fe Registral al tercero de buena fe, que conllevaría que se le declare neopropietario. Por lo que opino, que es inaplicable dicho principio al tercero de buena fe, a la víctima del Fraude

Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y que debe ser declarado nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso del falsario, al tercero de buena fe, porque ingresó delictivamente un documento fraudulento. Por lo que, debería efectuarse cambio de paradigma por política criminal y declararse Nulo ipso jure y que el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico, al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad; en protección a la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario.

Creo que, dentro de este parámetro es importante tener en consideración, la famosa Pirámide de Kelsen, que en la praxis efectúa representación gráfica del sistema jurídico global de un país; iniciándose en la parte más elevada de la pirámide el Área de los Derechos Constitucionales, regidos en la constitución y derechos extra constitucionales que incluyen Tratados de Derechos Humanos; que prevalecen en todo su esplendor, al interpretar los derechos constitucionales. Aunque, los mismos no son absolutos. Por lo que, para el caso concreto, debe prevalecer para bienes inmuebles registrados en Registros Públicos, que debe efectuarse en forma inmediata, para poderse acoger al proceso de protección del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario dentro de un proceso especial y por magistrados especializados. Porque sino, corresponde efectuarse el proceso convencional, siempre que no haya operado la prescripción adquisitiva. El planteamiento de Kelsen, es organizar jerarquizadamente el nivel de los sistemas jurídicos en forma que se interrelacionan conjunto de normas jurídicas, desde nivel superior al inferior y excluye en preferencia a los de menor rango; empero, todos con prevalencia de interpretación de las normas constitucionales. Donde todo el ordenamiento jurídico de un país, debe estar dentro del parámetro de Estado de Derecho; que, en forma conjunta, no excluya dispositivos establecidos en la Constitución Política del Estado y los regulados por los Derechos Humanos; sino que, por el contrario, estos prevalezcan, al ser inherentes al ser humano.

La interpretación, se debe dar en forma sistemática, sin excluir la interpretación positiva de los planteamientos establecidos en los Derechos Humanos. El Neoconstitucionalismo, va más allá de la simple interpretación interna o externa de la Constitución Política, ya que se hará uso de la ponderación de derechos, de principios proporcionalidad y razonabilidad, frente a los derechos fundamentales que rigen al caso concreto, en mi trabajo de investigación, entre ellos la inviolabilidad de propiedad, legítimo derecho de herencia, principio de fe pública registral y trafico jurídico y los principios, al ser de materia registral y notarial, serán recogidos en mi presente trabajo de investigación; entre ellos Principios Registrales y dispositivos especializados en materia de inscripción registral, Principios Generales del Derecho e interpretación sistematizada, dentro de la constitucionalización del derecho y enfoque del neoconstitucionalismo.

8. Análisis de Teorías del Neoconstitucionalismo.

A través del neoconstitucionalismo, que se implementó en Europa después de la Segunda Guerra Mundial, contamos con la teoría del jurista Prieto Sanchiz, que es amplia y es la que la suscrita comparte, frente a la Teoría de refutación del jurista García Amado; ambas teorías tienen sus seguidores y se efectúan los análisis respectivos, entre ellos el jurista Bernal Pulido. Este trabajo de investigación, se ha efectuado bajo el enfoque del neoconstitucionalismo, al tener que efectuar el análisis que, para la suscrita prima dentro del enfoque del principio de fe pública registral, que otorga al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil. Sin embargo, considera que debería existir una excepción, para el hecho factico del que la suscrita denomina FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, considerando que corresponde inaplicable otorgar al tercero de buena fe el principio de fe pública registral; toda vez que considero corresponde se mantenga incólume a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes. Estando, que opino que el Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral al tercero de buena fe; debe excluirse, ante la pseudo enajenación, efectuada por el Falsario, de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con accionar delictivo, en el asiento registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario y pseudo "enajenar el bien inmueble ajeno como si fuera suyo", al tercero de buena o mala fe, si esta coludido con el ultimo; por lo que correspondería, en forma excepcional, inaplicar para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

Accionar delictivo, que por supuesto no reúnen los presupuestos de los Arts. 140 y 1351 del Código Civil, por lo que, planteo la hipótesis que: No estamos ante acto jurídico ni contrato licito o negocio jurídico, sino acto un acto delictivo, que debe ser sancionado punitivamente y el hecho factico solo busca el Falsario enriquecimiento ilícito y ocasionar desmedro económico al 1) Legítimo propietario y/o 2) Sus herederos legales al pretender despojarlos de su propiedad en forma delictiva; 3) Pretendiendo que el tercero de buena fe, logre la inscripción en los registros públicos, al acogerse al principio de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, que haya adquirido de quien enajenado a título oneroso, de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo; la motivación del Falsario es el accionar delictivo de Lucro. Lo que resulta no solo antinomia porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario, resultando una falacia, para el caso concreto del FIDEF, porque el Falsario, no tiene legitimidad para pseudo enajenar un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo y "nadie puede transferir un mejor derecho del que no cuenta", así como la "ley no permite el abuso del derecho". Por lo que estaríamos ante una aplicación que vulnera Derechos Humanos y Fundamentales de inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Al efectuar una aplicación dicho principio de fe pública registral al tercero de buena fe, es una falacia, porque el falsario, según el planteamiento de mi hipótesis, no ha celebrado acto jurídico, no ha celebrado contrato licito y por ende no ha celebrado ningún negocio jurídico, porque nadie puede transferir mayor derecho con el que no cuenta; el falsario, no es el propietario del bien inmueble materia de Litis, ni ha recibido la autorización ni manifestación de voluntad interna ni externa del

verdadero propietario, para enajenar a título oneroso el bien inmueble al tercero de buena fe, sino el falsario ha cometido accionar delictivo. Lo que es nulo ipso jure, porque vulnera la dignidad y derechos humanos del legítimo propietario y sus herederos legales.

Por lo que, al no existir excepción, para impedir el otorgar principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se estaría vulnerando la seguridad jurídica, el tráfico jurídico, la inviolabilidad de propiedad y su legítimo derecho de transmitir su patrimonio a sus causahabientes por derecho a otorgar herencia en forma voluntaria o por la sucesión intestada, o por testamento al fallecer el legítimo propietario. Por lo que, dentro del Neoconstitucionalismo, vamos a expresar teorías resaltantes de Prieto Sanchiz con su ponderación de derechos y de conllevar a la prohibición de la arbitrariedad y dentro de las refutaciones de García Amado, así como el enfoque de Dworkin y Robert Alexis, este último hace uso de la ponderación de los derechos fundamentales, dentro de la proporcionalidad y razonabilidad, al caso concreto, que comparto ampliamente.

i) Teoría de Robert Alexis dentro del Neoconstitucionalismo.

Respecto a la Ponderación de Derechos, con proporcionalidad de Robert Alexis, es de considerar que la Constitución garantiza los derechos fundamentales; empero, para el caso concreto, se pueden presentar colisión de derechos fundamentales, y al resolver a través de la argumentación jurídica, para el hecho factico a resolver; este tipo de argumentación está dentro del parámetro del neoconstitucionalismo; para presente trabajo de investigación, la suscrita considera que se cuenta con un conflicto regulado por el Principio de Fe Publica Registral, que otorga el Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, que adquiere a título oneroso un bien inmueble; empero, que la suscrita, considera que respecto al caso concreto del Fraude Inmobiliario por Estelionato que comete falsario, no debería aplicarse dicho principio de fe pública registral, porque planteo que corresponde se mantenga incólume a favor del legítimo propietario, quien cuenta con antelación con dicha fe pública registral y no puede ser vulnerada, por la aplicación del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y su derecho a otorgar herencia a sus causahabientes, conforme mandato constitucional establecido de los Arts. 70 y 2 inc. 16 de Constitución Política del Estado que establece: "…toda persona tiene Derecho a la propiedad y a la herencia…"[596].

La ley de ponderación se divide en tres pasos según Alexy que la denomina la Ley de la colisión y son las siguientes:

> *"…primer paso es preciso definir el grado de la no satisfacción o de afectación de uno de los principios. (…) segundo paso, (...) la importancia de la satisfacción del principio que juega en sentido contrario. (…) tercer*

[596] Constitución Política Peruana. Idem. Art. 2 inc. 16.

> *paso, debe definirse si la importancia (...) satisfacción del principio contrario justifica la afectación o la no satisfacción del otro…"*[597]."…*definición de Alexy (…) los principios deben entenderse como mandatos de optimización debe ser complementada en este aspecto mediante la inclusión en ella de la dogmática (...) márgenes de acción (…) principios son mandatos de optimización que ordenan que algo sea realizado (...) mayor medida posible, de acuerdo (...) posibilidades jurídicas, fácticas y (…) posibilidades epistémicas establecen límites a los mandatos de optimización (…) se optimiza la realización de los principios que entran en colisión*…"[598]."…*Ley epistemológica de ponderación, propuesta por Alexy (…) cuanto mayor sea la intervención en un derecho fundamental, tanto mayor deberá ser la certeza de las premisas que fundamentan dicha intervención…"*[599].

ii) Análisis de Miguel Carbonell dentro del Neoconstitucionalismo.

Existen distintos juristas que analizan el neoconstitucionalismo, entre ellos resulta importante considerar como jurista Carbonell lo sub clasifica para el análisis de la doctrina que corresponde analizar.

> "a) *Los textos constitucionales originales que comienzan a surgir después de la segunda postguerra, y sobre todo a partir de los años setenta del siglo XX. b) Las prácticas jurisprudenciales que resulta como consecuencia de la expedición y entrada vigor de modelo sustantivo de textos constitucionales representado por el nivel anterior. c) Los desarrollos teóricos que se advierten en distingos contextos en los cuales se investiga a fondo y se traducen materiales influyentes, canónicos, de otros contextos, para contribuir en el proceso de creación y reforma institucionales (…) queda (…) necesidad de desarrollar su estructura de análisis dentro de contexto sociojurídicos concretos…"*[600].

9. Interpretación sistemática de las normas respecto a los Derechos Humanos.

Respecto a la interpretación de normas, deben estar dentro de un enfoque de los Derechos Humanos; y efectuar interpretación sistemática de las normas y los Derechos Humanos.

> "...*Los términos de un tratado deben ser interpretados sistemáticamente, no deben ser analizados aisladamente, para poder aplicar el sentido real de los*

---

[597] CARBONEL Miguel. Teoría del Neoconstitucionalismo. Editora Trota, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. (2017). Madrid – España, p. 291.
[598] CARBONELL Miguel. Teoría del Neoconstitucionalismo. Idem, p. 324-325..
[599] CARBONELL Miguel. Teoría del Neoconstitucionalismo. Idem, p. 324.
[600] CARBONELL Miguel – GARCIA JARAMILLO Leonardo. El Canon Neoconstitucionalismo. Idem, p. 19.

tratados, ya que todos los artículos se interrelacionan entre sí y si uno hiciera una interpretación individual de alguna norma, podría darse una interpretación errada de la misma (...). En la interpretación (...) debemos considerar que los Tratados siempre protegen individuos y no a los Estados, (...) los derechos humanos, garantizan que sean los Estados quienes tengan la obligación de respetarlos y tratarlos con dignidad..."[601].

10. Principio de interpretación Favorable a los Derechos Humanos.

El principio de interpretación favorabilidad a los Derechos Humanos, en caso de conflicto de derechos fundamentales; se efectúa a través de ponderación de derechos en caso conflicto de los mismos y se acoge el más favorable; en caso del conflicto que puede generar una pseudo "enajenación a título oneroso", del tercero de buena fe con el falsario; debe darse prioridad al verdadero propietario y a sus herederos legales; porque son los propietarios, y no se debe generar desmedro económico, ni permitir el enriquecimiento ilícito del falsario; con accionar delictivo, de haber logrado inscripción fraudulenta en Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Por lo que corresponde, se declare nulo ipso jure y se mantenga incólume el Principio de Fe Pública Registral del verdadero propietario y sea transmitido a sus causahabientes; por lo que debe declararse nulo ipso jure y corresponde que el Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe y a una indemnización de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, que se establezca como política criminal del Estado, a través de ius punendi; que debe ser garantizado con tipificación de figura delictiva agravada, que la suscrita propone la promulgación del Art. 427-A del Código Penal para el hecho factico de la Falsificación de Documento Público Registral de la Propiedad Inmueble, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, que se efectúa por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, que perjudica con el registro delictivo de "documento inauténtico", la Fe Pública Registral que tiene garantizada el verdadero propietario y sus causahabientes, que cuentan con antelación, por el Principio de Rogación, al encontrarse registrado el bien inmueble en los Registros Públicos – Registro de Propiedad Inmueble, por el verdadero propietario y la inviolabilidad propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario; así como la vulneración del bien jurídico del tráfico jurídico, que debe existir dentro de un Estado del Derecho.

Por lo que, conllevaría al tipificarse el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; que se regule con el Art. 2014-A del Código Civil, como excepción al principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil, que no corresponde aplicarse para el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; porque se ha efectuado con "documentos inauténticos" en el asiento Registral de bien inmueble ajeno; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y la Fe Pública Registral con la que cuenta con antelación

[601] CALLE MIRANDA Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem, 205.

y se debería mantener incólume según planteamiento de hipótesis de la suscrita; así como que vulnera el tráfico jurídico que debe existir dentro de un Estado de Derecho y dicha vulneración genera inseguridad jurídica y atenta contra la dignidad del verdadero propietario y sus causahabientes.

> *"...todos y cada uno de los Derechos Humanos han de ser optimizados de manera que en caso de colisiones hermenéuticas se beneficiara su contenido por encima de cualquier interpretación que le sea contraria..."*[602].

11. Bloque de Constitucionalidad.

La importancia, del bloque constitucional, respecto al planteamiento de nuestro trabajo de investigación, como cualquier otro tema jurídico; está integrado por tratados de Derecho Humanos, que, conforme a nuestra Constitución Política, conforman parte integrante, al haber sido ratificados. En el país, está garantizado desde la Constitución Política de 1979 y la actual con la Cuarta Disposición Final y Transitoria y está integrado por los tratados y convenios internacionales en materia DDHH, ratificados por el país.

12. Neoconstitucionalismo en el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por Falsario – Respecto al Principio Fe Pública Registral.

Respecto análisis del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, a través del neoconstitucionalismo, debe realizarse no solo mandatos constitucionales o Derechos Fundamentales, sino a través prioridad a Derechos Humanos y/o Constitucionales, con los principios generales y los principios Constitucionales de Proporcionalidad y Razonabilidad, para realizar ponderación de derechos en colisión; entre ellos debe prevalecer Derecho de Inviolabilidad de Propiedad y de Herencia y Derecho de prioridad al Principios de Fe Pública Registral con el que cuenta el legítimo propietario y sus causahabientes, que como hipótesis propongo debe mantenerse incólume, en base a los principios Registrales, si el bien inmueble se encuentra registrado en los Registros Públicos; frente al Art. 2014 Código Civil, que otorga Fe Publica Registral al tercero de buena fe, en caso del accionar delictivo del falsario, ante la pseudo enajenación de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, con documento inauténtico. Por lo que, debemos considerar, en forma excepcional, debería inaplicarse, al caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque el falsario, no tiene legitimidad a la propiedad. Por lo que, no puede transferir un bien inmueble que no le pertenece, ni transferir un mejor derecho con el que no cuenta; menos aún, con accionar delictivo. En base, al análisis de la misma disposición de la pirámide de Kelsen,

[602] LONDOÑO AYALA Cesar Augusto. Bloque de Constitucionalidad. Idem, p. 100-101.

que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario y sus causahabientes; los derechos protegidos constitucionalmente con los Arts. 2 inc. 16 y 70 de la Carta Magna. Por lo que, planteo la excepción a la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, para caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; al haberse incurrido en accionar delictivo en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con Falsificación de documento y/o suplantación de Identidad u otros. Por lo que, se deberá considerar con fundamentos de valoración de principios generales y estando que la ley no permite el Abuso del derecho e importancia de no vulnerar los principios generales y derechos fundamentales de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia reconocidos constitucionalmente y los principios especializados reconocidos en el libro IX de los Registros Públicos - propiedad inmueble, reconocidos por los Principios Registrales Publicidad, Prioridad, Oponibilidad, legalidad, legitimidad, tracto sucesivo y la manifestación de voluntad del legítimo propietario.

La suscrita considera que, debe motivarse que ambas partes, actúen de buena fe; sin perjuicio para hacer uso de su autonomía de voluntad, para enajenar su propiedad y/o transferirla, a través del Derecho de Sucesiones a sus herederos legales. Mas aun, estando que las decisiones dentro de un contrato, son ley entre las partes y considero como planteamiento de hipótesis que el Principio de Fe Pública, se mantiene incólume a favor del verdadero propietario y sus causahabientes. Por lo que, el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, considero que no se ha celebrado acto jurídico, al no reunir los presupuestos del Art. 140 y siguientes del Código Civil, ni existe contrato licito, ya que tampoco reúne los elementos del art. 1351 del Código Civil, por lo que, no se habría celebrado negocio jurídico, sino solo existe accionar delictivo del falsario, lo que es nulo ipso jure; porque jamás el verdadero propietario manifestó su voluntad para enajenar a título oneroso ni gratuito a favor del falsario o tercero de buena o mala fe. En consecuencia, la Fe Pública Registral se mantiene incólume a favor del verdadero propietario o sus herederos legales, por el Principio de Prioridad, con el que cuenta con antelación y no se ha realizado ningún tracto sucesivo. Estando, que la conducta delictual del falsario, al proceder a un pseudo contrato, es nulo ipso jure, al vulnerar Derechos Humanos de inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y corresponde, por acción reivindicatoria, que el bien inmueble retorne al legítimo propietario y se mantenga el Principio de Fe Pública Registral a su favor y de sus causahabientes; por legalidad y Principio de Prioridad, Publicidad y demás principios registrales.

13. Principios que corresponden aplicarse dentro del Análisis de un hecho factico, con enfoque del Neoconstitucionalismo.

1) Principio de Dignidad.

El Derecho a la dignidad, considero el más importante del ser humano; en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, existe vulneración de bienes jurídicos, que atentan contra la dignidad del hombre.

En otros casos, el principio de dignidad protege el honor, intimidad personal o familiar, imagen a la voz y a la imagen propias, buena reputación, personalidad, identidad, integridad moral, psíquica y física, a su libre desarrollo y bienestar, no acoso, al secreto e inviolabilidad de sus comunicaciones, a contratar con fines lícitos, a trabajar libremente con sujeción a la ley, la propiedad y herencia, identidad étnica y cultural, la paz, tranquilidad, disfrute del tiempo libre, al descanso, la nacionalidad, la obligación del Estado de la defensa de bienes jurídicos, seguridad jurídica, evitar la proscripción de arbitrariedad en su perjuicio, derecho de defensa, debido proceso, tutela jurisdiccional efectiva, doble instancia, etc.

2) Principio Pro Homine.

Este principio encierra en forma global los Derechos Humanos, la no discriminación, derecho a la igualdad, el trato igual para los desiguales, etc. Es un principio que garantiza lo más favorable al hombre, conforme lo dispone el Art. 5 del Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos y Art. 29 de la Convención Americana de Derechos Humanos, a través de las reglas pro homine, para el aumento de la protección de los Derechos fundamentales y demás dispositivos jurídicos. Tenemos Reglas de Protección, Promoción, respeto a las Garantías, Regla General de no intromisión, de excepcional intervención del Estado, de suspensión Restringida, Control, de Prohibición de Reducción Injustificada o Anulación de Derechos Humanos, Principio de Unidad Constitucional, de Concordancia Práctica, de Efecto Integrador, de Funcionalidad o Corrección Funcional, de Eficacia o Efectividad, Principio de intangibilidad del núcleo esencial de Derechos fundamentales, Principio de la Fuerza Normativa de la Norma Fundamental, Igualdad Procesal, plazo razonable penal para el proceso, para la defensa, Principio de Racionalidad, Derecho Internacional Consuetudinario, no permitir el Abuso del Derecho, accionar de Buena Fe, que no se atente contra la moral y buenas costumbres, Principio del contradictorio, etc.

El Neoconstitucionalismo, en el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; respecto al Principio de Fe Pública Registral. Regla de la Buena Fe, vulnera la autonomía de voluntad de celebrar el legítimo propietario contratos para enajenar su bien inmueble y el accionar delictivo del

falsario del pseudo contrato con el tercero de buena fe, de pseudo vender un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario; por lo que considero debe inaplicarse en forma excepcional, al caso concreto del FIDE - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, al vulnerar el tráfico jurídico, fe pública registral, inviolabilidad de propiedad y herencia; por lo que, el principio de Fe Pública Registral, no procede ante el accionar delictivo, cometido por el Falsario, en opinión de la suscrita, por lo que propongo promulgación del Art. 2014-A del Código Civil para la inaplicación del FIDEF y el Art. 427-A del Código Penal, para la promulgación como figura agravada, del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que vulnera los Derechos Humanos del verdadero propietario y sus causahabientes.

3) **Regla de Protección.**

El Estado tiene la obligación de respetar los Derechos Humanos, como protección a favor de la persona; debe prevalecer el respeto al hombre, incluso frente al mismo Estado, como regla inherente de protección de Derechos Humanos y su derecho de dignidad.

4) Regla de Promoción.

La regla de promoción, se considera que debe adaptarse a las normas internas frente a las normas preestablecidas de los Derechos Humanos, que tienen connotación internacional, las mismas que nuestra Constitución Política están acordes y legalizadas constitucionalmente por el Art. 55, que regula que los tratados celebrados por el Estado y en vigor, forman parte del Derecho Interno y el Art. 56 consigna la protección constitucional a los tratados de Derechos Humanos, que deben ser aprobados por el Congreso antes de ratificación del Ejecutivo y con la Cuarta Disposición final y Transitoria de la Constitución Política del Estado, que garantiza el reconocimiento de los Derechos Humanos.

5) Regla de respeto a las Garantías.

La regla del respeto a las garantías, conlleva que el Estado, autoridades, particulares, tienen derecho y obligación de respetar los bienes jurídicos, que se encuentran garantizados por los Derechos Humanos; y, efectuar ponderación de derechos, en caso de conflictos de derechos fundamentales, para resolver conflicto, ante el equiparamiento del hecho factico y jurídico al caso en concreto; dentro del parámetro de los Derechos Humanos.

6) Regla General de no intromisión.

El Estado, no puede obligar a un ser humano, que se vulneren sus bienes jurídicos garantizados por Derechos Fundamentales, para favorecer a otra persona, en perjuicio del legítimo propietario, declarándolo nuevo propietario en aplicación del Art. 2014 del Código Civil; para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato.

Sin embargo, es lo que estaría ocurriendo, al aplicar la interpretación errónea; de otorgar al tercero de buena fe, el Principio de Fe Pública Registral, si ha sido víctima del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y Derecho de herencia del verdadero propietario y el Trafico Jurídico. Por lo que corresponde al Estado, aplicar el punendi respectivo; para salvaguardar la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario y mantener incólume el Principio de Fe Publica Registral del verdadero propietario, al contar con antelación, por los Principios Registrales de Prioridad, Publicidad, legitimación, rogación, etc. Por lo considero es, inaplicable se declare neopropietario al tercero de buena fe, en la pseudo enajenación a título oneroso efectuado por el Falsario en el FIDEF- Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; que al vulnerar la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y sus causahabientes; por lo que es nulo ipso jure.

En consecuencia, es inaplicable en forma excepcional el Principio de Fe Pública Registral, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, ya que la ley no permite el Abuso del Derecho, ni la vulneración de la inviolabilidad de propiedad, del legítimo propietario, ante accionar delictivo del Falsario; estando que el Principio de Fe Pública Registral, considero debe mantenerse incólume a favor del legítimo propietario y sus causahabientes. Por lo que, no corresponde que el Estado exija su aplicación; sino corresponde por seguridad jurídica, garantizar dentro del Estado de Derecho, la inaplicación excepcional, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que, propongo la Promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para excepcionalmente inaplicar al tercero de buena fe, para el caso concreto al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, el Principio de Fe Pública Registral; a través de cambio de paradigma en la política criminal, que proteja el registro del Asiento Registral de bienes inmuebles registrados en los Registros Públicos, que garantice los registros con documentos “auténticos” y rechace el accionar delictivo del Falsario; que ingresa al Asiento Registral de los Registros Públicos documentos “inauténticos”, con accionar delictivo de Falsificación de documentos y/o Suplantación de Identidad u otros, lo que describo como tipificación del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia del legítimo propietario; que propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, en el presente trabajo de investigación doctoral.

7) Principio de Pacta Sunt Servanda.

El Principio de pacta sunt servanda, a nivel del contrato significa que lo pactado entre las partes obliga; estando a la autonomía privada de celebrar contratos que deben efectuarse dentro de parámetros de la buena fe, sin atentar la moral y las buenas costumbres. Sin embargo, debe realizarse entre partes que tengan legitimidad para celebrar el contrato. Y el Falsario, no tiene legitimidad para disponer de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo en forma delictiva y la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe es nulo ipso jure, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y con accionar delictivo ingreso al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario.

Lo que vulnera también, el tráfico jurídico, bien jurídico que debe estar garantizado dentro de un Estado de Derecho. Su vulneración, dentro del accionar delictivo de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, descarta el Principio del Pacta Sunt Servanda, que es uno de los principios que persigue la Teoría de los Contratos; por lo que, consideramos como hipótesis que no estamos ante un acto jurídico, ni contrato valido, ni negocio jurídico, sino solo ante un accionar delictivo. Por lo que, es nulo ipso jure, la pseudo enajenación del falsario de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo que conlleva que por acción reivindicatoria el bien inmueble retorne a su legítimo propietario y que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad al tercero de buena fe y declarar la cancelación del registro en el Asiento Registral del bien inmueble materia de Litis; como parte de la política criminal del hecho factico, antes descrito.

8) **Principio de la indisponibilidad o intangibilidad del núcleo esencial de los derechos fundamentales.**

Ningún ser humano, debe ser privado del núcleo esencial de los Derechos Humanos, entre ellos Derecho a la vida, Derecho a la Dignidad, Derecho a la No Discriminación, Derecho a la Defensa, Derecho al contradictorio, Derecho al Debido Proceso, Derecho a la Doble Instancia, Derecho a la inviolabilidad del domicilio, Derecho a la propiedad, derecho a transmitir la propiedad por herencia, Derecho al Honor y Buena Reputación, Derecho a contratar con fines lícitos siempre que no se contravengan leyes de orden público.

Por lo que, este derecho conlleva que se actúe de buena fe ambas partes; a que no atente la moral y ni buenas costumbres: Lo que no se cumple para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Por lo que, no corresponde se otorgue Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que “adquiere a título oneroso”, a través de pseudo enajenar a título oneroso con el falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario; al no tener el Falsario, ningún derecho para transmitir bienes inmuebles ajenos, como si fuera suyo, donde no ha habido manifestación de voluntad del verdadero propietario, para enajenar a título

oneroso ni gratuito su bien inmueble, generando detrimento económico a las víctimas: a) Verdadero propietario y sus herederos legales y b) Simultáneamente al tercero de buena fe. 1) Produciéndose enriquecimiento ilícito, dentro de hecho factico, al considerar que como opina la suscrita, no se ha celebrado ningún acto jurídico, ni contrato licito, al no cumplir ninguno de los presupuestos de Arts. 140 y 1351 y siguientes del Código Civil. Por lo que, no se ha producido ningún negocio jurídico, bajo estas circunstancias; sino solo un accionar delictivo, de parte del falsario, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario, por lo que es nulo ipso jure. 2) Generando detrimento económico al verdadero propietario, sus causahabientes y al tercero de buena fe.

9) Principio de Racionalidad.

Corresponde, la aplicación de los derechos y argumentación efectuada a través de la ponderación de derechos fundamentales, cuando exista colisión de derechos, se efectúe con racionabilidad, evitando la proscripción de arbitrariedad, sino otorgando la calificación de derechos humanos pro homine. Lo que evita la arbitrariedad, en la decisión adoptada para el caso en concreto, por el magistrado al resolver el conflicto.

Ejemplo, si existe vulnerabilidad de inviolabilidad de propiedad y del derecho de herencia del verdadero propietario, no resulta razonable que se aplique el Art. 2014 del Código Civil, que otorga principio de fe pública registral al tercero de buena fe, por haber a través de una pseudo “enajenación a título oneroso”, sido víctima de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; lo que vulnera ambos derechos del legítimo propietario y correspondía al tercero de buena fe, haber actuado y sido diligente como un “buen padre de familia”, para evitar ser víctima del FIDEF - Fraude inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario y sin embargo, sin perjuicio, que corresponde al Falsario, devolver el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe y el pago de porque el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; considero que es inaplicable el Art. 2014 del Código Civil, que otorga el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; porque no solo es nulo ipso jure, sino vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico, al haberse registrado un documento “inauténtico” en el Asiento Registral de un bien ajeno. Lo que genera inseguridad jurídica.

10) La Ley no permite el Abuso del Derecho.

En opinión de la suscrita, el otorgar el principio de fe pública registral, al tercero de buena fe, que pseudo “enajenó a título oneroso” con el falsario, así sea por desconocimiento, dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato

cometido por Falsario; resulta siendo un abuso del derecho; porque permite la perdida de propiedad del verdadero propietario, a favor del tercero de buena fe.

Pese ser, inviolable de propiedad y el derecho con el que cuenta el legítimo derecho a trasmitir su patrimonio por herencia a sus herederos legales. Con el agravante que el verdadero propietario jamás ha manifestado su voluntad para "enajenar a título oneroso" su bien inmueble, ni al falsario ni al tercero de buena o mala fe; sino se ha dado ante accionar delictivo del falsario, a través de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad. Donde incluso el tercero de buena fe, actuó con exceso de confianza, adquiriendo a precio irrisorio un bien que no estaba en posesión del enajenante, ni indago por los vecinos colindantes la real propiedad del bien inmueble materia de Litis; quien era el propietario del bien inmueble; sino actuó con exceso de confianza, que hubiera correspondido adoptar parámetros de verificación, conforme la doctrina reconoce como "buen padre"; de actuar teniendo precaución de adquisición del bien inmueble, estando a la inversión que iba a realizar, al adquirir un bien inmueble. Para evitar ser perjudicado o víctima de un delito en su agravio. Aunque esta situación, no le impide, ser considerado el tercero de buena fe, como víctima del Fraude Inmobiliario por delito de estelionato cometido por el Falsario y que el falsario proceda a devolver el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades sufrida y corresponde que el verdadero propietario y/o sus causahabientes, recuperen el bien por acción reivindicatoria, conforme es de ley; al haberse vulnerado su inviolabilidad de propiedad. Sin perjuicio, que resulta importante, que el verdadero propietario, también adopte medidas de precaución, para evitar ser víctima del FIDEF, a través de mecanismos de alerta registral, que adopta la ley.

> *"...La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivos de un derecho. Al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso..."*[603].

11) La Buena Fe.

La buena fe; se debe efectuar dentro del comportamiento de actuar con buena fe de ambas partes; sin perjuicio, de considerar que, si bien es cierto, el tercero de buena fe, es víctima de su buena fe; dentro de una pseudo enajenación a título oneroso; empero, el mismo, no puede admitirse se declare el Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil. Porque vulnera derechos fundamentales del verdadero propietario y de sus herederos legales; de la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia; por lo que en forma excepcional, es inaplicable al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; toda vez, que estamos ante accionar delictivo cometido por el Falsario y que perjudica al verdadero propietario, quien

[603] Código Civil Peruano. Art. II del Tit. Prelim.

cuenta con antelación, con el Principio de Fe Pública Registral, en opinión de la suscrita, estando al Principio de Prioridad Registral, corresponda que mantenga dicho principio en forma incólume y que debe ser trasmitido a sus causahabientes. Por lo que, la pseudo enajenación del Falsario al tercero de buena fe, por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es nulo ipso jure.

El alcance del principio de la buena fe, genera tranquilidad y equidad, si se pusiera en práctica como norma fundamental dentro de la primacía de los derechos fundamentales, como política criminal y defensa de DDHH. Donde se exija que las partes deben actuar de buena fe, en un negocio jurídico, especialmente de bienes inmuebles, que se requiere la manifestación de voluntad del verdadero propietario, quien puede ceder el derecho de enajenar a través de un poder al apoderado, por el plazo establecido legalmente, o revocarlo dentro del plazo que fija la ley o antes de ser necesario y caduca ese derecho al vencimiento del plazo; pero para evitar ser perjudicado, corresponde revocarlo expresamente al vencimiento del mismo; excepto, que el plazo transcurrido haga evidente que ha caducado plenamente. Se requiere que sea el propietario; porque si es un falsario, a través del FIDEF - Fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por el falsario, es nulo ipso jure y corresponde en forma excepcional, inaplicar Principio el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil. Por lo que propongo la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en forma excepcional.

Por lo que, se requiere que el Principio Buena Fe, debe regir para ambas partes y que no debe vulnerar una propiedad ajena, por un Falsario, toda vez que atenta contra el Principio Registral de Fe Publica Registral con el que cuenta con antelación el verdadero propietario y es transmitido a sus causahabientes, en opinión de la suscrita. Por lo que se opinó que, por excepción, se debe inaplicar al caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico que rige dentro de un Estado de Derecho.

La suscrita, considera que buena fe, debe darse en todo negocio jurídico de transacción inmobiliaria, con aplicación de ambas partes. Por lo que considero que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, no ha actuado de buena fe el Falsario y el tercero de buena fe, quien no adopto medidas preventivas, para evitar ser perjudicado en su buena fe, porque mayormente i) adquiere a precio irrisorio, ii) Sin que el enajenante este en posesión del bien inmueble y iii) Sin comprobar por los vecinos colindante del bien inmueble materia de Litis, si realmente es el propietario. Mayormente el tercero de buena fe, inmediatamente enajena el bien inmueble, sin efectuar mejoras a otro adquiriente. Por lo que, se pone en duda, si realmente hubo buena fe, o actuó de mala fe y estaba buscando que un cuarto, quinto, “n” de buena fe, se acoja al Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil Peruano, al haber en algunos casos actuado aparentemente coludido con Falsario. Por lo que, se considera, que debería promulgarse el Art. 2014-A del

acotado código, para excepcionalmente inaplicar dicho principio de Fe Pública Registral al tercero de buena o mala fe, estando a pseudo enajenación que ha pseudo adquirido al falsario, porque no corresponde al FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y derecho de herencia, el tráfico jurídico, por documentos inauténticos presentados en los Registros Públicos.

> "*...La exigencia de comportarse en el tráfico jurídico con rectitud y lealtad, semblante que la erige en un verdadero hontanar de normas de corrección contractual...*"[604]. "*...La protección (...) solo procede a favor del que tiene buena fe es (...). consecuencia necesaria del principio de apariencia jurídica y de la finalidad de protección del tráfico. Cuando más fuerte es la apariencia jurídica, más escasa serán las exigencias expuestas al adquiriente. La medida que se establezca es un medio para decidir sobre los intereses en conflicto, el de mantenimiento de la situación y el de adquisición...*"[605].

Legislación Comparada.

Colombia *"...Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a los que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella. (...) Norma que tiene su correspondencia en numerosos artículos del Código Civil...*"[606].

12) Que no atente contra la moral y buenas costumbres.

Dentro del accionar de la vida en común, *"es nulo el acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres"*, conforme lo establece el Art. V del Título Preliminar del Código Civil, y el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y atenta contra el tráfico jurídico, generando inseguridad jurídica, por lo que atenta contra la moral y buenas costumbres, ante el accionar delictivo cometido por el Falsario, por lucro y buscar el enriquecimiento ilícito, a través de generar detrimento al legítimo propietario, a sus causahabientes y al tercero de buena fe.

---

[604] BERNAL BUENO Ana Carolina. DUARTE DOADA Wilma Cecilia y otros. PARDO MARTINEZ Orlando (Compilador y Editor). Derecho Hermenéutica y Juridicidad. Idem, p. 247.

[605] HARRY WESTERMANN, HARM PETER WESTERMANN, KARL-HEINZ GURSKY, DIETER EICKMANN. Derecho Reales. Vol. I. 7ma edición. Fundación Cultura del Notariado. (2005). Madrid – España, p. 635.

[606] BERNAL BUENO Ana Carolina. DUARTE DOADA Wilma Cecilia y otros. PARDO MARTINEZ Orlando (Compilador y Editor). Derecho Hermenéutica y Juridicidad. Idem, Art. 1603 – C.C. Colombia. Op. Cit. Concordar Art. 768, 515, 716, 728, 732, 737, 764, 768, 769, 916, 963, 964, 966, 967, 983,1033, 1324, 1512, 1633, 1877, 1974, 2804, etc, del C.C.

13) Principio del contradictorio.

Toda persona, dentro del proceso penal, civil, etc., tiene derecho al contradictorio, como parte del ejercicio legítima defensa, debido proceso y tutela efectiva, contradictorio; elementos e informes de cargo y descargo. Ha presentar pruebas que desvirtúen los hechos imputados, o a refutar responsabilidad que se le imputa al procesado o atenuarla. El Principio del Contradictorio permite a las partes plantear su teoría del caso de cargo o descargo, que permite efectuar el interrogatorio y contrainterrogatorio, con argumento jurídico y elementos de pruebas de convicción que desvirtué el planteado por la otra parte o reputar el mismo, con nuestra propia teoría del caso, permite el interrogatorio y contrainterrogatorio en caso penal, dentro de igual de armas de las partes y legítima defensa.

> *"...Convención Americana de Derechos Humanos (...) artículo 8 inciso 2, (... en el proceso (...) diversos roles procesales que se aplican (...) justicia de adultos, para que exista un adecuado equilibrio entre los sujetos procesales, a fin de que pueda ejercitar el derecho de defensa, del debido proceso, el derecho de ser oído, de aportar pruebas, de refutar los argumentos en su contra, debiendo aplicarse el modelo del Código procesal Penal (...)"*[607].

14) Derecho a la Igualdad en la ley.

El Derecho a la igualdad, al caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, nos referimos que el verdadero propietario y su legítimo derecho de transmitir sus bienes inmuebles a sus herederos; no puede ser vulnerada, la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia. Por lo que, mal podría permitirse otorgar principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil. Porque sería aceptar, que se le declare neopropietario; en perjuicio del legítimo propietario y la Constitución Política del Estado, permite a través del Principio de Igualdad, que cualquier legítimo propietario, tenga protegido su derecho fundamental de inviolabilidad de propiedad y el derecho de herencia regulados en los Arts. 2 inc. 16 y 70 de la Carta Magna.

Así como a la igualdad ante la ley y dentro del proceso, con igualdad de armas de las partes, para ser meritado por el Juez, quien debe actuar con objetividad, imparcialidad y predictividad, evitando la arbitrariedad al administrar justicia y la ley no permite el abuso del derecho.

---

[607] CALLE MIRANDA Silvana. Tratamiento del menor infractor con justicia garantista y restaurativa. Idem, 227.

15)*Regla de la Buena Fe – Respecto contratos.

> *"…La regla de la buena fe (Art. 1198 del Código Civil) no solo se aplica en la interpretación del alcance del contrato, sino también en la ejecución de las obligaciones que de él emanen. (…) las partes deben adoptar un comportamiento leal en toda la fase de constitución de las relaciones y que deben comportarse legalmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos: este debe de comportarse según buena fe se proyecta a su vez en las dos direcciones en que se diversifican todas las relaciones jurídicas, derechos y deberes: los derechos deben ejercitarse de buena fe: las obligaciones tienen que cumplirse de buena fe…"*[608].

14. Enfoque Doctrinario antecedentes - Enfoque Corriente Neoconstitucionalista.

Teoría de Kelsen.

Miguel Reale cita a Kelsen, como que es representado por el "normativismo jurídico de Kelsen. Al proceder a efectuar comparativamente su análisis de la teoría Tridimensional del "hecho, valor y norma".

> *"...Kelsen (...) problema (...) forma de gobierno es de contenido jurídico y en él se revela la relatividad de la antítesis de contenido y forma; (...) sentido es forma, en contenido en otro. (...) Constitución den sentido lógico-jurídico, creadora del órgano legislativo supremo- y (...) Constitución en sentido jurídico-positivo, apoyada en (...) reguladora (...) creación (...) grados superiores de normas jurídicas..."*[609]. *"...A juicio de Kelsen, no solamente el criterio (...) clasificación tradicional sino (...) la tricotomía tradicional resulta insuficiente afirmar que sí el criterio para clasificar consiste en la forma (...) de acuerdo con la Constitución, es creado el orden jurídico, es más correcto distinguir, en lugar de tres, solo dos tipos de constituciones: la democracia y la autocracia. Esta distinción se basa (...) libertad política. (...) el individuo que está sujeto a un ordenamiento jurídico en cuya creación participa..."*[610].

Teoría de la fuente – Aportación Ronald Dworkin.

Si bien es cierto, Dworkin trata sobre la norma y principios que deben cumplirse, como un todo o nada. Se le cita, porque trata al dispositivo legal y sobre los principios, que deben cumplirse los primeros en su amplia extensión y

---

[608] CORDOBA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana. Directores. Tratado de la Buena Fe fc en el Derecho. Idem, T.II, p. 458.

[609] LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional. Argentino y Comparado. T. 7. Idem, p. 91.

[610] LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional. Idem, p. 91-92.

los segundos, considera que dé resultar conveniente, se pueden combinar. A lo que la suscrita, considera importante la pirámide de Kelsen, los principios constitucionales, generales, registrales, el bloque constitucional y convencional, dentro de la aplicación neoconstitucional sobre los derechos de bienes inmuebles, propiedad y herencia del verdadero propietario, frente al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario y vulnera inviolabilidad de propiedad y herencia.

Para merituar el derecho, a través del neoconstitucionalismo; se hace bajo enfoque de bloque constitucional, para la calificación ponderada de derechos y siguiendo la corriente de Dworkin, respecto a otorgar importancia a los principios entre ellos la suscrita considera, los principios generales del derecho, principios constitucionales, presunciones legales, etc.; entre ellos al Principio de buena Fe; empero, bajo corriente de doble exigencia para ambas partes e bajo el planteamiento no solo horizontal, sino vertical; esto es de los ciudadanos y de parte del Estado. Por lo que la buena fe, se debería exigir a ambas partes; aunque todo acuerdo entre las partes, rige para las partes, no lo vamos a discutir.

Sin embargo, considero que, cuando existe notoria mala fe, ya difiere la apreciación del acuerdo entre las partes. Especialmente, me refiero al caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario; donde no se puede considerar que hubo buena fe, de parte del Falsario, sino una conducta delictiva de haber logrado que ingrese al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros, para “aparentar ser propietario” y proceder por lucro a pseudo “enajenar a título oneroso” o apoderarse de un bien inmueble ajeno con documentos “no auténticos”, lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y de sus causahabientes. Por lo que, considero que el Principio de Fe Publica Registral se mantiene incólume, a favor del verdadero propietario y no puede ser vulnerado por un comportamiento delictivo del Falsario del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; porque no solo “atenta contra la moral y buenas costumbres”, sino especialmente por la máxima que “nadie puede aprovecharse de sus actos ilícitos”; y en este caso, el Falsario, planteo como hipótesis no ha celebrado ninguna acto jurídico, ni contrato licito, al no cumplir ninguno de los presupuestos establecidos en los Arts. 140, 1351 y siguientes. Por lo que no estamos ante negocio jurídico, sino ante accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure, al no haber el verdadero propietario, manifestado su voluntad en forma directa o indirecta (con poder), para enajenar su bien inmueble materia de litis ni a favor del Falsario ni del tercero de buena o mala fe; por lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia y el tráfico jurídico que debe existir en todo Estado de Derecho, lo que atenta contra su dignidad y genera inseguridad jurídica.

Debiendo, considerarse en opinión de la suscrita, los principios constitucionales de proporcionalidad y razonabilidad, para efectuar ponderación de derechos, dentro de la corriente del neoconstitucionalismo. Para el caso concreto, de mi trabajo de investigación, de lo que la suscrita cuestiona se otorgue Principio de Fe Pública Registral al FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el Falsario.

Se debería efectuar ponderación de derecho; entre ¿otorgar el principio de buena fe pública registral al tercero de buena fe que otorgar el Art. 2014 del Código Civil o mantener incólume el principio de fe pública registral a favor del verdadero propietario y sus causahabientes? para caso del bien inmueble registrado en Registros Públicos del verdadero propietario, en aplicación al Principio de Rogación, considero, se encuentra protegido con antelación por el Principio de Prioridad, Publicidad, Legitimación, Legalidad y demás principios registrales. Por lo que debe mantenerse a favor del verdadero propietario y sus causahabientes, y no puede ser vulnerado en aplicación del Art. 2014 del Código Civil, a favor del tercero de buena fe; estando que el principio de fe pública registral, debe mantenerse incólume a favor del verdadero propietario, en aplicación del principio convencional de inviolabilidad de propiedad y herencia, con el que cuenta con antelación el verdadero propietario y no debe ser vulnerado por el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque se requiere la manifestación de voluntad para el tracto sucesivo del verdadero propietario, que no se ha originado en forma directa o indirecta al tercero de buena fe. Que, si se presenta, en caso de buena fe, 1) Para el hecho factico de doble venta que efectúa el propietario, donde la solución es, que el primero que inscribe, logra la protección del Art. 2014 del Código civil; 2) El propietario y un tercero hayan simulado un negocio y este tercero, efectúa una "enajenación a título oneroso" con el tercero de buena fe, en este caso correspondería la aplicación del Art. 2014 del Código Civil.

Por lo que, a criterio de la suscrita es inaplicable; se otorgue principio de buena fe pública registral, al tercero de buena fe otorga el Art. 2014 del Código Civil, al vulnerar la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, por accionar delictivo cometido por el Falsario, a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato. Por lo que al caso concreto; considero como cambio de la política criminal, que corresponde efectuar modificaciones del Código Civil y Código Penal; estableciendo la promulgación, se tipifique como figura delictiva agravada del FIDEF el Art. 427-A del Código Pena,l dentro de lo que debería considerarse como agravación, la Falsificación de documentos Públicos Registrales o suplantación de identidad, que atenta bienes jurídicos de la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y sus causahabientes y el tráfico jurídico; del bien inmueble que se encuentre registrado en los Registros Públicos; donde el Falsario logro la inscripción en el asiento registral ajeno, para aparentar ser propietario, con Falsificación de Documentos y/o suplantación de Identidad u otro, logrando el detrimento económico del verdadero propietario y sus causahabientes y el enriquecimiento ilícito. Con el agravante de haber pseudo "enajenado a título oneroso", el bien inmueble a tercero de buena o mala fe. Por lo que es nulo ipso jure; si ha efectuado al tercero de buena fe; está obligado a devolver el íntegro del detrimento económico y a indemnizar por lucro cesante, daño emergente y pérdida de oportunidades y se proceda al incremento paulativo, si transcurre en exceso la devolución.

Teoría de Atienza.

Reflexión de interpretación la norma jurídica.

> *"...los jueces que ejercimos (...) tiene como común denominador el abandono de fórmulas textualistas de interpretación del Derecho y la correlativa incorporación, en la construcción de las decisiones (...) significa un cambio profundo en la forma en que los ciudadanos y, (...) jueces, comprenden que es el Derecho y como debe ser aplicado. (...) inferencia lógico formal, de la búsqueda de estrictos silogismos en la norma jurídica y de la aplicación mecánica de sus consecuencias jurídicas, a la asunción de los problemas de ambigüedad y vaguedad propios de las proposiciones normativas expresadas en lenguaje natural, reconocimiento de tensiones entre reglas y principios, y la naturalización en el uso judicial de contenidos distintos a las simples prescripciones del Derecho positivo. La actividad judicial se ha convertido (...) en una labor (...) más difícil, pero (...) más rica, completa y satisfactoria..."*[611].

Teoría sobre la Argumentación Constitucional.

> *"...la pertinencia de las herramientas teóricas de la interpretación constitucional (...) de la interpretación (...) decisión judicial: el vínculo entre el control de argumentación fallos y su legitimidad democrática, en especial (...) adoptada por el Tribunal Constitucional..."*[612].

Modalidades de Justificación de Decisión Judicial de Atienza.

. Institucional.

. Justificación Argumentativa.

> *"...primera (...) institucional, está fundada en el reconocimiento del carácter coactivo de las sentencias en razón de ser expresiones de potestades consagradas en el ordenamiento positivo. En ese sentido, es la Constitución y la ley la que instituyen a los jueces y les adscriben el poder de administrar justicia (...) acatamiento al Derecho que está en el centro del constitucionalismo liberal, opera como ámbito de aceptabilidad de la decisión judicial ..."*[613].
>
> *"...la modalidad de justificación (...) argumentativa. (...) busca auscultar tanto la existencia de normas jurídica que confieran competencia a quien profiere la decisión (... ámbito de validez), como la justificación interna de la misma, (...) remite al cumplimiento de determinadas reglas argumentativas y del discurso, de modo que la decisión judicial se*

[611] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Universidad Libre Colombia. (2010). Bogotá – Colombia, p. 10.
[612] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 10-11.
[613] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 11-12.

muestre, como lo resalta Aulis Aarnio, aceptable racionalmente y por ende predecible..."[614].

Respecto de Justificación argumentativa.

"*...permite el control ciudadano (...) decisiones judiciales. (...) en la medida que las reglas del discurso racional son un parámetro de aceptabilidad más universal que (...) interpretación jurídica (...) tradicional. (...) exigir a las sentencias un grado de coherencia, minina permite que no solo las partes dentro del proceso, sino que la sociedad en general (... cuando se trata (...) actividad del juez constitucional) pueda interpretar y evaluar la disciplina argumentativa del fallo y la (...) construcción de sus premisas fácticas, y el paso a conclusiones que resuelven controversias jurídicas dadas..."*[615].

"...la perspectiva argumentativa permite garantizar la eficacia normativa de fuentes de derecho que, (...) la Constitución se presentan como fórmulas jurídicas que, en términos "Hartianos" responden (...) textura abierta, distinta a la concepción más tradicional de las normas como enunciados construidos con la estructura precepto-sanción. (...) esta perspectiva, la construcción de la premisa normativa, que contrario a como se consideraba en la práctica formalista no antecede, sino que hace parte de la decisión judicial, debe introducir todos los "materiales jurídicos" relevantes". La determinación de la pertinencia y jerarquía de cada una de estas fuentes pasa, (...), por un proceso argumentativo que justifique el rol del juez en ese ámbito..."[616].

"...la concepción argumentico permite la construcción de diálogos entre las decisiones judiciales de distintos regímenes legales nacionales e (...) tradiciones jurídicas disimiles. (...) el formalismo jurídico que impero (...) en la judicatura por décadas, (...) se encontraba (...) atado a las formulaciones jurídicas nacionales (...) rango estrictamente legal, en su sentido formal. La exigencia del cumplimiento (...) estándar argumentativo mínimo, en cambio, resulta predicable (...) decisión judicial, al margen de la corriente jurídica en que se inscriba. (...) se ha abierto una opción (...) del derecho comparado, (...) desde el estudio acerca (...) coherencia y el uso (...) fórmulas de articulación del discurso racional que (...) predica (...) las sentencias..."[617].

"...la vigencia y exigibilidad (...) reglas argumentativas en la decisión judicial es (...) importancia nodal para el cumplimiento del fin último del Derecho: la resolución ordenada de los conflictos en procura de la paz social..."[618].

---

[614] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 10-11. Op. Cit. Aarnio Aulis. Derecho, Racionalidad, Social. Ensayos sobre filosofía del Derecho, México, fontamara (2000).
[615] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 12-14.
[616] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 13.
[617] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 13-14.
[618] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 14.

Interpretación Constitucional.

> *"...el problema de la interpretación (...) constitucional –parece estar en el centro de la teoría jurídica. (...) el carácter de supralegalidad que se reconoce a las constituciones es, así, una interpretación superior a la de las otras normas; o (...) la interpretación constitucional marca los límites de posibilidades de la interpretación de todas las otras normas, establece para todos los niveles del orden jurídico la obligación de interpretar de acuerdo (o de conformidad) con la constitución. La otra razón deriva (...) de la peculiaridad que tienen las constitucionales –en relación con los otros materiales jurídicos- en el sentido de que aquí predominan enunciados de principio o enunciados valorativos, cuya interpretación presenta una mayor complejidad –da lugar a mayores disputas- que la de las normas –entendida la expresión en el sentido más amplio- del resto del ordenamiento..."*[619].

Teoría de Miguel Reale.

Contamos con la Teoría Tridimensional del Derecho "Hecho, Valor y Norma"

> *"...Reale tuvo, según sus propias palabras "su primera intuición" sobre lo que después sería mundialmente conocido como "Teoría Tridimensional del derecho" planteada de momento como interrogante. (...) si la mayoría de los sistemas iusfilosóficos estudiados admiten tres tipos de investigación sobre el fenómeno jurídico, ¿no será debido, se pregunta, a que naturaleza de la realidad jurídica es también tridimensional? Lo que se traduciría, en la imposibilidad de explicar el Derecho desde uno solo de sus elementos. "El Derecho es una integración normativa de hecho según valores" (...) ya en la segunda de sus obras de 1940 (Teoría do Direito e do Estado)..."*[620].

Teoría de Guastini.

> *"...La Constitucionalidad no es una cuestión de todo o nada, sino fenómeno (...) gradual. El máximo de intensidad lo alcanzaría (...) –Guastini- un ordenamiento que cumpliese las siete (...) condiciones, (...) se pueden dar (...) en mayor o menor grado: 1) Constitución rígida, 2) garantía jurisdiccional de la Constitución, 3) fuerza vinculante de la Constitución; 4) (sobreinterpretación) de la Constitución; 5) interpretación conforme a la Constitución de las leyes; 6) aplicación directa (...) normas constitucionales; 7) influencias de la Constitución sobre las relaciones políticas..."*[621]. *El* paréntesis es nuestro.

---

[619] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 125.
[620] REALE Miguel. Teoría Tridimensional del Derecho. Idem, p. 13.
[621] ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Idem, p. 68

15. Conclusión.

Análisis del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, dentro del Neoconstitucionalismo.

Al analizar, el hecho factico de lo que la suscrita denomina FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, correspondería merituar si el tercero hubiera actuado con mayor diligencia o prudencia, hubiera podido presumir que estaba adquiriendo un bien inmueble de un Falsario; por lo que la pseudo venta se declara nulo ipso jure. Sin embargo, ello no conlleva a dudar que le corresponde reclamar al tercero de buena fe, la devolución del detrimento económico sufrido, por el accionar delictivo del Falsario, dinero que corresponde que a nivel judicial –vía civil, se le retornen el íntegro del detrimento económico, más daño emergente y lucro cesante. Dentro de la doctrina que corresponde al Riesgo permitido respecto al comportamiento dogmática planteado por Jakobs. La suscrita opina, que en algunos casos ha habido un comportamiento un tanto negligente la víctima y podría haberse expuesto innecesariamente dentro de la teoría del Riesgo permitido; siempre y cuando no hubiera actuado en complicidad o coautoría con el falsario. El tercero de buena fe, fue víctima de una “supuesta transacción económica”, con el falsario, por “Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato”, por lo que es nulo ipso jure, la pseudo venta; por lo que, corresponde que el falsario proceda con la devolución íntegra del detrimento económico al tercero de buena fe. Al declararse nulo ipso jure, la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario al tercero de buena fe.

Por lo que, ante la declaración de nulidad ipso jure, corresponde al acreditarse el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario y que legalmente la propiedad retorne al legítimo propietario o sus causahabientes, por acción reivindicatoria y garantía constitucional de la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, especialmente considero en el FIDEF, ante el accionar delictivo del falsario, de haber en forma fraudulenta con falsificación de documentos y/o suplantación de identidad ingresado al asiento registral de bien inmueble ajeno, para por lucro, pseudo vender la propiedad sin conocimiento ni autorización del verdadero propietario, sino por accionar de lucro. Por lo que, es nulo ipso jure y debe devolver el íntegro del detrimento económico, ocasionado al tercero de buena fe e indemnizar por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad al tercero de buena fe.

Dentro del sistema declarativo, la función del Registrador Público, es la calificación registral y análisis de los títulos se efectúan en los contratos y los requerimientos de Escritura Pública, corresponde hacer un control a los documentos elevados por los Notarios a Escritura Pública; ejemplo, si una persona de elevada edad, que va a enajenar un inmueble y aparentemente está efectuando una firma a ruego, en presencia de familiares directos; debe ser rechazado, lo que se denomina calificación negativa; porque no sabemos si esta lucido, tiene claridad de su decisión, está expresando su manifestación de voluntad, está transfiriendo la propiedad y/o está siendo sorprendido y perjudicando sin querer, al resto de sus herederos legales. Y si es tercero,

testigo, no sabemos si está siendo víctima de algún fraude, más aún, si existe prohibición.

Por lo que, se requiere de un examen médico, que establezca que cuenta con sus facultades plenamente establecidas, para tomar conciencia de la decisión que está adoptando; si realmente hay voluntad para trasmitir su bien inmueble por una enajenación onerosa y si realmente no sabe firmar porque es analfabeto; o es que se le está sorprendiendo con mala fe, sin que exprese su manifestación de voluntad de enajenar el bien inmueble y estando que, corresponde prohibición que testigos a ruego sean directamente familiares, para caso de transferencia de propiedades inmuebles.

Los Registradores Públicos, son los guardianes, de realizar el control de los documentos que servirán para crear título y que, al ser un derecho real, genera derecho erga omnes, afecta al propietario, al adquiriente, a los derechos traslativos de propiedad, a sus respectivos herederos y a terceros. Es por eso, la importancia del sistema declarativo en la legislación compara, porque el Registrador Público, cautela los títulos de los inmuebles, a través del control de su calificación registral; cosa que difiere en el sistema registral constitutivo; excepto, solo para compra venta hipotecarias, donde el control registral en este sistema es más riguroso; y es por eso, que incluso el Art. 2014 del Código Civil, que nosotros hemos transcrito textualmente de España del Art. 34 de la Ley Hipotecaria, otorgando fe pública registral al tercero de buena fe, porque ese dispositivo legal, está dentro del derecho hipotecario. Sin embargo, nosotros hemos efectuado un “copia y pega”, esto es, sin efectuar un análisis minucioso, hemos generado dicha protección, al tercero de buena fe; sin efectuar un control, al acto jurídico que otorga dicha supuesta enajenación a título oneroso; sin efectuar discernimiento, si estamos ante una manifestación de voluntad del legítimo propietario o estamos ante un fraude inmobiliario por estelionato, cometido por un falsario. Por lo que, en este último caso, considero como hipótesis que no estamos ante un acto jurídico, por lo que no cumple los requisitos presupuestos en el Art. 140 del Código Civil; ni estamos ante contrato lícito, porque tampoco cumple los presupuestos del Art. 1351 del Código Civil, por lo que estamos ante un negocio jurídico, sino estamos ante una acción delictiva, y frente a la nulidad de acto jurídico establecidas en el Art. 219 del Código Civil, por lo que es nulo ipso jure y erga omnes, al acreditarse con la pericia grafotecnia y/o con la comunicación del Notario Público, que indique que dichos documentos no han sido efectuados en su Notaria, por lo que la firma y sellos son falsificados, debe ser inmediatamente declarado nulo ipso jure.

Por lo que, corresponde por justicia, proceder de oficio o a petición de parte, el Juez ante requerimiento de parte interesada, a emitir sentencia judicial, declarando fundada la acción reivindicatoria, para retornar el bien inmueble al verdadero propietario y/o sus causahabientes; se pondrá inmediatamente de conocimiento a los Registros Públicos. Sin perjuicio, que al interponer la parte interesada, la denuncia penal por el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario, ante magistrados especializados y se proceda a petición de parte requerir al Juez, remitiendo copias certificadas; para que meritúase anotación preventiva de Medida Cautelar de NO Innovar, para evitar

que el bien inmueble materia de Litis, siga transfiriéndose a otros terceros, cuarto, quinto, sexto, “n” de buena fe en caso.

En consecuencia, para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; propongo sea inaplicable el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y sus causahabientes, derechos son inherentes al ser humano y reconocidos como derechos protegidos en la Constitución Política del Estado y Derechos Humanos. Ante el hecho factico del accionar delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros, donde ha logrado la inscripción delictiva con fines de lucro el Falsario, en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, para “aparentar ser propietario” y pseudo “enajenar a título oneroso” a tercer adquiriente, generando detrimento económico al verdadero propietario y/o sus causahabientes; perjudicando económicamente al tercero de buena fe, para lograr enriquecimiento ilícito, a través del FIDEF.

Por lo que, dicho accionar delictivo, no corresponde otorgar el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, que establece el Art. 2014 del Código Civil y por control difuso, ya que vulnera la Constitución Política del Estado, y por contrario corresponde se declare nulidad ipso jure a dicha inscripción del Asiento Registral, y que el Falsario devuelva el íntegro del detrimento económico ocasionado al tercero de buena fe e indemnización del 20%, por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad a favor del tercero de buena fe, a través del proceso de acumulación de pretensiones de acciones heterogéneo; se resuelva por magistrados especializados, correspondiendo a petición de parte, se dicte i) Medida cautelar de no innovar por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y a favor del verdadero propietario o sus causahabientes. ii) Se inicien Acción Reivindicatoria, en materia civil a través de Proceso Ejecutivo.

Por lo que, la suscrita propone, se promulgue como delito como figura agravado la Falsificación de Documentos y/o suplantación de Identidad u otros, como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario conlleva la nulidad ipso jure del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y los principios de Fe Pública Registral y trafico jurídico. Por lo que, corresponde que el falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico y un 20% de indemnización a favor del tercero de buena fe y se inicie la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, promovida por acción de parte.

La suscrita sugiere correspondiendo respecto al tercero de buena fe, se inicie como Ejecución de sentencia en la vía civil, el cobro respectivo del detrimento económico y de la indemnización. Excepto, si le corresponde se le declare la prescripción adquisitiva, que le cautela su derecho a la propiedad del bien inmueble materia de litis, al tercero de buena fe.

Que, a través del presente trabajo de investigación docotral, la suscrita pretende, que se promulgue como delito el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; lo que conlleve no solo generar figura delictiva agravada del

artículo 427 del Código Penal, para lo cual, propongo la promulgación del Art. 427-A del Código Penal; sino también modificación del Art. 2014 del Código Civil, por el Art. 2014-A que inaplique en forma excepcional el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, al haber vulneración de bienes jurídicos de la Fe Pública Registral, a favor del verdadero propietario que se mantenga incólume los bienes inmuebles registrados en los Registros Públicos, en concordancia con los demás Principios Registrales entre ellos de Publicidad, Prioridad, Legalidad, Legitimación, etc., excepto que hubiera habido tracto sucesivo, donde no exista vulneración de la propiedad y herencia, al haber sido enajenado por el verdadero propietario.

1) Es necesario que exista reclamo del verdadero propietario dentro del plazo breve plazo determinado y/o causahabientes declarados por testamento o sucesión intestada:

2) Excepto, si el tercero de buena fe, ha mantenido propiedad en posesión en condición de aparente propietario y está reconocido judicialmente por usucapión y enajena la misma.

3) Plazo que se contabiliza desde fallecimiento del verdadero propietario, los causahabientes tienen plazo de un año para denunciar por delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, para efectuarse dentro de un proceso de acumulación de acciones heterogéneas. Propongo que vencido dicho plazo corresponde, se efectué vía proceso convencional de hacer uso la vía civil.

4) Los herederos legales del verdadero propietario aun, podrían recurrir al efectuar reclamos a nivel judicial, antes de que se venza el plazo de los cinco años y podrían litigar, hasta antes que se cumplan los diez años; sin embargo, si tercero de buena fe, reúne el requisito de mantener la propiedad en su posesión como propietario, por haber sido declarada o tiene el plazo para ser declarado la usucapión, que requiere ser reconocido judicialmente e inscrita en los Registros Públicos, corresponde otorgar la propiedad al tercero de buena fe, la propiedad en forma definitiva.

Casuística de la Corte Interamericana - Caso Apitz Barbera.

> *"...Los ex jueces Ana María Ruggeri Cova, Perking Rocha Contreras y Juan Carlos Apitz Barbera integraban la Corte Primera (...) Contencioso Administrativo de Venezuela hasta (...) el 30 octubre 2003, la Comisión*

de Funcionamiento y Restructuración del Sistema Judicial (CFSJ) de ese país los destituyó de sus cargos por haber incurrido en un error judicial inexcusable al conceder un amparo cautelar que suspendió los efectos de un acto administrativo que había denegado el registro de una compraventa.

En su demanda ante la Corte IDH, la Comisión IDH indicó que "la destitución por dicho error resultaba contraria al principio de independencia jurídica (...) atentaba contra la garantía de fallar libremente en derecho y que se les destituyo por haber incurrido en un supuesto error judicial o inexcusable cuando lo que existía era una diferencia razonable (...) de interpretaciones jurídicas posibles sobre una figura procesal determinada.

(...) La Corte Primera ha adoptado decisiones que generaron "reacciones adversas por parte de altos funcionarios del Poder Ejecutivo]" y un "conjunto de indicios" permite inferir que el órgano que ordenó la destitución carecía de independencia e imparcialidad y que dicha destitución obedecía a una "desviación de poder" que se explicaría en la "relación de causalidad (...) entre las declaraciones del Presidente de la República y altos funcionarios del Estado por los fallos contrarios a intereses del gobierno y la investigación disciplinaria que fue impulsada y que devino la destitución de las víctimas.

El 5 de agosto de 2008 la Corte IDH se expidió (...) su resolución haber constatado:

(...) el propio Poder Judicial venezolano ha condenado la omisión legislativa en la adopción del Código de Ética. Dicha omisión ha influido en el presente caso, puesto que las víctimas fueron juzgadas por un órgano excepcional que no tenía una estabilidad definida y cuyos miembros pueden ser nombrados o removidos sin procedimientos previamente establecidos y a la sola discreción del TSJ. (...) ha actuado en desviación de poder, directamente presionada por el Ejecutivo para destituir a las víctimas, el Tribunal concluye que, debido a la libre remoción de los miembros de la CFRSJ, no existieron las debidas garantías para asegurar que las presiones que se realizaban sobre la Corte Primera no influenciaran las decisiones del órgano disciplinario (...) Concluyo la Corte IDH que la CFRSJ no era un tribunal imparcial e independiente y, en función de otros aspectos del caso, declaró que a los jueces destituidos se les había violado los derechos a ser oído en un plazo razonable y a un recurso sencillo, rápido y efectivo. Dispuso, en consecuencia, que el Estado venezolano debía indemnizar por concepto de daño material, inmaterial, reintegro de costas y gastos; reintegrar al Poder Judicial a los señores Apitz Barbera y Rocha Contreras y a la señora Ruggeri Cova –si estos así lo deseaban- y adoptar dentro del plazo de un año las medidas necesarias para la aprobación del código de ética del juez y la jueza venezolanos.

El 9 de diciembre de 2008, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de Venezuela declaró inejecutable este fallo de la Corte IDH y solicitó al Poder Ejecutivo la denuncia de la Convención.

El primer punto (...)e hizo pie esta decisión fue el artículo 23 de la Constitución venezolana (...) si bien otorga jerarquía constitucional a los

tratados de derechos humanos, supedita su prevalencia en el orden interno a que sus normas sean más favorables que las establecidas por esa Constitución y las leyes de Venezuela. A partir de ese precepto el tribunal interpretó que debe ser el Poder Judicial venezolano el que resuelva un caso de antinomia o contradicción entre una disposición de la Constitución y una norma del pacto.

Más allá de esa antinomia que a juicio del tribunal venezolano se suscitaba en el caso, y con respecto a la orden de adoptar medidas para sancionar el código de ética, en la sentencia nacional también se criticó el hecho de que la Corte IDH haya intervenido "inaceptablemente en el gobierno y administración judicial que corresponde con carácter excluyente al Tribunal Supremo de Justicia, de conformidad con la Constitución de 1999..."[622]*.*

"...La inaceptable invasión a la que se hizo referencia emerge del hecho de que, a criterio del tribunal, son las normas de derechos humanos las que gozan de jerarquía constitucional en el orden jurídico interno venezolano, no así las opiniones de los órganos internacionales que se efectúan de acuerdo con sus interpretaciones sobre dichas normas. (...), la Sala Constitucional es la única y nata interprete de esas normas con miras al derecho venezolano, según el artículo 355 de la Constitución de 1999.

En torno al deber de reincorporar a los jueces destituidos, afirmó la sala que la Corte IDH desconoció las decisiones que habían adquirido fuerza de cosa juzgada. No opuso en este punto un argumento de fondo – relativo a una contradicción sustancial entre la decisión nacional de destitución y la internacional de reincorporación-, sino que alegó que los jueces no habían instado o habían desistido posteriormente de los recursos administrativos o judiciales que preveía el ordenamiento para atacar los actos de destitución.

Finalmente, con cita del pronunciamiento del Consejo Supremo de Justicia Militar del Perú en el caso Castillo Petruzzi, el tribunal venezolano dijo:

No se trata de interpretar el contenido y alcance de la sentencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, ni de desconocer el tratado válidamente suscrito por la República que la sustenta o eludir el compromiso de ejecutar las decisiones según lo dispone el artículo 68 de la Convención Interamericana de Derechos Humanos, sino de aplicar un estándar mínimo de adecuación del fallo al orden constitucional interno..."[623]*.*

---

[622] KONRAD ADENAUER STIFTUNG. Sistema Interamericano de Protección de Derechos Humanos y Derecho Penal Internacional. Grupo Latinoamericano de Estudios sobre Derecho Penal Internacional. Programa Estado de Derecho para Latinoamérica – Oficina Regional. (1966). Montevideo - Uruguay, p. 88-91. Op. Cit. 254, 255 y 267 Constitución Política de Venezuela.

[623] KONRAD ADENAUER STIFTUNG. Sistema Interamericano de Protección de Derechos Humanos y Derecho Penal Internacional. Idem, p. 91.

TITULO IV ANALISIS DE INCIDENCIA EN LA CAPITAL Y NACIONAL DEL DELITO DE ESTELIONATO.

Capítulo 1 INCIDENCIA EN LA CAPITAL.

1.- Lima.

Del periodo de 2012 al 2017, contamos con siguientes casos de

Estelionato en las Fiscalías Provinciales de la Sede Principal de Lima.

Primera Fiscalía Provincial Penal de Lima	14
Segunda Fiscalía Provincial [624]Penal de Lima	12
Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima	15
Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima	15
Sexta Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Séptima Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima	3
Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima	7
Decima Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Undécima Fiscalía Provincial Penal de Lima	12
Duodécima Fiscalía Provincial Penal de Lima	14
Décima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima	14
Decima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Decima Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Decima Sexta Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Decima Séptima Fiscalía Provincial Penal de Lima	14
Decima Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima	6
Décima Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima	6
Vigésima Fiscalía Provincial Penal de Lima	12
Vigésimo Primera Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Vigésima Segunda Fiscalía Provincial Penal de Lima	14
Vigésima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima	15
Vigésima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Vigésima Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Vigésima Sexta Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Vigésima Séptima Fiscalía Provincial Penal de Lima	5
Vigésima Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima	9

624

Vigésima Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Trigésima Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Trigésima Primera Fiscalía Provincial Penal de Lima	9
Trigésima Segunda Fiscalía Provincial Penal de Lima	8
Trigésima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Trigésima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima	22
Trigésima Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima	20
Trigésima Sexta Fiscalía Provincial Penal de Lima	7
Trigésima Séptima Fiscalía Provincial Penal de Lima	15
Trigésima Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima	20
Trigésimo Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Cuadragésima Fiscalía Provincial Penal de Lima	12
Cuadragésima Primera Fiscalía Provincial Penal de Lima	4
Cuadragésima Segunda Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Cuadragésima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima	9
Cuadragésima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima	7
Cuadragésima Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima	20
Cuadragésima Sexta Fiscalía Provincial Penal de Lima	7
Cuadragésima Séptima Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Cuadragésima Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Cuadragésima Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima	9
Quincuagésima Fiscalía Provincial Penal de Lima	9
Quincuagésima Primera Fiscalía Provincial Penal de Lima	10
Quincuagésima Segunda Fiscalía Provincial Penal de Lima	9
Quincuagésima Tercera Fiscalía Provincial Penal de Lima	13
Quincuagésima Cuarta Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Quincuagésima Quinta Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Quincuagésima Sexta Fiscalía Provincial Penal de Lima	19
Quincuagésima Séptima Fiscalía Provincial Penal de Lima	11
Quincuagésima Octava Fiscalía Provincial Penal de Lima	5
Quincuagésima Novena Fiscalía Provincial Penal de Lima	7

*Del análisis de los Delitos de Estelionato – Estafa y otras Defraudaciones; sin embargo, también, se califica como otros delitos, por lo que, no existe uniformidad, ya que se viene calificando en algunos casos como delitos contra el patrimonio, otros como delitos contra la Fe Pública - Falsificación de Documentos y otros; al no haber predictividad de bienes jurídicos vulnerados, por lo que existe desprotección por en algunos casos, se tipifica como a) Falsificación de Documentos, en algunos casos como delitos privados, b) Otros documentos públicos; c) Otros como falsedad genérica, de acuerdo a interposición de denuncia efectuada por Abogado del agraviado, d) En algunos casos por verdadero propietario y/o sus herederos legales, e) Otros por el adquiriente primigenio de propiedad por doble venta efectuada por el propietario

y segundo adquiriente logra la inscripción en los Registros Públicos la propiedad en base al Principio de Prioridad (Estelionato convencional) f) Otros por el falsario, que se considera agraviado, frente a los causahabientes o sucesores del verdadero propietario y g) Otros, el tercero de buena fe, que defiende su derecho frente a los herederos del causante del verdadero propietario. Lo que se explica, por el entorno que: i) No existe uniformidad de criterios, al no existir una figura delictiva, que defienda a los verdaderos propietarios o a sus herederos legales, si aquel ha fallecido; ii) Así como al tercer adquiriente, que, a título oneroso, fue víctima de un falsario en el hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por Estelionato, cometido por el falsario.

2.- Nacional.

No se plantea, porque la información, no es la correcta; estando que esta diversificado, en el caso de Estelionato, para la 1) Doble venta del verdadero propietario y 2) Respecto a los hechos facticos de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, por delito diversos, entre ellos de Falsificación de Documentos públicos, otros Falsedad Genérica, etc. Por lo que, hemos procedido a efectuar solo como muestra, las que proceden de las Fiscalías Provinciales de la Sede Central de Lima, capital del país.

CAPITULO II Sentencias Emblemáticas del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato.

CASO PERIODÍSTICO EMBLEMÁTICO DE FRAUDE INMOBILIARIO POR FALSARIO CON PARTICIPACIÓN DE REGISTRADOR PÚBLICO.

1.- *Caso Emblemático Orellana. Publicado 25 Junio 2018.

Periódico – Diario La República – Red Orellana en la Sunarp:

De reporte periodístico, se indica que la Red de R.Orellana R., capto a registradores, funcionarios y empleados de la SUNARP-Sede Lima – Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – Perú; donde estuvieron involucrados conjuntamente con una hermana, con el Superintendente de la Sunarp, con un Ingeniero de Sistemas de la Unidad de Tecnología de Información de la Sunarp, con un contacto en la Sunarp, con Mesa de Partes de dicho organismo y con un Registrador Público de la Sección N° 77 de dicha entidad del Estado: de donde se establece que a través de dicha Red, con la anuencia del superintendente a cargo de dicha entidad en el periodo que ejercía el cargo, con la coordinación como co autores direccionaros 27 títulos a través de la Superintendencia y 19 procedentes de Mesa de Partes y todos desembocaron en el Registrador Público de la Sección 77.

Títulos cuestionados involucrado Registradores y Superintendente de la Sunarp.

> "…Entre otros los siguientes títulos, procedente de la Superintendencia de la SUNARP, aparentemente 27 Títulos.

00565535-2009 Llanavilla 1

00862819-2009 Plaza Arena

00107590-2010 Odyssey

00250756-2010 El Salitre – CPMP

00386112-2010 Fundo Orbea, CPMP

00899564-2010 Los Ángeles de Vitarte…"[625]

> "… Procedente de la Mesa de Partes de la Sunarp, a través de la hermana de (…) Orellana quien, a través de un Contacto en la Sunarp, procedieron por Mesa de Partes de dicha entidad, a direccionar 19 títulos irregulares, entre otros:

00153947-2009 Hospital Valdizan 1

01075378-2011 Cervatel

[625] Diario La República, Día 25 Junio 2018, p. 7. Perú.

00698475-2012 Overseas

00097550-2013 Hospital Valdizan 2

00117206-2013 El Refugio…"[626].

- *"…Fiscal acusa a red Orellana de Sobornar al Exjefe de la Sunarp. Delitos. Identifican a 23 integrantes del (área de saneamiento) y como lograron inscribir 47 títulos falsos en Registros Públicos. Piden ocho años de prisión para el exsuperintendente Delgado Scheelje y 18 años para registrador Guzmán Molina (…) según la Fiscalía, uno de los funcionarios que fue captado y habría recibido pagos de esta asociación criminal fue el mismo superintendente de la Sunarp (…). Otro fue el registrador Público (…), a cargo de la sección 77 de la Sunarp (…) también agregaron a su planilla al Ingeniero de sistemas (… Núñez Peña). De esta manera, cuando el "área de saneamiento" tenía listo un falso título, lo presentaba a la mesa de partes de los Registros Públicos, en inmediatamente (hermana de Orellana) llamaba o email a Delgado Scheelje para lograr que Núñez Peña direccione ese expediente a la sección 77…"[627].* El parentesis es nuestro.

- *"…La red del abogado Rodolfo Orellana tenía una área y archivos electrónicos, similares al sector de "operaciones estructuradas" de Odebrecht, para el registro, control y pago de los sobornos a funcionarios públicos. En el caso Orellana este sector se denominó "área de saneamiento" y funciono al interior del estudio jurídico Orellana (…) según (…) primera acusación que presento la Fiscalía ante el Poder Judicial contra la red Orellana, (…) los pagos y la actividad delictiva de esta área se registraron en un documento Excel nombrado: "archivo bóveda". Se trata de un documento en el programa Excel que fue entregado a la Fiscalía por un colaborador eficaz y (…) principal sustento probatorio de la acusación penal presentada por el fiscal supraprovincial Elvis Suarez Ferrer, contra los integrantes del área de saneamiento" y funcionarios de la Sunarp que habrían recibido pagos indebidos…"[628].*

- *"...Asociación Ilícita (…) los registros del denominado "archivo bóveda" y las declaraciones de dos colaboradores eficaces y ocho testigos en reserva, el (área de saneamiento), empezó a operar entre enero y febrero del 2009. Esta organización fue liderada por (hermana de Orellana) e integrada por personas de amplio conocimiento en derecho registral, notarial y municipal (…) su objetivo principal era lograr inscribir en Registros Públicos los falsos títulos que les permitían sanear los inmuebles de interés de la organización, como un terreno del hospital Hermilio Valdizan, para poder venderlos como si ellos fueran los propietarios del predio (…) según la Fiscalía, uno de los funcionarios que fue captado y habría recibido pagos de esta asociación criminal fue el mismo superintendente de la Sunarp (…) Otro el registrador Público (…), a cargo de la sección 77 de la Sunarp (…) agregaron a su planilla al ingeniero de sistemas (…) …"[629].* El paréntesis es nuestro.

---

[626] Diario La República, Día 25 Junio 2018. Idem, p. 7.
[627] Diario La República, Día 25 Junio 2018. Idem, p. 7.
[628] Diario La República. Día 25 Junio 2018. Idem, p. 7.
[629] Diario La República. Día 25 Junio 2018. Idem, p. 7.

Consecuentemente, para ejemplificar un caso emblemático, de lo que la suscrita denomina el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al lograr la inscripción Fraudulenta del Asiento Registral de un bien inmueble ajeno, pone en grave riesgo la propiedad del legítimo propietario y el Falsario pseudo vende a terceros para lograr enriquecimiento ilícito y ocasionar detrimento económico al legítimo propietario y/o a sus causahabientes y al tercero de buena fe. Por lo que considero que resulta inaplicable el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, ya que vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Por lo que, considero que debe promulgarse los Arts. 427-A del Código Penal para tipificar como figura delictiva el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato y el Art. 2014-A del Código Civil para inaplicar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe en forma excepcional para el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al estar ante accionar delictivo y haber ingresado a los Registros Públicos un documento "inauténtico" con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otro. Lo que vulnera el Trafico Jurídico, Fe Pública Registral, Seguridad Jurídica, al producirse la vulneración de propiedad y herencia del verdadero propietario.

CASO EMBLEMÁTICO ORELLANA Publicado el 14 Diciembre 2018.

Caso R. Orellana R. publicado en día viernes 14 diciembre 2018 en el Diario La República, se establece que respecto al Ex Jefe de la SUNARP don Álvaro Delgado Scheelje, "contribuyó a la inscripción irregular de terrenos de la red de (…) Orellana", por lo que su caso está siendo ventilado en la Fiscalía de Corrupción de Funcionarios de Lima.

> "…*En el marco de la investigación que se sigue en el caso de la red criminal de Rodolfo Orellana, uno de sus implicados y exjefe de la Sunarp entre los años 2010 y 2911, Álvaro Delgado Scheelje, conocerá si afronta el resto del proceso en libertad o con prisión preventiva, de acuerdo a lo que dictamine el Sistema Nacional Anticorrupción este viernes (…) como se recuerda, Álvaro Delgado Scheelje fue excluido del caso por el Juez (…) Sánchez Balbuena (…) la medida fue anulada en segunda instancia y se espera si la prisión preventiva para el exfuncionario se aplica o no…"*[630]..

CASO SIMILARES CASOS DE ORELLANA Publicado el 28 Junio 2019

Casos similares al Caso de R. Orellana, publicado el 28 junio 2019, que titula *"Mafia casa a personas vivas con muertas y se queda con bienes".* Hecho factico de Carmen García del Barco, soltera y sin hijos, murió en el incendio de su casa en Magdalena: 9 años después apareció el "doctor Saldaña" en representación del "viudo" y como único dueño del inmueble de 200 metros cuadrados. Todo era falso: el matrimonio, los dos testigos y la partida registrada en el Municipio de Churín. El supuesto esposo confeso que recibió S/200 para prestar su DNI: ahora está en investigación. Se estableció que el supuesto cónyuge, nunca conoció a

[630] Diario La República. Pág. Política. Día 14 dic. 2018.

la pseudo esposa, ni la municipalidad donde se consignaba como se había realizado el matrimonio. El es vendedor ambulante de “agujas”. Que le pagaron doscientos soles, para prestar su documento de identidad DNI, pero definitivamente niega haber contraído matrimonio con la dueña de dicho bien inmueble. Lo que es corroborado, con dos trabajadores del hogar de la fallecida, quienes trabajaron con ella tres décadas. Y Señalan que ella nunca se casó ni tuvo hijos. Por otro lado, se estableció que los pseudos testigos del matrimonio, residen en Piura y que no han sido testigos de dicho matrimonio. Al tomar conocimiento de la falsedad de dicho matrimonio, la SUNARP, correspondería hacer la nulidad de dicha partida del asiento registral, donde obra registrado el bien inmueble materia de Litis, como si fuera un bien social. Cuando, es nulo ipso jure, porque la propietaria era soltera y no tuvo hijos y por la edad en que falleció probablemente tampoco padres. Por lo que correspondería a los herederos legales que serían los hermanos y si estos han fallecidos, los sobrinos, hijos de dichos hermanos, que son herederos colaterales.

> *“...Le pagaron 200 soles para casarse con una muerta. Mucho cuidado. Con una modalidad muy parecida a la que practicaba la organización criminal de Rodolfo Orellana, delincuentes fabrican matrimonios entre personas vivas y muertas y luego reclaman los bienes que heredó el viudo o viuda.*
>
> *La noche del domingo 7 noviembre 2010, se reportó un incendio en la casa de Carmen García del Barco L., de 78 años. Los bomberos (...) sofocaron el fuego, no pudieron salvar la vida de García del Barco, una mujer refinada, de buena familia, soltera y sin hijos, propietaria de una enorme casa de 200 metros cuadrados ubicado en las esquinas de Tomas Ramsey y Rodolfo Rutte, en Magdalena del Mar. Ella murió asfixiada.*
>
> *M. García del Barco L. hermana de la víctima reside en el extranjero, llego a Lima especialmente para hacerse cargo de los funerales. Luego, encargó el cuidado de la casona a F.C., la antigua trabajadora del hogar (...) le indicó que regresaría para disponer de la vivienda. Pero quien tocó la puerta, nueve años después, no fue M. García del Barco, sino una persona que se presentó como “el abogado Saldaña”. Dijo que venía en representación de M.H.P., esposo de la fallecida Carmen García del Barco y único dueño del inmueble. F.C. y Z.P. dos empleados que trabajaron por más de tres décadas con Carmen García del Barco, aseguraron que ella nunca se había casado y mucho menos tuvo descendencia. Sin embargo, increíblemente, existe una partida de matrimonio de Carmen García del Barco con M.H.P., consumada el 24 de Octubre de1987, en el Concejo municipal de Pachangara-Churin, en la provincia de Oyon, en Lima. Además, el documento lleva la firma de los testigos H.C.A. Y I.C.C. Pero una investigación de La República determinó que se trata de una partida falsa, y quienes la fraguaron lo hicieron para pretender apropiarse del inmueble de la fallecida Carmen García del Barco.*
>
> *(...) en el mismo municipio de Pachangara-Churin, la partida de matrimonio de M.H. y Carmen García del Barco fue anulada el 2 mayo 2019, mediante una resolución registral de dicho municipio firmada por el*

jefe de Registro Civil, P.R.CH. el funcionario edil explicó a este diario que la anulación se debió a que no se halló el expediente ni documentos que acreditaran el casamiento de M. H. y Carmen García del Barco, por tanto la unión civil nunca se consumó..”[631].

[631] Diario La República. 28 Junio 2019. Idem, p. 2-3.

CAPITULO III CASACIONES NACIONAL E INTERNACIONAL

CASACIONES EMITIDAS EN PERÚ.

El recurso de casación, tiene por objetivo, dar uniformidad a los pronunciamientos judiciales y a la jurisprudencia nacional. Se encuentra regulada del Art. 427 al 436 del Código Procesal Penal y del Artículo 384, 386, 387, 388, 391, 392, 392-A, 393 y siguientes del Código Procesal Civil, respectivamente.

> *"…El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema de Justicia…"*[632].
>
> *"…El recurso de casación procede contra las sentencias definitivas, los autos de sobreseimiento y los autos que pongan fin al procedimiento, extingan la acción penal o la pena o denieguen la extinción, comutación, reserva o suspensión de la pena, expedidos en apelación por las Salas Penales Superiores (…)."*[633].
>
> *"…El recurso de casación se sustenta en la infracción normativa que incida directamente sobre la decisión contenida en la resolución impugnada o en el apartamiento inmotivado del precedente judicial…"*[634].
>
> *"…El recurso de casación tiene por fines la adecuada aplicación del derecho objetivo al caso concreto y la uniformidad de la jurisprudencia nacional por la Corte suprema (…)."*[635].
>
> *"...El recurso de casación no está solamente al servicio del ius litigatoris, (...) la casación deviene (...) particular juicio de legitimidad, donde el acento debe ponerse en la existencia (...) violación o aplicación incorrecta (...) norma jurídica y por tal razón, más que centrarse en la motivación misma de la resolución de origen y el razonamiento que lleva a ella, debe hacerlo en el alcance que se da en dicha resolución a la norma legal que se ha aplicado al supuesto factico de origen. La sentencia de casación debe tratar (...) justicia o legalidad de la solución del caso, pero no debe prescindir de su tarea mediata uniformadora de la jurisprudencia, (...) solo así el tribunal de casación podrá cumplir la función que le es propia como órgano supremo de justicia con lo cual estará favoreciendo la seguridad jurídica..."*[636].
>
> *"...En la Corte de Cas. Solo se analizan las cuestiones de iure, permaneciendo firme el correlato factico de la causa como ha sido establecido por las referidas instancias de mérito ..."*[637].

---

[632] Compendium Procesal Civil. Idem, p. 825.

[633] Código Procesal Penal Peruano. Código Procesal Penal. Dec. Legislativo 957. 29 Julio 2004. Art. 427.

[634] Código Procesal Civil. Idem. Art. 386.

[635] Código Procesal Civil. Idem. Art. 384.

[636] Doctrina vinculante. I Pleno Casatorio Civil, CAS N° 1465-2007-Cajamarca. El Peruano, 22-01-2008. Op. Cit. C.C. Peruano. Edición Especial, p. 538. Juristas Editores. (2017).

[637] Cas. N° 889-2008- Lima. El Peruano, 03-09-2008, p. 22914. Op. Cit. C.C. Peruano. Edición Especial. p. 539. Juristas Editores (2017).

Sentencias Casatorias.

Jurisprudencia Nacional.

1.-Sentencia Casatoria N° 3892-2014-San Martin.

Casación de Oficio.

"…*Sumilla: genera (…) preguntas y que origina (controversia se dio con la emisió*n de la Casación N° 3892-2014-San Martin, Casación de Oficio.

Aspectos Generales. (…) que es un medio de impugnación de carácter extraordinario, cuyo conocimiento se atribuye al Tribunal Supremo, (…) más alto órgano jurisdiccional del Poder Judicial, recurso que puede ser interpuesto solamente contra las resoluciones recurribles previstas en la Ley y por los motivos taxativamente establecidos en ella. El fin esencial de la casación es proteger el derecho fundamental de las personas a la igualdad en la aplicación de la Ley".

El recurso de casación (…) conocimiento corresponde al Tribunal Supremo, es el recurso extraordinario, devolutivo, suspensivo, que procede contra sentencias y autos definidos, en los términos establecidos por Ley Procesal. Es un medio de impugnación extraordinario, que conoce el Tribunal Supremo., que se interpone exclusivamente por los motivos tasados en la ley y contra las resoluciones judiciales expresamente previstas en ella.

Notas esenciales. (…) del recurso de casación 4:

A) Su carácter Extraordinario. Porque está limitado a los supuestos (…) resoluciones recurribles en casación: objeto impugnable y a las causales legalmente previstas que limitan su admisibilidad (…) (Art. 432.1 del CPP de 2004), por ello se trata de un recurso limitado.

B) Su carácter Devolutivo. Es el acto de elevación del expediente a la instancia inmediata superior para que los agravios propuestos sean resueltos por el Tribunal de Casación. En este caso le corresponde a la Corte Suprema la competencia del recurso de casación por ser el órgano superior al que emitió el auto o sentencia recurrida.

C) Su carácter no suspensivo. La interposición del recurso de casación no impide la ejecucion provisional de la resolución impugnada, incluso los de Libertad. El recurso de casación tiene un carácter extensivo en lo favorable, siempre y cuando los no recurrentes se encuentren en identidad situación jurídica que la persona que interpone el recurso de casación.

D) *"Si bien el recurso de casación tiene Lugar a petición de parte, de ahí la función parciaria, pues mediante las partes defienden sus derechos e intereses Legítimos –ius Litigatoris-. La función más relevante es la protección o salvaguarda de las normas del ordenamiento jurídico. Monofiláctico y unificadora de la jurisprudencia en la aplicación"* e

interpretación judicial del derecho –ius constitutionis defensa del derecho objetivo…"[638].

"…**Motivos de Casación.** *Existen cuatro modalidades de casación (…) siempre en régimen de numerus clausus:*

1) Vulneración de preceptos constitucionales materiales o procesales, que presenta a su v ez, tres variedades por inobservancia, por indebida o errónea aplicación, y por ausencia o ilogicidad de la motivación.

2) Quebrantamiento de la forma, que presenta, a su vez, dos variedades implícitas: vicios por defecto de tramitación y vicios pro defecto estructurales de la resolución.

3) Infracción de ley material, que presenta, a su vez, dos variedades de vicios in iuris: inobservancia de ley y errores en la aplicación de la ley.

4) Infracción de doctrina jurisprudencial…"[639].

"…Concepto de Casación de Oficio. (…) se puede definir como una excepción a la regla, que se presenta cuando el Supremo Tribunal aborda causales distintas a las planteadas en el recurso de casación, situación que se pasa por alto. La obligación de fallar seundum petita. Esta excepción opera: en primer lugar, frente al principio de Limitación y segundo lugar, al carácter rogado del recurso, situaciones que impiden que el Tribunal de Casación se pronuncie por fuera del mismo o supere sus defectos, obligándolo a sujetarse en sus fallos o lo expuesto por el recurrente y fallar secundum petita…"[640].

Conclusiones

"...**4.1** *La casación de oficio es la excepción a la regla y se presenta cuando el Supremo Tribunal aborda causales distintas a las planteadas en el recurso de casación, situación que se pasa por alto la obligación de fallar secundum petita. Se justifica en tanto exista la necesidad del desarrollo de la doctrina jurisprudencial, con efecto vinculante respecto o determinado contenido normativo, ya sea sustantivo o adjetivo.*

***4.2 La** casación de oficio difiere de la casación excepcional, en que el interés casacional no es planteado por el recurrente en su escrito de casación, sino es determinado por el Tribunal de Casación y su fundamento se encuentra contemplado en el Art. 523.1 del CPP de 2004 que establece que el recurso atribuye a la Sala Penal de la Corte*

[638] Casación N° 389-2014-San Martin. Op. Cit. Análisis y Comentarios de las Principales sentencias casatorias en materia penal y procesal penal. Emitidas por las Salas Penales de la Corte Suprema de Justicia durante el periodo de 2007 a 2017. Idem, p. 244-245.

[639] Análisis y Comentarios de las Principales sentencias casatorias en materia penal y procesal penal. Emitidas por las Salas Penales de la Corte Suprema de Justicia durante el periodo de 2007 a 2017. Idem, p. 246.

[640] Análisis y Comentarios de las Principales sentencias casatorias en materia penal y procesal penal. Emitidas por las Salas Penales de la Corte Suprema de Justicia durante el periodo de 2007 a 2017, p. 248.

Suprema el conocimiento del proceso solo en cuanto a los causales de casación expresamente invocados por el recurrente, sin perjuicio de las cuestiones que sean declarables de oficio en cualquier estado y grado de proceso.

4.3 *en la casación de oficio el casacionista puede haber planteado una casación ordinaria o extraordinaria, pero el Tribunal lo rechaza por diversos motivos: no se ajusta al material casable, no se ha invocado o fundamentado correctamente la causal adecuada o no se ha justificado el desarrollo de la doctrina jurisprudencial, pero verifica que algunos temas planteados en el escrito de casación o situaciones que vulneran derechos fundamentales contenidos en la resolución impugnada, ameritan ser conocidos por el Supremo Tribunal, con la finalidad de desarrollar la doctrina jurisprudencial con efectos vinculantes.*

4.4 La *siguiente frase: "(…) sin perjuicio de las cuestiones que sean declarable de oficio en cualquier estado y grado de proceso" debe entender como un control de oficio, aplicable a las nulidades con defectos absoluto. Art. 150, primera frase, del CPP de 2004 que procede en casos extremos y comprobados, en que acredite la infracción del ordenamiento procesal, trascendencia del acto y la indefensión que se genera. Solo procede en caso de nulidades absolutas o insubsanables no advertidas por el recurrente, de relevancia constitucional y a favor de él (Art. 409.1 del CPP de 2004).*

4.5 *Nuestra legislación nacional no regula la casación de oficio ni permite la instalación de audiencia sin presencia de las partes recurrentes. Así lo entendió el Art. 431 1 y 2 del CPP de 2004…"*[641].

Sentencia Casatoria N° 258-2015-ICA.

El Auto de Calificación de Recurso de Casación.

*"...**Sumilla:** La casacionista ha tratado de superar los límites establecidos por el literal b) inciso 2" del artículo 427 del Código Procesal Penal, invocando el desarrollo de doctrina jurisprudencial por parte de la Corte Suprema de Justicia, planteando un tema ya superado por la doctrina y la jurisprudencia, como lo es, la no obligatoriedad de la pericia de grafotecnia en los delitos de uso de documento falso.*

Autos y Vistos; *el recurso de casación interpuesto por la procesada Blanca Azucena Mendoza Hernández, contra la sentencia de vista expedida por la Sala Penal de Apelaciones de Pisco-Chincha y Penal Liquidadora, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, de fojas doscientos sesenta y nueve, que en uno de sus extremos declaró*

[641] Análisis y Comentarios de las Principales sentencias casatorias en materia penal y procesal penal. Emitidas por las Salas Penales de la Corte Suprema de Justicia durante el periodo de 2007 a 2017. Idem, p. 253-254.

infundada la apelación planteada por Blanca Azucena Mendoza Hernández y confirmo la sentencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil trece, que la condeno como autora del delito contra la Fe Pública, en la modalidad de uso de documento público falso, en agravio de Erasmo Ernesto Guevara Sarmiento a cuatro años de pena privativa de libertad, suspendida condicionalmente por el periodo de prueba de un año, sujeto a reglas de conducta.

Interviene como ponente el señor Juez Supremo Rodríguez Tineo.

Considerando:

Primero.- *Que, la admisibilidad del recurso de casación se rige por lo normado en el artículo cuatrocientos veintisiete y sus normas concordantes del código Procesal Penal, cuyos requisitos deben cumplirse acabadamente para que se declare bien concedido, que conforme al estado de la causa y en aplicación de lo dispuesto en el apartado seis del artículo cuatrocientos treinta del citado Código, corresponde decidir si el recurso de casación se encuentra bien concedido y si, en consecuencia, procede conocer el fondo del mismo.*

Segundo.- *Que, el artículo cuatrocientos veintisiete, inciso dos, literal b), del Código Procesal Penal, señala que solo procede el recurso de casación cuando se trata de una sentencia en donde el delito más grave que es materia de acusación, tenga señalado en la Ley, en su extremo mínimo una pena privativa de libertad mayor de seis años.*

Según los términos de la acusación fiscal se atribuye a la casacionista la comisión del delito de uso de documento falso, comprendido en el segundo párrafo del artículo cuatrocientos veintisiete del código Penal, que reprime la conducta con la pena privativa de libertad no menos de dos ni mayor de diez años y con treinta a noventa días-multa, si se trata de un documento público.

Tercero.- *Que, conforme se podrá advertir, el caso submateria no supera el requisito exigido por el artículo cuatrocientos veintisiete, inciso dos, literal b), del código Procesal Penal; no obstante, ello, la casacionista ha intentado superar la limitación antes anotada, invocando la causal excepcional comprendida en el inciso cuarto, del artículo cuatrocientos veintisiete del mencionado Código, esto es, la necesidad de un desarrollo de la doctrina jurisprudencial. Adicionalmente, también ha sostenido la casación ordinaria, referida a las causales comprendidas en los incisos uno, dos y cuatro del artículo cuatrocientos veintinueve del Código Procesal Penal.*

Sostiene la casacionista que es necesario la intervención de la Sala Penal de la corte Suprema de Justicia de la República a fin de que desarrollo doctrina jurisprudencial y determine en forma vinculante, la necesidad de actuarse una pericia de grafotecnia en los delitos contrala Fe Pública.

Por otro lado, en cuanto a la causal referida a la inobservancia de una garantía constitucional, como lo es el debido proceso, aduce que resulta idóneo y pertinente la realización de una pericia de grafotecnia para determinar la autenticidad del "poder" supuestamente falso, lo que no ha

sucedido. En cuanto a la causal referida a la interpretación errónea de la ley penal, indica que no se ha cumplido con uno de los elementos constitutivos de tipo penal, esto es, acreditar el "perjuicio" causado a la parte agraviada, tanto más, si existen otras vías legales igualmente satisfactorias a donde se debió recurrir. Concluye indicando, en cuanto a la casual referida a la manifiesta ilogicidad de la motivación, en su modalidad de motivación aparente, al haberse concluido, que es un "poder" falso, sin que se haya actuado medio probatorio idóneo.

***Cuarto.-** Que, cabe precisar, que cuando la norma procesal se refiere al interés casacional, quiere decir, en primer lugar, a la unificación de interpretación contradictoria –jurisprudencia contradictoria entre diversos órganos jurisdiccionales-, la afirmación de la existencia de una línea jurisprudencial o de jurisprudencia vinculante por tribunales inferiores. Por otro lado, la definición de un sentido interpretativo de una norma reciente o escasamente invocada, pero de especiales connotaciones jurídicas. Finalmente, la exigencia ineludible, por sus características generales, más allá del interés de todo recurrente –defensa del ius consitutionis- de obtener una interpretación correcta de especificas normas de derecho penal y procesal penal.*

En principio, la modalidad de falsificaciones de documentos atribuida a la casacionista es la de "uso de documento falso", por tanto, desde ya no se le incrimina la falsificación o adulteración de la totalidad o de parte de un documento público; de ahí, que es innecesario que se practique una pericia de grafotecnia, tanto más, si en el caso de autos está suficientemente demostrado este "uso de documento falso" con la carta remitida por el propio Notario Público Aurelio Díaz Rodríguez, obrante a fojas ciento cuarenta y cinco, en donde indicó categóricamente, que tanto los sellos, la firma y el documento denominado Poder Especial por escritura Pública a favor de doña Blanca Azucena Mendoza Hernández (…) no le pertenecen ni han sido elaborados en su Notaria, tratándose de una falsificación de sus sellos y de su firma y del documento en sí.

A mayor abundamiento, el tipo penal comprendido en el artículo cuatrocientos veintisiete del Código Penal, tanto en su modalidad de falsedad material como de uso de documento falso, sea de un documento público o privado, no menciona dentro de sus elementos constitutivos del tipo, la necesidad de una pericia de grafotecnia; y aun cuando en algunos casos específicos esta podría calificarse como una prueba privilegiada, su ejecución no es indispensable, pues también subsisten otros casos penales, que no requieren pericias, prueba de ello, lo constituye el presente caso, en donde existen otras pruebas u otros elementos indiciarios, que también pueden acreditar con convicción la falsedad del documento; así se tiene la versión del Notario Aurelio Díaz Rodríguez, quien categóricamente afirmó que le han falsificado su sello y sus firmas; por este motivo, el interés casacional relevante, como ya se ha sostenido, solo se cumple cuando subsistente especiales connotaciones jurídicas y generales, pero no así para un caso en particular.

En consecuencia, está descartando el interés casacional, lo cual también revela a este Supremo Tribunal de emitir mayores comentarios acerca de las otras causales de casación propuestas por la casacionistas, vinculadas en gran medida a argumentos de defensa ya planteados en

apelación de sentencia, que merecieron un pronunciamiento por parte de la Sala de Apelaciones de Pisco – Chincha y, que en todo caso, eran manifiestamente inadmisibles al no superar el límite establecido por el artículo cuatrocientos veintisiete, inciso dos, literal b), del Código Procesal Penal.

Quinto.- *Que, el artículo quinientos cuatro, inciso dos, del Código Procesal Penal de dos mil cuatro, establece que las costas serán pagadas por quien interpuso un recurso sin éxito, las cuales se imponen de oficio, conforme al apartado dos, del articulo cuatrocientos noventa y siete del aludido Código adjetivo, y no existen motivos para su exoneración.*

Por estos fundamentos, declararon:

INADMISIBLE *el recurso de casación interpuesto por la procesada Blanca Azucena Mendoza Hernández, contra la sentencia de vista expedida por la Sala Penal de Apelaciones de Pisco – Chincha y Penal Liquidadora de Chincha, de fecha treinta de diciembre de dos mil catorce, de fojas doscientos sesenta y nueve, que en uno de sus extremos declaró infundada la apelación planteada por Blanca Azucena Mendoza Hernández y confirmo la sentencia de fecha cuatro de noviembre de dos mil trece, que la condeno como autora del delito contra la Fe Pública, en la modalidad de uso de documento público falso, en agravio de Erasmo Ernesto Guevara Sarmiento a cuatro años de pena privativa de libertad, suspendida condicionalmente por el periodo de prueba de un año, sujeto a reglas de conducta.*

CONDENARON *a Blanca Azucena Mendoza Hernández al pago de las costas del recurso, que serán exigidas por el Juez competente, de conformidad con el artículo quinientos seis del Código Procesal Penal.*

MANDARON. *Se devuelvan los actuados al Tribunal Superior de origen para los fines pertinentes; hágase saber y archívese.*

Interviene el señor Juez Supremo Príncipe Trujillo por vacaciones del señor Juez Supremo Príncipe Trujillo.

Ss. Rodríguez Tineo. Pariona Pastrana. Príncipe Trujillo. Neyra Flores. Loli Bonilla…"[642].

Casación N° 1121-2016-PUNO.

Al respecto Roberto Huamán P. se le imputo delito de Falsificación de documento; sin embargo, esta casación al ser planteada la Corte Suprema procede a ratificar tenencia jurisprudencial sobre que no se requiere perjuicio efectivo, sino solo potencial, para causar perjuicio y tipificar el delito; como el planteamiento que la suscrita describe en su presente trabajo de investigación. Así como al "Delito Masa y Continuado", regulado en el Art. 49 del Código Penal.

"...Objetivo de pronunciamiento (...) Corte Suprema acordó pronunciarse respecto (...) errónea interpretación del artículo 49 del Código Penal –delito

[642] Casación N° 258-2015/ICA. 18-09-2015.

continuado y delito masa- y (...) existencia de jurisprudencia disímil respecto al delito de falsificación en función al elemento objetivo del perjuicio. (...) Sobre el perjuicio (...) ratifica tendencia jurisprudencial (...) sentido que no se requiere perjuicio efectivo sino potencial, (...) se puede leer del mismo tipo penal que reprime al que hace, en todo o en parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, (...), si de su uso puede resultar algún perjuicio, (...) estamos ante delito de peligro..."[643].

"...tres elementos del delito contra la Fe Pública (...) séptimo: En el delito de falsificación de documentos se puede identificar los siguientes elementos objetivos: 1) crear un documento falso o adulterar uno verdadero, usar alguno de los citados (segundo párrafo); 2) la idoneidad del engaño; y. 3) la posibilidad de un perjuicio; cada uno de los citados elementos es abarcado por el dolo: (...) el sujeto activo del delito – que puede ser cualquier persona- tendrá conocimiento y voluntad de realización de cada elemento del tipo penal..."[644].

"...Decimo: (...) el tipo penal de falsificación no presenta ambigüedad en su redacción referente al perjuicio; (...) para la configuración del delito basta la potencialidad e idoneidad del mismo; (...) pronunciamiento esta corte Suprema mediante el Recurso de Nulidad N° 2279-2014, Callao, en su fundamento jurídico N° 4.4, ha señalado que: "la condición objetiva de punibilidad en esta clase de ilícitos es la posibilidad de causar perjuicio al agraviado y no el perjuicio efectivo para considerarse típico, por cuanto el bien jurídico que se tutela es el correcto funcionamiento de la administración pública, referido al tráfico jurídico correcto. (...) para la configuración típica en un caso concreto se deberá considerar como típica la sola potencialidad de perjuicio –no se requiere su concretización-..."[645].

"...Décimo Estimo; (...) conforme pruebas actuadas durante el proceso, tanto a nivel de primera como de segunda instancia se determinó que el uso de documentos falsos se efectuó en fechas diferentes. Así, el 01-07-2011 conforme el Acta N° 953-2011 el imputado Huamán P. presento a la entidad "Electro Puno S.A.A.- cinco documentos conteniendo la firma falsificada de Maritza V. Flores C. ..."[646]. *"...La Corte Suprema afirma que como se había realizado en dos momentos la presentación de documentos falsos y eran parte de una misma resolución criminal, entonces se estaba ante un delito continuado, pero (...) se debía establecer si se estaba frente a un delito masa ..."*[647].

"...Delito continuado (...) artículo 49 del Código Penal, conforme la regulación nacional prevé una agravante en la parte última del primer párrafo, en función al sujeto pasivo del delito, (...) si en con dichas violaciones, el agente hubiera perjudicado a una pluralidad de personas, la pena será aumentada en un tercio

---

[643] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales – Análisis de las decisiones vinculantes de la Corte Suprema. Editorial Legales Instituto. Peru. T. 2 (2018), 993-995.

[644] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p. 995. Op. Cit. Casación N° 1121-2016-Puno. Sétimo Considerando.

[645] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales, Idem, p. 995. Op. Cit. Casación N° 1121-2016-PUNO. Considerando Décimo.

[646] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, 996. Op. Cit. Casación N° 1121-2016-PUNO, Considerando Decimo Setimo.

[647] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, 996. Comentario del autor respecto considerando Decimo Setimo.

de la máxima prevista para el delito más grave (...) delito en masa o colectivo..."[648].

"...Delito masa implica tener como sujeto pasivo a un conjunto de individuos que constituyen una colectividad (...) debe existir un número elevado de perjudicados para poder determinar la existencia de un delito masa (...) clásico supuesto (...) fraudes colectivos, donde sujeto pasivo no está representado por una o dos personas, sino por una multitud o una pluralidad cuantiosa, muchas veces indeterminada..."[649].

Sentencia Casatoria N° 800-2015 - HUANUCO.

La Corte Suprema declaro Infundada Casación.

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica.

Considerando si un Poder no está inscrito, no tiene validez para generarse como prueba.

Sumilla: "…Principio de Fe Pública Registral. *El tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral, mantiene su adquisición a non domino, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos existidos por la ley*.

I.- Materia de Recurso.

(…) Recurso de Casación interpuesto contra la sentencia de segunda instancia de fecha 12 enero 2015 (…) que revoca la sentencia apelada de fecha 24 enero 2014 (…) en el extremo que declara infundada la demanda sobre la nulidad de Escritura Pública de compraventa N° 296 de fecha 18 marzo de 2010 y su inscripción en los Registros Públicos, reformándola la declara fundada; en consecuencia, nulo el referido acto jurídico y su inscripción.

II. Antecedentes.

1.Demanda (…) Para analizar esta causa civil y verificar si se ha incurrido o no, en la infracción normativa denunciada, es necesario realizar las siguientes precisiones. (…) interponen demanda de nulidad de acto jurídico (…) que declare la nulidad de la escritura pública *de compra venta de derechos y acciones N° 20 de fecha 20 de enero de 2010, así como el acta protocolar de rectificación de compra venta N° 30, de fecha 15 de febrero 2010 y la nulidad de la escritura pública de compra venta N° 296, de fecha 18 de marzo de 2010; y en forma accesoria, la nulidad de la inscripción de los asientos registrales en el rubro C00002 y C00003 de la partida electrónica N° 11082022. Fundan su pretensión en lo siguiente: 1) Aníbal Ortiz Zelada, adquiere el inmueble ubicado en la (…), mediante escritura de fecha 10 de octubre de 1991, otorgado por la Asociación Pro Vivienda (…), que el fallecimiento del pre nombrado, deja*

[648] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p. 997. Op. Cit. Considerando Décimo Segundo.

[649] ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Idem, p. 997. Considerando Décimo Tercero.

como herederos forzosos a sus hermanos Humberto, Guillermo, Laudina, Elvia Ricardina Ortiz Zelada (demandantes) y Alejandro Ortiz Zelada (demandado) 2) Que así, los demandantes en condición de herederos del finado hermano Aníbal Ortiz Zelada, adquieren el 80% de acciones y derechos del inmueble sub litis, mediante escritura pública de adjudicación independizada N° 1945, de fecha veintidós de noviembre de 2006; en tanto que en la cláusula sexta, se deja establecido que el 20% de los derechos y acciones le corresponden al co heredero Alejandro Ortiz Zelada, derecho inscrito en el Registro de Propiedad Inmueble de Huánuco, con fecha siete de setiembre de dos nueve. 3) Que es falso que los demandantes hayan vendido el 80% de acciones y derechos del bien sub Litis a favor del demandado Alejandro Ortiz Zelada mediante escritura de compraventa N° 20 de fecha veinte de enero de dos mil diez, así como por acta protocolar de rectificación de compraventa N° 30 del quince de febrero de dos mil diez conforme a la constancia de fecha primero de junio de dos mil diez expedida por el Notario Público, este expresamente manifiesta que no ha efectuado ninguna celebración de las referidas escrituras públicas; y; 4) Que, respecto a la nulidad de la escritura pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, celebrado por Alejandro Ortiz Zelada, por intermedio de su conviviente apoderada Máxima Morales Baltazar, a favor de los compradores José Palacin Aquino y cónyuge Hilda Borja Mendoza, dicha escritura es nula de puro derecho, pues Alejandro Ortiz Zelada ha falsificado las firmas en las escrituras públicas por las cuales supuestamente adquiere la propiedad del inmueble sub Litis.

2.- Contestación de la Demanda.

Mediante escrito de fojas ochenta y seis, José Palacin Aquino contesta la demanda, sosteniendo lo siguiente: 1) Que la compra venta del dieciocho de marzo de dos mil diez mediante la representante de Alejandro Ortiz Zelada, Se ha celebrado con los documentos debidamente saneados, es por esta razón que el Notario Público estima conveniente intervenir en dicha venta del bien inmueble, y su actuación en la celebración del acto jurídico ha sido de muy buena fe, sin restricción alguna y 2) Que, por su parte la compra de este bien inmueble ha sido efectuada de buena fe y dentro del marco de las buenas costumbres pues la propiedad se encuentra correctamente inscrita por ante los Registros Públicos, a nombre de su transferente.

3.- Puntos controvertidos.

*Se ha establecido como puntos controvertidos: **A)** Determinar si la escritura pública de compra venta de derechos y acciones N° 20, de fecha veinte de enero de dos mil diez, el acta protocolar de rectificación de compra venta N° 30, de fecha quince de febrero de dos mil diez, y la escritura pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, adolecen de nulidad por las causales de falta de manifestación de voluntad, fin ilícitos, simulación absoluta y actos contrarios al orden público y a las buenas costumbres, previstas en el artículo 219 incisos 1, 4, 5, 8, del Código Civil. **B)** Determinar si como consecuencia de amparar la pretensión principal debe declararse la nulidad de la inscripción de los asientos registrales en el rubro C00002 y C00003, de la partida electrónica 1108022.*

4.- Sentencia de Primera Instancia.

Declara fundada la demanda e infundada respecto de la nulidad de la Escritura Pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez: tras considerar que: 1) En cuanto la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compra venta de derechos y Acciones N° 20 de fecha veinte de enero de dos mil diez, así como el Acta Protocolar de rectificación de Compra Venta N° 30, de fecha quince de febrero de 2010, se advierte de la Constancia emitida por el notario Público Luis Augusto Jiménez Gómez de fecha uno de junio del dos mil diez, que su despacho notario no se ha elevado las referidas escrituras públicas; así mismo el mencionado Notario informa al Juez que ha realizado la búsqueda exhaustiva en el libro matriz de su Registro de Escrituras Públicas, correspondiente al año 2010, en el cual no existen las referidas escrituras públicas, de lo que se infiere que los demandantes no han manifestado su voluntad para tales actos jurídicos, que por tanto han tenido un fin ilícito y por ende el actuar del demandado Alejandro Ortiz Zelada ha sido contrario a las leyes que interesan al orden público y a las buenas costumbres. Además, que adolecen de simulación absoluta; y 2) Respecto a la nulidad del acto jurídico contenido en la Escritura Pública de compra N° 296 de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, celebrado por Alejandro Ortiz Zelada, por intermedio de su conviviente apoderada Máxima Morales Baltazar, a favor de los compradores José Palacin Aquino y su cónyuge Hilda Borja Mendoza, se tiene que de la copia certificada de la Partida N° 11822033 de fecha diecisiete, Alejandro Ortiz Zelada figuraba como propietario de todos los derechos y acciones del bien inmueble sub Litis, lo que determina que al caso de autos resulta de aplicación lo dispuesto en el Art. 2014 del código Civil 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 o resuelva el del otorgante pro virtud de causas que no consten en los Registros Públicos.

5.- Fundamentos de Apelación.

Mediante fs. cuatrocientos veintiuno los demandantes Humberto, Guillermo, Laudina y Elvia Ricardina Ortiz Zelada, interponen recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en el extremo que declara fundada la demanda alegando que: 1) El A quo afirma que los compradores José Palacin Aquino y esposa Hilda Borja Mendoza no se le puede perjudicar, a sabiendas que dicha venta nace de una escritura falsa, pues el título de propiedad del vendedor es falso; que no se puede avalar. 2) No existe la buena fe de los compradores, en razón a que ellos debieron indagar obligatoriamente el historial del inmueble, saber el origen del inmueble, preguntar a los vecinos colindantes de la propiedad, quien fue su primer y anterior propietario, no se trata de leer el resumen de la inscripción registral, sino tomar conocimiento del título archivado que dio origen a la última inscripción.

6.- Sentencia de Vista.

Los jueces superiores de la Sala Civil de la Corte superior de Justicia de Huánuco expiden la sentencia de vista de doce de enero de dos mil

quince, de fs. Cuatrocientos ochenta y cinco, que revoca la sentencia apelada en el extremo que declara infundada la demandada sobre la nulidad de la Escritura Pública de compra venta N° 296 de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez y su inscripción en los Registros Públicos, reformándola la declara fundada; en consecuencia declara nulo el referido acto jurídico y su inscripción. fundamentando la decisión en lo siguiente: 1) Que, en el caso de autos, existen elementos probatorios que acreditan que el acto jurídico de compra venta, a favor de los demandados compradores José Palacin Aquino y esposa Hilda Borja Mendoza, se realizó en base a actos jurídicos (titulo) falsificados. Que el Pleno Jurisdiccional Civil, realizado en Lima el veinte de octubre de dos mil doce. Respecto al Tema 2. La Fe Pública Registral en el caso de falsificadores de títulos, ha establecido en la conclusión plenaria: "La Fe Pública no protege a los terceros de buena fe cuando se trata de vicios radicales de nulidad, como es el caso de la falsificación de títulos, pues el artículo 70 de la Constitución del Estado, dice que la propiedad es inviolable, lo que no es coherente si admitimos que un titular pueda ser despojada fácilmente, a través de una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil, debe leerse desde la perspectiva constitucional de protección de la propiedad, evitando los actos ilícitos consumen derechos", en este sentido el argumento señalado por la Juez de la causa, para declarar infundada la demanda no es correcto; y 2) Que considera que ninguna ordenamiento jurídico que se respete puede permitir que una persona pueda perder su propiedad por causa extraña (falsificación), pues nunca el propietario permitió o tolero, ni tampoco dio lugar a situación de apariencia registral en el cual confió un tercero. La fe registral es constitucional, mientras no protege las falsificaciones, pues caso contrario se estaría violando el artículo 70 de la Constitución Política del Estado.

III.- Causales (…) se ha declarado Procedente el Recurso de Casación.

Esta Sala Suprema, mediante resolución de fecha dieciséis de noviembre de dos mil quince, de folios sesenta y tres del cuaderno de casación, ha declarado procedente el recurso de casación interpuesto por el demandado José Palacin Aquino, por las siguientes causales:

Infracción normativa de los artículos III del La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la Republica título Preliminar Arts. 197, 188 del Código Civil, en concordancia con el Art. 139 Inc. 5 de la Constitución Política del Estado y Arts. 2012, 2014 y 2015 del Código Civil. Refiere que se ha vulnerado el derecho al debido proceso y motivación de las resoluciones judiciales, pues los fundamentos esgrimidos en la sentencia recurrida contravienen el principio de la buena fe, así como el principio de publicidad registral, el cual le otorga su derecho constitucional a la propiedad por el tracto sucesivo de la compra venta.

VI. Materia Jurídica de Debate.

Que, la materia jurídica en debate en el presente proceso, se centra en determinar si la sentencia de segunda instancia incurre en infracción normativa de las normas denunciadas; esto es, si se ha vulnerado el

derecho al debido proceso y los principios de la buena fe y publicidad registrales.

V. Fundamentos De Esta Suprema Sala.

Primero. – *Habiéndose declarado procedente el recurso por las causales de infracción normativa material y procesal, en primer término, debe dilucidarse la relativa a la infracción normativa procesal, pues en caso se declare fundado por dicha causal, en atención a su efecto nulificante, carecería de objeto emitir pronunciamiento respecto de la otra causal de derecho material.*

Segundo. - *Ante todo, es menester precisar que, en materia de casación es factible ejercer el control de las decisiones jurisdiccionales, para determinar si en ellas se ha infringido o no las normas que garantizan el derecho al debido proceso, tomándose en consideración que este supone el cumplimiento de los principios y de las garantías que regulan el proceso como instrumento judicial, cautelando sobre todo el ejercicio del derecho de defensa de las partes en litigio.*

Tercero.- *Que se procede entonces, al análisis de la infracción contenida en el ítem A) del numeral 3 del artículo 139 de la Constitución Política del Estado, comprende a su vez, entre otros derechos, el de obtener una resolución fundada en derecho, mediante las sentencias en las que los jueces y tribunales expliciten en forma suficiente las razones de sus fallos, con mención expresa de los elementos facticos y jurídicos que los determinaron, norma que resulta concordante con lo preceptuado por el artículo 3 del Art. 122 del Código Procesal Civil y el Art. 12 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Del mismo modo, debe precisarse que, la exigencia de la motivación suficiente, prevista en el inciso 5 del referido artículo, garantiza que el justiciable pueda comprobar que la solución del caso concreto viene dada por una valoración racional de los elementos facticos y jurídicos relacionados al caso, y no de una arbitrariedad por parte del juez; de ahí que una resolución que carezca de motivación suficiente no solo vulnera las normas legales citadas, sino también principios de rango constitucional.*

Cuarto.- *En el caso de autos, se denuncian defectos de motivación porque no se habría interpretado adecuadamente las normas de derecho material, esto es los artículos 2012, 2014 y 2015 del Código Civil referente a principios registrales, entre ellos los de publicidad y buena fe; sin embargo, tal situación no constituye propiamente un defecto de motivación, pues, el órgano jurisdiccional ha puesto de manifiesto los fundamentos básicos del razonamiento que lo llevaron a la formación del juicio jurisdiccional. Ahora bien, el hecho que la decisión sea contraria a los intereses del recurrente no implica la existencia de un defecto en la motivación, y, por tanto, no se verifica afectación al debido proceso. En todo caso, la interpretación de la norma material será materia de análisis en los fundamentos siguientes, atendiendo a que se ha denunciado también dicha infracción normativa, empero, la infracción normativa procesal debe ser desestimada.*

Quinto.- *Que se procede luego a efectuar el análisis de la infracción normativa sustantiva también denunciada. Que, prima facie se advierte de la demanda, que esta no se ha sustentado en l mala fe en la*

celebración de la Escritura Pública de compraventa N° 296 de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, por consiguiente no ha sido parte del contradictorio en el presente proceso, por lo que no resulta procedente introducir este hecho recen con el medio impugnatorio, pues podría resultar violatorio l debido proceso, en su manifestación del derecho al contradictorio, el que es esencial para la existencia de un proceso, que faculta al sujeto de derecho emplazado a involucrase en el teniendo la posibilidad de enfrentar la pretensión que se le opone, contradiciéndola, atacándose o en todo caso reconociéndola.

Sexto.- *Que, sin perjuicio de lo anterior, se procede al análisis de la aplicación de los principales registrales, Así el artículo 2014 del Código establece: "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. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". "Este principio puede definirse como" aquel (…) en virtud del cual el tercero que adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non dominio que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con lo demás requisitos exigidos por la ley" (GARCIA GARCIA). En doctrina se reconoce un aspecto negativo o positivo de la buena fe; así el aspecto negativo implica desconocimiento de la existencia de vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo creencia de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo. La buena fe implica, en ese sentido, la seguridad del poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del Registro" (CANO TELLO), basado en un conocimiento promedio (GARCIA GARCIA)"*[650].

Sétimo.-*Que, en el caso de autos se ha determinado que Alejandro Ortiz Zelada figuraba en los Registros Públicos como propietario de todos los derechos y acciones del bien inmueble sub Litis, como se verifica de la copia certificada de la Partida N° 11082022 de fojas diecisiete, por consiguiente al adquirir el inmueble José Palacin Aquino y su cónyuge Hilda Borda Mendoza, mediante escritura Pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, lo hicieron amparados en lo que aparecía en el Registro Público (principio de legitimación) y en la creencia que quien vendía el bien era el legítimo propietario y que por ende contaba con las facultades para disponer, pues de conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014, la buena fe del tercero se presume.*

Octavo.-*Que, resulta pertinente remarcar que la presunción de buena fe del tercero adquirente, establecida en el referido artículo 2014 del Código Civil es una presunción iuris tantum, que admite prueba en contrario; por consiguiente la carga de la prueba se invierte, pues quien debe acreditar la mala fe del tercer adquiriente es la parte actora, empero en el presente caso el demandante no ha acreditado la mala fe del demandado,*

[650] ALIAGA HUARIPATA Luis. Código Civil Comentado. Tercera Edición. Editorial Gacela Jurídica. 2010. Lima – Perú. Tomo X, p. 315, 318.

verificándose del tenor de la demanda, que los únicos cuestionamientos se han efectuado respecto de este acto jurídico es que la escritura pública de compra venta de derechos y acciones del bien sub Litis a favor del vendedor Alejandro Ortiz Zelada, es nula y por tanto la transferencia que realiza este deviene también en una nulidad ipso jure; asimismo indica que no obstante que la venta cuestionada, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez, se efectuó mediante poder, este no ha sido inscrito en los Registros Públicos siendo el mismo un requisito para que surta efecto; en consecuencia dichos fundamentos son ajenos a la presunción de la buena fe.

VI Decisión.

A) Por estos fundamentos de conformidad con el artículo 396 del Código Procesal Civil: Declararon FUNDADO el recurso de casación interpuesto por el demandado José Palacin Aquino, obrante a fojas quinientos veintitrés, en consecuencia, CASARON la sentencia de vista de fecha doce de enero de dos mil quince, de fojas cuatrocientos ochenta y cinco, en el extremo que revoca la sentencia apelada de fecha veinticuatro de enero de dos mi catorce, de fijas trescientos noventa y tres.

B) Actuando en sede de instancia CONFIRMA la sentencia apelada de fecha veinticuatro de enero de dos mi catorce, en el extremo que declara infundada la demanda, respecto a la nulidad de la Escritura Pública de compra venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo de dos mil diez; así como la pretensión accesoria del asiento registral N° COOOO3 de la partida N° 11082022.

C) DISPUSIERON la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo responsabilidad; en los seguidos por Humberto Ortiz Zelada y otros con José Palacin Aquino y otros, sobre nulidad del acto jurídico; y los devolvieron. Interviene como ponente la Jueza Suprema señora del Carpio Rodríguez. SS- Tello Gilardi. Del Carpio Rodríguez. Rodríguez Chávez, Calderón Puertas. De la Barra Barrera…"[651].

Comentarios de la suscrita:

I) Respecto Sentencia Casatoria N° 800-2015-Huanuco.

Se establece, de la presente sentencia casatoria N° 800-2015-Huanuco, que la Sala Suprema consideró que no correspondía la nulidad de asiento registral N° 000003 de la partida 11082022; al no obrar un poder inscrito en los Registros Públicos y estando al principio de fe pública registral. Del análisis del presente hecho factico, tenemos que la conviviente del propietario del bien inmueble, efectúa la falsificación de un poder, que no inscribió; empero, sirvió para efectuar la venta del 80% del bien inmueble que no correspondía; sino que correspondía a la sucesión intestada de sus hermanos del fallecido; al no obrar

[651] Sent. Casatoria N° 800-2015-Huánuco. 12 Abril de 2016.

registrado en los Registros Públicos. Por lo que la venta, la efectúa la conviviente, falsificando documentos, por lo que la venta era nula.

Para la solución, del presente hecho factico, la suscrita, considera que 1) Se debe dar interpretación sistemática del sistema jurídico; por un lado, 2) No debe haber Abuso del Derecho; por lo que el Art. 2014 del Código Civil, no puede vulnerar la inviolabilidad de propiedad; 3) Ante el hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se debería apreciar a) Como figura agravada el accionar delictivo de falsificación de documentos o suplantación de identidad, en donde el Falsario, b) Logra la inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, c) Para delictivamente aparentar el propietario, y d) Ante la inscripción en los Registros Públicos de un documento público registral "no auténtico", i) vulnerar la Fe Pública Registral con el que cuenta con antelación del verdadero propietario, que debe mantenerse incólume, porque no se ha dado un tracto sucesivo del bien inmueble materia de litis, ii) Al no haber manifestado el verdadero propietario su manifestación de voluntad para transferir su bien inmueble ni a título gratuito ni oneroso, ni al falsario ni al tercero de buena o mala fe. Por lo que es nulo ipso jure.

Toda vez que, como planteo como hipótesis: No estamos ante un acto jurídico al no cumplir ninguno de los requisitos del Art. 140 del Código Civil, como tampoco estamos, frente a un contrato licito, porque tampoco cumple con los requisitos del Art. 1351 del Código Civil; no estamos ante un negocio jurídico, sino ante un accionar delictivo; por lo que, es nulo ipso jure; conforme planteo en mi hipótesis de mi tesis doctoral.

Es de entender, que esta casación N° 800-2015-Huanuco: el objetivo era resaltar el Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil; empero, hubo una vulneración de Derechos Fundamentales: no se efectuó el Control Difuso, y esta casación no analiza que existe "la inviolabilidad de propiedad y la herencia", regulado en el Art. 70 y Art. 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado como derechos fundamentales no solo que protege la Constitución Política del Estado y los Derechos Humanos, que se encuentran destacados como derechos inherentes a la persona, protegido en el art. 2 de nuestra Carta Magna y reafirmado en el capítulo II del derecho de la propiedad de nuestra Carta Magna; contando los antecedentes en las Constituciones Políticas Peruanas de los años 1920 en el Art. 38; en Constitución Política del año 1933 Art. 31 y en penúltima Constitución Política del año 1979 en Art. 116; esto aunado con constituciones y Tratados Convencionales Declaración Universal de Derechos Humanos en Art. 17 y en Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre en al Art. XXIII, XXVII, entre otros; y la ley no ampara el Abuso del Derecho, como plantea el Art. II del título Preliminar del Código Civil:

> "…*La ley no ampara el ejercicio ni la omisión abusivo de un derecho. al demandar indemnización u otra pretensión, el interesado puede solicitar las medidas cautelares apropiadas para evitar y suprimir provisionalmente el abuso…*"[652].

[652] C.C. Peruano. Idem. Art. II del Tit. Prel.

Es estas razones, la preocupación de la suscrita, al considerar que vendría vulnerándose derechos humanos, es que realiza el presente trabajo de investigación, a efecto que se promulgue como delito agravado de Falsificación de Documentos Públicos Registrales al "Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por el Falsario", donde se vulnera conforme al control difuso no solo la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, sino derecho inherente de la persona de la "propiedad y herencia"; esto es, que la propiedad, sea transmitida por herencia del causante a los causahabientes, ya sea por herencia o "sucesión intestada", como derechos inherente al ser humano, reconocido en los Tratados Convencionales de Derechos Humanos y Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre y por el respeto de la dignidad del hombre, reconocido en la carta magna, así como derecho universal, como derecho de la persona como fin supremo:

> "…*La Defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y el Estado…"*[653].

El trabajo de investigación doctoral, considera que el hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, donde se vulneran bienes jurídicos de Fe Pública del verdadero propietario y trafico jurídico.

Por lo que, se adopta medidas preventivas; medida de cautelar de No innovar, para evitar se prosiga efectuando ventas sucesivas y para proteger al verdadero propietario y sus causahabientes en caso que aquel hubiera fallecido; y, acción reivindicatoria, para retornar la propiedad al verdadero propietario y sus herederos legales, al tener el propietario, derecho de trasmitir su propiedad a los herederos legales. Aunque se aclara, que tiene el derecho, mas no la obligación, si por decisión propia, enajena por ejemplo a título oneroso, para cautelar su tercera edad, reinvertir, disfrutar de sus bienes. El verdadero propietario al fallecer, tiene el derecho inherente de transmitir sus bienes, a sus causahabientes, ya sea por herencia o por sucesión intestada.

En el análisis del presente trabajo de investigación, resalta la gran diferencia, cuando procede o no; esto es: "cuando no exista vulneración a la inviolabilidad de propiedad, del verdadero propietario", entre ellas: 1.- Doble Venta efectuada por el propietario. 2.- Poder vencido otorgado, lo vendo al tercero de buena fe. 3.- Simulación efectuado por el verdadero propietario, con tercero, habiendo auto expuesto su propiedad, quien aprovecho para vender al tercero de buena fe; en estos casos corresponde el Art. 2014 del Código civil. En cambio, cuando estamos ante el hecho factico que el Falsario comete falsificación de documentos o suplantación de identidad u otro, no corresponde; por lo que se debe considerar el Pleno Jurisdiccional Civil del 20 de octubre de 2012. Tema "sobre la Fe Pública Registral en el Caso de Falsificaciones de Títulos, no protege a los terceros de buena fe, cuando se trate de "vicios

[653] Constitución Política del Estado Peruano. Idem. Art. 1.

radicales de nulidad"; que se menciona en la misma sentencia casatoria antes aludida.

> "…*La Fe Pública Registral no protege a los terceros de buena fe, cuando se trata de vicios radicales de nulidad…"*[654].

Del análisis del hecho factico, en mi teoría sobre el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario; planteamos que no estamos ante acto jurídico, ni ante un contrato licito, ni ante un negocio jurídico, sino ante un accionar delictivo; por lo que es nulo ipso jure; toda vez que existe Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros; cuando el Falsario, logra delictivamente el registro en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, al ser un delito de riesgo concreto con peligro de resultado; este accionar delictivo y ya resulta el agravante que existe afán de lucro, por enriquecimiento indebido del falsario y sus co autores; el tercero de Mala fe; para lograr perjuicio económico al verdadero propietario y sus herederos legales, así como detrimento económico al tercero de buena fe.

Por lo que, planteo se efectúe modificaciones legislativa como cambio de política criminal, promulgándose el delito del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, como figura agravada contra la Fe Publica-delito de Falsificación de documentos Público Registrales debiendo promulgarse la tipificación del Art. 427-A del Código Penal y también una promulgación del Código Civil, para la inaplicabilidad del Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, el Principio de Fe Pública Registral, cuando se trata del FIDEF – Fraude Inmobiliario de delito de Estelionato cometido por falsario, estando, la Falsificación de Documentos y/o suplantación de identidad u otros; que cometa el Falsario, al lograr delictivamente inscribir en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, al ser un delito de peligro y conlleva a plurivictimas el verdadero propietario, sus causahabientes y el tercer adquiriente ante una pseudo enajenación a título oneroso, de bien inmueble ajeno, que logro la inscripción, para aparentar ser propietario, por lucro; logrando el enriquecimiento ilícito y el desmedro económico del verdadero propietario y sus causahabientes, por lo que, propongo como modificación el Art. 2010 del CC, que solo debe ingresar documentos auténticos, a los registros públicos.

Mientras a nivel civil, propongo en forma excepcional inaplicar el Art. 2014 del Código Civil, a través de la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, en donde se considere que no corresponde el otorgar Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, en el caso concreto del FIDEF, ya que vulnera la Fe Pública Registral con el que cuenta con antelación, por Principio de Prioridad del verdadero propietario y consecuentemente de sus causahabientes, que se mantiene incólume a favor de aquellos, al fallecer el causante; esto aunado, a los Principios Registrales que garantizan el Libro IX del Código Civil de los Registros Públicos y mal podría, vulnerarse con interpretación con falacia,

[654] Pleno Jurisdiccional Civil del 20 Octubre 2012. Tema 2 "Falsificación de títulos".

que otorgue al tercero de buena fe, dicho principio registral, ya que vulnera el control difuso, los principios registrales que la Casación trata de proteger, empero, vulnerando la Fe Publica Registral y Publicidad, entre otros; ya que el Principio de Publicidad garantiza, el tráfico jurídico y fe pública registral de los documentos "auténticos" y no de los documentos "inauténticos"; conforme está reconocido en la doctrina comparada, los que si se desprotegen, estaríamos generando inseguridad jurídica; que debe existir dentro de un Estado de Derecho.

Por lo que, las interpretaciones jurídicas y fácticas, no pueden ser sesgadas, ni interpretaciones con falacias; menos aun que se permite el Abuso del Derecho, porque vulneran Derechos Humanos; debiendo la interpretación, estar dentro de interpretación sistemática y de control difuso, dentro del neo constitucionalismo, y ponderación de derechos y control difuso de derechos fundamentales y de principios, entre ellos, los principios constitucionales de ponderación de derechos, la razonabilidad, la proporcionalidad; así como de buena fe; que se debería exigir en las transacciones de bienes inmuebles, no solo del vendedor y del comprador, evitando el abuso del derecho, y permitiendo el respeto de la moral y las buenas costumbres y entre ellos y meritando que los jueces no pueden dejar de administrar justicia por defecto o deficiencia de la ley. En tales casos, deben "aplicar los principios generales del derecho", entre otros.

II) Comentario:

Sentencia Acusatoria N° 258-2015/ICA.

La Corte Suprema declaro inadmisible la Casación; empero, dispuso que, en caso de Poder, si obra informe del Notario, que establezca la No autenticidad de un documento – Poder; ya no resulta necesario una pericia grafotecnia.

Precedente Vinculante sobre Fe Publica.

> *"… El delito de falsedad es de comisión instantánea y se consume, en todo caso cuando a sabiendas se utiliza el documento falso –un supuesto típico distinto de la confección, alteración o modificación falsaria del documento y que, asimismo, puede concurrir con él y ser perpetrado por el propio autor de la elaboración del documento falso o por un tercero., el cual en el presente caso sustento que una demanda y dio lugar a una sentencia que consolido el propósito criminal de agente-es de insistir que el uso de un documento falso es un delito de estructura instantánea aunque sus efectos pueden prolongarse más allá, por lo que, en principio, el plazo de prescripción empezara a contarse desde el momento de su utilización …"*[655].

[655] Precedente Vinculante R.Q. N° 1678-2006, Lima (13/04/2007), F. 5.

Sentencia del Tribunal Constitucional – Imputación Concreta.

> *"...13.- El artículo 427 del Código Penal, respecto al delito de falsificación de documentos en general, (...): "que hace, en todo o parte, un documento falso o adultera uno verdadero que pueda dar origen a derecho u obligación o servir para probar un hecho, con el propósito de utilizar el documento, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio, con pena privativa de libertad no menor de dos ni mayor de diez años y con días multa (...). Si se trata de documento público, registro público, título auténtico o cualquier otro transmisible por endoso o al portador y con pena privativa de libertad no menor de dos años ni mayor de cuatro años. Y con (...) si se trata de un documento privado. Se aprecia de ello que la norma penal material para dicho tipo penal prevé dos modalidades delictivas y, consecuentemente, dos penalidades distintas.*
>
> *14.- (...), el juez penal cuando instaura instrucción por el delito por falsificación de documentos en general, omitiendo pronunciarse en cuál de las modalidades delictivas presumiblemente habría incurrido la imputada, y al no precisar si la presunta falsificación de documentos que se imputa a la favorecida está referida a instrumentos públicos o privados, lesiona su derecho a la defensa, toda vez que, al no estar informada con certeza de los cargos imputados, se le restringe la posibilidad de declarar y defenderse sobre hechos concretos, o pruebas concretas que acrediten la inocencia que aduce..."*[656].

Jurisprudencia de Configuración Típica de Falsedad Material.

> *"...Delito de falsificación de documento: configuración. Cuarto. tipo penal de falsedad material que acoge el artículo 427 del Código Penal se disgrega en dos comportamientos intrínsecos a la actividad falsaria recaída sobre el mismo documento, que giran en torno a la condición falaz de dicho instrumento objeto del delito y que son susceptibles de ser insertados dentro de una misma línea progresiva del inter criminis "como consumación material y consumación formal o agotamiento, confiriéndole a ambos autónoma tipifica, subsumibles en dos supuestos de hecho de relevancia jurídica, dentro de las cuales la conminación penal resulta variable en función al objeto material del delito, distinguiéndose entre documento público o privado. En este sentido, ambas conductas no necesariamente concurren para su tipificación en virtud de su (...) autonomía típica-, comprendidas bajo los verbos rectores "hacer o adulterar y hacer uso" ostentan una innegable relevancia penal (...) son típicos y susceptibles de sanción penal; (...) resultando (...) típico el comportamiento relativo a utilizar el documento falso (...) a través de la introducción del documento falso en el ámbito del tráfico jurídico sirviéndose de las funciones intrínsecas a él (probatoria, de perpetuación y de garantía) como si se tratara de un documento auténtico, la conducta al acusado (...) resulta reprimible penalmente. Quinto. (...) lo concertación*

[656] Exp. N° 3390-2005-HC/TC (06-06-2005), Fundamento 13 y 14.

a la falta de concreción del perjuicio, la sentencia de vista recurrida incurre en un error al analizar bajo la premisa normativa de la causación de un perjuicio efectivo a través de la conducta falsaria. En efecto, se incurre en un error al perjuicio a través del uso del documento falso (...) la estructura típica del delito sub análisis no refleja dicha exigencia, (...) el artículo 427 del Código Penal, (...) señala (...) el uso de un documento falso o falsificado, como si fuese legítimo, siempre que de su uso puede resultar algún perjuicio como elemento integrante del tipo de falsedad material, se encuentra comprendido como una condición objetiva de punibilidad, pero que sin embargo, no precisa que ella tenga carácter real, sino de ocasionar un perjuicio que no necesariamente requiere su concrecionen la realidad –sino que sea idóneo para causar un perjuicio-, que en este caso, el accionar falsario atribuido al procesado..."[657].

"...En el delito de falsificación de documentos se requiere el propósito de utilizar el documento (...) emplear dicho documento en el tráfico jurídico. Cuarto (uno) de los elementos objetivo del (...) delito de falsificación de documentos, es adulterar, no obstante debe tenerse en cuenta que el elemento subjetivo del tipo consiste en que la falsificación o adulteración haya sido perpetrado con el propósito de utilizar el documento falso (...) la intención especifico que la ley incrimina, en la falsedad documental es (...) simplemente la voluntad de hacer valer, como prueba contra un interés jurídico protegido, un documento que él sabe es falso; que el Tribunal de fallo no tuvo en cuenta la posibilidad de usar, como elemento del tipo y el uso propiamente dicho ya no como elemento constitutivo del tipo penal, situaciones que no han sido acabadamente interpretadas por el Colegiado superior que emitió sentencia en primera instancia, debiendo precisarse que en esta clase de delitos, además, del dolo se exige un elemento subjetivo del tipo que es el propósito de utilizar el documento (..., la finalidad de emplear dicho documento en el tráfico jurídico, por ello esta intención se erige como otro elemento del tipo pero referido a la parte subjetiva del agente; requisito por demás esencial para la configuración del delito, en lo referente a la tipicidad ..."[658].

Doctrina.

"…En la sentencia de casación no hay motivación acerca de los hechos, pues el Art. 432 del Código Procesal Penal; establece que la Sala Penal de la Corte Suprema está sujeta de manera absoluta a los hechos legalmente comprobados y establecidos en la sentencia o auto recurridos. Por ello, el pronunciamiento de la Sala solo ser ejerce sobre los errores jurídicos relevantes que contenga la resolución recurrida, (…) que deben estar referidos específicamente a las causales de casación expresamente invocadas por el recurrente, sin perjuicio de las cuestiones que sean declaradas de oficio en cualquier estado y grado de proceso.

La parte referida a los fundamentos de Derecho debe contener las argumentaciones o razonamientos que justifican la decisión de la Sala

[657] Exp. R. N. N° 1669-2011-Arequipa, del 23-01-2012, Sala Penal Transitoria.
[658] Apelación N° 06-2012-Huara, sentencia de segunda instancia del 09-0r-2013. Sala Penal Permanente.

Penal de la Corte Suprema respecto de cada una de las causales invocadas. La Sala de casación no es libre para pronunciarse sobre la sentencia recurrida; su competencia se encuentra claramente delimitada por el Art. 432.I C.P.P.) y circunscrita a las causales previstas en el Art. 429 C.P.P, así como a las cuestiones que sean declarables de oficio en cualquier estado y grado del proceso (cuestión previa y excepcionales (Art. 7°.3 C.P.P.), corte de secuela por minoría de edad (Art. 74.1 C.P.P.), nulidad absoluta (Art. 150 C.P.P.).

En cuanto a la parte resolutiva, la sentencia de casación puede declararse infundada el recurso respecto de todas las causales o motivos; lo puede declarar infundado en parte y fundado en otro extremo; o (…) declarar fundado el recurso respecto de todas las causales.

En caso de estimarse o declarar fundado el recurso de casación por alguna de las causales, la sentencia que se expida se denomina sentencia casatoria misma que puede tener diversos efectos procesales.

Además de declarar la nulidad o recurso recurridos, la sentencia casatoria podrá decidir por si el caso, en tanto para ello no sea necesario un nuevo debate u ordenar el reenvió del proceso. Cuando se opte por la anulación sin reenvió, en la misma sentencia se pronunciará sobre el fondo dictando el fallo que deba reemplazar el recurrido.

En el caso (…) sentencia disponga la anulación con reenvió deberá indicar el Juez o Sala Penal Superior competente, así como el acto procesal que debe renovarse. La anulación del auto o sentencia recurridos puede ser total o parcial. Si no se anulan todas las disposiciones de la sentencia impugnada, esta tendrá valor de cosa en las partes que no tengan nexo causal con la parte anulada. Cuando ello sea necesario, la Sala Penal de la Corte Suprema declarar en la parte resolutiva de la sentencia acusatoria, que partes de la sentencia impugnada adquieren ejecutoria…"[659].

[659] BEJAR PEREYRA Oscar Enrique. La Sentencia. Importancia de su Motivación. Alternativas sobre nulidades penales, legislacio0n, doctrina y jurisprudencia. Idemsa, (2018), p. 125-126.

II.- CONSTITUCIONES POLÍTICAS PERUANAS.

Respecto Derecho de Propiedad.

Antecedente:

1.-Constitución Política de la Monarquía Española 1812

Promulgada en Cáliz el 19 Marzo de 1812. Contaba con 384 Artículos.

"…*La Nación española es libre e independiente, y no es ni puede ser patrimonio de ninguna familia ni persona…"*[660].

"…La Nación está obligada a conservar y proteger por leyes sabias y justas la libertad civil, la propiedad, y los demás derechos legítimos de todos los individuos que la componen…"[661].

"…El territorio español comprende en la Península con sus posesiones e islas adyacentes, Aragón, Asturias, Castilla la Vieja, Castilla la Nueva, (…). En la América meridional, la Nueva-Granada, Venezuela, el Perú, Chile, provincial del Río de la Plata, y todas las islas adyacentes en el mar Pacifico y en el Atlántico. En el Asia, las islas Filipinas, y las que dependen de su gobierno…"[662].

2.-Constitución Política de Perú de 1823. Contaba con 194 artículos.

"…Todas las provincias del Perú, reunidas en un solo cuerpo forman la Nación Peruana…"[663]. *"…Es independiente de la Monarquía Española, y de toda dominación extranjera, y no puede ser patrimonio de ninguna persona o familia…"*[664]."*…Se divide el territorio en departamentos, los departamentos de provincia, las provincias en distritos y los distritos en parroquias…"*[665]. *"…Para ser ciudadano es necesario (…) 4) Tener una propiedad o ejercer cualquier profesión, o arte con título público, u ocuparse en alguna industria útil, sin sujeción a otro en clase de sirviente o jornalero…"*[666]. *"…Todos los ciudadanos son iguales ante la ley, ya premié, ya castigué. Quedan abolidos los empleos y privilegios hereditarios…"*[667]. *"…Para ser elector parroquial se exige (…) 3) Tener una propiedad que produzca trescientos pesos cuando menos, o ejercer cualquier arte, u oficio, o estar ocupado en alguna industria útil que los rinda anualmente, o ser profesor público de alguna ciencia…"*[668]. *"…Para el grave encargo de representante es necesario (…) 3) Tener una*

---

660 Constitución Política de la Monarquía Española 1812. Promulgada en Cáliz el 19 Marzo de 1812. Idem. Art. 2.

661 Constitución Política de la Monarquía Española 1812. Idem. Art. 4.

662 Constitución Política de la Monarquía Española 1812. Idem. Art. 10.

663 Constitución Política del Perú de 1823. Art. 1. Promulgada el 12 Noviembre de 1823.

664 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 2.

665 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 7.

666 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 17.

667 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 23.

668 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 34.

propiedad o renta de ochocientos pesos cuando menos, o ejercer cualquier industria que los rinda anualmente, o ser profesor de alguna ciencia…"[669]*. "…Para ser senador se requiere: 4) Tener una propiedad que exceda el valor de diez mil pesos en bienes raíces, o el goce o renta de dos mil pesos anuales, o el ser profesor de alguna ciencia…"*[670]*. "…Queda abolido el recurso de injusticia notoria…"*[671]*. "…La Constitución garantiza este derecho: (…) 5) Por la inviolabilidad de las propiedades intelectuales…"*[672]*. "…Sin embargo de estar consignados los derechos sociales e individuales de los peruanos en la organización de esta ley fundamental se declaran inviolables (…) 3) La Propiedad…"*[673]*. "…Todos los peruanos pueden reclamar el uso y ejercicio de estos derechos, y es un deber de las autoridades respetarlos y hacerlos guardar religiosamente por todos los medios que estén en las esferas de las atribuciones de cada una de ellas…"*[674]*.*

3.-Constitución Política de Perú de 1826. Consta de 150 artículos.

"…El Tribunado tiene la iniciativa: 6) En la construcción de caminos, calzadas, puentes, edificios públicos, y en la mejora de la policía y ramos de industria…"[675]*. "…La libertad civil, la seguridad individual, la propiedad y la igualdad ante la ley, se garantiza a los ciudadanos por la Constitución…"*[676]*.*

4.-Constitución Política de Perú de 1828. Consta de 182 artículos.

"…La Nación Peruana es para siempre libre e independiente de toda potencia extranjera. No será jamás patrimonio de persona o familia alguna, ni admitirá con otro Estado unión o federación que se oponga a su independencia …"[677]*. "…Por cada doscientos individuos de la parroquia se elegirá un elector parroquial que tenga las calidades: (…) 3) Tener una propiedad raíz, o un capital que produzca trescientos pesos al año, o ser maestro de algún arte u oficio, o profesor de alguna ciencia…"*[678]*. "…Para ser Diputado se requiere: (…) 3) Tener una propiedad raíz, que rinda quinientos pesos de producto liquido al año, o un capital que los produzca anualmente, a una renta igual, o ser profesor público de alguna ciencia…"*[679]*. "…Para ser Senador se requiere: (…) 3) Tener una propiedad territorial que rinda mil pesos de producto liquidó al año, o a un capital que produzca anualmente un mil pesos, o una renta*

669 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 43.
670 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 92.
671 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 114.
672 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 118.
673 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 193.
674 Constitución Política del Perú de 1823. Idem. Art. 194.
675 Constitución Política del Perú de 1826. Promulgado el 01 Julio 1826.
676 Constitución Política del Perú de 1826. Idem. Art. 142.
677 Constitución Política del Perú de 1828. Promulgado el 18 Marzo 1828. Art. 2.
678 Constitución Política del Perú de 1828. Idem. Art. 13.
679 Constitución Política del Perú de 1828. Idem. Art. 19.

de igual cantidad, o ser profesor público de alguna ciencia…[680]*" "…La Constitución no reconoce empleos ni privilegios hereditarios, ni vinculaciones laicales. Todas las propiedades son enajenables a cualquier objeto que pertenecen. La ley determinara el modo y forma de hacer estas enajenaciones…"*[681]*. "…Es inviolable el derecho de propiedad. Si el bien público, legalmente reconocido, exigiere la propiedad de algún ciudadano, será previamente indemnizado de su valor…"*[682]*.*

5.- Constitución Política del Perú de 1834. Consta de 101 artículos.

"…Para ser Diputado se requiere: (…) 3) Tener una propiedad raíz que rinda quinientos pesos de producto liquido al año, o ser profesor público de alguna ciencia en actual ejercicio…"[683]*. "…Los hijos de padre peruano, o madre peruana, no nacidos en el Perú, además de diez años de domicilio en la provincia que los elige, deben tener una propiedad raíz del valor de doce mil pesos, excepto, los que hubiesen nacido de padres ausentes en servicio de la Republica, con tal que tengan las tres primeras calidades del artículo anterior y siete años de domicilio en la provincia…".*[684] *"…Para ser Senador se requiere: 3) Tener propiedad raíz que rinda mil pesos de producto liquido al año, o un capital que produzca anualmente un mil pesos, o una renta de igual cantidad, o ser profesor pública de alguna cuenca en actual ejercicio…"*[685]*.*

6.-Constitución Política de Perú de 1836. Promulgado el 6 agosto 1836.

7.-Constitución Política de Perú de 1837. Consta de 45 artículos.

"… Para ser elector de departamento se requiere: (…) 3) Ser propietario territorial, o ejercer cualquier industria, teniendo en ambos casos el capital de tres mil pesos al menos…"[686]*.*

8.- Constitución Política de Perú de 1839.

"…Es inviolable el derecho de propiedad; si el bien público legalmente reconocido exigiere la propiedad de algún ciudadano, será previamente indemnizado de su valor…"[687]*.*

"…Para ser prefecto se requiere (…) 3) Tener propiedad raíz que produzca quinientos pesos al año…"[688]*.*

---

[680] Constitución Política del Perú de 1828. Idem. Art. 39.

[681] Constitución Política del Perú de 1828. Idem. Art.160.

[682] Constitución Política del Perú de 1828. Idem. Art. 165.

[683] Constitución Política del Perú de 1834. Promulgado el 10 Junio 1834.

[684] Constitución Política del Perú de 1834. Idem. Art. 20.

[685] Constitución Política del Perú de 1834. Idem. Art. 30.

[686] Constitución Política del Perú de 1837. Idem. Art. 11, Inc. 3)

[687] Constitución Política del Perú de 1839. Idem. Art. 167.

[688] Constitución Política del Perú de 1839. Idem. Art. 135.

"…Para ser Subprefecto se requiere 3). Tener propiedad raíz que produzca trescientos pesos al año…"[689].

9.- Constitución Política de Perú de 1856.

"…La propiedad es inviolable a nadie se puede privar de la suya, sino por causa de utilidad pública legalmente probada y previa indemnización justipreciada…"[690].

"…Todo extranjero podrá adquirir conforme a las leyes, propiedad territorial en la República, quedando, en todo lo concerniente a dicha propiedad, sujeto a las obligaciones y en el goce de los derechos de peruano…"[691].

10.- Constitución Política de Perú de 1867.

"…La propiedad es inviolable, bien sea material o intelectual. Nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública, probada legalmente, y previa indemnización justipreciada…"[692].

"…Todo extranjero puede adquirir en la República propiedad territorial, conforme a las leyes, quedando, en todo lo concerniente a dicha propiedad, sujeto a las obligaciones y el goce de los derechos de peruano…"[693].

11.- Constitución Política de Perú de 1920.

"…La propiedad es inviolable bien sea material, intelectual, literaria o artística. A nadie se puede privar de la suya sino por causa de utilidad pública privada legalmente y previa indemnización justipreciada. La propiedad, cualquiera que sea el propietario, está regida exclusivamente por las leyes de la República y se halla sometida a las contribuciones, gravámenes y limitaciones que ellas establezcan. No pueden ser materia de propiedad privada las cosas públicas cuyo uso es de todos como los ríos y caminos públicos. Se prohíbe las vinculaciones, y de toda propiedad es enajenable en la forma que determinen las leyes…"[694].

"…Los extranjeros, en cuanto a la propiedad, se hallan en la misma condición que los peruanos, sin que en ningún caso pueden invocar al respecto situación excepcional ni apelar a reclamaciones diplomáticas. En una extensión de cincuenta kilómetros distante de las fronteras, los extranjeros no podrán adquirir ni poseer, por ningún título, tierras, aguas, minas y combustibles, directa o indirectamente, ya sea individualmente o en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estadio, la propiedad

[689] Constitución Política del Perú de 1839. Idem. Art. 137.
[690] Constitución Política del Perú de 1856. Idem. Art. 25.
[691] Constitución Política del Perú de 1856. Idem. Art. 26.
[692] Constitución Política del Perú de 1867. Idem. Art. 25.
[693] Constitución Política del Perú de 1867. Idem. Art. 26.
[694] Constitución Política del Perú de 1920. Idem. Art. 38.

adquirida, salvo el caso de necesidad nacional declarada por ley especial…[695]".

12.- Constitución Política de Perú de 1933.

"…Toda Persona tiene derecho: 14) a la propiedad y a la herencia, dentro de la Constitución y las leyes…"[696].

"…Art. 31.- La propiedad, cualquiera que sea el propietario, está regida exclusivamente por las leyes de la República y se halla sometida a las contribuciones, gravámenes y limitaciones que ellas establezcan.

Art. 32.- Los extranjeros están, en cuanto a la propiedad, en la misma condición que los peruanos, sin que en ningún caso puedan invocar al respecto situación excepcional ni apelar a reclamaciones diplomáticas.

Art. 33.- No son objeto de propiedad privada las cosas públicas, cuyo uso es de todos, como los ríos, lagos y caminos públicos.

Art. 34.- La propiedad debe usarse en armonía con el interés social. La ley fijara los límites y modalidades del derecho de propiedad.

Art.- 35.- La ley puede, por razones de interés nacional, establecer restricciones y prohibiciones especiales para la adquisición y la transferencia de determinada clase de propiedad, sea por su naturaleza, o por su condición, o por su situación en el territorio.

Art. 36.- Dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer, por ningún título, tierras, aguas, minas o combustibles, directa o indirectamente, individualmente o en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado la propiedad adquirida, excepto el caso de necesidad nacional declarada por ley expresa…"[697].

13.- Constitución Política de Perú de 1979.

"…Art. 124.- La propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social. El Estado promueve el acceso a la propiedad en todas sus modalidades. La ley señala las formas, obligaciones, limitaciones y garantías del derecho de propiedad.

Art. 125.- La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social, declarada conforme a ley, y previo el pago en dinero de una indemnización que debe pagarse necesariamente en dinero y en forma previa.

Art. 126.- La propiedad se rige exclusivamente por las leyes de la República. En cuanto a la propiedad, los extranjeros, personas naturales

---

[695] Constitución Política del Perú de 1920. Idem. Art. 39.

[696] Constitución Política del Perú de 1979. Idem. Art. 2. Inc. 14.

[697] Constitución Política del Perú de 1933. Idem. Arts. 31-36.

o jurídicas, estaba en la misma condición que los peruanos, sin que, en caso alguno, puedan invocar respecto a situaciones de excepción ni protección diplomática. Sin embargo, dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, Los extranjeros no pueden adquirir, ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho adquirido. Se exceptúa en el caso de necesidad nacional declarada por ley expresa.

Art. 127.- La ley puede, por razón de interés nacional, establecer restricciones y prohibiciones especiales para la adquisición, posesión, explotación y transferencia de determinados bienes por su naturaleza, condición o ubicación.

Art. 128.- Los bienes públicos, cuyo uso es de todos, no son objeto de derechos privados…[698].

14.- Constitución Política de Perú de 1993.

"…Toda persona tiene derecho: 16) A la propiedad y a la herencia…"[699].

"…El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de la propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio…"[700].

[698] Constitución Política del Perú de 1979. Idem. Arts 124-128.
[699] Constitución Política del Perú de 1993. Idem. Art. 2, inc. 16.
[700] Constitución Política del Perú de 1993. Idem. Art. 70.

CAPITULO III. 2 CASACIÓN EMITIDA SOBRE PROPIEDAD LEGISLACION COMPARADA.

Casación.

En opinión de la suscrita, actualmente existen precedentes vinculantes de origen del sistema de common law, que es de obligatorio cumplimiento para los magistrados y que, si deben apartarse, deben fundamentar sus razones, en las legislaciones donde se aplican, como el caso de Perú. Aunque también se consideran las sentencias casatorias: Sin perjuicio, que la Corte Suprema casa un hecho factico y emite sentencia casatoria, cuando lo considere de interés para la aplicación jurídica, ante decisiones no uniformes y que no resulten predictibles, que considera que se están presentando que resultan no homologas, para resolver un mismo delito al caso concreto. Lo que vulnera la predictividad; por lo decide intervenir y casar con sentencia casatorio, para unificar criterios.

Antecedentes.

> *"...El Tribunal de cassation surgió (...) como todos los institutos revolucionarios (...) sombra (...) ideología de Rousseau; pero un influjo (...) más concreto y directo sobre su constitución positiva le derivo (...) doctrinas de Montesquieu (...) famoso principio de la separación de los poderes..."*[701].

Doctrina. *"…la casación (…) lo referente a la unificación de la jurisprudencia…"*[702].

"…la casación atribuyendo la potestad de funcionario a la Corte Suprema de Justicia…"[703]* *"...la fundación del Tribunal Casación y (...) importancia que la Asamblea atribuía a (...) funcionamiento, tuvo (...) notable influjo (...) concepto de "ley", asumió a través de la teoría del contrato social..."*[704].

"...El nacimiento del Tribunal de casación esta, (...) conectado a este nuevo contenido a un principio (...), en la declaración de derechos del hombre y del ciudadano, proclamo, siguiendo (...) teoría del control social; el principio (...) originaria igualdad jurídica de (...) miembros de la consolidación, y la (...) igualdad de todos los ciudadanos ante la ley..."[705].

---

[701] CALAMANDREI Piero. La Casación Civil. Editorial Bibliografía Argentina. Volumen II. (1961). Buenos Aires - Argentina, p. 28.

[702] Argentino i. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notaria. LexisNexis. 4ta Ed. Argentina (2008), p. 299.

[703] Argentino i. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notaria. Idem, R. I, p. 300. Op. Const. Política Argentina 1949, Art. 95. Aunque actualmente derogada y así mismo esta derogada la Corte de Casación en Argentina.

*En opinión de la suscrita, actualmente existen precedentes vinculantes de origen del sistema de common law, que es de obligatorio cumplimiento para los magistrados y que, si deben apartarse, deben fundamentar sus razones, en las legislaciones donde se aplican, como el caso de Perú, en cambio, no lo es para Argentina, que pueden aplicar, pero no están obligados por ley.

[704] CALAMANDREI Piero. La Casación Civil. Idem. Volumen II, p. 27.

[705] CALAMANDREI Piero. La Casación Civil. Idem, Volumen II, p. 27.

"...concepción originaria del instituto de casación (...) con rigor el carácter absolutamente negativo de su función, (...) no solo estaba prohibido colocar en el lugar de la sentencia casada una nueva sentencia (...) n. 163. 1°, sino también acompañar la casación con razonamientos jurídicos aptos para dar una directriz a la sentencia del juez de renvió (n. 163.2°) o a ejercer de todas maneras el influjo sobre la jurisprudencia de los otros tribunales..."[706].

Jurisprudencia sobre la Propiedad.

II.2.1 España.

Preceptos Sentencia Emblemática del Tribunal Constitucional de España:

La calificación registral, para los Registradores Públicos en Sistema Declarativo, se requiere en forma obligatoria, que estos funcionarios públicos, efectúen calificación de faltas subsanables e insubsanables, para que proceda o no, la inscripción de propiedad en Registros Públicos; si son faltas insubsanables; definitivamente no procede, inscripción del título en Registro de Propiedad Inmueble o mueble, etc., porque la calificación es negativa y debería establecerse por universalidad dicho pronunciamiento registral. Mientras, si la calificación de falta subsanable, la calificación registral será negativa, mientras no se levante dicha observación planteada por Registrador Público o resuelta por apelación en segunda instancia por el Tribunal Registral, luego de ordenarse que levante la observación planteada por el Registrador Público. Se tiene que tener mucho cuidado al calificar los documentos que conllevan al ingreso del Registro Público, porque generan erga omnes a través de los Principios Registrales, por la Publicidad y demás principios. Sin embargo, se puede declarar la nulidad absoluta, a través de sentencia judicial.

"…La propiedad privada es un derecho subjetivo que cede para convertirse en un equivalente económico cuando el bien de la comunidad legitima la expropiación.

La constitución no ha recogido una concepción abstracta de propiedad, como mero ámbito subjetivo de libre disposición o señorío sobre el mismo objeto reservado a su titular, sometido (…) en el ejercicio a las limitaciones generales que las leyes impongan para salvaguardar los legítimos derechos o intereses de terceros o del interés general.

La constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que se configura y protege (…) como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero (…) al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidas, de acuerdo con las leyes, en atención a valores o intereses de la colectividad (…) la finalidad o utilidad que cada categoría de bienes objeto de dominio está llamada a cumplir La propiedad acotada por la utilidad individual y una función

[706] CALAMANDREI Piero. La Casación Civil. Volumen II. Idem, p. 419.

social que son inescindibles, configuran ineludiblemente el contenido del derecho de propiedad…"[707].

***Regla de la Buena Fe – Respecto contratos.**

"…La regla de la buena fe (Art. 1198 del Código Civil) no solo se aplica en la interpretación del alcance del contrato, sino también en la ejecución de las obligaciones que de él emanen. (…) las partes deben adoptar un comportamiento leal en toda la fase de constitución de las relaciones y que deben comportarse legalmente en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas ya constituidas entre ellos: este debe de comportarse según buena fe se proyecta a su vez en las dos direcciones en que se diversifican todas las relaciones jurídicas, derechos y deberes: los derechos deben ejercitarse de buena fe: las obligaciones tienen que cumplirse de buena fe…"[708].

a) Jurisprudencia de Acción Reivindicatoria.

"…La acción reivindicatoria es la que tiene el propietario no poseedor contra el poseedor no propietario, para lograr la restitución del objeto o cosa…"[709].

"…La acción que se ejercita es la reivindicatoria (…) para que pueda prosperar se requiere la concurrencia inexcusable de los tres requisitos que se exigen para su viabilidad y cuya prueba corresponde al actor; título legítimo de dominio en el reclamante, identificación de la cosa que se pretende reivindicar y la detentación injusta de quien posee la cosa y a quien en definitiva se reclama…"[710].

*La suscrita opina al respecto que, si bien es cierto, la doctrina jurisprudencial establece que el propietario, con acción reivindicatoria logra recuperar el bien inmueble frente al "poseedor no propietario", que tenga el bien y no puede esgrimir un título jurídico que justifique su posesión. Sin embargo, si el poseedor no propietario, tiene en posesión el bien en el plazo que le garantiza la ley, para obtener la usucapión, y obtener la propiedad por prescripción adquisitiva; entonces, el propietario primigenio, ya no podría recuperar el bien inmueble materia de Litis, por acción reivindicatoria; estando que el transcurso del tiempo, le otorga al "poseedor no propietario" el derecho para que se le declare propietario por prescripción adquisitiva; siempre y cuando reúna los requisitos establecidos por ley.

[707] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del C.C. de España. Idem. T. 3, p. 81-82.
[708] CORDOBA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGER Viviana. Directores. Tratado de la Buena Fe en el Derecho. Idem, T.II, p. 458.
[709] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del C.C. de España. Idem, T. 3, p. 83. Op. Cit. Art. 348 de la C.C. de España. Op. Cit. Sent. T.C. España. 01 Mar 1954.
[710] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del C.C. de España. Idem, T. 3, p. 97. Op. Cit. STS 31 Enero 1976.

Plazo para Acción Reivindicatoria España.

. Para Bienes Muebles el de seis años.

. Para bienes Inmuebles de treinta años.

> *"…La acción reivindicatoria, como toda acción que fundamenta una pretensión, está sujeta a un plazo de prescripción, que para el caso de bienes muebles será el de seis años, y para la situación de bienes inmuebles el plazo, alcanza la magnitud de treinta años…"*[711].

Jurisprudencia de Acción Meramente Declarativa de Dominio.

Existe una jurisprudencia en España, que reconoce este tipo de acción, donde el propietario, no necesita estar en posesión del bien, ni tampoco el quitar la posesión, de quien la tiene en ese momento. Solo interpone la acción declarativa de dominio, para que se le reconozca que es el propietario del bien.

En Materia Penal se vulnera los bienes jurídicos de Fe Publica y la seguridad en el Trafico Jurídico.

> *"…Se trata de proteger la fe pública y la seguridad en el tráfico jurídico evitando que tengan acceso a la vida civil o mercantil elementos probatorios falsos, que pueden alterar la realidad jurídica de forma perjudicial para las partes afectadas…"*[712].
>
> *"…Fe Pública: Con la falsificación de documentos se ataca la fe pública y, en último término, la confianza que la sociedad tiene depositada en el valor probatorio, cuya autenticidad y seguridad se trata de proteger…"*[713].
>
> *"…El bien jurídico protegido es la fluidez y seguridad del tráfico jurídico por la confianza pública en que determinados documentos tienen un contenido veraz y han sido emitidos por quienes parece haberlo hecho…"*[714].

Jurisprudencia Registral - Legislación Comparada:

Falta subsanable e Insubsanable en Títulos Inscripción Registral.

España. *"…Debe denegar el registrador cuando el inmueble que se pretende inmatricular figure e inscrito a favor de otra persona. (…)*

---

[711] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del C.C. de España. Idem, T. 3, p. 82. Op. Cit. *Tribunal Supremo de España en sentencia emblemática N° 37/1986 del 26 de Marzo 1986.*

[712] CLIMENT DURAN Carlos. Código Penal de España. Idem, p. 1830. Op. Cit. (STS.911/99, 9-6; 514/02, 29-5; 349/03, 3-3; 1905-06, 16-11 (Tol. 1019013)).

[713] CLIMENT DURAN Carlos. Código Penal de España. Idem, p. 1830. Op. Cit. (STS.242/98, 20-2; 259/98, 26-5; 1602/99, 15-11; 1453/02, 13-9; 531/04, 29-04; 609-04, 13-5; 1905/06, 16-11 (Tol. 1019013)).

[714] CLIMENT DURAN Carlos. Código Penal de España. Idem, p. 1830. Op. Cit. (STS. 1243/02, 2-7; 1704/03, 11-12).

Considerando que el Estado, cuando carezca de título escrito de dominio, puede inmatricular fincas que le pertenezcan y no figuren inscritas a favor de persona alguna, en virtud de la certificación de dominio (…) artículo 206 de la Ley, procedimiento que, por tener un puro carácter inmatriculador, carece de virtualidad para provocar la cancelación de asientos del Registro, que solo podrá obtenerse (…) artículo 82, mediante sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación, o escritura o documento autentico en que preste su consentimiento para ello la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción, sus causahabientes o representantes legítimos. Considerando que la identificación de las fincas que pretenden ingresar por primera vez en el Registro constituya una de las principales misiones (…) que el Registrador deberá (…) celo y cuidado para evitar que se produzca doble inmatriculación, por lo que ha de denegar (…) siempre que el inmueble aparezca ya inscrito…"[715].

"…La omisión en el título inscribible de las circunstancias personales de los titulares a favor de los cuales se practica la inscripción.

Considerando que, por no haber recurrido los interesados contra el defecto octavo de la nota calificadora, y por haber consentido el Registrador, el Auto del Presidente de la Audiencia en cuanto revoca el defecto séptimo de la misma, esta Resolución ha de concretarse al examen de los seis restantes.

(…) Considerando por lo que se refiere a los defectos 5° y 6, que aunque la regla 9° del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que en la inscripción figuren el nombre, Apellidos y estado civil de las personas a cuyo favor se practique, así como, si los adquirientes fueran casados, viudos o divorciados y si el acto o contrato que se inscriba afectase a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, los nombres y apellidos de sus cónyuges, la falta de dichas circunstancias determina, como es obvio, incluso en las ejecutorias, un defecto de naturaleza subsanable.

Esta Dirección General ha acordado declarar, con renovación parcial del auto apelado, que el documento no es inscribible…"[716].

*De lo que se colige, la importancia de la calificación registral y que no se puede vulnera un asiento registral de un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, que se produce por Falsario, al cometería lo que la suscrita denomina FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, en muchos casos por falsificación de documentos, en otros por suplantación de identidad y otros por uso de Poder Falso, entre otros. Lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y el derecho de transmitir su patrimonio y demás derechos a sus sucesores, luego que aquel fallezca; entre ellos conforme planteo en mi hipótesis, el mantener incólume su derecho al principio de la Fe Publica Registral

[715] GÓMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. II, p. 1466. Op. Cit. Resolución 19 Enero 1960.

[716] GÓMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. II, p. 1453. Resolución de 5 de junio de 1953.

de su bien inmueble, sino a mediado su manifestación de voluntad, para la enajenación a título oneroso o gratuito del bien inmueble materia de Litis y el tráfico jurídico.

Es el Falsario que por lucro, buscando enriquecimiento ilícito, muchas veces coludido con el tercero de mala fe, cometen Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato; para proceder a través del Art. 2014 del Código Civil, efectuar ventas sucesivas, a un tercero, cuarto, quinto, "n" de buena fe; para que a través de este dispositivo legal, conseguir la inscripción en los Registros Públicos, a fin de que el Estado le otorgue la Fe Pública Registral, donde en muchos casos, luego de estas inscripciones, se continua con las ventas sucesivas hasta "n", terceros de buena fe; empero, en muchos casos con ventas irrisorias, sin estar en posesión del bien inmueble, el objetivo es lograr el lucro económico, a través de un enriquecimiento indebido o como en la doctrina señala a través de "Enriquecimiento sin causa", "Enriquecimiento Injusto", etc., al lograr la declaración del Principio de buena fe que se otorga al tercero de buena fe; lo que si atenta la inviolabilidad de propiedad y la herencia del verdadero propietario, debe ser declarado nulo ipso jure.

Jurisprudencia sobre Enriquecimiento Ilícito.

. *"…Adjudicación de la finca hipotecada en tercera subasta conforme el antiguo art. 131 LH. Enriquecimiento sin causa. Sentencia (2003).*

Doctrina: del Enriquecimiento injusto debe ser aplicada con extraordinaria cautela ya que, de otro modo (…), si todas las atribuciones patrimoniales debiesen ser sometidas a revisión, se generaría una inseguridad realmente perturbadora e inconveniente para el tráfico jurídico. Por ello, (…) reiteradamente ha declarado esta Sala no cabe aplicar doctrina cuando el beneficio patrimonial de una de las partes es consecuencia de pactos libremente asumidos o existe una expresa disposición legal que lo autoriza, debiendo exigirse para considerar un enriquecimiento como ilícito e improcedente que el mismo carezca absolutamente de toda razón jurídica, .es decir, que no concurra justa causa, entendiéndose por tal una situación que autorice el beneficio obtenido, sea porque existe una norma que lo legitima, sea porque ha mediado un negocio jurídico valido y eficaz…"[717].

Calificación Registral.

"…concepto de calificación registral como el examen o comprobación (…) los títulos sujetos al Registro que realiza el Registrador de la Propiedad para determinar si están o no ajustados a derecho y en consecuencia si merecen o no protección y la eficacia del Registro. (…) este examen de legalidad no (…) una legalidad genérica, sino que es de hacer eficaces erga omnes los derechos reales inmobiliarios. Por lo tanto (…) el Registrador comprueba en su calificación no es la ilicitud o

[717] BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO, Rodrigo –Director. Derecho Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Ed. Thomson Reuters. Civitas. (2009)- Navarra-España, p. 115. Op. Cit. Sent. 08 Jul. 2003 – España (RJ 2003,4334). Declarado Ha lugar el recurso.

legalidad genéricas del título, sino concretamente si contiene, constituye, modifica o extingue un derecho real recayente sobre bienes inmuebles; si conforme al ordenamiento jurídico específico y los pronunciamientos del propio Registro este derecho Real se encuentra válidamente constituido; y (…) si el título en el que se constituye es válido y adecuado para producir efectos frente a terceros…"[718].

Jurisprudencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo.

En esta jurisprudencia, que procede a proteger a la madre soltera y a la mujer no casada, para controlar el uso de la propiedad, se considera discriminatorio, por lo que considera que: "…no se justifica esta discriminación (...). Caso Martchx, S.13-6-79)...".

"…*Proclamado el derecho de cada uno al disfrute pacifico de sus bienes, el art. 1 está garantizando sustancialmente la propiedad (…) se deduce (…) de expresiones (…) "disfrute de sus bienes" o "ejercicio del derecho de propiedad" (…), el derecho a disponer de los propios bienes constituye un aspecto fundamental del derecho de propiedad…El segundo párrafo del Art. 1 autoriza a los Estados contratantes a "formular las leyes necesarias para controlar el uso de la propiedad, de acuerdo con el interés general"… Sin embargo, (…) tal limitación se aplica únicamente a las madres solteras y no a las casadas… el Tribunal considera que no es justificada esta discriminación…".* [719]

III.2.2 Argentina.

En Argentina, se aplica el proceso con la forma tradición, con análisis al caso concreto y con la aplicación de la ley respectiva y no por precedentes vinculantes y si decide aplicar el common law, no está obligado a ello. Como el caso del Perú, que los Precedentes Vinculantes, los magistrados estamos obligados a ellos y si se requiere apartarse del precedente, se debe fundamentar las razones. *"…la casación (…) lo referente a la unificación de la jurisprudencia…"*[720]*"…la casación atribuyendo la potestad de funcionario a la Corte Suprema de Justicia…"*[721]*

[718] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. I, p. 326-327.

[719] SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del C.C. de España. Idem, T. 3, p. 86-87. Op. Cit. (Caso Marchx, S. 13-6-79).

[720] Argentino i. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notaria. LexisNexis. 4ta Ed. Argentina (2008), p. 299.

[721] Argentino i. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notaria. Idem, R. I, p. 300. Op. Cit. Const. Política Argentina 1949, Art. 95. Aunque actualmente derogada y así mismo esta derogada la Corte de Casación en Argentina.

En opinión de la suscrita, actualmente existen precedentes vinculantes de origen del sistema de common law, que es de obligatorio cumplimiento para los magistrados y que, si deben apartarse, deben

* Art. 95 Const. Política Argentina 1949. Aunque actualmente derogada y así mismo esta derogada la Corte de Casación en Argentina.

> *"…En el campo del derecho, (…) argentino, acto público, acto autentico y acto legítimo son (…) de idéntico sentido. Acto público, en lo común y ordinario de las expresiones, equivale a instrumento público, a acto que inspira verdaderamente fe. En tanto no haya motivo fundado para rebatir el error de su forma o la falsedad de su contenido, la ley presume que el instrumento público tiene fuerza probatoria entre quienes lo suscribieron, sus sucesores y terceros. (…) está presunción es iuris tantum (…) admite prueba en contrario. De ahí (…) esperar una controversia y (…) que la fe de autenticidad del instrumento en sí, o de la certeza de su contenido, pueda ser rebatida por acción civil o penal de falsedad, o (…) admitida como principio de prueba por escrito…".*

III.2.3 Italia.

> *"…La nulidad de los actos jurídicos, (...) tenemos: Carnelutti (…) teoría de la nulidad …"*[722].

III.2.4 Alemania.

Tenemos que la inscripción registral tiene dos formas la declarativa y la constitutiva; el sistema alemán, rige la segunda de las nombradas; donde existe obligatoriedad, para la inscripción, que da protección a terceros y se inscribe de acuerdo al orden de prelación y tracto sucesivo, en forma obligatoria; sin requerir propiamente una inscripción de faltas subsanables e insubsanables. Siendo recién a la inscripción donde se logra tener el derecho real entre las partes y transmisión de la propiedad.

> *"…Es amplísima en los sistemas de fuerza probante formal (…), aunque en este sistema específico, en principio no queda sometido a calificación el acto causal, en virtud de la desconexión entre el acuerdo real de transferencia y el negocio causal y los actos obligaciones, sin embargo, sobre la base de que el Registrador no puede colaborar aun por meras dudas a la inexactitud de Registro, para convencerse puede evidentemente realizar comprobaciones que abarcan o que transcienden del puro acuerdo real de transferencia y examinar la existencia y validez del negocio causal…"*[723].

III.2.5 Francia.

---

fundamentar sus razones, en las legislaciones donde se aplican, como el caso de Perú, en cambio, no lo es para Argentina, que pueden aplicar, pero no están obligados por ley.

[722] ARGENTINO I. Neri. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. T. II. Idem, p. 210. Op. Cit. Carnelutti. Teoría General del Delito.

[723] GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Idem. T. I, p. 328-329.

La inscripción registral de las dos formas declarativa y constitutiva: Sin embargo, el sistema francés, rige un Derecho Registral particular, denominado de “Alsacia y Lorena”, que es un sistema ecléptico entre el sistema francés y alemán, donde no se efectúa calificación plena, porque el Registrador, no juzga la validez del título y existencia de Derechos. En este sistema francés, se aprecia que Registrador Público, responde con la responsabilidad pecuniaria, debiendo abonar una indemnización en forma personal y no el Estado, en caso que se descubra alguna anomalía en la inscripción registral.

> *“…El sistema registral francés, en congruencia con la falta del principio de legalidad, no hay presunción, ni juris tantum ni juris de jure, de veracidad del Registro …”*[724]*; la inscripción no confiere investidura alguna, quien inscribe un acto puede oponer su derecho a tercero, pero a condición de que el acto sea válido en si…”*[725]*.*
>
> *“…Se exige que la adquisición del tercero, sea sin que concurra fraude. La Jurisprudencia (…) el tercero podía resultar amparado, aunque adquiera de mala fe; pero, en cambio, no sería protegido si fraudulentamente se concertó con el transmitente para despojar al primer adquiriente …”*[726]*. “…*
>
> *“…El Registrador nunca juzga, en principio, sobre la validez de los títulos y existencia de los derechos (…) está ausente del sistema francés el principio de legalidad…”*[727]*.*

Jurisprudencia falsificación Comparada.

Francia. *“...constituye una falsedad toda alteración fraudulenta de la verdad, susceptible de causar un perjuicio y realizada por cualquier medio, en un escrito o en cualquier otro medio de expresión del pensamiento que tenga por el objeto o que pueda tener como efecto constituir la prueba de un hecho con consecuencias jurídicas o de un derecho...”*[728]*.*

España.

> *“...Consumación: Entrada en el tráfico. Se consuma desde el momento en que, producida la alteración, simulación o suposición, el documento entra de alguna manera en el tráfico jurídico, y puede dejar sentir su influencia en este*

---

[724] GÓMEZ GALLIGO Javier. Antología de Textos de la Revista Critica de Derecho Inmobiliario. T. II Volumen III, Idem, p.5166. Op. Cit. Mazeaud, III num. 729, el derecho podría tener en cuenta la publicidad registral, para establecer la posesión, el corpus, publicar el título en el Registro es comportarse como propietario.

[725] GÓMEZ GALLIGO Javier. Antología de Textos de la Revista Critica de Derecho Inmobiliario. T. II Volumen III, Idem, p. 5166. Op. Cit. Nerson, p. 161.

[726] GÓMEZ GALLIGO Javier. Antología de Textos de la Revista Critica de Derecho Inmobiliario. T. II Volumen III, Idem, p.5169. Op. Cit. Si el tercero adquirió con fraude, quedara sin protección su adquisición, incluso frente a los posibles subadquirientes de buena fe.

[727] GÓMEZ GALLIGO Javier. Antología de Textos de la Revista Critica de Derecho Inmobiliario. T. II Volumen III, Idem, p. 5157. Op. Cit. excepcionalmente amplia potestad calificadora respecto cancelación de hipotecas y privilegios (…) debe comprobar si cumplió requisitos forma y fondo. (Fe del Notario en la Escritura Art. 2158 II CC).

[728] Código Penal Francés. Art. 441-1.

con independencia de que se alcancen o no los fines propuestos por el autor (STS 755/99, 11-5)..."[729].

"...El dolo falsario es el dolo del tipo del delito de falsedad documental que se da cuando el autor tiene conocimiento de los elementos del tipo objetivo. En este delito el conocimiento de la relación de causalidad nunca ofrece dificultades hasta el punto que tal conocimiento se confunde con el de saber que el documento que se suscribe contiene la constatación de hechos no verdaderos (STS 1095/06, 16-11 (TOL 1019013))..."[730].

"...No hay dolo específico: el propósito de perjudicar a tercero solo se exige para la falsificación de los documentos privados (STS 1658/02, 7-10); No es exigencia típica del delito de falsedad en documento público, oficial o de comercio un especial elemento subjetivo de perjudicar a otro o ánimo de causárselo como ocurre en la falsedad de documento privado, sino que es suficiente el dolo falsario, como expresión de conocimiento y voluntad de la alteración de la verdad (STS 606/04, 13-5)..."[731].

[729] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[730] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.
[731] CLIMENT DURAN, Carlos. Idem, p. 1848.

Legislación Comparada: Respecto a la Propiedad.

Constituciones Política Extranjeras.

España. *"…1.- Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia (...)…"*[732].

Italia. *"…La propiedad será pública o privada. (...)*

La propiedad privada será reconocida y garantizada por la ley, la cual determinará sus modalidades de adquisición y de goce y los límites de la misma, con el fin de asegurar su función social y de la sucesión legitima y testamentaria y los derechos del Estado en materia de herencia…"[733].

Francia. *"…Las leyes serán votadas por el Parlamento. –del régimen de la propiedad, de los derechos reales y de las obligaciones civiles y comerciales…"*[734].

Alemania. *"…1) Se garantiza la propiedad y el derecho de herencia (Erbrecht), como el contenido y las limitaciones que la ley determina.*

2) La propiedad obliga (Eigentem verpffchtet). Su uso deberá servir, al mismo tiempo, el bien común. (...)…"[735].

Grecia. *"…1.- La propiedad estará bajo la protección del Estado, no pudiendo, sin embargo, los derechos que derivan de ella ejercerse en detrimento del interés general. (...)*

2.- *Nadie podrá ser privado de su propiedad, a no ser por causa de utilidad pública (...)…"*[736].

Japón. *"…El derecho de poseer o retener propiedades es inviolable.*

Los derechos de propiedad serán definidos por la ley en conformidad con el bienestar público.

La propiedad privada puede expropiarse con fines de utilidad pública, previa justa compensación…"[737].

Hungría. *"…1.- La propiedad del Estado húngaro es patrimonio nacional.*

2.- el ámbito de la propiedad exclusiva y de las actividades económicas exclusivas del Estado, se regularán por ley…"[738].

Argentina. *"…La propiedad es inviolable, ningún habitante de la confederación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La*

---

[732] Constitución Política de España. Art. 33.
[733] Constitución Política de Italia. Art. 42.
[734] Constitución Política de Francia. Art. 34.
[735] Constitución Política de Alemania. Art. 14.
Constitución de Grecia.
[737] Constitución Política de Japón. Art. 29.
[738] Constitución Política de Hungría. Art. 10.

expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificada y previamente indemnizada…"[739].

Bolivia. *"…Toda persona tiene los siguientes derechos fundamentales, conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio.*

i)A la propiedad privada, individual o colectivamente, siempre que cumpla una función social (…)
"…I) Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo. (...)…"[740].

Colombia. *"… Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. (...)…"*[741].

Costa Rica. *"…La propiedad es inviolable; a nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley. (...)…"*[742].

Chile. *"…El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. (…)…"*[743].

Cuba. *"…Se garantiza la propiedad personal sobre los ingresos y ahorros procedentes del trabajo propio, sobre la vivienda que se posea con justo título de dominio y los demás bienes y objetos que sirvan para la satisfacción de las necesidades materiales y culturales de la persona. (...)…"*[744].

Ecuador. *"…La propiedad, en cualquier de sus formas y mientras su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía. Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo…"*[745]

El Salvador "…*Toda persona tiene derecho a disponer libremente de sus bienes conforme a ley. La propiedad es trasmisible en la forma que determine las leyes. Habrá libre testamentifacción…"*[746].

Guatemala. "…*Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. (...)…"*[747].

México. *"…V. Acceder, con respeto a las formas y modalidades de propiedad y tenencia de la tierra establecida en esta Constitución y a las leyes de la materia, así como a los derechos adquiridos por terceros o por integrantes de la comunidad, al uso y disfrute preferente de los recursos*

---

[739] Constitución Política de Argentina. Art. 17.
[740] Constitución Política de Bolivia. Art. 7. Inc. i) y Art. 22.
[741] Constitución Política de Colombia. Art. 58.
[742] Constitución Política de Costa Rica. Art. 45.
[743] Constitución Política de Chile. Art. 24.
[744] Constitución Política de Cuba. Art. 21.
[745] Constitución Política de Ecuador. Art. 30.
[746] Constitución Política del Salvador. Art. 22.
[747] Constitución Política de Guatemala. Art. 39.

naturales de los lugares que habitan y ocupan las comunidades, salvo aquellos que corresponden a las áreas estratégicas, en términos de esta Constitución. Para estos efectos las comunidades podrán asociarse en términos de ley…"[748].

Panamá. *"…Se garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la ley por personas jurídicas o naturales…"*[749].

Paraguay. *"…Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y limites serán establecidos por la Ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerlo accesible para todos. La propiedad privada es inviolable.*

Nadie puede ser privado a su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por Ley. (...)…"[750].

Uruguay. *"…La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieron por razones de interés general. Nadie podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos de necesidad o utilidad públicas establecidos por la ley y recibiendo siempre del Tesoro Nacional una justa y previa compensación. (...)…"*[751].

"…El derecho sucesorio queda garantizado dentro de los límites que establezca la ley. La línea recta ascendente y la descendente tendrán un tratamiento objeto de una legislación protectora a especial…"[752].

Venezuela. *"…Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce y disfrute de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Solo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes…"*[753]

[748] Constitución Política de México. Art. 2. A.V.
[749] Constitución Política de Panamá. Art. 44.
[750] Constitución Política de Paraguay. Art. 109.
[751] Constitución Política de Uruguay. Art. 32.
[752] Constitución Política de Uruguay. Art. 48.
[753] Constitución Política de Venezuela. Art. 115.

V TITULO : CONTRASTACIÓN DE RESULTADO.

CAPÍTULO I Estadístico Del Ministerio Público.

CUADROS ESTADISTICO DE LAS FISCALIAS PROVINCIALES PENALES DE LIMA RESPECTO AL DELITO DE ESTELIONATO DE 2012 AL 2017.				
N° DE FISCALIA PROVINCIAL PENAL DE LIMA	**PERIODO DE 2012 A 2017**	**DELITO ESTAFA**	**DELITO DE ESTELIONATO**	**FISCALIAS PROVINCIALES PENALES DE LIMA ESPECIALIZADAS O DESACTIVADAS**
01 F.P.P.L	2012 A 2017	291	14	
02 F.P.P.L.	2012 A 2017	313	12	
03 F.P.P.L.	2012 A 2017	283	10	
04 F.P.P.L.	2012 A 2017	336	15	
05 F.P.P.L.	2012 A 2017	297	15	
06 F.P.P.L.	2012 A 2017	286	10	
07 F.P.P.L.	2012 A 2017	299	13	
08 F.P.P.L.	2012 A 2017	268	3	
09 F.P.P.L.	2012 A 2017	251	7	
10 F.P.P.L.	2012 A 2016	187	13	*2017 Fiscalía Especializada
11 F.P.P.L.	2012 A 2017	229	12	
12 F.P.P.L.	2012 A 2017	304	14	
13 F.P.P.L.	2012 A 2017	305	14	
14 F.P.P.L.	2012 A 2017	292	11	
15 F.P.P.L.	2012 A 2017	262	13	
16 F.P.P.L.	2012 A 2017	288	13	
17 F.P.P.L.	2012 A 2017	304	14	
18 F.P.P.L.	2012 A 2017	272	6	
19 F.P.P.L.	2012 A 2017	284	6	
20 F.P.P.L.	2012 A 2017	311	12	
21 F.P.P.L.	2012 A 2017	279	13	
22 F.P.P.L.	2012 A 2017	253	14	
23 F.P.P.L.	2012 A 2017	293	15	
24 F.P.P.L.	2012 A 2017	285	11	
25 F.P.P.L.	2012 A 2017	291	10	
26 F.P.P.L.	2012 a 2016	157	10	*2017 Fiscalía Especializada
27 F.P.P.L.	2012 a 2014	71	5	*2015 Fiscalía Especializada
28 F.P.P.L.	2012 A 2017	304	9	
29 F.P.P.L.	2012 A 2017	286	13	
30 F.P.P.L.	2012 A 2017	278	13	
31 F.P.P.L.	2012 a 2015	134	9	*2016 Fiscalía Desactivada

CUADROS ESTADISTICO DE LAS FISCALIAS PROVINCIALES PENALES DE LIMA RESPECTO AL DELITO DE ESTELIONATO DE 2012 AL 2017.				
N° DE FISCALIA PROVINCIAL PENAL DE LIMA	**PERIODO DE 2012 A 2017**	**DELITO ESTAFA**	**DELITO DE ESTELIONATO**	**FISCALIAS PROVINCIALES PENALES DE LIMA ESPECIALIZADAS O DESACTIVADAS**
32 F.P.P.L.	2012 A 2017	193	8	
33 F.P.P.L.	2012 A 2017	298	11	
34 F.P.P.L.	2012 A 2017	229	22	
35 F.P.P.L.	2012 A 2017	299	20	
36 F.P.P.L.	2012 A 2017	307	7	
37 F.P.P.L.	2012 A 2017	323	15	
38 F.P.P.L.	2012 a 2015	218	20	*2016 Fiscalía Desactivada
39 F.P.P.L.	2012 a 2015	180	10	*2016 Fiscalía Desactivada
40 F.P.P.L.	2012 A 2017	160	12	*2017 Fiscalía Desactivada
41 F.P.P.L.	2012 A 2017	259	4	
42 F.P.P.L.	2012 A 2017	295	11	
43 F.P.P.L.	2012 a 2016	310	9	*2017 Fiscalía Desactivada
44 F.P.P.L.	2012 A 2017	277	7	
45 F.P.P.L.	2012 A 2017	308	20	
46 F.P.P.L.	2012 A 2017	299	7	
47 F.P.P.L.	2012 A 2017	308	10	
48 F.P.P.L.	2012 A 2017	303	13	
49 F.P.P.L.	2012 A 2017	209	9	
50 F.P.P.L.	2012 A 2017	305	9	
51 F.P.P.L.	2012 A 2017	315	10	
52 F.P.P.L.	2012 A 2017	345	9	
53 F.P.P.L.	2012 A 2017	280	13	
54 F.P.P.L.	2012 A 2017	273	11	
55 F.P.P.L.	2012 a 2015	280	11	*2016 Fiscalía Especializada
56 F.P.P.L.	2012 A 2017	231	19	
57 F.P.P.L.	2012 A 2017	305	11	
58 F.P.P.L.	2012 a 2016	160	5	*2017 Fiscalía Desactivada
59 F.P.P.L.	2012 A 2017	35	7	*2014 Fiscalía Especializada

Análisis de las investigaciones de las Fiscalías Provinciales Penales de Lima.

1) Se establece que del promedio del 100% de las investigaciones de los delitos contra el Patrimonio – Estafa de las Fiscalías Provinciales Penal de Lima del periodo del 2012 al 2017, se establece que se han dado el

10% de las investigaciones que se tipifican como delito de Estelionato; que mayormente son casos de verdaderos propietarios que han tenido una doble venta, a la que se denomina el delito de Estelionato.

2) Del análisis de los delitos de Estelionato, cometido por Falsarios es menor, aunque no existe propiamente un porcentaje exacto de ambos, porque se concentran como si todos los casos fueran de Estelionato u otras figuras.

3) En el transcurso de la experiencia profesional, al analizar los expedientes y denuncias de Estelionato, se puede concluir que cuando se presentan la venta de bienes inmuebles ajenos, de parte de los Falsarios, casi en un 95% de las mismas, se producen cuando el verdadero propietario a fallecido y se proceden a las ventas sucesivas del bien inmueble materia de litis, colocando a los herederos legales, en una situación de no poder retener para ellos la propiedad, porque han sido despojados por terceros, cuarto, quinto, “n” de buena o mala fe.

4) El tratar de recuperar la propiedad, conlleva a que transcurran años y en muchos casos, concluyen con pronunciamientos desfavorables para los herederos legales del causante; porque resulta muy costoso el proceso, para recuperar el bien inmueble materia de Litis, que, en muchos casos, simplemente se termina perdiendo la propiedad inmueble, que debió ser mantenida como derecho hereditario a favor de los causahabientes del legítimo propietario.

5) Se ha venido aplicando indiscriminadamente el Art. 2014 del Código civil, a favor del tercero de buena fe; porque no existe una restricción específica, que impida que, al tercero de buena fe, se inaplique Principio Registral de buena fe en caso Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; lo que resulta vulnerable a derechos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario.

6) Se ha dado prioridad al principio registral de buena fe al tercero de buena fe, en aplicación del Art. 2014 del Código Civil; en desmedro del legítimo principio de fe pública registral que le corresponde al verdadero propietario y que es transmisible este derecho de fe pública registral a sus causahabientes, en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

7) Desde la aplicación i) de Ley 30313, ii) La medida de la alerta registral, iii) La medida de Notarios deben efectuar un control biométrico, se ha venido mitigando la comisión delictiva; iv) Se ha dispuesto que sean los Notarios del lugar donde se encuentre el bien inmueble, los que eleven a Escritura Pública, respecto a la enajenación del bien inmueble respectivo.

*Sin embargo, aún falta efectuarse una tipificación apropiada, que considere como figura agravada delictiva al Falsario, que vulnera el tráfico jurídico y Fe Pública Registral de documentos públicos “auténticos” que deben ingresar a los Registros Públicos y que exista una excepción; para inaplicar el principio de fe

pública registral al tercero de buena o si ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, porque el falsario no tiene legitimidad para enajenar a título oneroso ni gratuito un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; sin contar con la autorización, ni manifestación de voluntad ni consentimiento del verdadero propietario y más aún si ha actuado con accionar delictivo del falsario, vulnerando el tráfico jurídico, la Fe Pública Registral de los Registros Públicos, lo que genera inseguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho, convirtiendo en peligro inminente y riesgo concreto, la inscripción delictiva del Falsario en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; por la garantía que le corresponde deban tener los documentos públicos registrales y la protección que otorgan los Principios Registrales, entre ellos el de Publicidad. Por lo que, mal podría un documento “inauténtico”, que el Art. 2014 del Código Civil, otorgue principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, vulnerando el Principio de Fe Pública Registral que corresponde en forma incólume al verdadero propietario y a sus causahabientes; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del legítimo propietario y generando inseguridad jurídica.

Diferentes tipos de variables de la Falsificación de Documento o Suplantación del mismo.

1. Mayormente se produce, cuando el verdadero propietario ha fallecido.
2. Se establece que podría darse el caso, que estando con autoevalúo retrasados y estableciéndose con avanzado mal estado de salud del propietario, se proceda a recabar información, sobre la propiedad que se torna posteriormente en bien inmueble materia de Litis, al fallecer el verdadero propietario.
3. La suplantación de identidad, actualmente es algo controlada, porque existen Notarias que efectúan el control biométrico, al estar interconectados con la Reniec, sin embargo, algunos que no lo están, se procede a que una persona se presente como si fuera el propietario del bien, con documentos fraguados.
4. Se procede a efectuar falsificación de pseudo contratos de compra venta, con fecha falaz de años previos al fallecimiento del verdadero propietario, para posteriormente efectuar el trámite de elevación a Escritura Público, cuando aquel fallece, para lograr el Falsario la inscripción fraudulenta en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Con lo que estamos ante la Falsificación de documento Público efectuado en los Registros Públicos, porque se tuvo que elevar una Escritura Pública, para lograr dicho cometido, tipificándose el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que propongo su promulgación.
5. Se emplea la utilización de falsificación de documentos convencionales.

6. Se utiliza la pericia grafotecnia convencional oficial y el Falsario emplea la pericia de parte, que mayormente conlleva a un Debate Pericial y busca poner en duda la misma.

7. Modalidad de Falsificación del contenido del cuerpo del documento. Este tipo de variable, se da en el contenido del documento, pueden emplearse la adulteración, supresión o la sustitución del tenor del documento, que hace variar el sentido del mismo, es una práctica muy empleada en la falsificación del documento, a nivel de la pericia grafotecnica, su concluirá que tipo o forma de falsificación documentaria, se efectuó en el análisis de estudio de la técnica empleada por el falsario.

> **"***El sustrato material y las estructuras graficas del escrito (su corpus) han sufrido modificaciones, imputables a causas naturales o provocadas (...) alteración, variable que consiste (...) cambio de apariencia y/o del contenido ideológico del escrito mediante la agregación, supresión o sustitución (...). Toda mudanza (...) del documento o en su contenido constituye alteración. A la alteración dolosa (...) adulteración. Las alteraciones aditivas, supresivas y sustitutivas son (...) tres variables específicas del corpus documental..."*[754].

8. Falsificación subjetiva o del elemento de autoría.

> "*...El autor (...) es el creador del documento. No siempre (...) el cuerpo documental es obra de una sola persona. En el estudio documentológico, como (...) derecho penal, hay que distinguir al autor intelectual del escrito de su autor material. El primero (...) creador del contenido informático (...) de su animus. El segundo, el productor del corpus y (...) de los elementos (...) emblemáticos del documento, de sus imágenes, símbolos o signos. El autor intelectual crea el mensaje; el material, los elementos objetivos que lo expresan o registran..."*[755].

9. Si bien es cierto, existe una autoría intelectual y otro material, la mayor empleada es la que es la grafotecnica, que se encarga sobre la autoría material; ya será en el proceso, que este autor material, efectué sus descargos indicando que hay un autor intelectual, para lo cual se puede recurrir a otro tipo de peritaje que es el peritaje lingüístico.

> "*...El peritaje lingüístico es uno de los recursos utilizados para el descubrimiento del autor intelectual del texto..."*[756].

10. Se utiliza también la omisión y fecha del lugar de celebración, o se consigna lugares donde el verdadero propietario, por su avanzada edad y

---

[754] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 146.
[755] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 147.
[756] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 147.

delicado estado de salud no ha podido concurrir. Lo que es indicio, que es falsificado.

> "...*El factor topográfico o lugar de creación del documento da origen (...) a dos variables: La omisión y la indicación de un lugar de producción diferente del real (...) cuando el lugar y la fecha de elaboración del documento se consignan en él, pasan a formar parte de su contenido (...) si no son reales (...) alguno de ellos, la falsedad será ideológica...*"[757].

[757] VELASQUEZ POSADA. Idem, p. 149-150.

CAPITULO II ANÁLISIS DOCUMENTAL DE SENTENCIAS EMBLEMÁTICAS.

Análisis de Sentencia Emblemática – Rodolfo Orellana

Tenemos casuísticas de casos emblemáticos de los casos de Orellana; donde la modalidad se presenta en algún caso, que se ha venido apropiando de bienes inmuebles, perjudicando no solo a personas particulares, sino también a entidades públicas, despojando de bienes inmuebles, al haber logrado la inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno; en algunos casos, para apoderarse de los bienes inmuebles, figurando como "aparente propietario" y en otros, habiendo enajenado a tercero. Aunque de acuerdo a mi trabajo de investigación, con el solo llegar a la inscripción delictiva del bien inmueble ajeno, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, se logra la tipificación del Frauda Inmobiliario por delito de Estelionato, que es cometido por el falsario, habiendo actuado por lucro; para apoderarse y enriquecerse ilícitamente y generar detrimento económico al verdadero propietario y a sus causahabientes.

Entre los hechos facticos, se han dado despojos de locales de bienes inmuebles como el Hospital Valdizan de Ate, otros pertenecientes a una propiedad para edificación de albergue infantil en los Cóndores de Chaclacayo; otros en un local que sería para un club en Lima, etc., entre otros:

. 00565535-2009 Llanavilla 1

. 00862819-2009 Plaza Arena

. 00107590-2010 Odyssey

. 00250756-2010 El Salitre – CPMP

. 00386112-2010 Fundo Orbea, CPMP

. 00899564-2010 Los Ángeles de Vitarte…"[758]

"… Procedente de la Mesa de Partes de la Sunarp, a través de la hermana de (…) Orellana quien, a través de un Contacto en la Sunarp, procedieron por Mesa de Partes de dicha entidad, a direccionar 19 títulos irregulares, entre otros:

. 00153947-2009 Hospital Valdizan 1

. 01075378-2011 Cervatel

. 00698475-2012 Overseas

. 00097550-2013 Hospital Valdizan 2

. 00117206-2013 El Refugio…"[759].

[758] Diario La República, Día 25 Junio 2018, p. 7. Perú.
[759] Diario La República, Día 25 Junio 2018. Idem, p. 7.

El Falsario, realiza seguimiento de personas ancianas, para despojar la propiedad al fallecer, aparentemente de ancianos que no cuenta con familiares directos; o en otros casos, simplemente procede con accionar delictivo a presentar documentos falsificados o suplantación de identidad, para al fallecer el verdadero propietario, perjudicar a sus causahabientes. Presentando documentos falsificados documentos “no auténticos”, a los Registros Públicos, al asiento registral de bien inmueble ajeno, para proceder a pseudo “enajenar a título oneroso” la propiedad ajena como si fuera suya al tercero, por lo que denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario; y, proceder a las ventas sucesivas a precios irrisorios, para respaldarse en el Art. 2014 del Código Civil, que se declare al tercero de buena fe, la Fe Pública Registral; al no existir ninguna restricción, logrando con su accionar delictivo, el detrimento económico del verdadero propietario y de sus causahabientes y el enriquecimiento ilícito a través de una enajenación ajena, como si fuera suya que efectúa el falsario, quien jamás recibió la manifestación de voluntad de la compra venta de parte del legítimo propietario, para enajenar su bien inmueble ni al falsario, ni al tercero de buena fe; sino solo se trata de una accionar delictivo, que es nulo ipso jure.

El Falsario, mayormente despoja bienes inmuebles de personas que han fallecido; por lo que, debe ser procesado y cumplir condena; al despojar y pseudo revender bienes inmuebles a terceros o apropiados para su propio uso. Por lo que, actualmente, este caso, se están ventilando en la vía judicial, a los que se ha ejercido la acción penal, se advierte que hay otros están en investigación fiscal y otros que han concluido con un archivo definitivo.

Cuadro Ilustrativo de Procesos Diversos de Rodolfo Orellana R.

Distrito Judicial de Lima: Periodo de 2005 al 2017.

Dependencia	Fecha	Estado
8 FPPL	22 Febrero 2017	Archivo Definitivo.
21 FPPL	25 Octubre 2017	Archivo Definitivo.
27 FPPL	04 Enero 2011	Archivo Definitivo.
29 FPPL	07 Marzo 2018	Con resultado investigación.
19 FPPL	26 Enero 2011	Derivado.
20 FPPL	09 Noviembre 2006	Denuncia Pendiente.
24 FPPL	19 Octubre 2006	Derivado.
3 FPPL	06 Mayo 2010	Archivo Definitivo.
47 FPPL	02 Noviembre 2010	Con Rubrica.
19 FPPL	06 Agosto 2014	Con Dictamen.
13 FPPL	13 Marzo 2015	Archivo Definitivo.
34 FPPL	30 Enero 2014	Formalización.
55 FPPL	14 Mayo 2015	Archivo Definitivo.
8 FPPL	23 Julio 2010	Archivo Definitivo.
39 FPPL	05 Febrero 2013	Con dictamen.
46 FPPL	06 Setiembre 2013	Archivo Definitivo.
43 FPPL	23 Junio 2016	Imputación Cargo D.L. 1206.
19 FPPL	14 Abril 2011	Derivado.
58 FPPL	31 Marzo 2011	Derivado.
46 FPPL	13 Enero 2017	Archivo Definitivo.
2 FPPL	13 Enero 2017	Archivo Definitivo.
19 FPPL	16 Setiembre 2003	Formalización.
27 FPPL	15 Noviembre 2005	Con dictamen.
31 FPPL	22 Mayo 2016	Formalización.
11 FPPL	06 Noviembre 2017	Con dictamen.

7 FPPL	18 Mayo 2011	Archivo Definitivo.
32 FPPL	06 Noviembre 2008	Archivo Definitivo.
31 FPPL	08 Mayo 2015	Investigación Policial.
23 FPPL	18 Julio 2014	Con dictamen.
38 FPPL	14 Setiembre 2011	Formalización.
23 FPPL	05 Noviembre 2014	Con dictamen.
44 FPPL	09 Setiembre 2015	Con dictamen.
44 FPPL	11 Agosto 2015	Con dictamen.
23 FPPL	18 Julio 2014	Con dictamen.
33 FPPL	20 Setiembre 2016	Archivo Definitivo.
53 FPPL	01 Marzo 2016	Archivo Definitivo.
54 FPPL	10 Enero 2017	Derivado.
26 FPPL	30 Junio 2016	Archivo Definitivo.
48 FPPL	09 Setiembre 2011	Archivo Definitivo.
15 FPPL	15 Marzo 2011	Derivado.
15 FPPL	20 Octubre 2010	Derivado.

19 FPPL	05 Abril 2011	Con resolución emitida.
4 FPPL	10 Noviembre 2015	Derivado.
2 FPP – Miraflores	04 Abril 2018	Investigación Fiscal.
11 FPPL	22 Diciembre 2000	Archivo Definitivo.
1 FPP – Chosica	10 Abril 2018	Con resolución emitida.
2 FPP–Molina Cieneguilla	24 Agosto 2018	Derivado.
1 FPP-Molina Cieneguilla	19 Diciembre 2017	Derivado.
44 FPPL	16 Mayo 2018	Archivo Definitivo.
44 FPPL	06 Octubre 2014	Formalización.
53 FPPL	01 Diciembre 2017	Con Dictamen.
59 FPPL	26 Abril 2011	Derivado.
19 FPPL	23 Junio 2011	Derivado.
33 FPPL	23 Julio 2014	Archivo Definitivo.
1 FPPL	08 Febrero 2012	Derivado.
1 FPPL	24 Junio 2011	Con consulta absuelta.
51 FPPL	24 Julio 2018	Con dictamen.
52 FPPL	12 Febrero 2015	Formalización.
51 FPPL	04 Junio 2018	Con dictamen.
51 FPPL	19 Marzo 2018	Con dictamen.
6 FPPL	16 Marzo 2012	Archivo Definitivo.
46 FPPL	16 Enero 2015	Derivado.
2 FPPL	04 Mayo 2018	Investigación Policial.
5 FPPL Santa Anita	26 Setiembre 2014	Imputación de Cargo D.L. 1206.
28 FPPL	16 Noviembre 2015	Archivo Definitivo.
35 FPPL	19 Mayo 2017	Archivo Definitivo.
25 FPPL	23 Marzo 2015	Con dictamen.
25 FPPL	26 Julio 2016	Con Rubrica.
3 FPPL – Santa Anita	04 Octubre 2011	Con resolución emitida.
5 FPPL	08 Agosto 2011	Derivado.
10 FPPL	07 Julio 2015	Amplia Investigación Fiscal.
43 FPPL	07 Agosto 2018	Archivo Definitivo.

1 FPP – Chosica	21 Agosto 2018	Con dictamen.
28 FPPL	03 Mayo 2010	Archivo Definitivo.
48 FPPL	21 Noviembre 2016	Derivado.
3 FPP Santa Anita	30 Mayo 2018	Con dictamen.
3 FPP – Santa Anita	02 Abril 2014	Con dictamen.
35 FPPL	31 Agosto 2017	Archivo Definitivo.
20 FPPL	22 Setiembre 2006	Formalización.
43 FPPL	02 Febrero 2009	Con dictamen.
46 FPPL	10 Noviembre 2011	Archivo Definitivo.
1 FPPL	29 Abril 2011	Derivado.
3 FPPL	24 Noviembre 2010	Derivado.
56 FPPL	13 Enero 2011	Derivado.

Capítulo III MUESTRAS SENTENCIAS DEL PERIODO DE 2012 A 2017. SEGUNDO JUZGADO PENAL DE LIMA.

SENTENCIAS DE 2012.

Exp. N° 292-08.

Fecha	20 Junio 2012.
Delito.	Contra la Fe Pública - Falsificación de Documentos. Art. 427 inc. primer y segundo párrafo del Código Penal. Poder General.
Agraviado	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
Hecho Fáctico	Se atribuye al acusado el haber otorgado un poder general, sin embargo, la firma del Notario falsificada. Para que se efectuara una transacción. Lo que se acredita con la pericia grafotecnia. Acredita la Falsificación de Documento del Poder. El Notario acredito que dicha minuta, los poderdantes no aparecieron ni pagaron derecho alguno, Por lo que no se elevó a Escritura Pública. Por lo que el documento presentado a la SUNARP es Falsificado. Se establece que la Escritura Pública que se presentó a los Registros Públicos era falsificada y dentro del proceso se consideró como documento privado y se concluyó con sentencia condenatoria de tres años de pena privativa de la libertad, multa de ciento ochenta días multa y pago de reparación civil.

Exp. N° 279-2010.

Fecha	06 Julio 2012.
Delito.	Defraudación tipificada por Art. 197 inc. 4 del Código Penal. Estelionato Convencional.
Agraviado	Venta del Propietario: Doble venta agraviados “A” y “B” Bien Inmueble en Lurín – Pachacamac.
Hecho Fáctico	Se atribuye a acusada haber otorgado doble venta de un mismo terreno de su propiedad. Pese encontrarse el bien inmueble en litigio en la vía civil. Y ordenarse otorgamiento Escritura Pública a los agraviados “A”.

Posterior de haber vendido el terreno de mil metros a “A”. Procedió la procesada a sub dividir el terreno en “sub lote A” y “sub lote B”. Ubicado en Lurín–Pachacamac en RRPP.

Informe de Descargo: Que la supuesta venta del bien inmueble materia de Litis, no era cierta. Sino que el terreno materia de Litis, quedo en garantía por un préstamo de trece mil dólares recibido de parte de su cuñado (supuesto comprador “A”); primero por encontrarse delicado de salud su señor padre, quien fallece y posteriormente por préstamo para que procesada viajara al extranjero.

Que la procesada, intento cancelar la deuda por un monto de veinticuatro mil dólares años después; empero, aquel le exigió el pago de cien mil dólares. Que no Acepto. Posteriormente reafirmo, su intención de cancelar veinticuatro mil dólares. Sin embargo, su cuñado, no acepto. Tenía expedido a favor de su cuñado venta del terreno de mil metros cuadrados.

La inculpada, sub divide el terreno en los Registros Públicos y procede a vender el bien inmueble sub dividido “B” a su hermana. Estando a que primer caso había vendido, como garantía producto del préstamo recibido por su cuñado (“A”).

Para que se configure el delito, es necesario el dolo.

Doctrina sobre Pruebas: “...*La apreciación del resultado de las pruebas, para el convencimiento total del Juez no debe ser empírica fragmentaria o aislada, ni ha de realizarse considerando aisladamente cada una de ellas, ni separarse del resto del proceso, sino que comprende cada uno de los elementos de prueba y su conjunto...” (Florián, Eugenio; Tratado de las Pruebas. T. I, p. 383...”, a fin de proceder a valoración total de lo obrante en el Expediente.*

Observación: Sin embargo, el bien inmueble era de área total de seis mil metros cuadrados. Por lo que la sub división procedía: Ya que ha “A”, le había vendido u otorgado garantía de sólo mil metros cuadrados del bien materia de litis.

Descripción e Identificación del Área de los mil metros cuadrados para “A”: Identificación del área en la esquina de la Avenida Los Álamos y Santa Cruz, por catorce puntos noventa y como metros lineales, con frente a la Av. Los Álamos sesenta y seis puntos setenta y cinco metros lineales colindante con el terreno que mantendrá en propiedad la Sra. Gloria Maldonado Inga, y catorce puntos noventa y ocho metros lineales colindante con terreno posterior de terceros; a un valor de trece mil dólares americanos, suscrito con fecha 28 Agosto 2001.

Elementos de Convicción: Obra a fs. 38 copia certificada de la copia literal, de la compra venta a favor de la procesada por la anterior propietaria.

Obra copias certificadas del Séptimo Juzgado Civil de Lima, sobre Otorgamiento de Escritura Pública, sobre el bien materia de litis.

La inculpada era propietaria, y procede a vender área de mil metros a su cuñado “A” por garantía de los trece mil dólares recibido por préstamo y posteriormente vende a “B” (hermana), el área restante, esto es cinco mil metros cuadrados.

Por lo que no hay doble venta, ni superposición de propiedades, las mismas están plenamente identificadas y sub divididas.

Por lo que el Juez, declara la absolución de la acusación fiscal. Lo que es admitido por el Ministerio Público, no encontrándose acreditado el delito de Estelionato, estando a la negativa de la comisión delictiva de la acusada; que no ha sido desvirtuada con prueba directo indiciaria alguna.

Fallo: Absolver de acusación fiscal a la procesada del delito contra el Patrimonio-Estafa en la modalidad de Estelionato en agravio de “A”. No fue apelado.

SENTENCIAS DE 2013.

Exp. N°	37368-2009
Fecha	22 Enero 2013.
Delito.	Por delito de Falsedad Ideológica Art. 428 y Contra el Patrimonio – Defraudación 197, inc. 4 del Código Penal.
Agraviado	Venta efectuada por una de las hermanas en agravio de nueve hermanos. Al declararse falsamente Heredera Universal. Bien Inmueble en la Unidad Vecinal N° 3.
Hecho Fáctico	Acusados una de los diez (10) hermanos, Notario y Abogado. Agravante cambio apellido materno, para sorprender a la administración de justicia y los Registros Públicos. Trámite en Notaria Oyón. Escritura Pública ingresada en Lima y Huacho, al haberse efectuado en Notaria de Oyón. Procediendo a vender el único bien inmueble ubicado en la Unidad Vecinal N° 3–Cercado de Lima de propiedad de los causantes (padres). Declara la procesada su instructiva, son diez hermanos (cuatro vivos y seis fallecidos). Señala una de sus hermanas viva y otra fallecida; le autorizaron venda la casa. Procediendo a sanear los arbitrios ante la Municipalidad y vende el bien inmueble. Agrega que ha entregado a hermana que autorizó dos mil dólares y a cuñada viuda dos mil dólares. Agregando que no puede entregar más, porque debe repartir entre los diez hermanos. Que el dinero está depositado en Banco y que será repartido por medio de la autoridad a los fallecidos y los hijos.

En Escritura Pública consignó vivía en Oyón, aunque jamás vivió en Oyón, como tampoco sus señores padres (causantes) y no recuerda porque consignó esa dirección.

Su Abogado y co procesado, alega que co procesada le mostro un documento que contaba con autorización de hermanos, para hacerse nombrar heredera universal y que a petición de co procesada cambio apellido materno incluyéndole el de casada y tramitaron la Escritura Pública en Oyón. Agrega que Notario tenía conocimiento.

Se acredita la responsabilidad de la procesada y su co procesado (Abogado) respecto al delito de Falsedad Ideológica: Al haber realizado el trámite de sucesión intestada en Oyón. A través de *"Proceso No contencioso de Sucesión Intestada"*. Procedió a efectuar la rectificación de nombre conforme al de su señora madre. Desconociendo que había nueve hermanos herederos forzosos.

Realizó la sucesión intestada con datos falsos, de rectificación de apellidos y dirección falsa en Oyón, para que sea elevado a Escritura Pública y que tanto la procesada, su abogada y notario, sabían que aquella tenía hermanos, sin embargo, se elevó a Escritura Pública, como heredera universal, para que efectué venta de bien inmueble materia de Litis, desconociendo derecho hereditario de sus nueve hermanos, entre ellos seis fallecidos; empero, con hijos y viudas. Herederos forzosos.

La procesada transfirió el bien inmueble a través de la intervención de un Banco, al haberse declarado heredera universal. Se reserva sobre el Notario, para emitirse pronunciamiento en su oportunidad.

Se sentenció por el delito de Falsedad Ideológica y se sobreseyó por delito de Defraudación, al considerarse que corresponde la nulidad de contrato, que no puede llevarse en un proceso penal, sino corresponde a un proceso civil, así como el pago de lucro cesante, daño emergente y la indemnización respectiva que corresponde a los agraviados.

Exp. N°	26150-2011.
Fecha	31 Enero 2013.
Delito.	Estelionato. Art. 197 inc. 4 Código Penal.
Agraviado	Agravio de "A". Bien Inmueble en Caraveli – Arequipa.
Hecho Fáctico	Se acusa a procesados (hija y sus padres). Pese encontrarse en trámite Proceso Judicial de *"Otorgamiento de Escritura Pública"*, respecto a bien inmueble ubicado en Arequipa, ante el Juzgado Mixto de Caraveli. Sin embargo, teniendo conocimiento del proceso, la hija en representación de Poder Especial de sus

señores padres, transfirieron el bien inmueble en litigio, ante una Notaria de Lima, a tercer adquiriente.

Descargo: Acusada al rendir instructiva, refiere ser inocente y que el agraviado, se quedó al cuidado de la casa de sus señores padres en Arequipa desde año 1980, al no tener donde vivir el presunto agraviado. Procediendo el año 2007 a iniciar el presunto agraviado Proceso de Otorgamiento de Escritura Pública, con una minuta falsa.

Por lo que el año 2009, vende la casa de propiedad de sus señores padres, con el Poder Especial, que aquellos le otorgaron. Lo que es reafirmado en sus instructivas por los padres y co procesados. Aceptando que jamás vendieron la propiedad de Arequipa al presunto agraviado y que aquel presentó una minuta falta y que recién lo hicieron el año 2009. Por lo que se consideran inocentes del delito que se les imputa.

Elementos de Convicción: Declaración uniforme y coherente de los acusados. El contrato de compra venta ante Notario de Lima a una pareja de esposos en el año 2009.

Aceptación, que vendieron propiedad, pese tener conocimiento que desde el año 2007 había un proceso judicial en trámite. Y que los compradores desconocían de dicho proceso.

En cuanto a los padres por ser mayores de sesenta y cinco años, el Juez le impone la mitad de la pena y prescribe la pena y en cuanto a la hija la absuelve de la acusación fiscal.

Lo que fue apelado por el Ministerio Público.

Exp. N°	223-11
Fecha	20 de Diciembre 2013.
Delito.	Estelionato y Usurpación Agravada.
	197 inc. 4 y 202 del Código Penal
Agraviado	Agraviado “A”. Bien Inmueble en Pueblo Libre.
Hecho Fáctico	Se imputa acusados, “X”, “Y” y “Z” haberse posesionado mediante violencia del bien inmueble materia de litis del agraviado (pese estar cercado y construido con material noble primer piso) ubicado en Pueblo Libre.
	Procediendo primer acusado “X” a vender al segundo “Y”, quien es Gerente General de una empresa y aquel vende al siguiente acusado “Z” en cuotas y este último mantiene la posesión desde año 2010.
	Al rendir su instructiva el último de los acusados, alega, que compro el bien inmueble materia de Litis y le entregaron la propiedad en forma continua y pacífica y que mantiene la

propiedad en dichas condiciones, que adquirió el bien inmueble a sesenta mil dólares americanos y que los pago en forma fraccionada y que, al concluir el pago de cuotas, le pasaría el bien inmueble a su nombre. Que mantiene la posesión desde el año 2010 y que está a la espera que el segundo de los acusados le regularice los documentos.

Sin embargo, se establece por su co procesado Gerente de la empresa; que producto de un prestamos efectuado; pese que jamás tomó posesión del bien inmueble, el acusado que está en posesión del bien inmueble, ingresó a tomar posesión en forma violenta al bien inmueble; tipificándose la comisión de los delitos en comento.

El Juez, considera que se encuentra acreditada la posesión del último de los acusados, así como la responsabilidad penal del delito de Estelionato; al haberse dado una *"disposición fraudulenta de bienes propios o ajenos, con plena conciencia y voluntad de su comportamiento reprochable y que en el momento consumativo se verifica en el instante que el agente recibe el precio de venta como consecuencia del negocio fraudulento..."*[760].

Que se establece que ha habido contubernio, en ventas sucesivas del bien inmueble materia de Litis, en perjuicio del agraviado. Por lo que se condena al tercero de los acusados delitos de Estelionato y Usurpación en agravio de A y se reserva y se expide órdenes de captura a los otros acusados.

SENTENCIAS DE 2014.

Ex. N° 223-11.

Fecha 30 Enero 2014.

Delito. Estelionato y Usurpación Agravada.

Art. 197 inc. 4 y 202 Inc. 1 del Código Penal.

Agraviado Agraviado "A". Bien Inmueble en Pueblo Libre.

Hecho Fáctico Respecto al presente Expediente, donde se reservó el proceso a dos acusados "X" y "Y", hasta que sean habido. El acusado "Y" en su condición de Gerente General de una empresa. Alega que de su socio (primero de acusado "X"), en año 2000, cuando se dedicaba al transporte y él era dueño de una empresa.

[760] Rojas Fidel. (2012). Dos Decanas de jurisprudencia. T. II. Editorial Ara Editores, p. 649.

En esas circunstancias conoce al último de los tres sentenciados “Z” y desconociendo que el bien inmueble era de propiedad del agraviado “A”. Mediante una transferencia de posesión mas no de propiedad del bien inmueble materia de Litis, con una minuta celebrada con el sentenciado “Z”, por el importe de veinte mil nuevos soles.

Siendo el último (sentenciado “Z”), quien rompe la puerta y el candado para ingresar a dicho inmueble. Agrega que la minuta que tenía se la otorgó su socio y acusado “X” y que este la obtuvo solo. En la misma constaba que tenía que regularizarse los tramites, así como que nunca ha ocupado el bien inmueble. Al igual que nunca estuvo presente con el sentenciado “Z”, por lo que se considera inocente.

Se acredita que acusado “Y” vendió un bien inmueble que no era suyo y que, en su momento, usurparon en forma violenta de la propiedad del agraviado “A”.

Por lo que se le condena a “Y” por los delitos de Usurpación Agravada y Estelionato, en agravio de “A”, con pena efectiva y pago de reparación civil y multa. Se dispone su inmediato ingreso a un Centro Penitenciario y se ordena Restituir el bien inmueble materia de litis al agraviado y levantar la orden de captura decretada en su contra.

Disponiéndose las órdenes de captura al acusado “X”.

Exp. N°	65-2013.
Fecha	14 Agosto 2014.
Delito.	Contra el Patrimonio – Defraudación en la modalidad de Estelionato en agravio de pareja de esposos. Art. 197 inc. 4 del Código Penal.
Agraviado	Agraviados pareja de cónyuges. Terreno en Carapongo.
Hecho Fáctico	Se imputa a los acusados “X” y “Y”, procedieron a los agraviados “A” y “B” pareja de cónyuge, conocieron al primero de los acusados “X” el año 2011, ofreciéndoles la venta de terreno de cien metros cuadrados, ubicado en Carapongo – Lurigancho, por la suma de $9,500 (nueve mil quinientos dólares americanos). Indicándole que el terreno había sido cedido por su padre. Por lo que, en compañía del otro acusado “Y”; los acompañan; para celebrar el contrato de compra venta de dicho terreno. Entrevistándose con el padre del acusado “A”. quien les mostro el rotulo de inspección ocular del 14 Octubre 1985. Firmada por el Juez de Tierras. En el que consignaba el nombre del padre del

acusado “X”. Quien le indicó que había transferido a su hijo acusado “Y”. Induciendo para que los agraviados “A” Y “B” desembolsaran la suma de nueve mil quinientos dólares. Conforme se plasma documento de Mayo 2011. Sin embargo, en Diciembre 2011, los agraviados fueron víctimas de usurpación en horas de la madrugada, por veinte personas aproximadamente, y con cargador frontal destruyeron su casa prefabricada. Sin embargo, dicho bien fue requerido por tercera persona, quien dispuso paralizar las obras iniciadas, alegando ser la propietaria y que el bien había sido vendido por los inculpados “X” y “Y” con antelación.

El acusado “X” alega que se considera inocente y que fueron los agraviados “A” Y “B” quienes le pidieron que les vendiera un terreno de cien metros cuadrados y que al vender el bien inmueble desconocía que el terreno estaba inscrito a nombre de una Asociación, quienes han inscrito y alterado los linderos del mismo. Agrega que su padre le dio carta poder para vender el terreno, quien tenía posesión del mismo desde e laño 1986 y la declaración adjudicaría otorgada por el Ministerio de Agricultura de 1974. Y que la Presidenta de la asociación, le comunica que, en el año 2012, le había demandado por una acción Reivindicatoria que aún está en proceso.

Por su parte el acusado “Y” al rendir su declaración instructiva, se considera inocente de los hechos que se le imputa y que vendió el bien inmueble que les entregó su padre a ambos hermanos “Z” y co acusados. A cada uno les entregó un terreno de cien metros cuadrados. Por lo que, ambos han vendido el bien inmueble su co acusado por nueve mil quinientos dólares y él por once mil dólares y que, en una de las viviendas ya está construida con material noble.

Por lo que, al haber fungido como propietarios, sin serlo; se tipifica el delito en comento; al haber enajenado un bien inmueble ajeno, como suyo.

Se establece que la Asociación tiene un área de dos mil seiscientos metros cuadrados que adquirió en el año 1984, por treinta y cinco mil nuevos soles, donde está incluido el terreno que ha sido vendido a los agravados “A” Y “B”, por los acusados.

Por lo que, se les condena a ambos acusados, en agravio de la pareja de esposos “A” Y “B” y se les impone el pago de una reparación civil respectiva.

SENTENCIAS DE 2015.

Exp. N° 247-09.

Fecha 08 Abril 2015.

Delito.	Contra la Fe Pública – Uso de Documento Falso. Segundo párrafo Art. 427 del Código Penal.
Agraviado	agravio Notario Público. Bien Inmueble en Carabayllo.
Hecho Fáctico	Notario imputa que se ha utilizado un Parte Notarial falsificado para elevarlo a los Registros Públicos. Que fue observado por el Registrador Público. Respecto a una compra venta de un bien inmueble en Carabayllo, realizado el año 1997. El que fue retenido al acusado, porque se advierte que no era auténtico. Al ser sometido a Pericia Grafotecnia, se establece que se ha falsificado la firma y sellos de post firma del Notario. Al rendir su instructiva el acusado, indica que la venta la realizo él ante la Notaria del agraviado y que efectuó venta a su conviviente. Y que no tendría por qué falsificar, porque el vendedor era él. Agregando que el Notario, ha escondido el tomo donde obra la Escritura Pública. La tipificación uso de documento falso, que de su uso pueda causar algún perjuicio. Si bien es cierto, el acusado niega los cargos en su contra. Sin embargo, queda desvirtuado y acreditada su responsabilidad penal y la comisión delictiva con pericia grafotecnia que acredita que firma atribuida al Notario agraviado que obra en legalización notarial de documentos cuestionados, no proviene del puño grafico de su titular, en consecuencia, es una firma Falsificada. Tampoco los sellos estampados de post firma de forma rectangular, seco circulas y del Colegio de Notarios de Lima atribuidos al Notario agraviado que obran impresos en las muestras incriminadas, no provienen de las matrices con que se obtuvieron los estampados de sellos de comparación. La preventiva del agraviado se ratifica en su denuncia. Obra la testimonial de un Abogado, quien relata la forma en que el acusado fue a reclamar sobre las firmas notariales, porque habían sido observadas por el Registrador Público y se estableció que Notario agraviado y Jefa de Contratos de la Notaria del agraviado indicaron que el documento era falsificado. El documento que se retuvo fue el Testimonio de Escritura Pública. Perjuicio, que la compra venta del acusado con su conviviente es falsa y perjuicio, el quererlo introducir al tráfico jurídico, supuestamente emitido por Notario agraviado. Por lo que el accionar es el Uso de Documento Público Falso. Bien Jurídico contra la Fe Pública, al haber hecho ingresar al trafico documental un documento público falso. Por otro lado, no se advierte que para la comisión del delito o el daño ocasionado se haya extendido Se impuso una suspensión de ejecución de la pena. Por ser Agente primario de 79 años de edad.

Exp. N°	25-14.
Fecha	17 Diciembre 2015.
Delito.	Contra “X” por delito contra Fe Pública - Falsedad Ideológica Material en agravio de “A”, el Estado - SUNARP. Art. 427 y 428 del Código Penal. Contra “X” i “Y” por delito contra la Fe Pública-Falsedad Ideológica Material en agravio de “B”, “C” y “D” y del Estado – SUNARP. Bien inmueble ubicado en San Juan de Lurigancho y conllevo perjuicio de adquisición departamento en San Borja, con perjuicio de 30% como pseudos propietarios a nombre de los acusados y 70% a favor del padre. Art. 428 del Código Penal. *“El sujeto activo inserta, en instrumento público, declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad y que de su uso pueda resultar un perjuicio”*.
Agraviado	agraviados “A y B” padres de acusada, que sufren discapacidad mental y agravio de dos hermanos “C” y “D”.
Hecho Fáctico	La acusada, pese que su madre agraviada “A” sufría de deterioro mental, consiguió falso certificado médico de un neurólogo que indicaba que estaba orientada en el espacio. Con finalidad de llevar a Notario y estando a una aparente salud mental, se eleve a Escritura Pública un Poder Absoluto que supuestamente otorgaba a su padre “agraviado B”, quien también sufre de deterioro mental. Procediendo a lograr la venta de un bien inmueble ubicado en San Juan de Lurigancho por $ 186,000.00 Dólares Americanos (ciento ochenta y seis mil Dólares). Dinero depositado en una cuenta a Dólares en una entidad bancaria, en donde se había registrado cuenta mancomunada a favor del padre (agraviado “B”) y la acusada. Procediendo a retirar el 24 setiembre 2011 la cantidad de $175,956.00. Para cancelar un bien inmueble ubicado en San Borja. Donde cancelaron sólo cien mil Dólares Americanos. Quedándose con los $ 75,956.00 Dólares Americanos. Que se desconoce en donde se encuentra. Y pese tener hermanos. Se han consignado como co propietarios ella y su cónyuge del departamento de San Borja en un 30%. Pese ser producto de la venta del bien inmueble de sus señores padres los agraviados “A y B”, era producto de la masa hereditaria. El acusado “Y”, alega en su defensa, que no ha participado en ningún acto y que ha sido involucrado, solo por ser el cónyuge de la acusada. Agregando que, en la fecha de los hechos, su suegra se encontraba consiente y lucida y solamente ha participado en

la compra del departamento de San Borja, el cual firmó por ser casado con su coacusada, reitera inocencia.

La acusada “X”, alega en su defensa, que desconoce porque sus hermanas han interpuesto la denuncia en su contra. Si todos tenían pleno conocimiento de la venta de la casa de sus padres y que su madre solo sufría de depresión, pero estaba lucida y que desconocía del poder otorgado a su padre.

Elementos de Convicción que acreditan el ilícito en comento y responsabilidad penal de los acusados:

Copias simples de la Escritura Pública del 3 Setiembre de 2008. Kardex de la Notaria.

Copia Certificada de la Demanda de Interdicción del 5 Noviembre 2007, presentada por la propia acusada “X”.

“El mérito del Informe Hospital ESSALUD–Área de Psiquiatría: Acredita Enfermedad padece su madre (agraviada “A”) de “Trastorno Delirante Esquizofreniforme Orgánico que padece más de siete años”. Dicha persona, no se encontraba en condiciones de expresar su voluntad de otorgar Poder Amplio y General a su esposo (agraviado “B”), para que disponga del bien inmueble de ambos, el 07 Agosto 2008. Que supuestamente suscribió Minuta de Otorgamiento de Poder.

Se establece Escritura Pública efectuada forma Fraudulenta. El 03 Setiembre 2008. En que compareció Notaria. Debido que el 2002 sufrió infarto cerebral y recibía tratamiento psiquiátrico desde el 2003 y su última hospitalización fue el 25 Agosto 2007 por diagnostico F 06.2 CIE 10, OMS (Trastorno Delirante Esquizofrénico Orgánico) conforme copia fedateada del Informe del Hospital de ESSALUD 2009 – Certificado Médico Psiquiátrico del 16 Setiembre 2009.

Declaración del Notario. Solicito certificado de la Poderdante y la intervención de Testigo a Ruego, para acreditar identidad y capacidad de Agraviada “A” (madre), que participó el 3 Setiembre 2008 identificado como “T”, quien es corredor de inmuebles que habitualmente concurre a la Notaria. Dicha Escritura aparentemente suscrita en forma fraudulenta.

Testigo a Ruego, persona ajena al entorno familiar. Empero, corredor de inmuebles y constantemente concurre a Notaria. Quien alega que solo los acompañó a la Notaria, a pedido de los acusados (esposos). Toda vez que, en una ocasión, le ofrecieron la venta de la casa de San Juan de Lurigancho. Sin embargo, el Notario, al declarar indicó que el testigo a ruego, el corredor inmobiliario y siempre concurre a la Notaria y que él los llevó a dicha Notaria.

Se acredita agraviados “A y B”, ambos tenían deterioro mental y recibían tratamiento en Hospital Cayetano Heredia y Essalud.

Que el 8 Setiembre 2008, fue inscrita en SUNARP la copia legalizada de la Partida N° del Registro de Mandatos y Poderes de la SUNARP.

Que la venta del bien inmueble se efectúa en Agosto 2011. Estableciéndose que desde el 2002. Los agraviados “A” y “B”, se encontraban con la salud mental deteriorada.

Procediendo al vender la casa de San Juan de Lurigancho a comprar un departamento de San Borja y los acusados, pese ser producto de la venta de la casa de los padres de la acusada; se inscribieron como propietarios del 30% de dicho departamento y el 70% a favor de sus padres. El cheque de la venta de la casa de los padres, fue depositada en una cuenta mancomunada del “agraviado B” y de la acusada, como su hija. Habiendo actuado en contra de los intereses de sus padres (agraviados “A y B”) y de sus dos hermanas como herederas forzosas (agraviadas “C y D”).

Se condena a tres años de pena efectiva, al pago de una reparación civil de $ 86,000.00 Dólares americanos a favor de los agraviados “B, C y D” y al pago de S/.10,000.00 (diez mil soles) a favor de la SUNARP, al pago de días multa. Toda vez que la Agraviada “A” falleció.

SENTENCIAS DE 2016.

Exp. N°	384-2013.
Fecha	26 Abril 2016.
Delito.	Contra la Fe Pública - Falsedad Ideológica, Art. 428 del Código Penal.
Agraviado	En agravio de “A” y Notario. Bien Inmueble San Juan Miraflores.
Hecho Fáctico	El acusado “X”, se hizo declarar heredero universal, en agravio de su hermana de madre (agraviada A). de bien inmueble de la madre de ambos. Ubicado en San Juan de Miraflores. Pese que mamá en vida, efectuó la independización del bien inmueble en dos, para sus dos hijos. Sin embargo, el acusado, al fallecer la madre, inició sucesión intestada de su madre fallecida, presentándose como único heredero. Y vendió el bien inmueble a terceros adquirientes. Primos hermanos del acusado. Habiendo transferido en venta el bien inmueble; transgrediendo con ello el bien inmueble protegido que es la seguridad jurídica en el tráfico jurídico. Por lo que agraviada ha interpuesto la nulidad del acto jurídico ante el Juzgado Civil.

Toda vez que ambos hermanos, fueron criados por la madre y ella en vida, separó el bien inmueble en dos extremos. Lo que fue desconocido por el acusado y vulnerando la seguridad jurídica, se hizo declarar heredero universal y vendió el bien inmueble, perjudicando a la agraviada “agraviada “A”, su hermana de madre.

Por lo que procedió inscribir a su nombre la propiedad del inmueble, conforme se acredita del Asiento Registral.

Procedió a vender a (familiares de su cónyuge del acusado).

Se sentencia, impone multa y pago de reparación.

Exp. N°	57-14.
Fecha	10 Mayo 2016.
Delito.	Contra el Patrimonio – Estelionato. Art. 197 inc. 4 del Código Penal.
Agraviado	Agraviada “A”, “B”, “C”, “D”, “E”, “F”, “G”, “H”. Una viuda y sus 7 hijos. Bien Inmueble de Cercado de Lima.
Hecho Fáctico	El hecho fáctico: Los acusados “X” i “Y “cometieron en perjuicio de los agraviados (madre viuda y sus siete hijos), delito de Estelionato, en agravio de los agraviados. Despojaron a agraviados de su bien inmueble materia de litis, quienes se coludieron: Se suplantó la identidad de la viuda (agraviada “A”) madre agraviados “B a H”, falsificando la firma y huella digital en Contrato de Compra y Venta y Escritura de Compra y Venta suscrita en Notaria de La Oroya, en Abril 2010. Posteriormente acusado “X” en forma fraudulenta vende a “Y” el 30 Junio 2010 y Escritura Pública efectuada en otra Notaria el 24 Agosto 2010, siendo esta transacción dirigida por acusados. Posteriormente en Marzo 2011, la agraviada toma conocimiento del hecho fáctico e interpuso denuncia penal ante la Fiscalía, formalizando por delitos de Falsificación de Documentos y Asociación Ilícita para Delinquir y en el proceso se ordena detención de los acusados al centro penitenciario. El acusado “X” se ha acogido a la confesión sincera, confesando que las dos transferencias fueron ficticias y nunca se pagó dinero alguno. Posteriormente su co acusada “Y” transfirió fraudulenta el bien inmueble materia de litis, al construir hipoteca sobre el bien materia de litis, ante Notaria de Lima, a favor de un Banco hasta la suma de $ 300,000.00 (trescientos Dólares Americanos). Al tomar conocimiento la parte agraviada el 25 Octubre 2011 interpuso Demanda de Nulidad de Acto Jurídico en Juzgado Civil

Lima, contra los acusados y el Banco de hipoteca, solicitando nulidad de transferencias realizadas a favor de los acusados, así como del contrato de constitución de hipoteca a favor de la entidad bancaria y nulidad de asientos registrados donde se inscribieron, cuyo proceso judicial se encuentra en trámite.

Existiendo dos procesos judiciales; como eje central dos transferencias ilícitas respecto al mismo bien inmueble materia de litis. En i) Uno busca sancionar penalmente a los responsables de la Falsificación y Suplantación de identidad de la agraviada “A (madre viuda) y ii) El otro declarar la nulidad de transferencias y la Constitución de Hipoteca.

Se establece que supuesta primer adquiriente acusada “Y” (actúa de mala fe) en forma coludida con su co procesado “X”, al tener pleno conocimiento de ambos procesos judiciales, al haberse apersonado, como consta contestación de demanda obrante fs. 58/80, pero resulta que el 25 Julio 2012, la parte agraviada tomo conocimiento que habían solicitado un bloqueo de la Partida Registral del bien inmueble materia de Litis.

Referido a una compra venta entre la acusada “Y” y “X” quien era representando de Empresa Sociedad Anónima Cerrada. Por lo que inmediatamente envió dos Cartas Notariales y una Carta Simple, como consta en autos a la persona jurídica, informándole que desista de transferencia, porque se trabada de bien litigioso y enumerándole los procesos con los que contaba, diligenciada el 26 Julio 2012, siendo recepcionada por la Empresa. Sin embargo, hicieron caso omiso e ingresaron una minuta de compra venta a una Notaria el 9 Agosto 2012(Kardex...) y luego solicitaron inscripción de dicha transferencia, registrándose en la Partida Registral.

Los acusados plantearon deducción de Excepción de Improcedencia de la Acción, siendo declarada infundada, se interpuso después de la acusación y está plenamente acreditada la actuación dolosa, y pese a advertencia de procesos litigiosos, continuaron con la venta fraudulenta y la inscripción en los Registros Públicos. Esto aunado, que dicha enajenación se efectuó en una Notaria de la Oroya, con la Falsificación de Documentos y Suplantación de Identidad de la madre viuda (agraviada “A”) y que se efectuó en Notaria de La Oroya. Y que la transferencia efectuada, no fue realizada con entrega de dinero, sino efectuándose una garantía hipotecaria de trescientos mil dólares americanos, a través de un Banco.

Por lo que se les condeno a ambos, quienes pidieron la nulidad de la lectura de sentencia y no se presentaron a la lectura y al ser capturado uno de ellos, se acogió a la confesión sincera y se requirió la captura de la acusada “Y”. Se impuso pena efectiva, días multa y la suma de cincuenta mil nuevos soles, sin perjuicio de devolver el íntegro del detrimento económico previa tasación del bien inmueble o la restitución del mismo.

*<u>Observación del Análisis del Hecho Fáctico:</u>

Determinándose que la pseuda transacción, que resulta fraudulenta, conforme lo declara por confesión sincera uno de los acusados, en ningún momento hubo transacción de dinero. Por lo que se concluye que solo acción dolosa de mala fe de parte de los acusados y que concluyeron sentenciados.

Exp. N°	312-2014.
Fecha	31 Octubre 2016.
Delito.	Uso de Documento Público Falso. Art. 427 del Código Penal.
Agraviado	Agraviado “A” y Notario. Bien Inmueble en Lince.
Hecho Fáctico	Se imputa al acusado “X”, haber falsificado la firma de la agraviada en Poder Amplio y General supuestamente otorgado por está a favor del acusado ante Notaria “a”, suplantándola por una tercera persona y posteriormente en mérito al falso poder otorgado, ingresar a Notaria “b” una Minuta de compra venta con propósito de transferir el bien inmueble de la agraviada a favor de tercer adquiriente. Acto que no llego a concretarse. Al rendir su instructiva el acusado, niega los cargos que se le imputa y acredita que, en el período de los hechos facticos, él se encontraba fuera del país, por lo que no pudo ser el autor de la comisión delictiva en comento. Se establece que la propiedad es de una tía y que su hermana, tiene un poder amplio para disponer del bien inmueble y que el bien fue adquirido por una dación de pago, por su tía. <u>Valoración de la Prueba:</u> 1) Obra a fs. 5 Escritura Pública por Poder Amplio y general del 20 Diciembre 2007 a favor del acusado. 2) A fs. 81 obra declaración indagatoria del Notario a) quien acepta que, en su Despacho, se otorgó dicho Poder, pero que luego se percató que la agraviada no podía haberlo otorgado por estar fuera del país, por lo que suplantaron a la agraviada, entregándole un DNI falso a nombre de ella. 3) Se acredita que la agraviada se encuentra en el extranjero desde el año 2007 y no ha retornado al país, con el Movimiento Migratorio. 4) A fs. 99 obra la Escritura Pública de Revocatoria de Poder del 9 Abril 2008, en la cual la agraviada ante Cónsul de Perú en Miami, no reconoce haber otorgado poder alguno al acusado y revoca el existente. 5) A fs. 186 obra testimonial de Luis Alfonso Castro Ponce quien refiere ser sobrino de la agraviada y que el procesado tiene varios procesos judiciales en contra, por diversos motivos y el padre ya fallecido del acusado tuvo la posesión del bien inmueble materia de Litis. 6) Obra a fs. 311 la preventiva del agraviado Notario b) quien refiere que fue sorprendido, al haber personas que se acercan a Notaria para aparentemente actuar de buena fe y

entregándole una Minuta que contenía supuestamente la manifestación de voluntad de la agraviada; sin embargo, aparentemente la misma contiene hecho que son calificados como ilícitos, añadiendo que el original de la minuta falsa presentada a su Despacho, se encuentra en sus archivos, habiendo entregado copias legalizadas- 7) A fs. 312/313 obra la declaración testimonial de la hermana del acusado, quien tiene el poder de su tía y que imputa al acusado el haber suplantado a su tía sorprendiendo al Notario a), haciendo un Poder para vender la propiedad de la agraviada ubicada en Lince, pese que su tía la agraviada se encuentra radicando en Estados Unidos y que luego siguió intentando bajo diversas modalidades y suplantando nombres,. Vender la referida propiedad, la última vez a una Empresa.

Sin embargo, al emitir sentencia el Juzgado absolvió de la acusación fiscal, alegando que no se ha acreditado fehacientemente la responsabilidad penal del acusado; pues se encontraba en el extranjero, en la fecha en que suplantaron la identidad de la agraviada. Lo que ha sido acreditado con el Movimiento Migratorio del acusado.

Exp. N°	5856-2014.
Fecha	12 Diciembre 2016.
Delito.	Contra la Fe Pública – Falsificación de Documento –Falsificación de documento Falso y Falsedad Ideológica, en agravio de Sucesión Indivisa de Agraviada “A” y Notario de Ayacucho. Art. 427 y 428 del Código Penal.
Agraviado	La sucesión Intestada “A” y Notario de Ayacucho. Bien Inmuebles N° 1419 y 1427 en La Victoria.
Hecho Fáctico	La acusación contra “X”, “Y”, “Z”. Se efectúa sentencia a acusado “Y” y se reserva sobre los otros acusados. A través Principio acusatorio es garantía establece repartición de tareas en proceso penal: El juzgamiento recae en Juez Penal y acusación en Ministerio; y, para efectos imponer la sentencia condenatoria resulta imperativo que el Juzgador llegue a la plena convicción de responsabilidad del acusado, sustentando su razonamiento final en los hechos que emergen del proceso investigatorio, conforme establece Art. 280 Código Procedimientos Penales. El Ministerio Público imputa al acusado “X” la comisión del delito contra la Fe Pública-Falsificación de documentos en agravio de la sucesión indivisa “A” y del Notario de Ayacucho; y, como presunto autor del delito contra la Fe Público – Uso de Documento Público

Falso y Falsedad Ideología en agravio de la Sucesión “A” y de la Notaria de Ayacucho. Como presunto documento público falso y falsedad ideológica en agravio de la sucesión indivisa de agraviada “A”. y el Estado SUNARP.

El acusado “X” conjuntamente con sus co acusados “Y” “Z”, estando que la agraviada falleció en Marzo 2005 a los 94 años de edad, propietaria del bien inmueble materia de litis. Sin embargo, el agraviado “A” de la sucesión intestada y poseedor continua y pacífica del bien inmueble de la sucesión intestada, solicito ante Primer Juzgado de Paz de La Victoria la correspondiente Sucesión Intestada. Sin embargo, el 18 Abril 2013 se constituyeron al bien inmueble materia de Litis, el acusado “Y” en compañía de efectivos policiales, con grupo de personas desconocidas con intención de ingresar al inmueble, argumentando haber comprado a su anterior propietario el inmueble, a su co-acusado “X”.

Por lo que el agraviado “A”, que el 24 Junio 2013, ante Notario Ayacucho, aparece una transacción de compra venta efectuada por la difunta tía a favor del acusado “X” realizada el 24 Junio 2013, en la ciudad de Ayacucho en la Notaria.

El Notario Ayacucho, informa que no ha realizado la venta en su Despacho Notarial. Además, se observa adquirido año 2003 y recién lo inscriben diez años después (el año 2013).

Posteriormente se realiza otra transacción, de “X” a “Y” quien es Asesor Inmobiliario de una Empresa, señalando no conocer al agraviado “A”, ni otros miembros de la sucesión intestada.

Establece que el acusado “X”, condujo a su co acusado “Y”, al inmueble, pero no ingresaron; lo que es corroborado por el acusado “Z”, quien señala que conoce a sus co acusados; sin embargo, no conocen al agraviado “A”, ni a los demás familiares de la sucesión intestada agraviada. Por lo que se dirigieron a Notaria de Pachacamac.

Imputación de acusación: Acusado “X” tres delitos. 1) *Falsificación de Documentos, respecto a la esencia de la “autenticidad de documento” y “suplantación de identidad. Frisancho Aparicio en su Manual “Delitos contra la Fe Pública”, las características en la alteración sean apta para producir un perjuicio y que sean utilizados, ingresando al tráfico jurídico. 2) El delito de Uso de Documento Falso, se encuentra previsto en el segundo párrafo del Art. 427 del Código Penal “sanciona conducta uso de documento falso o falsificado como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, usa un documento el agente cuando pretende emplear, utilizar el documento falso o falsificado como si fuese legítimo, para los mismos fines que hubiera destinado de ser documento “autentico”; para que se configure el delito, no solo se requiere la concurrencia en el caso concreto de los elementos objetivos requeridos por el tipo, es decir, que el documento que usa el sujeto activo sea falso y que generalmente ha sido elaborado en*

otro momento consumativo por otro sujeto, sino que se requiere la concurrencia del elemento subjetivo consistente en el dolo, el conocimiento por parte del agente que el documento es falso, así como la voluntad de usarlo a pesar de ello, este delito solo es posible de ser cometido a título de dolo; además en la falsedad de uso se requiere la acusación de un perjuicio o la posibilidad de causar perjuicio; ya que si del uso no se deriva el perjuicio o su posibilidad, la conducta es atípica, no existe delito alguno, como ha precisado Urtecho Benites, dicha posibilidad debe tener además como origen o causa directa el uso del documento que debe conectarse con la acción de falsedad –primer párrafo del mismo 427 del Código Penal; 3) el delito de Falsedad ideológica: Según el Art. 428 del Código Penal, que señala: "el que inserta o hace insertar, en instrumento público declaraciones falsas concernientes a hechos que deban probarse con el documento, con el objeto de emplearlo como si la declaración fuera conforme a la verdad, será reprimido, si de su uso puede resultar algún perjuicio".

Acusación: Quinto.- Hechos fácticos en dos momentos: primero sería cuando se presenta Escritura Pública de compra venta, cuya veracidad se cuestiona y se logró inscribir la titularidad de acusado "X" sobre el bien inmueble, esta fecha 13 Setiembre 2012; conforme es de verse copia literal Partida N° ... obrante a fs. 560. Segundo momento cuando procesado "Y" presenta Contrato de compra venta celebrada con acusado "X" y logra inscribir titularidad; sería 13 Marzo 2013, conforme es verse copia literal obrante a fs. 507; así mismo se advierte de acusación fiscal respecto al primer momento, se imputa al acusado "Y". La comisión del delito contra la Fe Pública-Falsificación de Documento Público en agravio de sucesión indivisa de agraviado "A" y del Notario Ayacucho; y respecto segundo momento imputa comisión de delito contra la Fe Pública-Uso de Documento Público Falso y Falsedad Ideológica en agravio de Sucesión Indivisa de agraviada "A" y del Estado SUNARP.

Sexto.- Respecto primer delito análisis sentencia, hecho factico del representante Ministerio Público, no ha precisado cual habría sido participación del acusado "Y", respecto a la participación de "X"; advirtiéndose imputación generalizada y como consecuencia de ello no se advierte medio de prueba objetivo que demuestre que efectivamente el acusado haya desplegado la conducta típica descrita en Art. 427 del primer párrafo del Código Penal, esto es; que haya falsificado el documento público en cuestión, que vendría a ser la Escritura Pública de compra venta o falsificación de documento que vendría a ser la Escritura Pública de compra venta celebrada entre "X" y la "Agraviada "A" y que se realizado el 24 Junio 2013 en Ayacucho, Notario esa ciudad. Considera que el acusado "Y" no se acredita la responsabilidad penal.

Sétimo.- Que, respecto al delito de Uso de Documento Falso y Falsedad Ideológica, se tiene frente a cargos, al rendir instructiva, refiere ser comerciante rubro compra venta vehículos. Tiene

tienda de Lubricantes y se dedica también compra venta bienes inmuebles. Refiriendo conocer acusado “X”, porque le vendió el bien inmueble materia de Litis, a quien conoció a través de Empresa Inmobiliaria acusado “Z”. Hecho que sucedió el 5 y 7 Marzo 2013, quien solicito suma de ciento noventa mil nuevos soles. Lo cual genero acusado “Y”, hiciera contra oferta y pidió ciento setenta mil, quedando finalmente pago de ciento setenta y cinco mil. Asimismo, acusado “Y”, verificó que acusado “X” se encontraba inscrito Registros Públicos en Villa El Salvador, donde solicito al propietario el número del predio obteniendo copia literal y autoevalúo y los predios y constataron la documentación a su persona. Refiere que transacción de venta se realizó en Pachacamac el 15 Marzo 2013, participando acusados “X” y “Y”, presentando DNI y copia literal del bien inmueble de Municipalidad La Victoria.

Octavo.- Análisis sentencia, acusación no acredita acusado “Y” haya falsificado primera transacción que participó acusado “X”. Ni ha precisado al momento de presentarse a la Notaria el título (Escritura de Compra venta), ante Registros Públicos. Por lo que considera que dicha imprecisión, conlleva consecuencia imposibilidad de acreditar documento en uso.

Noveno.- El delito Falsedad Ideológica, se infiere acusado “Y” ha logrado inscribirse como propietario del inmueble de los agraviados, cuando en realidad no lo era. Por lo que, para lograr acreditar este delito, resulta necesario analizar validez del acto jurídico que se logró inscribir en Registros Públicos, para que acusado aparezca como propietario del bien inmueble materia de litis. En ese sentido se tiene Ficha Registral obrante en autos. Se advierte que cuando se celebró contrato de compra venta entre el acusado “Y” y “X”. No advirtiéndose dichos instrumentales, ni tampoco lo ha señalado el representante del Ministerio Público, algún indicio hiciera presumir al acusado “Y” de quien le estaba vendiendo inmueble no era el legítimo propietario.

Décimo.- No se ha logrado demostrar prueba objetiva y suficiente que el acusado “Y” haya tenido conocimiento que el supuesto vendedor había adquirido la titularidad con documentos supuestamente falsificados. Lo que en ese sentido el acusado “Y” se convertiría en tercero adquiriente de buena fe, quien se encuentra protegido por nuestro ordenamiento jurídico; por haberse cumplido con todos los requisitos que la ley exige como son: *a) El adquiriente debe ser un tercero. b) La adquisición del tercero debe efectuarse a título oneroso. c) El derecho de transferente debe efectuarse a título oneroso. d) El derecho del transferente debe contener causas de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución. e) No deben constar en el Registro las causas que determinen la invalidez o ineficacia del acto o derecho inscrito. f) El Tercero debe proceder de buena fe. g) El Tercero debe inscribir su derecho en el Registro correspondiente. h) Conlleva sacrificio del derecho del verdadero propietario.*

Décimo Primero.- Análisis que se efectúa es la aplicación del Art. 2014 del Código Civil que regula el Principio de buena fe pública, en la que se establece: “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”, así mismo se debe de tener en cuenta lo prescrito en su segundo párrafo “La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”, esto último es lo que no se ha logrado demostrar con prueba objetiva en la presente investigación; por lo que en ese sentido al presumir que el acusado “Y” actuó de buena fe, resulta valido su inscripción de su derecho en los Registros Públicos como propietario; pues efectivamente adquirió la propiedad del bien al haber efectuado una compra venta y pagar el precio por dicho bien, por lo que siendo ello así, no se encuentra acreditado tampoco el delito de falsedad ideológica, al no haberse probado que haya insertado alguna declaración falsa sobre el instrumento.

Décimo Segundo.- Que, en este orden de ideas se advierte de autos que no se ha logrado probar la responsabilidad penal del acusado “Y” en la comisión de los delitos materia de acusación; ya que no existen elementos de prueba contundentes que nos permita determinar que el encausado haya falsificado o usado un documento público falso o haya hecho insertar una declaración falsa en algún instrumento público, conforme a la tesis sostenida por el Ministerio Público; resultado insuficiente las declaraciones de la parte agraviada y de los testigos; pues es imprescindible establecer además el nexo de causalidad entre el agente y el delito; y, siendo el Derecho Penal eminentemente objetivo, por lo que al no haberse desvirtuado la Presunción de Inocencia consagrada en la Constitución Política del estado en el Art. 2 inc. 24 apartado “e”; corresponde en rigor absolver acusado a lo preceptuado por el Art. 284 del Código de Procedimientos Penales, el señor Juez falla absolviendo de la acusación al acusado “Y”. y Reserva a los acusados “X” y “Z”.

El Juez sentencia por absolución de sentencia y hace uso de la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, respecto a la Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe: Cuando de los mismos hechos facticos se determina, que ninguno de los acusados, ha actuado de buena fe, sino su comportamiento es de dolo. Por lo que el Ministerio Público, apeló la sentencia.

Observación: En el presente hecho factico, a pesar acusación fiscal, la sentencia termina con una absolución de acusación, donde se alega, que la imputación del Ministerio Público, no es suficiente. Pese que, desde el primer momento, se establece que existe una falsificación de documentos y suplantación de identidad, en un documento falso, de compra venta, supuestamente efectuada en el año 2003 en Notaria Ayacucho;

sin embargo, Notario resulta agraviado, porque en su Notaria no se ha efectuado. Por otro lado; en dicha fecha, las Minutas para ser elevadas a Escrituras Públicas, se efectuaban en cualquier Notaria del país; como se podría haber empleado Notaria de Ayacucho, si el bien inmueble está en La Victoria - Lima. Actualmente, no se puede realizar por Ley 30313, Notaria debe ser del lugar donde se encuentra vivienda.

Asimismo, la segunda irregularidad; recién se eleva a Escritura Pública el año 2013 (diez años posterior). Donde pese haber fallecido la propietaria el año 2005, recién se efectúa transacciones, cuando los herederos legales de la Sucesión Intestada (Agraviada “A”), realiza trámite de sucesión intestada en un Juzgado de Paz de La Victoria.

Por otro lado; como podría haber dado segunda transacción, cuando tanto el vendedor como comprador, no han ingresado al interior del bien inmueble, ni han estado en posesión del mismo y no se acredita el dinero efectuado en dichas transacciones y el precio es irrisorio, inferior al precio del mercado real. Asimismo, la propietaria, fallece a los 94 años de edad, y sus herederos legales, están en posesión constante y pacífica, después de su fallecimiento y son despojados, al efectuar sucesión intestada (ocho años posteriores).

Por lo que, en opinión de la suscrita, aplicar al acusado “Y” la calificación del Artículo 2014 del Código Civil, no corresponde; porque estamos ante un acto donde no opera la buena fe. La pseudo adquisición se dio a través de documento falso y con suplantación de identidad de la “agraviada “A” por el acusado “X”, pese haber fallecida el año 2005. Se efectuó a través de una minuta en Notaria Ayacucho. Procedieron establecerse la sucesión intestada de herederos legales “agraviada A”. Por lo que la pseuda inscripción en Asiento Registral en los Registros Públicos de El Salvador. Donde procedieron efectuar en Notaria de Pachacamac, la transferencia del bien inmueble del acusado “X” al acusado “Y”, utilizando transferencia a través de su co acusado “Z”.

SENTENCIAS DE 2017.

Exp. N° 302-2010

Fecha 07 Marzo 2017.

Delito.	Contra la Fe Pública – Falsificación de Documento en agravio de la Sucesión Intestada Agraviada “A” y de Notario de Ayacucho. Contra la Fe Pública- Uso de Documento Público Falso y Falsedad Genérica en agravio de Sucesión Indivisa de “agraviada “A”. Art. 427 primer y segundo párrafo. Art. 428 del Código Penal.
Agraviado	Sucesión Indivisa de agraviada “A. Bien Inmuebles N° 1419 y 1427 en La Victoria.
Hecho Fáctico	El acusado “X”: Se acredita responsabilidad penal y delitos de Falsificado documentos y Suplantación de Identidad de agraviada de 94 años fallecida el año 2005 y Notario Ayacucho. Falsedad Genérica; habiendo hecho ingresar en los Registros Públicos de Villa Salvador, con Notario de Lurín-Pachacamac. Los bienes inmuebles 1419 y 1427 de La Victoria de propiedad de Sucesión Intestada de agraviada “A”, con la suplantación identidad agraviada “A”, Falsificaron minuta de compra venta de Notaria Ayacucho y elevaron Registros Públicos de El Salvador - Pachacamac, año 2013, en forma fraudulenta, a nombre de acusado “X”. Para posteriormente efectuar una pseudo enajenación a su co acusado “Y”, actuando ambos de mala fe; porque no hizo conocer interior del bien inmueble materia de litis, procedió a vender co acusado “Y”, a precio irrisorio, enajenando el bien inmueble como suyo, pese ser ajeno. Despojando de propiedad a sucesión intestada agraviada “A”. Fue sentenciado por los tres delitos, a pena privativa en libertad suspendida por tres años. Sin perjuicio se declare la Nulidad de Anotación Registral de la SUNARP efectuada en forma fraudulenta sobre el bien inmueble materia de Litis, que deberá ser efectuada para garantizar los Principios Registrales de Publicidad y Fe Registral, se impuso pena de multa y reparación civil. Proceder a vender a su co acusado “Y”. quien adquirió el bien inmueble, sin buena fe; porque no ingreso al bien inmueble, así como tampoco el pseudo vendedor, estaba en posesión del bien. Despojaron en los Registros Públicos del bien inmueble materia de Litis, a la sucesión intestada de la agraviada “A”. Se apeló, estando a la pena suspendida. <u>Observación:</u> Debió efectuarse pena efectiva. El Ministerio Público, solicitó que se declare la Nulidad de la Anotación Registral en el Asiento Registral de la SUNARP efectuada en forma fraudulenta, para garantizar por Principios Registrales Publicidad y Fe Registral. Lo que se consideró en forma apropiada. Aunque consideró que el acusado “Y”, se le absolvió de la acusación, cuando actuó coludido y de mala fe, con su co acusado “X”. Y se reservó sentencia contra acusado “Z”, hasta que sea habido.

Exp. N°	332-15
Fecha	8 Febrero 2017.
Delito.	Delito de Estafa. Art. 296 del Código Penal.
Agraviado	Agraviado “A” – Bien Inmueble Condevilla.
Hecho Fáctico	Los acusados “X”, “Y”: En merito Partida Registral del Registro de Predios de Lima, el agraviado “A” resulta ser propietario del inmueble en Condevilla de 160 metros cuadrados (ciento sesenta), lograron mediante el “Engaño” y “astucia” que este firma un contrato de compra venta, cediéndole el 100% de los derechos y acciones del aludido predio, haciéndolo firmar dicho documento privado, el cual a simple vista, resulta ser un documento cuestionable y que el precio pactado en el mismo la suma de treinta y cinco mil (S/.35,000.00), no se condice con su real valor comercial, tal como se desprende del Informe de tasación comercial practicado por la empresa TINSE, sobre dicho inmueble valorizado en la suma de ($92,800.00); hechos descritos así ameritaron el presente proceso a nivel judicial. Tesis de Defensa: Frente tesis de imputación el representante del Ministerio Público, el acusado “X” refiere que suscribió contrato de compra venta del bien inmueble materia de litis, se acercó al agraviado “A”, le ofreció vender el terreno de su hermano “Otto”, al estar alquilado y los inquilinos no pagaban. Estableciéndose que en los Registros Públicos, estaba en nombre del agraviado “A”, advirtiendo que el nombre del señor estaba como Cesar F., por lo que el hermano del acusado Otto Gil desiste de realizar la compra, tomando posteriormente la decisión de comprar dicho inmueble con la condición que el vendedor Cesar Llanos arregle su DNI, realizando dicho contrato el 22 Julio 2013, en el domicilio del declarante y se procedió a efectuar la minuta; siendo el caso que cuando se le pidió al señor Cesar Llanos que se acerque a la Notaria, para la firma de la Escritura Pública, dicha persona no se presentó, por lo que le mando carta notarial, no habiéndose acercado nunca, por lo que invitó a conciliar no asistiendo. Decidieron iniciar un proceso civil. Asimismo, el agraviado volvió a vender dicho inmueble a otra persona de la ciudad de Trujillo. Precisa que no se cuenta con documento que acredite que se le entrego dinero a la persona del “agraviado “A”; ello debido a la confianza que tenían, pero si tomo fotografía como precaución toda vez que estaba realizando compra venta con persona mayor de edad. El acusado “Y” refiere haber realizado la compra del bien inmueble, toda vez que la persona del agraviado “A” se acercó a su domicilio a ofrecer en venta el bien inmueble a su hermano Otto, siendo el caso que luego de suscrito el contrato y la minuta, la persona del agraviado ya no se presentó a suscribir el contrato y la minuta y escritura pública, pese a los constantes requerimientos, por lo que el acusado junto al otro comprador iniciaron un proceso civil; así mismo precisa que la persona del

agraviado, volvió a vender nuevamente el terreno. Señala que el precio lo puso el agraviado y que las fotografías que se tomaron fue para recordar mas no con alguna mala intención.

Análisis de la existencia del delito y la responsabilidad penal del agente; de lo actuado se concluye que se encuentra acreditada la comisión del delito en el hecho instruido, así como la responsabilidad penal de los acusados “X” “Y”, por delito de Estafa; ya que a) La denuncia formulada por Karen LL presentada contra los acusados “X” “Y” por delito de Estafa en agravio de su tío Cesar LL., quien a mérito de un contrato de compra venta, sumamente cuestionable y no conducente a la realidad del precio establecido en dicha compra venta del inmueble materia de Litis, por un área de ciento sesenta metros cuadrados, fijándose al precio de treinta y cinco mil soles, por dicho contrato, lo cual no se condice con el precio real en los terrenos de dicha zona. b) A fs. 55/56 la declaración de la denunciante, quien se ratifica del contenido de su denuncia, precisando que el agraviado vive en su casa, por lo que su dicho corrobora el hecho ilícito cometido por los acusados “X” “Y” c) A fs. 321/322 obra la declaración preventiva del agraviado Cesar LL. quien señala ratificarse en el contenido de la denuncia interpuesta, siendo su persona quien cobra el alquiler del inmueble materia de Litis, que su persona no ha vendido el inmueble, pese a la propuesta que ha recibido de su sobrino Otto Gil y los acusados y que las firmas que aparecen en el contrato de compra venta y minuta del inmueble mencionado si le pertenecen pero fue engañada por su sobrinos acusados “X” “Y”, además señala que su persona nunca recibió dinero por parte de los acusados y que estos antes de la fecha y que les firme un documento donde señala que recibió dinero de su parte. d) Obra a fs. 16/17 contrato de compra venta del inmueble materia de Litis de propiedad del agraviado “A”; si bien es cierto, obra la firma del agraviado, fue engañado por los acusados “X” “Y” que son sus sobrinos, lo que es corroborado por su sobrina Karen LL. e) Que si bien a fs. 76 obra copia certificada de certificado médico legal donde certifica que el agraviado goza de buena salud mental y su capacidad de discernimiento es buena; también es cierto que el agraviado nunca ha señalado que haya tenido conocimiento sobre dicho certificado. f) Siendo fs. 380/396 obra copia certificada de tasación realizada al inmueble materia de Litis, donde señala que el valor de comparación o de mercado es igual que el comercial de S/.259,840.00 nuevos soles, y su valor de realización fue de S/.207,872.00 nuevos soles, por tanto, no se condice con la realidad y si bien no ha sido formulado por Peritos Judiciales o del Ministerio Público, tampoco dicho documento no ha sido tachado en su oportunidad. g) Que si bien el acusado “X” refiere en su declaración instructiva de fs. 315/317 que cuando refiere en su instructiva que suscribió el contrato de compra venta en compañía de su madre y sus hijos y h) De igual manera el acusado “Y” señala lo mismo que su co acusado; acreditándose su delito de ambos acusados. Sentenciado por delito de Estafa, y la reparación civil.

Exp. N°	125-15.
Fecha	28 de Marzo 2017.
Delito.	Contra la Fe Pública – Omisión de Consignar Declaración de Documento. Art. 429 del Código Penal.
Agraviado	Agravios de “A”, “B”, “C” y “D”, herederos forzosos de la sucesión intestada “E”. Bienes de la Masa Hereditaria.
Hecho Fáctico	Se atribuye al acusado “X”, que tiene profesión Abogado y pese tener pleno conocimiento que fallecida “E”, tenía “sobrinos” – herederos forzosos (colaterales), al ser soltera y no haber tenido hijos. Y haber sido Abogado, de sucesión intestada del hermano de fallecida “E”, con antelación, al haberse declarado herederos forzosos a los agraviados “A, B, C, D”, con antelación. Al haber ambos hermanos, sido socios y contar con acciones y demás patrimonio. El interés del acusado “X”, autonombrarse “Abogado gestor”, y haber dilapidado parte de herencia, en supuesta búsqueda de herederos de fallecida “E”; pese tener pleno conocimiento de los agraviados, como herederos colaterales. Se acredita con Partida Registral N° de Oficina Registral de Lima a fs. 10, donde se declararán herederos a los agraviados “A” “B” “C” “D” de la sucesión intestada del hermano de la fallecida “E” y tío de los citados agraviados. <u>Tesis Defensa:</u> Frente tesis imputación del representante Ministerio Público en su acusación, el acusado “X” refiere considerarse inocente al rendir su instructiva, ya que no puede establecer que fallecida “E” tenía herederos forzosos, ya que estos pueden ser únicamente hijos y demás descendientes y cónyuge y herederos colaterales. En este caso podía tener presunción de hijos de su hermano “F”, en calidad de sobrinos, pero no puede obtener ningún documento que lo corrobore, fue por eso que realizo prolija búsqueda en el Peru y extranjero, para ubicar a los hijos de “F”, habiendo llegado a ubicar direcciones domiciliarias pero nunca obtuvo respuesta a sus intentos de comunicación con ellos, con excepción de un correo de uno de los agraviados el 16 Agosto 2012 en el cual solo le dijo su “email fue recibido, muchas gracias”, indica que no obtuvo ningún lucro en esa gestión, pese a los considerables gastos realizados y que no tiene conocimiento de perjuicio, ya que la supuesta agraviada, figura como co propietaria de la cuota ideal que le correspondió a su padre, a raíz de su actuación como gestor, lo que no pudo hacer en el caso de la agraviada “E”, porque este trámite se interrumpió por tanto no le causo el perjuicio económico que alega sufrir.

Valoración de Pruebas: a) Denuncia y Anexos. Presentada agraviada “A” obrante de fs. 1/30. b) La declaración agraviada, ratifica denuncia. c) La solicitud de Sucesión Intestada presentada por agraviada “B”, d) La instructiva del acusado “X”. Quien alega no conocer a los agraviados y que su motivación, fue que se le declare la prescripción adquisitiva de un bien inmueble que estaba a nombre de los dos hermanos fallecidos “E y F”, estando a que no existía en los Registros Públicos ni en Testamento, ni Declaración de Herederos en el presente caso que en este caso “H” promovió ante una Notaria, un procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio dirigida contra los hermanos “E y F”, que desconocía los domicilio de los titulares registrales del bien objeto de prescripción. En este caso el acusado “X” tiene acceso a la SUNARP y RENIEC. Estableciendo que las personas “E y F”, se encontraban fallecidas. Pero con respecto a “F” existía una sucesión intestada, declarada judicialmente, pero no había sido anotada en el Registro de Propiedad Inmueble. Por lo que solicitó a los Registros Públicos se anoten los nombres de los herederos “A”, “B”, “C”, “D” y se registró también a madre de agraviados. Determinando que la agraviada “A”, se encontraba fallecida desde el 2005. La parte agraviada tomo conocimiento del proceso de sucesión intestada que venía realizando el acusado “X” y se detuvo el trámite que el acusado había empezado, porque por error se presentó “oposición”. e) La testimonial del Notario Público, que señala que el trámite de sucesión intestada fue realizado por el acusado “X”, por Kardex de su oficio notarial, en Febrero 2013, el mismo que se detuvo por una oposición que se presentó por parte de los agraviados.

Análisis de la Valoración de la Prueba:

Si bien es cierto, imputación hecha acusado “X” consiste presentar solicitud sucesión intestada correspondiente a agraviada “E”, omitiendo dolosamente consignar en ella que conocía existencia herederos legítimos de occisa; sin embargo, no se acredita fehacientemente responsabilidad penal por parte acusado: a) Acusado señala ser inocente, ya que ningún momento forma adrede omitió existencia herederos legítimos agraviada “E”, siendo que obra correo dirigido a uno de agraviados, vía internet. b) Solicitud de Sucesión Intestada de agraviada “E” de 4 Febrero 2013, obra a fs. 59/61, el acusado “X” solicito que al haber fallecido agraviada “E” el 27 Enero 2005 sin haber otorgado testamento y no existiendo sucesión intestada inscrita o en trámite en Oficina Registral de Lima, con lo que no se niega inscripción, sino se informa que no existe, por tanto no existe omisión intencional del acusado ya que su persona se esforzó por buscar a posibles herederos, más aun si se tiene en cuenta declaración señala tener presunción que hijos de agraviado F (hermano agraviada E) eran parientes colaterales (sobrinos); pero no pudo obtener ningún documento que corrobore, fue por ello que llevo prolija búsqueda Peru y extranjero para ubicarlos, habiendo logrado ubicar direcciones domiciliarias, pero nunca obtuvo respuestas a sus intentos

comunicación con ellos, excepto correo agraviado “B” el 16 Agosto 2013, que solo dijo “su email fue recibido muchas gracias”, por ello no se puede deslizar que acusado “X” no hubiera tenido voluntad de actuar de manera prevista. c) La solicitud de Sucesión Intestada por parte de agraviada “A” de Sucesión Intestada de agraviada “E” de 23 Julio 2013 es posterior a acusado (por lo que aquel no tenía conocimiento de ello). d) Declaración de Notario de fs. 104/105, donde indica no se llegó a concluir trámite de sucesión, ya que efectuado publicaciones de ley, hubo opinión, por lo que tuvo que abstenerse de continuar con trámite y remitir expediente al Poder Judicial tal como dispone la Ley 26662, señalando que herencia vacante podía ser solicitado por alguien tenga interés a favor de Beneficencia, supuesto que no es frecuente. Por tanto, de su dicho tampoco se puede corroborar que acusado haya actuado con omisión intencional, siendo ello presunción de inocencia no ha sido desvirtuada a nivel judicial solo se cuenta declaración acusado mas no obra declaración agraviados que ratifiquen su denuncia interpuesta. Por tanto, teniendo en cuenta delito Omisión Consignar Declaraciones Documentos solo se configura cuando sujeto activo actúa con dolo. Por lo que el Juez, no considera de manera clara, situación alguna pasible de persecución penal; al no reflejar conducta cierta reprochable, por parte acusado “X”.

En consecuencia, al no haberse podido determinar existencia dolo en comportamiento acusado, de conformidad Arts. 139 inc. 11 Constitución Política del Estado y Artículos V Título Preliminar del Código Penal y Art. 284 Código Procedimientos Penales, falla absolviendo de acusación a acusado “X” en agravio de “A” “B” “C” “D” de la sucesión intestada “E”.

Exp. N°	640-14.
Fecha	20 Abril 2017.
Delito.	Delito contra el Patrimonio – Estelionato, Art. 197 inc. 4 del Código Penal.
Agraviado	agravio “A” “B” “C" Bien Inmueble Surco.
Hecho Fáctico	Acusado “X” celebro minuta de compra con agraviados “A” “B” “C” el 5 Mayo 2012, mediante representación legal “R”, respecto bien inmueble materia de litis; sin llegar a elevar Escritura Pública. Esta transferencia se realizó con conocimiento propio de acusado “X” que el 20 Enero 2010 habría constituido hipoteca hasta la suma de $ 462,240.00 Dólares Americanos, al mismo inmueble, también con conocimiento exista anotación de demanda de 4 JECL – Nulidad de Acto Jurídico y Reivindicación del citado predio, interpuesta por “D”, contra acusado “A”. <u>Tesis de Defensa,</u> frente imputación del Ministerio Público. El acusado “X” su instructiva fs. 566/568, ha señalado conoce a “E.L.” por ser administradora negocio de construcción en predio materia de proceso, al señor “S.Ch” por tema comercial con terreno y fue el quien compró terreno materia de proceso y “K.G”

fue su abogada a quien contrató para demanda nulidad de acto jurídico; señala que ningún momento ha vendido ni traspasado su propiedad a los presuntos agraviados, por otro lado indica que "L.F." tenía poder amplio para realizar este tipo de negocios, y ella nunca quiso vender el inmueble, sino agraviados pretendieron que firme contrato de compra venta por préstamo que nunca se dio, siendo ella confió en agraviado, pues eran su familia y estos llevaron contrato ya hecho, y sin intención lo firmó, contándole posteriormente que dicho contrato no tenía validez, ya que solo era para darle formalidad al préstamo, siendo ella ofrece solo departamento que ocupaba, mas no el terreno.

El acusado "Y" en su instructiva fs. 570/575 señala que nunca ha estafado a nadie y que el tercer o cuarto comprador de un inmueble que le compro al señor "A.E" y posteriormente se resolvió el contrato con firma legalizada intervino la abogada "S.G" por nulidad de acto jurídico del cual presento su desistimiento y otorgamiento de Escritura Pública pero se desistió en ambos, pues llego a transacción extrajudicial el 8 Enero 2013, asimismo señala que no estuvo presente en Contrato de 5 Mayo 2012 ni realizo ninguna minuta compra venta ya que no conoce a los agraviados.

Valoración de Prueba. La existencia del delito y responsabilidad penal del acusado "X" por delito contra el Patrimonio – modalidad de Estelionato, se corrobora: a) A fs. 10/12 obra copia certificada de la minuta de compra venta del bien materia de litis celebrada entre "E.L" como apoderada del propietario acusado "X" y las personas "A" "B" "C" con fecha 5 Mayo 2012 donde todos firman y ponen su huella digital en señal de conformidad. b) Que a fs. 29 obra copia certificada del Registro de propiedad Inmueble donde se indica que "S.Ch." ha adquirido el bien materia de Litis en mérito a compra venta celebrada con su anterior propietario acusado "X" por el precio de S/.90,000.00 teniendo con fecha 24 Setiembre 2012, con posterioridad al contrato de compra venta que hizo con los agraviados "A" "B" "C" con fecha 5 Mayo 2012. c) Asimismo "S.Ch" en su instructiva de fs. 556/559, señalado que su tema era comprar al acusado "X" el inmueble materia de Litis y venderla por una deuda a su amigo "A.E" quien es su paisano "Piura", por lo que luego se desentendió del tema ya que no era su importancia, por tanto con ello corrobora que efectivamente al comprarle este el bien inmueble materia de Litis al acusado "X" habiendo celebrado la minuta mediante su apoderada "E.L" cuando ya existía un contrato anterior de compra venta con agraviado se configura el delito Estelionato. d) Aunado, a fs. 577/578 obra la preventiva del agraviado "A" quien señala que acusado "X" es el propietario inicial y quien ha efectuado varios veces la venta del inmueble, siendo que acusada "E. L" era su apoderada y la persona encargada de hacer y deshacer de propiedad materia de Litis y es ella quien vende a un tercero hasta vender a la abogada "G.V." quien a su vez es abogada los acusados mencionados ("A" "B" "C") y quien tenía pleno conocimiento de situación jurídica de propiedad, por lo que al no

haber sido cuestionado mantiene su valor probatorio. e) Que si bien la agraviada “A” en su declaración preventiva de fs. 554/555 señala que no se considera agraviada del proceso y que no tiene nada que denunciar pues no ha sido estafada ni mucho menos compro ni adquirió nada, y que si bien indica que no se llega a concretar la compra venta del bien inmueble materia de Litis; ello se contradice con la realidad ya que a fs. 10/12 obra copia certificada de minuta de compra venta del bien inmueble materia de litis celebrada entre “E.L” como apoderada del propietario acusado “X” y los agraviados “A” “B” “C” con fecha 5 Mayo 2012, donde todos firman y ponen su huella digital en señal de conformidad (incluida ella), f) Que si bien el acusado “X” en su instructiva de fs. 566/568 ha señalado que en ningún momento hay vendido ni traspasado su propiedad a los presuntos agraviado, ello también se contradice con la realidad ya que a fs. 10/12 obra copia certificada de la minuta de compra venta del bien inmueble materia de Litis celebrado entre “E.L” y los agraviados “A” “B” “C” con fecha 5 Mayo 2012, donde todos firman y ponen su huella digital en señal de conformidad, siendo que además a fs. 29 obra copia certificada del Registro de Propiedad Inmueble donde se indica que “S.Ch” ha adquirido el bien materia de Litis en mérito a la compra venta que hizo con agraviados “A” “B” “C”, por tanto se ha acreditado el acusado “X” por el delito mencionado.

Que del análisis de existencia del delito y responsabilidad penal del acusado “Y” por delito de Estafa se corrobora que en a) A fs. 10/12 obra copia certificada de minuta de compra venta del bien inmueble materia de Litis celebrada entre “E. L” y agraviados “A” “B” “C” con fecha 5 Mayo 2012 donde todos firman y ponen su huella digital de conformidad siendo en su cláusula tercera se indica que las partes contratantes fijan el precio de venta en S/.90,000.00 nuevos soles, que pagaran los compradores en efectivo a la firma de la presente minuta sin más constancia que las firmas puestas en el presente instrumento, por tanto el acusado “X” u “E.L” han procurado para si un provecho ilícito en perjuicio de los agraviados “A” “B” “C” ya que los han mantenido en error siendo que a fs. 29 obra copia certificada del Registro de propiedad inmueble donde se indica que “S:Ch” ha adquirido el bien materia de Litis en mérito a la compra venta celebrada con su anterior propietario “acusado “X” por el precio de S/.90,000.00 nuevos soles, teniendo con fecha 24 Setiembre 2012, con posterioridad al contrato de compra venta que hizo los agraviados mencionados; y, b) Que si bien el acusado “Y” en su instructiva de fs. 570/575 hay señalado que ha comprado el bien materia de Litis el señor “A.E” y posteriormente se resolvió el contrato con firma legalizada, ello se corrobora a fs. 30 donde se indica la Partida se encontraba bloqueada por dicha compra venta, teniendo como fecha 11 Enero 2013; y siendo que ha indicado que es abogado, por lo que no es un iletrado debió darse cuenta que existía una compra venta sobre el bien materia de Litis pendiente de inscribir conforme obra a fs. 27, por tanto su conducta se encuentra inmersa en el delito de Estafa, ya que

procuro para otro un provecho ilícito en perjuicio de un tercero que en este caso eran los agraviados mencionados, además resulta sospechoso el hecho que todas las transferencias del bien inmueble materia de Litis hayan sido vendidos en menos de un año y por el mismo precio, por tanto la conducta de los acusados mencionados son contrarios al ordenamiento jurídico legal; puesto que, no están justificados en el derecho y del mismo modo los acusados gozan de capacidad penal para responder por delitos materia de instrucción ya que son psicológica y psiquiátricamente normales, con capacidad penal para responder de sus actos ilegales (imputables).

Por lo que sentencia al acusado “A” y “B”, con pena suspendida, se fija reparación civil y pago de multa.

Exp. N°	222-03.
Fecha	25 Abril 2017.
Delito.	Contra la Fe Pública – Falsificación de Documento Público, primer párrafo Art. 427 del Código Penal. Diversos bienes inmuebles de Masa Hereditaria.
Agraviado	Del Estado Oficina Registral de Lima y Callao y del agraviado “A”.
Hecho Fáctico	La acusación de “X” del 16 Mayo 2002, solicito ante el Registro de Personas Naturales de la Oficina Registral de Lima y Callao, mediante la solicitud de inscripción de título número 90550, la inscripción del Poder Especial otorgado por “J.M.O” “P.M.O” “J.O.M” a su favor, adjuntando para dicha inscripción la Escritura Pública expedida supuestamente por el Notario “a” el 18 Abril 2002, signado con el numero 120; hecho descritos así ameritaron el presente proceso en sede judicial. Falsificación de Documento Público, la doctrina señala los requisitos que debe contener un documento público así, se sostiene que *“...El carácter público de un documento viene determinado por la esfera en que se produce y por el sujeto u órgano del cual procede, sea que éste actué en función de creador del tenedor completo del documento, sea que lo haga en función otorgador de autenticidad (como los fedatarios, escribanos, etc.); a ello debe unirse la observancia de las formalidades legalmente prescritas para que esté dotado de la autenticidad oficial que los presenta como veraces con una presunción iuris tantum, que permite oponerlo erga omnes, mientras la prueba no destruya esa presunción” Carlos Creus, Derecho Penal/Parte Especial, T. 2, tercera edición, Editorial*

Astrea. Buenos Aires, p. 418); atendiendo a que el tipo penal de falsificación de documentos exige como elemento de tipicidad subjetiva que el sujeto activo haya actuado con conocimiento y voluntad y que este accionar causa un perjuicio; no obstante, con el solo hecho de falsificar un documento se estaría consumando el delito, puesto que efectuada la falsificación del objeto material del delito, este se convierte en un elemento potencial para causar peligro a terceros, en ese entendido el uso o no de dicho instrumento ser irrelevante para la consumación del delito, pues como el mismo texto legal, antes citado lo señala, debe existir una posibilidad de un futuro perjuicio, mas no habla de un perjuicio causado como erróneamente se entiende..."[761].

Defensa del acusado: El acusado "X" al rendir instructiva a fs. 98/99 en presencia de representante del Ministerio Público y su defensa técnica, señala que el día que se constituyó a los Registros Públicos, con la finalidad de inscribir el terreno de su propiedad, el poder que le habían otorgado sus hermanos, requería de la firma legalizada y una persona afuera de dicho local conocido como "negro" le dijo que podía hacer el trámite ya que, tenía muchos conocidos en Notarias, en consecuencia, acepto porque le dio la garantía que si le aceptaban en la ventanilla de SUNRP le pagaba y fue así, agrega que ha sido engañado en vista que no conoce Lima y desconocía ese tipo de trámite por lo que. Se considera inocente.

Análisis del Caso Concreto (Valoración Probatoria).

Previamente al análisis de fondo se tiene que la defensa técnica del acusado "X" deduce excepción de prescripción debido a que, el expediente a fs. 86 obra el sello en el cual se refleja que se trata de una legalización de firmas, lo cual lo hace un documento de carácter privado, por tanto, al haber ingresado de fecha 14 Mayo 2002, hasta la fecha han transcurrido catorce años y once meses. Por tanto, la pena privativa de libertad ha sido superada. En Consecuencia, ha operado la prescripción. Al respecto se debe tener presente que: i) La presente causa, se le imputa al acusado "X" el delito contra la Fe Pública-Falsificación de Documento Público, en consecuencia la pena privativa de libertad es ni menor de dos a diez años; ii) Los hechos han sido acaecido el 16 Mayo 2002 más aún si se tiene en cuenta que, los plazos fueron suspendidos desde el 21 Febrero 2005 hasta el 13 Diciembre 2016 en consecuencia, la acción penal no ha prescrito; y, la solicitud deducida por la defensa técnica resulta improcedente.

Por tanto, de lo actuado y recabado durante secuela del proceso, se acredita la responsabilidad penal del acusado "X" se encuentra debidamente acreditada, toda vez que este ha incurrido en el delito investigado, conforme a las pruebas glosadas, teniendo en cuenta el marco de imputación sobre el que se ciñe la acusación fiscal y evaluado los recaudos de manera minuciosa; se tiene que el acusado ha falsificado un documento (Escritura Pública de

[761] URQUIZO OLAECHEA José (2010). T. I, Lima, Editorial IDEMSA, p. 1186.

Poder Especial de fs. 84/86, el mismo que ingreso al tráfico jurídico con fecha 16 Mayo 2002 –ver solicitud de inscripción a fs. 10, no obstante, con el solo hecho de falsificar se estaría consumando el delito; puesto que efectuada la falsificación del objeto material del delito, este se convierte en un elemento potencial para causar peligro será irrelevante para la consumación del delito, pues como el mismo texto legal, antes citado lo señala, debe existir una probabilidad de un futuro perjuicio, mas no habla de un perjuicio material; ahora si bien, el acusado "X" a referido que es inocente y que actuó por desconocimiento, lo cierto es que, en efecto su persona presento el documento cuestionado ante Registros Públicos de Lima con la única finalidad de que sea inscrito dicho poder; así como, a fs. 82/83 obra el dictamen Pericial de Grafotecnia N° 2233/2003 el mismo que concluye que, los estampados de sellos notariales rectangulares y de certificación de nombre de la Notaria Pública "b) detallados en el punto D-1 Muestras que no provienen de la misma matriz que sus similares de comparación; en consecuencia, el comportamiento criminoso del agente se encuadra dentro del presupuesto del tipo penal de Falsificación de Documento Público, por lo que genera convicción de su responsabilidad penal y culpabilidad, adecuándose la conducta del mismo al delito investigado. Motivo por el cual corresponde condenarlo porque se ha corroborado con el grado de certeza que este es responsable penalmente del delito incriminado, coexistiendo los elementos objetivos y subjetivos del tipo penal.

Por lo que se le sentencia a acusado "X", se impone multa y reparación civil.

Exp. N°	567-14.
Fecha	20 Junio 2017
Delito.	Contra la Fe Pública – Uso de Documento Público Falso, en agravio de "A" por delito de Uso de Documento Público y El Estado y contra acusado "X" en agravio de "B", "C", "D", "E" por delito de Estelionato en agravio de "A". Bien Inmueble en La Victoria.
Agraviado	Agraviado "A" Sucesión Intestada conformada por esposos "B" y "C", delito de Falsificación de Documento Uso de documento Público Falsificado. Acusados "2" "3" "4" "5" "6" por delito de Estelionato en agravio de "A".
Hecho Fáctico	Se atribuye al acusado "X" el haber hecho uso de Escritura Público de Poder de fecha 24 Marzo 2013 presuntamente otorgado por personas fallecidas de padres del agraviado "A",

ante el Consulado de Shanghai, documento (obrante a fs. 15/18) este que fuera presentado al Ministerio de Relaciones Exteriores el 9 Agosto 2013 con objeto que se certifique las firmas y sellos del citado consulado (fs. 19), para seguidamente ser utilizado ante la SUNARP, mediante solicitud de inscripción de título, obrante a fs. 13, consiguiendo así la inscripción del poder antes referido en la Partida N° 13071928 del Registro de Mandatos y Poderes conforme se aprecia fs. 69. Seguidamente el acusado "X", valiéndose del poder realizo la venta del inmueble materia de litis ubicado en La Victoria, de propiedad de los (pseudo poderdantes), a favor de su co acusado "3" conforme se aprecia de Escritura Pública del 23 Agosto 2013 (inserta a fs. 22/24), inscrita en la Partida N° 432688554 del Registro de Propiedad Inmueble (fs. 345), a pesar de tener conocimiento de que no tenía la autorización real para disponer del bien. Posteriormente mediante Escritura Pública de 11 Octubre 2013, el acusado "3" vendió el bien inmueble a "2" por la suma de sesenta mil nuevos soles, logrando así inscribir dicha compra venta en el Registro de Propiedad Inmueble, como se aprecia a fs. 346. Sin embargo, meses después esta última vende el mismo predio a la persona "3", por la misma suma de dinero, para luego ser inscrita en los Registros Públicos conforme se acredita a fs. 347.

Tesis de la Defensa: Frente a la tesis del Ministerio público.

Al rendir su instructiva el acusado "X" señala no haber conocido a los fallecidos "B y C" padres del agraviado "A" y no haber realizado ningún trámite en el Consulado de Peru en Shanghai-China, y que el poder especial lo vio en original cuando se lo llevo a un peruano a quien conoció por intermedio de un sujeto que conoce como "loquillo", quien le dijo que el documento estaba a su nombre, donde recuerda haber visto los sellos originales, para luego dirigirse a la Sunarp en compañía de estos sujetos (el peruano, el loquillo y yo) y por dicho trabajo el peruano le dio S/50.00 nuevos soles. Precisando que no leyó el documento porque en esa época se dedicaba a lavar carros y como le ofrecían dinero lo firmo sin leer, motivo por el cual se considera responsable de los hechos denunciados, pero que no sabía que estaba vendiendo propiedad de sus paisanos.

La acusada "3" en su instructiva de fs. 777/779 señala ser inocente de los cargos que se le imputa, puesto que inmueble lo compro a su coacusado "Jancarlo E", quien aparecía en los registros públicos como titular del departamento 201 que adquirió no teniendo conocimiento de algún hecho ilícito que se hubiera producido. Que el predio lo vendió a acusada "3".

Valoración de la Prueba. Del análisis de existencia del delito y responsabilidad penal del acusado "X" en delito de Uso de Documento Público Falso, se corrobora: **a)** A fs. 10/11 obra Actas Defunción de personas de "B" (fallecimiento 27 Julio 1997) y "C" (fallecimiento 21 Noviembre 2005). **b)** A fs. 15/18 obra el poder especial de 24 Marzo 2013, celebrado ante el Cónsul General de Shanghái, otorgado presuntamente por las personas "B", "C" a

favor del acusado “X”, para que en su nombre y representación puede vender y/o disponer a favor de terceros, los inmuebles ubicados en La victoria en la Partida N° 43268554 y el Departamento 203 registrado en ficha N° 16426 de Partida N° 43258729 ubicado en 2 piso, del distrito de La Victoria) A fs. 197/198 obra el Oficio Of.RE (TBC) N° 2-10-C/ y a fs. 68 obra la Carta (TRC) N° 0-4-a/214 del Ministerio de Relaciones Exteriores, en los cuales se aprecia que el Consulado de Perú en Shanghái-China no ha extendido la Escritura pública cuestionada y es más se informa que en la fecha de dicho documento (24 Marzo 2013), no se extendió Escritura Pública alguna, por lo que quedaría establecido que el referido poder cuestionado resulta apócrifo, por lo que mantienen su valor probatorio estando a que no han sido cuestionados, **d)** Que si bien a fs. 69 obra la inscripción del Mandato y Poderes en la Partida N° 13071928, mediante el cual los poderdantes “B” y “C” nombran como apoderada a la persona del acusado “X”, en mérito a la Escritura Pública de fecha 24 Marzo 2013, extendida ante Diego Alvarado Montoya Cónsul General Adscrito del Perú en Shanghai-China, a fs. 70 obra el registro de Mandatos y Poderes sobre Anotación de Bloqueo por presunta Falsificación de Documento de la Partida N° 13071228; y **e)** Asimismo acusado “X” (en su manifestación a fs. 170/173) reconoce haber tenido conocimiento que la Escritura Pública de Poder presuntamente otorgada a su favor por “B” y “C” (en su manifestación de fs. 170/173) reconoce haber tenido conocimiento de la Escritura Pública presuntamente otorgada a su favor por “B” y “C” en shanghai seria falsa, pues precisa que si tomo conocimiento que sus supuestos poderdantes ya se encontraban fallecidos. Agrega además que presentó dicho documento (donde se le otorgaba poder para vender el inmueble de La Victoria y otro) ante Registros Públicos y luego de unos días firmó unos documentos de venta del referido departamento en Notaria. Sin embargo, precisa que realizó todos estos actos a solicitud (y posterior amenaza) de un sujeto al que conoce como “loquillo” y quien lo habría “captado” en el mes de Febrero 2013 en las inmediaciones de la Calle Capón, ofreciéndole realizar un “negocio” que el acusado aceptó, siendo además que dicho sujeto le habría proporcionado todos los documentos que firmó y luego presento ante entidades Públicas referidas, otorgando un pago efectivo por ello, no obstante, dichas alegaciones por parte del acusado “X” se deberán considerar como argumento de defensa destinado a evadir su responsabilidad penal, más aún si a fs. 697/699, en su declaración instructiva señala que no sabía que estaba vendiendo propiedad de sus paisanos. Por tanto, queda acreditado su responsabilidad penal del acusado “X” en el delito de Uso de Documento Privado Falso. Que, del análisis de la existencia del delito y responsabilidad de los acusados “2” y “3” del delito Defraudación – Estelionato, se corrobora ya que: **a)** El acusado “X” también ha reconocidos (copias certificadas fs. 170/173) que firmo ante Notaria unos documentos de venta del inmueble ubicado en La Victoria y que a pesar de tener pleno conocimiento que dicho inmueble le pertenecía a otras personas

y que él no se encontraba válidamente autorizado para disponer del mismo lo vendió, el cual se confirma con dicha manifestación que el acusado cometió el delito de (Estelionato) que se le imputa. **b)** Que a fs. 32 obra Registro de Propiedad Partida N° 43268554 sobre compra venta del Departamento 201-La Victoria, efectuada por acusada "2", celebrada con su anterior propietario "Jancarlo E" por el precio de S/.60,000.00; **c)** Que si bien a fs. 777/779 obra declaración instructiva acusada "2" quien señala ser inocente cargos que se le imputa, puesto que inmueble compro a la persona de "Jancarlo E", quien aparecía en Registros Públicos como titular del departamento 201 – La Victoria que lo adquirió no teniendo conocimiento de algún hecho ilícito que se hubiera producido y que se reunió con dicho señor y terminaron formalizando la compra venta ante Notario Soldevilla, y que además tenía conocimiento que estaba ocupado por inquilinos, también es cierto que acusado "2" en su instructiva de fs. 975/977 señala que contacto con acusada "3" para realizar la firma pero aclara que solo llego para la firma y ahí fue que vio a la acusada "3", antes no la había visto; por lo que compra venta del inmueble materia de Litis fue ficticio, aunado a ello no resulta creíble lo iniciado por la acusada de que desistió de ocupar el inmueble, por lo que vuelve a vender porque quería "evitar problemas" ya que supuestamente los inquilinos habrían exigido $ 10,000.00 Dólares Americanos para retirarse, sin embargo, a pesar de tener grado de instrucción secundaria no realizó ninguna otra indagación mayor (ante otros vecinos, la Municipalidad o con el previo vendedor), lo que no se condice con la conducta de una persona que adquiere un bien de manera legal, por tanto se puede colegir que con el comportamiento de la acusada "3" se confirma que esta cometió delito (Estelionato) que se le imputa. **d)** Que a fs. 248 obra el Registro de Propiedad Inmueble de Partida N°! 43258729, mediante el cual la acusada "4" ha adquirido el dominio del inmueble inscrito en la presente partida, en mérito a la compra venta con su anterior propietaria acusada "3", por el precio de S/.60,000.00 nuevos soles, por lo que se demuestra que, en menos de un año, volvió a trasferir el bien inmueble materia de Litis. **e)** Aunado a ello, a fs. 694/696 obra preventiva del "a", quien señaló que el día sábado 18 enero 2014 a horas del mediodía, aproximadamente cuando se encontraba junto con sus amigos y familiares en el interior del departamento 201 – La Victoria, cuando sintieron golpes fuertes en la puerta de manera violentando y abriendo la misma donde observó a tres sujetos, quienes intentaban ingresar, donde uno de ellos le dijo que el departamento era de su propiedad, motivo por el cual formula la denuncia correspondiente, así mismo señala que el acusado "X" se hizo pasar como apoderado vendiendo el inmueble 201 – La Victoria, para luego el 11 Octubre 2013 revenderlo a acusada "3", a pesar que ninguno de los dos estuvo en posesión directa del inmueble descrito; en consecuencia, el accionar de los acusados "x" y acusada "3", son contrarios al ordenamiento jurídico legal; puesto que está justificado en el derecho. Debiendo en una conducta dañosa e ilegal (antijurídico). Así también, cabe citar

que acusados gozan de capacidad penal para responder por los ilícitos penales que cometieron, pues son personas psicológica y psiquiátricamente normales, con capacidad penal para responder de sus actos ilegales (imputable). Lo que hace inferir racionalmente que tuvieron y tienen conocimiento puntual y específico de los hechos imputados en su contra, por tanto, se desprende de su conocimiento de los ilícitos penales y el bien jurídico que lesionaron y que sus actos eran contrarios al ordenamiento jurídico.

Por lo que son acusados “X”, acusada “3” y se reserva respecto a acusados “2” y “4”, se les impuso pena, multa, al primero de los nombrados a pena efectiva y a la acusada “3” se le impuso pena efectiva con suspensión.

Exp. N°	265-06.
Fecha	10 Julio 2017.
Delito.	Acusados “X” y “Y”, delito contra la Fe Pública - Falsedad Genérica. Diversos bienes Inmuebles de masa hereditaria.
Agraviado	Sucesión Intestada “A” agraviados “B” “C” “D” “E” “F” “G” “H” “I” y del representado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos.
Hecho Fáctico	Se imputa a los acusados haber efectuado Falsedad Genérica. en su condición de hermanos, en circunstancias en que señor padre falleció, para efectuar la declaratoria de herederos, se declararon herederos, pese ser mayor número de hermanos, perjudicando a los agraviados “A” “B” “C” “D”, “E” “F” “G” “H” “I” hermanos de padre y madre, documento que ingresaron a los Registros Públicos, el 14 Marzo 2005, en donde solo se consigna a los acusados como beneficiario en la adquisición de bienes inmuebles de su señor padre, cuando debió ser la Sucesión Intestada “A”, conforme se advierte de las Partidas de Nacimiento a fs. 17, 25 y 125 respectivamente.

Tesis Defensa:

El acusado “X” al rendir su instructiva a fs. 170/172 señala que no ha habido intención de apropiación ya que se reunieron pero nunca hubo acuerdo con relación a la declaración de herederos ya que nadie quería poner la parte económica por lo que recurrió a un letrado a quien le comunicó lo sucedido, luego le pidió los documentos para realizar el proceso de declaración de herederos, por lo que no fue de mala fe de su parte con relación a la inscripción ya que eso fue un efecto de lo que resolvió el Notario, cursando los partes correspondientes; no obstante se ha iniciado un proceso de petición de herencia por lo que mi persona junto a mi hermano co acusado “Y”, nos hemos allanado a todos

los extremos de la demanda, la cual se encuentra corroborada con la sentencia de fecha 30 Mayo 2006, siendo que en la actualidad han subsanado todas sus diferencias. B) El acusado "Y" al rendir su instructiva, señala que en ningún momento se han actuado de mala fe y su propósitos no ha sido beneficiarse indebidamente de la masa hereditaria de su padre, declarándose inocente de todos los cargos que se le formulan, además indica que el motivo de la declaración de herederos de su difunto padre, es que se realizó debido a la diferencia presentada en esos momentos entre ellos y sus demás hermanos y el temor de ellos era que como son mayoría los podían sacar de la herencia, pero que en ningún ,momento se ha dispuesto por su parte de la masa hereditaria, agregando que en la actualidad sus hermanos se encuentran residiendo en los inmuebles dejados en el legado de su señor padre.

Valoración de la Prueba:

Del análisis de la existencia del delito y responsabilidad penal de los acusados "X" y "Y" se concluye que se encuentra acreditado la comisión del delito de Falsedad Genérica; así como sus responsabilidades penales toda vez que: **a)** A fs. 10/104 obra la solicitud del 14 Marzo 2005, donde los acusados solicitan que se les declare herederos universales de sucesión intestada de padre "A"; siendo que acusados aprovechando que su padre había fallecido intestado, inscribieron dicha solicitud en Oficina Registros Públicos de Lima. **b)** Conforme a documentación emitida por la SUNARP obrante a fs. 26 y 47, solo se consigna como beneficiarios en la adquisición de bienes inmuebles a los acusados "X" y "Y" quienes son sus hermanos, conforme se advierte de las partidas de nacimiento de fs. 17/25 y 107/108 respectivamente. **c)** Que las declaraciones instructivas de acusados "X" y "Y" se desprenden que realizaron la sucesión intestada de manera controversia, sin el conocimiento de los agraviados con el objeto de salvaguardas sus intereses, argumentando una supuesta diferencia con sus hermanos y el temor de que los excluyan de la distribución de la masa hereditaria del causante. **d)** De la declaración testimonial del Notario en cuya Notaria se procedió a declaración herederos de "A", se desprende que los acusados en todo momento ocultaron la existencia de agraviados causándole un perjuicio económico; por tanto, ,los acusados al presentar la solicitud de fecha 14 Marzo 2005 a la SUNARP, donde solicitan que se les declare herederos universales de la sucesión intestada de "A", han perjudicado a los agraviados; así mismo a la Fe Pública concurriendo todos los elementos configurativos del tipo penal; por lo que el accionar de los acusados son contrarios al ordenamiento jurídico penal; puesto que, no estar justificado en el derecho, deviniendo en una conducta dañosa e ilegal (antijurídico). Así también, cabe citar que los acusados gozan de capacidad penal para responder por el ilícito penal que cometió, pues son psicológica y psiquiátricamente normales dentro de los parámetros normales, con capacidad penal para responder de

sus actos ilegales (imputables). Lo que hace inferir racionalmente que tuvieron y tienen conocimiento puntual y especifico del hecho imputado en su contra.

Por lo que se les condena a “X” y “Y”, por el delito de Fe Pública y a una pena privativa de libertad suspendida y una reparación civil.

Exp. N°	08400-2014.
Fecha	26 Octubre 2017.
Delito.	Contra la Administración de Justicia – Falsa Declaración en Procedimiento Administrativo, en agravio de la Superintendencia de Registros Públicos – SUNARP y Falsificación y Uso de Documento Público Falso en agravio de Notario “A”. – Bien Inmueble sito en Zárate – San Juan de Lurigancho.
Agraviado	En agravio de “A”.
Hecho Fáctico	Se imputa al acusado “X” el haber el 28 Junio 2012 presentado ante las Oficinas de Zona Registral N° IX – Sede Lima, el Título N° 2012-0584717 adjuntando para el trámite de inscripción la Escritura Pública, supuestamente extendida por Notario “A” de Tarma, que contiene compra venta celebrada a favor de “Ángel V.”, en calidad de vendedor, a favor del comprador, respecto del bien inmueble materia de litis sito en Zarate – San Juan de Lurigancho que, posteriormente la Registradora Pública L.M.R, al calificar el mencionado título, advirtió su presunta falsedad, razón por la cual, mediante Oficio N° 111-2012-SUNARP-Z.R.N°x-gbi-sec-71, solicitó al Notario Público “A” de Tarma, que confirme la autenticidad del mencionado título registral; de manera que, con fecha 18 Julio 2012, mediante oficio N° 027{-2012-NPSB/YLO, el cual señala lo siguiente: “(...) *dicha Escritura Pública difieren con mi puño y letra así como mis sellos que uso en mi oficio notarial, es menester también informar que el presente no se encuentra inscrito en mi protocolo notarial de Escrituras Públicas a mi cargo, siendo por ende falso”*; por tal motivo la Registradora Pública, procedió a tachar el Título N° 2012-00584717, de fecha 28 Junio 2012 obrante a fs. 24. Tesis de la Defensa: Frente a tesis acusatoria, el acusado “X” en su declaración instructiva fs. 122 a 125 y siguientes, refiere: **1)** Se siente inocente de cargos que se le imputa. **2)** Trabajo en ventas diferentes artículos (accesorios para vehículos) cinco años, comencé año 2011, actualmente laboro Empresa “Z” – Lima como vendedor insumos limpieza para lavandería, antes trabajaba como operador de lavandería industrial, año 2002. **3)** Que respecto al documento ingresado a la SUNARP donde aparece su nombre y firma, materia de cuestionamiento, refiere que si es

su firma y que fue quien lo presenté ante la SUNARP. **4)** Que, hace aproximadamente 10 días el actual inquilino de su anterior dirección le indicó que había recibido notificaciones a su nombre en bien inmueble sito en San Francisco 752 - Zarate – San Juan de Lurigancho. **5)** Que la propiedad ubicada en Zarate – San Juan de Lurigancho – Chinchaysuyo 662 la adquirió en Octubre 2004, del señor "Ángel V.", que en su presencia firmamos minuta, no pudiendo registrar la propiedad porque se tenía que sanear, puesto que la esposa del señor "Ángel V" había fallecido, y faltaba la sucesión intestada e iba a otorgar la Escritura Pública, refiere el acusado, que en varias oportunidades le manifestó que cuando le entregaba la Escritura Pública para hacer la entrega de los documentos en la SUNARP, pasando los dos años y medio, donde año 2007, tomo conocimiento que había fallecido el señor "Ángel V.". Pasaron cinco años, donde se dirigió a los Registros Públicos para realizar la inscripción y sanear su propiedad, es donde le indican que se tiene que asesorar por un Abogado, visitando tres abogados, y al final se quedó con Dr. P.C.Q, cuya oficina queda en Lince, quien le hizo entrega de la minuta, copia literal de los Registros Públicos, copia del recibo de luz y autoevaluó, este me dijo que iba a sanear el inmueble, que regresara en 20 días, y sus honorarios eran cuatro mil nuevos soles, dándole dos mil nuevos soles para que comience su trabajo, regresando a los veinte días, entregándome el documento de compra venta ante Notario "A" de Tarma, me indicó que lo presente en SUNARP de Huancayo, por tal motivo viajo y lo ingreso. **6)** Es primera vez que adquirí una propiedad. **7)** Que, respecto a pregunta que le formulan, "*porque motivo indica una dirección que no es la suya en el documento ingresado en la SUNARP de Huancayo"*, responde el acusado, que el abogado Dr. P.C.Q, le indicó la dirección de Huancayo porque iba a ser registrado el inmueble en Huancayo. **8)** Que no le ha llegado ninguna notificación por parte del Ministerio Público, puesto que me había mudado el año 2004. **9)** Que nunca ha estado involucrado investigaciones similares. **10)** Que el Abogado nunca le llego a entregar la propiedad saneada, y luego de seis meses de espera le solicito la devolución de su dinero, entregándole solo quinientos soles; que en Julio del 2015 fue a buscar al Abogado en su oficina; donde salió su secretaria indicándole que no se encontraba; y que en varias oportunidades le solicito al Abogado la devolución de la minuta, y le indicó que la minuta se encontraba en Notaria y que era parte del trámite, y que eso le iba a entregar cuando saliera el trámite.

Análisis de Descripción Típica. El delito de Uso de Documento Falso o "Falsedad de Uso", así como delito de Falsa Declaración en Procedimiento Administrativo.

a) El delito materia de imputación se encuentra previsto por el segundo párrafo del Art. 427 del Código Penal que sanciona la conducta del que hace uso de un documento falso o falsificado como si fuese legítimo, siempre que de su uso pueda resultar algún perjuicio, entendiéndose que usa un documento el agente

cuando pretende emplear, utilizar el documento falso o falsificado como si fuese legítimo, para los mismos fines que hubiera destinado de ser un documento autentico. Para que se configura destinado de ser un documento autentico. Para que se configure el delito materia de imputación, no solo se requiere la concurrencia el delito materia de la imputación, no solo ser requiere por el tipo, es decir, que el *"documento que usa el sujeto activo sea falso y que generalmente ha sido elaborado en otro momento consumativo por otro sujeto, sino que se requiere la concurrencia del elemento subjetivo consistente en el dolo, el conocimiento por parte del agente que el documento es falso, así como la voluntad de usarlo a pesar de ello, este delito solo es posible de ser cometido a título de dolo"*. Asimismo, en la falsedad de uso se requiere la acusación de un perjuicio por la posibilidad de causar perjuicio, ya que, si del uso no se deriva el perjuicio o su posibilidad, la conducta es atípica, no existe delito alguno, como ha precisado URTECHO BENITES, dicha posibilidad de tener además como origen o causa directa el uso del documento que debe conectarse con la acción de falsedad – primer párrafo del mismo Art. 427 del Código Penal.

b) Falsa declaración en el procedimiento administrativo; previsto en Art. 411 del Código Penal, el mismo que prescribe: *"El que, en el procedimiento administrativo, hace una falsa declaración en relación a hechos o circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley..."*.

El Falso testimonio es delito puramente procesal, siendo el bien jurídico protegido la seguridad en la administración de justicia. Para que se configure éste ilícito se requiere que el agente realice declaraciones falsas en relación a hechos y circunstancias que le corresponde probar, violando la presunción de veracidad establecida por ley en el marco de un proceso de carácter controvertido o litigioso que demanda celeridad probatoria.

Consideraciones sobre la Prueba.

Que en materia penal, el hecho punible debe ser apreciado y valorado atendiendo a las pruebas de cargo y de descargo presentadas por las partes intervinientes en el proceso, debiendo concluirse necesariamente en la exculpación de sujetos incriminados por insuficiencia o duda de los medios probatorios o su responsabilidad penal, en atención a su vinculación estrecha y directa de los mismos, por lo cual el Art. Setimo del título Preliminar del Código Penal proscribe todo tipo de responsabilidad objetiva; que siendo esto así, conviene indicar lo siguiente: que la valoración de la prueba es la actividad intelectual que lleva a cabo el Juez por medio de fuerza probatoria de un medio de prueba, el juzgador de los diversos medios de prueba con que cuenta, deberá establecer si un testigo es creíble o no, si un documento es auténtico o no y en qué medida se puede concluir la verdad o falsedad de los hechos materia de investigación.

Respecto al valoro que se debe dar a cada medio de prueba, en nuestro ordenamiento jurídico rige el sistema de la libre valoración de la prueba o lo que se ha venido a dominar “Criterio de Conciencia”, que no significa que el Juzgador actúe sin ningún parámetro legal y de manera arbitraria al momento de valorar los medios probatorios, sino que todo lo contrario, está libre valoración se hace dentro de un marco de legalidad previamente establecido del cual el Juzgador no puede salirse sin incurrir en responsabilidad.

La valoración de la prueba es una operación intelectual de análisis de la prueba, que nos conduce a la certeza o a la duda. La duda es la transición del no conocimiento al conocimiento, dudar no es ignorar sino contraponer una razón a otra, es cuando existen razones en pro y en contra de la responsabilidad penal de la persona imputada, frente a la duda opera el principio IN DUBIO PRO REO, es decir, cuando el Juzgador tenga frente a él pruebas de cargo y descargo que le hacen dudar acerca de la responsabilidad penal o no de la persona imputada, la duda opera en beneficio del procesado y por tanto deberá de absolverlo.

Así se debe partir del supuesto que, para condenar a una persona, su responsabilidad penal deberá acreditarse de forma fehaciente y para ello se requiere la existencia de elementos probatorios categóricos que creen certeza en el Juzgador de la responsabilidad penal del acusado, siendo uno de los supuestos para dictar una sentencia absolutoria la insuficiencia probatoria, que es incapaz de desvirtuar la presunción de inocencia o la invocación del Principio In dubio Pro Reo, cuando exista duda razonable respecto a la responsabilidad penal del procesado, ambos duda razonable respecto a la responsabilidad penal del procesado, ambos principios no pueden ser invocados en forma conjunta a favor del encausado, sino que su invocación debe hacerse en forma alternativa, ello en razón que la insuficiencia probatoria, por ser tal, es inocua para destruir la presunción de inocencia y por ende generar duda en el Juzgador precisamente para la inexistencia de prueba.

Finalmente se debe señalar que la carga de prueba gravita exclusivamente sobre quien acusa, por tanto, el imputado para ser sujeto pasivo de la prueba y no se le puede corresponder al Ministerio Pública dentro de los límites legales establecidos.

Punto de Vista Doctrinario. Asimismo como bien es sabido, el Derecho Penal constituye un medio de control social que sanciona aquellos comportamientos que lesionen o pongan en peligro los bienes jurídicos tutelados por la ley, en aras de la paz, propósito que se logra a través del proceso penal donde el Juez determinará la aplicación o no de las sanciones correspondientes, bajo el principio “que la inocencia se presume y la culpabilidad se prueba”; en tal sentido, dentro del marco jurídico de la actividad probatoria y los principios consagrados tanto en nuestro Derecho Constitucional y ordenamiento procesal penal, la instrucción está orientada a incorporar al proceso medios probatorios inidóneos y

pertinentes para el cabal conocimiento del thema probandum y poder llegar así a la verdad concreta y en caso de no lograrlo, arribar a la verdad legal respecto a la realización o no del hecho que motivó la apertura de instrucción en virtud al análisis y razonamiento lógico jurídico por parte del Juzgador que quedara plasmada en la correspondiente resolución judicial.

La Valoración de la Prueba.

Análisis de existencia del delito y la responsabilidad penal del acusado "X", habiéndose vencido el plazo de instrucción, este Ministerio Público, procede a emitir pronunciamiento sobre el fondo del hecho delictivo que ha sido materia de la presente investigación judicial, en ese sentido se cuenta con siguientes medios probatorios:

1) La denuncia y anexos presentados por Procuradora Pública de Superintendencia Nacional de Registros Públicos, obrante de fs. 01/24, contra la persona de C.A.M.R., toda vez que con fecha 28 Junio 2012, presentó ante las oficinas de la Zona Registral N° IX – Sede Lima, el título N° 2012-00584717, adjuntando para el trámite de inscripción de Escritura Pública supuestamente extendida por el Notario Público "A" de Tarma, que contiene la compra venta celebrada por "Ángel V" (vendedor), a favor del acusado "X" (comprador) del inmueble materia de Litis sito en Zarate – San Juan de Lurigancho – Lima; el mismo que al ser calificado; siendo el caso que el referido notario, respondió mediante Oficio N° 027-2012-NPSB/YLO, de fecha 18 Julio 2012, donde señaló lo siguiente: "*Dicha Escritura Pública difieren con mi puño y letra así como mis sellos que uso en mi oficio notarial es menester también informar que el presente no se encuentra inscrito en su protocolo material de Escrituras Públicas a su cargo, siendo por ende falso".*

2) A fs. 67, corre el Certificado de antecedentes Judiciales, mediante el cual se informa que la persona de acusado "X" no registra antecedentes judiciales.

3) Al rendir su preventiva la Procuradora Pública Adjunta de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, obrante de fs. 69/71, ha señalado que, con la acción cometida por los denunciados, su representada, ha sufrido daños y perjuicios económicos, debido a que al ingresar documentos falsos generan títulos a los cuales dan publicidad registral, por lo que se presume su veracidad. Esta modalidad delictiva les causa agravio porque en base a esta experiencia sus usuarios podrían poner en duda la autenticidad de los documentos que son inscritos en sus registros; solicitando en tal sentido como monto de reparación civil la suma de quince mil nuevos soles (S/.15,000.00).

4) A fs. 90, corre el Certificado de Antecedentes Penales, donde se aprecia que el acusado "X" no registra antecedentes penales.

5) Por su parte al rendir su declaración instructiva el acusado "X" lo conocía porque era su vecino, el mismo que le vendió la

propiedad ubicada en Chinchaysuyo N° 662 – Zarate – SJL, firmando la minuta en presencia de su abogado defensor J.U.S.O. quien fue el que la realizo, y así mismo le hizo entrega de la minuta, no pudiendo registral la propiedad porque tenía que sanear, puesto que la esposa de "Ángel. V." había fallecido.

6) en consecuencia, analizando los elementos de convicción, tenemos que se tienen los elementos de convicción suficientes, de que el acusado "X" habría presentado un documento de Escritura Falso a las SUNARP, con lo que pretendía inscribir la compra venta del inmueble ubicado el bien inmueble materia de Litis; y si bien señala que se lo dio presuntamente su abogado, dicho argumento sería con el fin de su inscripción seria con tal fin.

Apreciación de la Judicatura.

Respecto delito contra Administración de Justicia – Falsa Declaración en Procedimientos Administrativo, en agravio Estado–Superintendencia Nacional de Registros Públicos.

Debe precisarse que el acusado "X" ha referido a nivel judicial, haber presentado la minuta ante los Registros Públicos; que los tramites lo realizo el Abogado que contrató para tal efecto el Dr. P.C.S.B., y que fue este profesional quien le entregó el documento de compra venta ante el Notario "A" de Tarma, y que se le indicó que lo presentara en la SUNARP de Huancayo, es por tal motivo que viajó a Huancayo y presentó el documento. Advirtiéndose entonces que la participación del acusado "X", ha sido en su condición de interesado, quien acudió a un profesional, con el propósito de regularizar la inscripción del bien inmueble, que resulta ser de su propiedad y que constituye su domicilio real y familiar; entendidas entonces, que la compra venta celebrada entre el acusado y el fallecido "Ángel V" (vendedor) no ha generado cuestionamiento alguno, que se ha tratado de una situación posterior los hechos materia de cuestionamiento, y estos son respecto a la formalización de inscripción de la transferencia de propiedad.

Respecto delito contra la Fe Pública – Falsificación y Uso de Documento Público Falso, en agravio del Notario "A" – Tarma. Pronunciamiento de la Sentencia.

Debe indicarse que el acusado "X" ha sabido precisar que los documentos que presentará ante los Registros Públicos de Huancayo le fueron entregados por el Abogado P.C.S. B., no existiendo prueba contundente alguna que desvirtué lo indicado, que por el contrario existe omisión de la judicatura, ya que habiendo sido expuesto al momento de rendir su instructiva, no fue valorado, y no se ha procurado llegar a la verdad o demostrar la responsabilidad penal. Y que, conforme a lo versión del acusado, este ha actuado en atención al asesoramiento del letrado.

Que, respecto a los hechos advertidos se tiene que considerar la figura dogmática del ERROR DE TIPO, el que se presenta cuando

el agente tiene representación equivocada de circunstancia a la que se hace referencia en tipo legal objetivo mediante denominados Elementos descriptivos o normativos". Se trata en consecuencia, de una condición que concierne al respecto cognitivo del dolo: la conciencia. El agente no comprende, en el contexto social y jurídico en el que se encuentra, el sentido material de su comportamiento. De esta manera, desconoce que su conducta se adecua a un tipo legal, y éste, en consecuencia, no cumple su función de llamar la atención sobre el carácter ilícito del acto. El Error de Tipo, en estos casos, solo existe cuando el desconocimiento o la ignorancia se refieren a elementos descriptivos o normativos contenidos en la norma integradora. El agente que desconoce un elemento del tipo objetivo, actúa sin dolo. Carece de conciencia respecto al acto que realiza, de modo que el error de tipo constituye la contrapartida negativa del aspecto intelectual del dolo.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que, al acusado se le imputa la comisión de delitos materia de Litis, siendo el delito una conducta típica, antijurídica y culpable; para esto debe quedar establecido el concepto de Tipo Penal, siendo éste la descripción de la acción humana considerada punible, el tipo penal no solo describe acciones u omisiones, sino que describe un ámbito situacional determinado; que en el caso que nos ocupa, cabe concluir, acusado ha actuado en Representación propia, como principal interesado, asesorado por letrado, quien conocedor del derecho, ha sabido recomendar al acusado lo que consideraba correcto, y en ese mismo sentido no existiendo prueba en contrario el acusado procedió a intentar protocolizar la inscripción del inmueble. No existiendo DOLO en la conducta del acusado "X".

Por lo expuesto, es menester de la judicatura llegar a la verdad, y por sobre todas las cosas atender al Derecho Constitucional del Debido Proceso, debiéndose entender la igualdad entre las partes procesales, evitándose la indefensión procesal; asimismo se tiene presente al respecto, que en la causa que nos ocupa, no existe en autos documento o declaración alguna, que acredite que el acusado haya tenido intención alguna, que haya actuado con DOLO a fin de ilegítimamente causar lesión a la parte agraviada de autos; siendo así, narrada la hipótesis incriminatoria, se debe tener presente que de acuerdo a lo dispuesto Art. 280 del Código Procedimientos Penales, la sentencia que ponga término al proceso debe de apreciar todos los medios probatorios recaudados en autos; por lo que para emitir dicho fallo se debe tomar en cuenta en forma conjunta los medios probatorios que creen en el juzgador la convicción que el acusado sea responsables o inocente de los hechos que se le imputan; pues como describe la doctrina "*...apreciación del resultado de pruebas, para convencimiento total del Juez, no debe ser empírica fragmentaria o aislada, ni ha de realizarse considerando aisladamente cada una de ellas, ni separarse del resto del proceso, sino que comprende cada uno de los elementos de*

prueba y su conjunto..." (FLORIAN, EUGENIO; Tratado de las Pruebas Penales Tomo I, p. 383); esto es proceder a una valoración total de lo obrante en el expediente; en consecuencia, del análisis de autos se advierte una insuficiencia probatoria que no permite establecer nexo causal entre los hechos imputados y la conducta del acusado, por ende conlleva al suscrito (Juez) emitir pronunciamiento absolutorio; no habiéndose corroborado fehacientemente, en la etapa probatoria la veracidad de estas imputaciones, y que en todo caso resultan ser insuficientes para que el órgano jurisdiccional imponga sanción penal alguna.

Adicionalmente, debe tener en cuenta que, al acusado se le imputa la comisión del delito materia de Litis, siendo el delito una conducta típica, antijurídica y culpable: para esto debe quedar establecido el concepto de Tipo Penal, siendo este la descripción de la acción humana considerada punible, el tipo penal no solo describe acciones u omisiones, sino que describe un ámbito situacional determinado; que en el caso que nos ocupa; establece "El que hace uso de un documento falso o falsificado" y que conforme se ha expuesto precedentemente, se ha generado una duda

Ante el análisis del pronunciamiento del Juzgado emitió sentencia absolutoria

Observación: Se establece que el acusado "X", da una dirección a la SUNARP diferente a la dirección de la materia de litis. Donde si bien es cierto, alega que en el 2004 compró el bien inmueble materia de Litis, sin embargo; no proporciono dicha dirección, sino otra que alquiló antes de la presentación de la SUNARP en Huancayo, por lo que falseo información, respecto al real domicilio del acusado "X", que era dirección antigua y era alquilado antes del trámite. Que se vivió años anteriores. Por lo que resulta injustificado que no fuera merituado este accionar de emitir una dirección falsa, para no ser ubicado, fácilmente la inscripción con documentos falsos en la SUNARP de Huancayo. Si el acusado domicilia en Lima y bien inmueble materia de Litis, también correspondía a Lima. Aunque en aquella época se permitía el poder inscribir con cualquier Notario a nivel nacional. La dirección falsa, no fue merituada en la sentencia absolutoria, emitida en el presente proceso.

ANÁLISIS DE SENTENCIAS:

Del análisis de las Sentencias del presente trabajo investigación – No hay uniformidad en la calificación para el hecho factico tipificación de delitos.

La suscrita, al merituar la problemática existente en mi condición de Fiscal Provincial Penal, establece del análisis de las Sentencias del presente trabajo investigación – No hay uniformidad en la en calificación para el hecho factico tipificación de delitos; por lo que nació la necesidad de efectuar el presente trabajo de investigación; estando a que existe notoria discrepancia y no haya uniformidad en la calificación de un hecho llevado a cabo por un propietario, que efectúa una enajenación a título oneroso, donde existe doble venta, o una venta efectuada producto de una simulación previa, o el caso de una compra venta efectuada por un apoderado que efectúa la enajenación, estando el Poder vigente y que concluye la venta del bien inmueble al recién caducar el poder, lo que es ratificado tácitamente por el verdadero poipietario. Así como el caso de ventas efectuadas, bajo la anomalía de la propia imprudencia del verdadero propietario, que siendo casado, acepta que el bien este a nombre solo del otro cónyuge, cuando aquel está inscrito en la RENIEC como Soltero, pese estar como casados y formar el bien inmueble materia de Litis a la sociedad de gananciales y/o el caso del cónyuge, que se declara viudo, pese estar con vida su cónyuge, para lograr enajenar el bien inmueble a título oneroso, o aquel hecho factico, que el bien es producto de la sociedad de gananciales y al quedar viudo, procede el cónyuge sobreviviente, a “enajenar el bien inmueble de la sociedad de gananciales”, pese haber herederos forzosos y sin efectuar la previa declaración de gananciales. Este tipo de delitos, donde el verdadero propietario, no se le afecta la inviolabilidad de propiedad y en algunos casos existe una nulidad absoluta o relativa, o delito de Estelionato convencional tipificado en el Art. 197 inc. 4 del Código Penal, o debe ser ventilado la nulidad en la vía civil, o ser ratificada la venta, en forma tácita, al no formular nulidad; porque en forma directa a manifestado el legítimo propietario su voluntad, para enajenar su bien inmueble o él solo se ha autoexpuesto en una situación de riesgo, de su propiedad, en caso de la simulación, o del poder vencido, o no haber accionado para que la propiedad este registrada como de la sociedad de gananciales y no como un bien inmueble propio, pese pertenecer a la sociedad de gananciales. En estos hechos facticos, procede en forma irrestricta la aplicación del Art. 2014 del Código Civil, a favor de otorgar al tercero de buena fe, el Principio de Fe Pública Registral y estos hechos facticos, no están en cuestionamiento en mi presente trabajo de investigación; porque dicho dispositivo legal está bien aplicado y no se vulnera derechos constitucionales de la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario del bien inmueble materia de litis

El hecho Factico, en algunos casos están considerados como delitos: 1) Contra el Patrimonio - Estafa y otras Defraudaciones-Estelionato. 2) Otros como delitos contra la Fe Pública – a) Falsedad Genérica. b) Falsificación de documento Público. c) Uso de Documento Público Falso. En muchos casos sin merituar, si la pseudo venta, la efectuó el Falsario. Se procede, a otorgar penas

con libertad, otras con penas efectivas, otras con la calificación de una falsedad genérica, que tiene una pena inferior incluso al del delito de Estelionato. Pese haber sido efectuado a través del Falsario y no en forma directa por el verdadero propietario y/o efectuada con la manifestación de su voluntad de enajenar el bien inmueble, en forma indirecta, al otorgar un poder a su apoderado, que tiene que reunir las características de ser literal, y bajo el parámetro de lo que realmente autoriza con su manifestación de voluntad a través de un poder especial y que no esté caduco.

Lo que discrepamos y la razón de ser de nuestro trabajo de investigación, es sobre lo que la suscrita en su presente trabajo de investigación denomina como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, si corresponde o no otorgarse el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe o corresponde que el verdadero propietario, mantenga dicho principio de fe pública registral, por tener inscrito su derecho con antelación, y señalo como hipótesis: que se mantiene incólume a favor del verdadero propietario, si es que no ha intervenido en forma directa o indirecta en la "enajenación del bien inmueble materia de litis"; porque si esto no ha ocurrido. Si no por el contrario, el Falsario, ha procedido delictivamente a que en el Asiento Registral del bien inmueble, se registre como aparente propietario, con accionar delictivo de Falsificación de documentos y/o Suplantación de Identidad u otros; Por lo que, se está vulnerando la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su derecho de transmitir su propiedad por herencia; por lo que al ser derechos protegidos constitucionalmente y garantizados como Derechos Humanos; mal podría, a través de un Abuso del Derecho, que genera inseguridad jurídica, porque se vulnera el tráfico jurídico, que debe existir en todo Estado de Derecho, así como la predictibilidad jurídica, que garantice la inviolabilidad de propiedad y herencia de todo ser humano; que no ha manifestado su voluntad ni directa ni indirecta, ni a favor del Falsario, ni del tercero de buena fe; por lo que es Nulo Ipso Jure, al no estar ante un Acto Jurídico, Negocio Jurídico ni contrato licito, al no reunir ninguno de los presupuestos de los Arts. 140 y siguientes y 1351 y siguientes del Código Civil; sino estamos ante un accionar delictivo con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad, efectuada por el Falsario, para apoderarse de la propiedad del verdadero propietario y de sus causahabientes en caso que hubiera fallecido, accionar por lucro, de conseguir enriquecimiento ilícito y el detrimento económico del verdadero propietario y del tercero de buena fe. Si ha actuado en complicidad del tercero de mala fe; no solo actúan con complicidad, sino deben responder con la indemnización respectiva, por el daño ocasionado si logran la venta a un tercero de buena fe y con la reparación civil a favor del verdadero propietario y/o a sus herederos legales, si aquel ha fallecido. Sin perjuicio, de devolver el bien inmueble con la acción reivindicatoria y la suscrita propone que se efectué a petición de parte, la medida cautelar de no innovar; para impedir, que el bien inmueble, se continúe, efectuando ventas sucesivas. Por lo que la suscrita, ante estos hechos facticos; en donde en muchas ocasiones, se tipifica a favor del tercero de buena fe, el Art. 2014 del Código Civil, otorgándosele la Fe Pública Registral. Sin considerar, que están perjudicando al verdadero propietario y a sus herederos legales, la inviolabilidad

de la propiedad, garantizada constitucional a través del Art. 70 y 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado. Donde una garantía constitucional, no puede ser vulnerada por una norma de menor jerarquía, como es el Art. 2014 del Código Civil, que afecta la propiedad y herencia del verdadero propietario, que ha sido víctima del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por el Falsario.

Es por eso que propongo, la promulgación del Art. 427-A del Código Penal, respecto al accionar delictivo del Falsario, si logra con Falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otros, lograr la inscripción en el bien inmueble ajeno; para aparentar ser propietario y pseudo enajenar a título oneroso a un tercero de buena o mala fe, un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo: Por lo que también corresponde efectuar la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para en forma excepcional, inaplicar la Fe Pública Registral al tercero de buena o mala fe; que ha sido víctima del Falsario, a través de un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, donde se está vulnerando la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario y de sus causahabientes, si aquel ha fallecido. Porque el Principio de fe Pública Registral, permanece incólume a favor del verdadero propietario, quien tiene garantizado su derecho, con antelación en aplicación del Principio de Prioridad Jurídica y Fe Pública Registral, si el bien inmueble, se encuentra registrado en los Registros Públicos, en el caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, como planteamiento de una de mis hipótesis.

CAPÍTULO IV CUADROS DE MARCOS DE HIPÓTESIS DE MI TRABAJO DE INVESTIGACION DOCTORAL.

HIPOTESIS: <u>SOBRE FRAUDE INMOBILIARIO POR DELITO DE ESTELIONATO COMETIDO POR FALSARIO.</u>

A) El falsario, en el caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario: No es acto jurídico, contrato licito, por lo que no hay negocio jurídico, sino accionar delictivo, por lo que es nulo ipso jure.

B) El Principio de Fe Pública debe mantenerse incólume, a favor del verdadero propietario por el Principio de Prioridad y porque no existe Tracto Sucesivo, en el caso concreto del FIDEF – Fraude Inmobilario por delito Estelionato cometido por Falsario.

C) El principio de fe pública registral a favor del tercero de buena fe, es inaplicable en forma excepcional para el caso concreto del FIDEF - fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y su derecho de herencia al verdadero propietario, a petición del parte.

D) El FIDEF - Fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario vulnera el tráfico jurídico, porque genera inseguridad jurídica, ya que en los registros públicos solo debe ingresar documentos “auténticos” y el falsario con accionar delictivo logro ingreso delictivo en el asiento registral de bien inmueble ajeno, con ingreso de documentos “inauténticos” es nulo ipso jure y el bien inmueble debe ser retornado por acción reivindicatoria al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

E) La vulneración del fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario quien no es propietario, sino con accionar delictivo logro el ingreso del asiento registral ajeno, concretándose el ilícito desde la inscripción delictiva en los registros públicos, desde que es declarado por el juez.

F) El fraude inmobiliario por delito de estelionato cometido por falsario, es nulo ipso jure, desde la primera inscripción delictiva, por lo que se debe interponer en la denuncia el requerimiento de la medida cautelar de no innovar, excepto la prescripción prescriptiva. Sin embargo, rige a través de un procedimiento especial, solo dentro del primer año, para el proceso del FIDEF, después de ese plazo sería dentro de un proceso convencional.

CONCLUSIONES.

1.- La pseudo Venta de un bien ajeno no es Acto Jurídico, por lo que el principio registral del Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe, que hubiera adquirido a título oneroso del Falsario, que vende como suyo una propiedad ajena, no cumple los requisitos regulados en Art. 140 y siguientes del acotado código, al no haberse producido manifestación de voluntad del verdadero propietario, para que transfiera la propiedad a título oneroso o gratuito el falsario; siendo el registro del asiento registral de propiedad ajena, nulo ipso jure y continua perteneciendo propiedad al verdadero propietario y puede recuperarla por Acción Reivindicatoria, a través de petición de parte.

2.- Cualquier acto de transferencia ilegal que se efectúe a través de Fraude Inmobiliario por Estelionato del Falsario, al tercero de buena fe, que pretende transferir a título oneroso la propiedad ajena como si fuera suya, a) No reúne validez, al no ser el Falsario Agente Capaz valido (para transferir la propiedad), b) El objeto no es física y jurídicamente posible (es ajeno), c) No tiene fin licito, sino busca vulnerar la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y d) No cuenta con observancia de forma prescrita bajo sanción de nulidad ya que dicha transferencia, ni el registro del asiento registral a nombre del Falsario, ni del tercero de buena fe, son válidos, porque proviene de acción delictiva, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y causahabientes reconocida constitucionalmente y genera inseguridad jurídica.

3.- No debería reconocer propiedad, al tercero de buena fe, sino se debe declarar nulo ipso jure, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. El Art. 2014 del Código Civil, no permite anular, rescindir, cancelar o resolver y si lo hace, no afecta al tercero de buena fe. Resulta Antinomia y es incongruente, porque no se ha celebrado acto jurídico ya que Falsario, actuó delictivamente, pese que su accionar no constaba en los Asientos Registrales y en Títulos archivados que lo sustenten, que logro inscripción en el Asiento Registral, con Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad. Por lo que, la inscripción ilegal y fraudulenta del Falsario, siendo documentos públicos registrales “inauténticos”, no debe generar perjuicio al verdadero propietario y/o sus causahabientes. Resultando necesario, efectuar medidas correctivas al Art. 2014 del Código Civil, ya que, si se otorga al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, genera inseguridad jurídica y vulnera inviolabilidad de propiedad reconocida como Derecho Humano y derecho fundamental en Art. 70 de nuestra Carta Magna, concordado con Art. 21 de Convención de Derechos Humanos. Lo que vulnera el tráfico jurídico de los Registros Públicos; por lo que se debe efectuar una excepción; para sea inaplicable a este hecho factico, que debe ser promulgado como figura delictiva agravada, a través de la promulgación del Art. 427-A del Código Penal.

4.- La Venta de Bien ajeno no es Contrato licito. Dentro Marco Teórico de los Contratos, porque no puede el Falsario pseudo transferir bien inmueble, que no es suyo, al no contar con personería jurídica, ni debe cobrar precio de dicho bien ajeno. Por lo que, el Principio Registral de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil que otorga al tercero de buena fe, que hubiera enajenado a título oneroso, o mejor dicha ha sido víctima de pseudo "enajenación", al haber aparentemente adquirido de parte del Falsario, un bien ajeno como si fuera suyo, no se ha celebrado contrato y si nos forzáramos, a decir que sí; sería Contrato Ilícito, no valido, al no reunir los presupuestos del Art. 1351, 140 y siguientes del Código Civil. Lo que vulnera la Constitución Política del Estado y la inviolabilidad de propiedad y la ley, que no ampara el ejercicio ni omisión abusiva de un derecho, reguladas en el Art. II del Título Preliminar del Código Civil; que incluso faculta al verdadero propietario y/o a sus herederos legales a demandar indemnización u otra pretensión y medidas cautelares apropiadas para evitar o suprimir provisionalmente el abuso de Derecho y recuperar propiedad por acción reivindicatoria. Del análisis de nuestras variables e indicadores se determina que no se puede reconocer la pseudo compra venta de un bien ajeno efectuado por el Falsario, por pseudo título oneroso al tercero de buena fe, al no tratarse de contrato licito de dos o más partes para *"crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica patrimonial*"; toda vez que el verdadero propietario nunca vendió la propiedad al Falsario, ni le manifestó su voluntad para que lo efectuara, ni transfirió su propiedad al Falsario, si no que aquel, con acciones delictivas consiguió la inscripción en el Asiento Registral de los Registros Públicos de propiedad inmueble del verdadero propietario, que le es ajeno al Falsario, y este último pseudo vendió como si fuera suyo, sin tener ninguna facultad jurídica.

5.- El falsario, a pesar que no cuenta con título oneroso ni gratuito de parte del verdadero propietario, logro previamente inscripción fraudulentamente en el Asiento Registral la propiedad inmueble ajeno, con Falsificación de Documentos y/o suplantación de identidad, para posteriormente proceder a través del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, donde falsario pseudo vende un bien ajeno como si fuera suyo, al tercero de buena fe; ocasionando detrimento económico al 1) verdadero propietario y/o 2) causahabiente y 3) Al tercero de buena fe. Mientras que en otros casos actúa de mala fe con un tercero, para cometer juntos el hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario; en perjuicio de un cuarto, quinto o "n" de buena fe.

6.- El tercero de buena fe, resulta siendo la persona que aparentemente celebra un contrato con el Falsario, en la creencia que es el verdadero propietario; toda vez que se encuentra registrado en el Asiento Registral del predio que procede adquirir, desconociendo que el Falsario le está pseudo vendiendo un bien ajeno como si fuera suyo, terminando siendo perjudicado económicamente por el Falsario, quien figura como aparente propietario; desconociendo que se está vulnerando la inviolabilidad de

propiedad del verdadero propietario reconocida constitucionalmente en el Art. 70 de nuestra Carta Magna.

7.- Apreciamos que podría participar en algunos casos, tercero de mala y tratar de sorprender a la justicia, aparentando ser tercero de buena fe, cuando actúa coludido con Falsario; para conseguir perjudicar la propiedad del verdadero propietario y/o sus herederos, donde ambos cometerían el hecho factico del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, para lograr ser declarado en aplicación Art. 2014 del Código Civil, Fe Pública como tercero de buena fe, para que se le declare neopropietario, accionar delictivo con fines de lucro y proceder a revender en forma inmediata el bien inmueble, a un cuarto, quinto, sexto, "n" de buena fe; con miras de generar detrimento económico al verdadero propietario y al tercero que adquiriere el bien de buena fe, procediendo a pseudo revender, el bien inmueble ajeno, como si fuera suyo. Por lo que, deberían responder el Falsario y el tercero de mala fe, del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, tanto en la vía penal y vía civil, con reparación civil al verdadero propietario y/o herederos legales y la devolución por acción reivindicatoria del bien inmueble ajeno y con indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, que termine siendo afectado como tercero de buena fe y la devolución del íntegro del detrimento económico.

8.- La pseudo venta, de un Bien ajeno es Delito Estelionato con sub variables de a) Suplantación de Identidad y/o b) Falsificación de documentos que tipificaría accionar delictivo que la suscrita lo denomina como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario que pretendo se promulgue como delito con Art. 427-A del Código Penal; que logra perjudicar la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes, la suscrita considera haber demostrado con su trabajo de investigación, que corresponde las modificaciones legislativos, para evitar seguir generando inseguridad jurídica y vulneración de la inviolabilidad propiedad, que perjudica al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

9.- El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, vulnera Derechos Humanos, pese estar reconocidos constitucionalmente; demostrado con mi hipótesis que no estamos ante acto jurídico ni contrato lícitos, ni negocio jurídico sino accionar delictivo, por lo que mal podría aplicarse el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, perjudicando el legítimo derecho de inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y/o sus causahabientes, cuando tiene expedito su derecho a recuperar el bien inmueble por acción reivindicatoria.

10.- El Fraude del Falsario, no puede beneficiar al tercero de buena fe, en perjuicio del legítimo propietario y sus causahabientes, donde el Art. 2014 del Código Civil, impide exprofesamente que puedan anular, rescindir, cancelar o resolver, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; por lo que el accionar delictivo del Falsario, resulta inaplicable la Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en forma

excepcional, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, al ser la inscripción de transferencia efectuada fraudulentamente en el Asiento Registral, para lograr delictivamente con Falsificación de Documentos y/o suplantación de Identidad u otros por fines delictivo de lucro, aparentar ser propietario, con documento "inauténtico", para aparentar ser propietario y por lucro y pseudo enajenar a título oneroso el Falsario, al tercero de buena fe; lo que es nulo ipso jure.

11- El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por falsario, resultaría inaplicable el Art. 2014 Código Civil; por lo que, a través de acción Reivindicatoria, corresponde recuperar la propiedad el verdadero propietario y efectuar anotación de Medida Cautelar de No Innovar, para impedir se realice otra reventa del bien inmueble a otros terceros de buena fe; ambos a petición de parte, por el verdadero propietario y/o sus causahabientes.

12.- Si en el plazo máximo de diez años, no recuperó la propiedad, tendría derecho el tercero de buena fe, a la prescripción adquisitiva, por usucapión; conforme está regulado por ley.

13.- Dentro del enfoque neoconstitucionalismo se establece que en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato: el Art. 2014 del código civil que otorga principio de buena Fe Publica Registral a favor del tercero de Buena Fe, genera inseguridad jurídica:

14.- Dentro del enfoque neoconstitucionalismo, se establece que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario cometido por falsario, vulnera la propiedad y derecho de herencia establecida como garantía de Derechos Humanos y reconocida constitucionalmente.

*Por lo tanto, la Fe Pública Registral corresponde se mantenga incólume a favor del verdadero propietario, quien mantiene la propiedad y el derecho herencia, por Principios de Prioridad y Publicidad, al no haber habido acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico; sino accionar delictivo; por lo que, es nulo ipso jure, el hecho factico del falsario, al efectuar el registro en el Asiento Registral, con documento "inauténtico", que vulneran la propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario, reconocido por los Derechos Humanos, Convencionales y constitucionales, que priman en la ponderación de derechos, frente al otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil; que considero en forma excepcional, debería inaplicarse en el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la Fe Pública Registral con el que cuenta con antelación el verdadero propietario y/o sus causahabientes, la inviolabilidad de propiedad y herencia, que se transmite por derecho sucesorio, establecida como garantía constitucional y el tráfico jurídico, lo que genera inseguridad jurídica y atenta contra la predictividad jurídica que debe existir en un Estado de Derecho.

Capítulo V – CONTRASTACIÓN DE VARIABLES.

5.1. MODELO DE DEMOSTRACION LOGICA CONCEPTUAL.

5.1.1 Contrastación de Hipótesis.

Dentro enfoque neoconstitucional corresponde realizar ponderación de derechos para evitar inseguridad jurídica, debiendo prevalecer el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe en garantía al tráfico jurídico conforme exposición de motivos del Art. 2014 Código Civil o correspondería prevalecer la inviolabilidad de propiedad conforme mandato constitucional; lo que se comprobara con Ponderación de Derechos: Si propiedad corresponde al tercero de buena fe o al verdadero propietario y sus herederos legales.

La suscrita, sub clasifica en dos variables, para que sea mejor ilustrativo y didáctico presente trabajo de investigación doctoral, en dos variables:

Tenemos que analizar que, desde promulgación del Código Civil, el Art. 2014 del Código Civil, regula jurídicamente otorgamiento del Principio Registral de Fe Pública registral al tercero de buena fe, cuando aquel adquiere a "título oneroso" de quien figure en los registros; y, una vez inscrito, se garantiza su derecho a dicho bien; empero, lamentablemente sin considerar si existe o no vulneración de inviolabilidad de propiedad y del derecho de herencia.

Del análisis de los hechos facticos, se ha venido otorgando Principio de Fe Pública Registral, al tercero de buena fe, que han adquirido bien inmueble, desde su promulgación hace treinta y cinco años atrás (1984), en algunos casos a falsario que ha actuado coludido con tercero de mala fe, aprovechando el fallecimiento del verdadero propietario. Procediendo a la pseudo venta del tercero adquiriente, que es catalogado de buena fe en aplicación del Art. 2014 del Código Civil; quien inmediatamente pseudo vende a tercero y se efectúa cadena sucesiva de ventas del bien inmueble materia de Litis. Lo que perjudica al verdadero propietario y sus herederos legales; quien resultan siendo víctima de un círculo vicioso, de ventas sucesivas, que afectan su propiedad, al ser víctima del despojo de su propiedad, así como perjudica a sus herederos legales o causahabientes. Conllevando a interminables procesos, que concluyen a nivel judicial en declaración a favor del tercero de buena fe; aunque, afecte mandatos constitucionales de inviolabilidad de propiedad y su derecho de otorgar herencia del verdadero propietario y a sus herederos legales.

En otros casos, los verdaderos propietarios; autoexponen su propiedad, simulando con tercero, acto jurídico de transferencia; y, el tercero, aprovecha las circunstancias, para "enajenar a título oneroso a un tercero de buena fe". Lo que concluye con proceso, de declaración de Fe Publica Registral, a favor del tercero de buena fe, regulado en Art. 2014 del Código Civil.

5.1. 2 Pleno otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe conforme Art. 2014 del Código Civil.

1) Cuando la venta, es efectuada directamente por el verdadero propietario; aunque ha efectuado doble venta, es propietario y se le garantiza el derecho al primero que inscriba su derecho en los Registros Públicos por los Principios de Rogación y Prioridad Registral, garantizando su derecho el Principio de Fe Pública Registral y demás derechos; por lo que corresponde aplicarse el Art. 2014 del Código Civil, que otorga derecho de buena fe pública registral al tercero de buena fe; aunque el primer adquiriente, pretenda hacer valer su derecho, si no logro la inscripción, prevalece el derecho en base al principio de rogación y prioridad de la inscripción registral en el Asiento Registral del bien inmueble materia de litis.
2) Cuando la venta, la ha efectuado el apoderado, y la misma si bien es cierto, se inicia la negociación del acto jurídico, estando el poder vigente; empero, se concluye, al haber caducado el poder. En estos casos, mayormente hay la confirmación tacita de la venta; porque el propietario primigenio, no cuestiona la venta; empero, si lo cuestiona; se aplica el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil.
3) Si el verdadero propietario, simula una venta con un tercero y este último, procede a enajenar el bien inmueble aprovechando el contrato simulado; se procede a otorgar el principio de fe pública registral a tercero de buena fe; en este caso, el propietario primigenio, no podría alegar que se ha vulnerado la inviolabilidad de propiedad, porque el mismo, autoexpuso a la pérdida de su propiedad y se generara la posibilidad de que un tercero de buena fe, sea sorprendido, con una “enajenación a título oneroso” del bien inmueble materia de Litis. Por lo que, corresponde al tercero de buena fe, otorgar el principio de fe pública registral de Art. 2014 del Código Civil.
4) Demás hechos facticos, donde no se vulnere la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; se exceptúa, si aquel, se autoexpuso a la pérdida de su bien inmueble, por lo que, corresponde en forma irrestricta aplicar el Art. 2014 del Código Civil.

5.1.3 Planteo Excepción al Art. 2014 del Código Civil y propongo promulgación del Art. 2014-A del Código Civil y delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario con promulgación del Art. 427-A del Código Penal, donde corresponde inaplicar Principio de Fe Pública Registral al Tercero de Buena fe, para caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

- En todos los casos, sin excepción que Falsario, ha actuado con Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, porque vulnera inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario.
- Tipificación, se requiere requisito primordial, para tipificación del hecho factico, como figura delictiva agravada la Falsificación de documento público registral; que falsario, haya actuado con accionar delictivo y logrado inscripción por falsificación de documentos y/o suplantación de identidad u otro; en Asiento Registral de bien inmueble ajeno.

- Con dicha inscripción delictiva, se acredita el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete el falsario, al ser un delito de peligro concreto, que no requiere venta posterior, sino la sola inscripción en forma delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario.

- Se vulnera, los Principios Registrales y aplicación del Principio de Fe Pública Registral que garantizan la inscripción del bien inmueble del verdadero propietario y herederos legales.

- Se vulneran bienes jurídicos de Fe Pública Registral del verdadero propietario y sus causahabientes, que la suscrita considera que se debe mantener incólume a favor del verdadero propietario.

- Se vulnera la garantía del tráfico jurídico, que debe existir en toda inscripción registral, que debe registrarse solo documentos “auténticos” y al efectuarse delictivamente por el Falsario, se hace inscripción de documentos “no auténtico”, generando inseguridad jurídica al vulnerar el tráfico jurídico, que debe existir en todo Estado de Derecho, especialmente en los Registros Públicos, que garantiza la titularidad de los bienes inmuebles; en el registro respectivo, tipificándose lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

- Todo documento que se inscribe, se efectúa por una Escritura Pública, que torna en documento público registral, por lo que conforme acredita la suscrita en su presente trabajo de investigación, al efectuarse un registro fraudulento en el Asiento Registral de Bien Inmueble ajeno, se comete

figura agravada de Falsificación de documento, al ser un documento público registral y se debería promulgar como figura delictiva de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que este tipificado por Art. 427-A del Código Penal. Para este hecho factico, procede delictivamente a pseudo “enajenar a título oneroso”, al tercero de buena o mala fe; al haber previamente inscrito por hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, cometido por Falsario, en consecuencia, la suscrita propone en forma excepcional que corresponde inaplicar el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil y promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para el Fraude Inmobiliario del delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario y su herencia.

Es exceptúa.

- Cuando ha cumplido el plazo para la prescripción adquisitiva a favor del tercero, ya sea que se encuentra en posesión, conforme lo establece los requisitos para la prescripción adquisitiva.
- Cuando exista cuestionamiento tardío, del verdadero propietario y/o sus causahabientes, dentro del plazo que establezca la ley y se regule, para la petición del reclamo de reivindicación, esto sería; si ya cumple el plazo para la prescripción adquisitiva.

5.2 Enfoque neoconstitucional corresponde realizar ponderación de derechos, para evitar Inseguridad Jurídica:

Para el presente trabajo de investigación, se ha efectuado análisis de ponderación de derechos, de bienes jurídicos de libertad contractual que no vulnere la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, fe pública registral del verdadero propietario, hubiera manifestado su voluntad directa o por Poder para enajenar su bien inmueble Versus que éste hubiera autoexpuesto su propiedad al haber simulado acto jurídico con tercero; siendo aprovechada esta circunstancia, por tercero para “enajenar a título oneroso”, el bien inmueble al tercero de buena fe. Toda vez que, en estos casos; opera legalmente la transferencia del bien inmueble ya sea como acto jurídico, contrato, negocio jurídico o garantía de buena fe pública registral al tercero de buena fe que otorga el Art. 2014 del Código Civil:

Sin embargo, lo que no corresponde en opinión de la suscrita, es inaplicable otorgar Principio de Fe Pública Registral, cuando se ha vulnerado inviolabilidad de propiedad y/o herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, quien logra la inscripción delictiva en el Asiento Registral

de bien inmueble ajeno con Falsificación de documentos y/o Suplantación de Identidad, Falso poder, Corrupción de Funcionarios y otros; dicha inscripción genera inseguridad jurídica, porque vulnera la Fe Pública Registral del verdadero propietario y sus causahabientes, toda vez que en opinión de la suscrita dicho derecho se mantiene incólume a favor del verdadero propietario; y se se trasmite todos los derechos y obligaciones por herencia a sus causahabientes y está garantizado por Derecho de sucesiones y Carta Magna y Derechos Humanos.

Ponderación De Derechos.

Debe efectuarse ponderación de derechos constitucionales vulnerados, por el FDIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; quien vulnera la inviolabilidad de propiedad y de herencia del verdadero propietario, quien jamás otorgó su manifestación de voluntad, para enajenar su bien inmueble ni a favor del falsario, ni al tercero de buena o mala fe. Sino que, con accionar delictivo, el Falsario, procedió a inscribir en el Asiento Registral del bien inmueble del verdadero propietario, con Falsificación de documentos públicos y/o Suplantación de identidad u otro, para pseudo enajenar bien inmueble materia de Litis a tercero. Pretendiendo que aquel, logre hacerse reconocer el Principio de Principio de Fe Registral tercero de buena fe, que otorga Art. 2014 del Código Civil, y lograr enriquecerse ilícitamente, consiguiendo el desmedro económico del verdadero propietario y/o de sus causahabientes; si aquel ha fallecido y del tercero de buena fe.

Por lo que, a través de la ponderación de derechos y Principios Proporcionalidad y Razonabilidad se garantizan, derechos constitucionales y estos no deben ser desprotegido, por un dispositivo de menor jerarquía, y el Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe vulnera Derechos Constitucional de inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario. Por lo que la suscrita, considera que es inaplicable al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Más aún, si el verdadero propietario, está protegido por los Principios Registrales de Prioridad, Publicidad, etc., Principio de Fe Publica Registral con el que considero se mantiene incólume y lo transfiriere a sus herederos legales. El verdadero propietario, está protegido por Derechos Humanos, garantías constitucionales y Principios Registrales, que protegen su inviolabilidad de propiedad y de herencia del bien materia de Litis, en bienes inmuebles que está registrado en los Registros Públicos en este caso, su derecho está plenamente garantizada y conlleve a generar la seguridad jurídica, el tráfico jurídico del legítimo propietario y según mi hipótesis, no estamos ante un negocio jurídico, no se puede considerar, contrato licito y/o negocio jurídico, sino ante accionar delictivo del Falsario, que comete Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato por el Falsario, por lo que es nulo ipso jure.

5.2 Corresponde prevalecer el Principio de Fe Publica registral al tercero de Buena Fe en garantía al Tráfico Jurídico conforme a la exposición de motivos del Art. 2014 del Código Civil o correspondería prevalecer para la inviolabilidad de propiedad conforme mandato constitucional:

Debe efectuar, el control difuso y control convencionalidad; para resolver esta interrogante; y la suscrita considera que, si se ha vulnerado la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, siempre y cuando aquel, no haya autoexpuesto su propiedad con simulación; entonces tiene garantizado el verdadero propietario la Fe Pública Registral en forma incólume. Lo que es transmitido a sus causahabientes, si aquel ha fallecido; el hecho fáctico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, con accionar delictivo de falsificación de documento y/o Suplantación de identidad, y otros, conlleven a vulnerar la Fe Pública Registral y Trafico Jurídico con documentos “no auténticos”. Por lo que, la suscrita considera que, debe promulgarse la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura agravada de Documento Público Registral, al efectuarse inscripción fraudulenta en el Asiento Registral de bien ajeno, con documento “no auténtico”, que vulnera el tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica. Por lo que, la suscrita propone la promulgación del Art. 427-A del Código Penal y como excepción, se inaplique Principio de Fe Pública Registral al hecho factico de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que, se promulgue el Art. 2014-A del Código Civil, porque se vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, procede a la pseudo enajenación del bien inmueble ajeno, como si fuera propio, al haber previamente, en forma delictiva logrado la inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno; para aparentar ser propietario, con documentos “no auténticos” y/o suplantación de identidad u otros; tipificándose el FIDEF.

Mientras, en los casos; donde actúa el verdadero propietario, en forma directa o indirecta, a enajenar su propiedad, al manifestar su voluntad o haber con su propio comportamiento, autoexpuso al riesgo su propiedad; en estos hechos facticos, corresponde aplicarse el Art. 2014 del Código Civil y tiene plenamente garantizado el tercero de buena fe, su derecho al Principio de Fe Pública Registral; también corresponde, en casos que ha operado la prescripción adquisitiva, por adquirir el bien por usucapión.

5.2 Lo que se comprobara con Ponderación de Derechos Fundamentales, si la Propiedad corresponde al tercero de Buena Fe o al verdadero propietario y sus herederos legales.

Al respecto la suscrita, considera que debe efectuarse una interpretación sistemática legal y constitucional, en aplicación a principios constitucionales de proporcionalidad y razonabilidad, para resolver el conflicto, por ponderación de derechos fundamentales: a) Si corresponde la propiedad al verdadero propietario

y sus herederos legales (causahabientes) o b) Corresponde al tercero de buena fe, conforme a la aplicación del Art. 2014 del Código Civil. El Principio de Fe Pública Registral, al lograr inscripción en los Registros Públicos. Por lo que, dentro del enfoque neoconstitucionalismo; considero que es necesario resolver esta problemática jurídica; toda vez que han transcurrido casi treinta y siete años, sin llevar a una solución certera y clara, al respecto; por lo que planteo con los fundamentos de mi presente trabajo de investigación, que corresponde mantener en forma incólume la Fe Pública Registral a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes, si es causante, por Principio de Prioridad, si la propiedad se encuentra inscrita en los Registros Públicos.

Debiendo merituarse, que planteo se efectué una excepción al Art. 2014 del Código Civil, que otorga Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, cuando el hecho factico, vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario por el caso concreto de lo que denomino Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Estando que, en la práctica, se han venido produciendo solución de procesos, que otorgan la Fe Publica Registral a favor del tercero de buena fe, aplicando en forma irrestricta el Art. 2014 del Código Civil. Considero que corresponde inaplicar el Principio de Fe Público Registral, a favor del tercero de buena fe, al caso concreto del FIDEF. Sin considerar que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia, garantizado constitucionalmente.

El Art. 2014 del Código Civil, corresponde aplicar irrestrictamente cuando el verdadero propietario, ha originado pérdida de su bien inmueble por su propio accionar, ejemplo caso: a) Simulación, b) Poder caduco que se mantiene en el tiempo, sin revocar. c) Doble venta del propietario. d) Mantener estado civil de soltero, estando casado y cónyuge vende bien de sociedad ganancial, confiado en el registro del Asiento Registral, entre otros. Se declara el Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe y suscrita propone efectuar la excepción, para el hecho factico que el verdadero propietario, no hubiera propiciado la pérdida de su bien inmueble.

En caso del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; toda vez que vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y por mi hipótesis, no existe acto jurídico, ni contrato licito, al no cumplir ninguno de los requisitos de los Arts. 140 y 1351 del Código Civil; por lo que, tampoco hay negocio jurídico, sino existe accionar delictivo cometido por el Falsario, para aparentar ser propietario, con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de identidad en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con fines de lucro; concretándose el delito, desde esta inscripción fraudulenta, sin necesidad de lograr la pseudo enajenación a título oneroso al tercero de buena o mala fe; porque ha vulnerado el tráfico jurídico en agravio del Estado, que debe existir en los Registros Públicos, que corresponde inscribir solo documentos “auténticos”; y sin embargo, en forma fraudulenta se ha inscrito delictivamente documentos “inauténticos”, colocando asimismo en grave riesgo, la propiedad del verdadero propietario y sus herederos legales, lo que genera inseguridad jurídica y vulneran bienes jurídicos de inviolabilidad de propiedad y derecho

herencia del verdadero propietario y la Fe Pública Registral, con la que cuenta, con antelación el propietario, garantizado con Principios Registrales de Publicidad y Prioridad, entre otros; que en opinión de la suscrita, debe mantenerse incólume a favor del legítimo propietario y sus causahabientes.

Por lo que, se corresponde efectuar ponderación de derecho; entre ¿otorgar el principio de buena fe pública registral al tercero de buena fe que otorgar el Art. 2014 del Código Civil o mantener incólume el principio de fe pública registral a favor del verdadero propietario y sus causahabientes, en caso que aquel hubiera fallecido? La hipótesis de la suscrita, es que el bien inmueble registrado por el verdadero propietario, en base Principio de Rogación, al ser sistema declarativo; corresponde mantenerse a favor de este, al hallarse protegido con antelación por los Principios de Prioridad, Publicidad, Legitimación, Legalidad y demás principios registrales, corresponde que el Principio de Fe Pública Registral, se mantenga en forma incólume a su favor y de sus causahabientes; porque si no se vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia que corresponde al verdadero propietario.

Por lo que, la aplicación del Principio de Fe Publica Registral, del Art. 2014 del Código Civil, no se debe aplicar a favor del tercero de buena fe; en el caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, porque dicho principio debe mantenerse incólume a favor del verdadero propietario y sus causahabientes, en aplicación al Principio de Convencionalidad de inviolabilidad de propiedad y herencia, que cuenta con antelación el verdadero propietario y es trasmitido a sus causahabientes y es respaldado por los Arts. 70 y 2 inc. 16 de la Constitución Política del Estado y Art. 21 de la Convención de Derechos Humanos y Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos.

Por lo que, toda enajenación a título oneroso, requiere imprescindiblemente la manifestación de voluntad del verdadero propietario, para el Principio de tracto sucesivo, ya sea en forma directa o indirecta (Poder); siempre y cuando el verdadero propietario, no haya expuesto, con su propio accionar el perder la propiedad, al efectuar simulación con tercero u otros.

Es de considerar, que al tercero de buena fe; tiene garantizado la Fe Pública Registral, para hechos facticos, que propietario efectúa doble venta, efectúa simulación, no revoca poder caduco y tercero se confía en el Registro, entre otros; por lo que, se aplica la Fe Publica Registral del Art. 2014 del Código Civil, al primero que inscribe en el Asiento Registral. También, cuando se otorga poder, se celebra negocio jurídico estando poder vigente y culmina al encontrarse poder recién vencido, o casos de propietario, que autoexpone su propiedad por simulación con tercero y aquel lo vende al tercero de buena fe, se garantiza aplicación del Art. 2014 del Código Civil; que otorga Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe, como lo regula dicho dispositivo legal.

Sin embargo, aún falta efectuarse tipificación apropiada, que considere como figura delictiva agravada, al Falsario que vulnera el tráfico jurídico y fe pública registral de documentos públicos que deben ser solo de documentos “auténticos” en los Registros Públicos. Por lo que, la suscrita propone la excepción, al fundamentar que al tercero de buena fe, es inaplicable el Principio

de Fe Publica Registral, si ha sido víctima de “Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; quien no tiene legitimidad para pseudo enajenar a título oneroso ni gratuito un bien inmueble ajeno, como si fuera suyo; sin contar con la autorización, ni manifestación de voluntad del verdadero propietario y más aún si ha actuado con accionar delictivo, vulnerado el tráfico jurídico, la fe pública registral de los Registros Públicos, lo que genera inseguridad jurídica dentro de un Estado de Derecho, convirtiendo en peligro inminente y riesgo concreto, la inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno. Por la garantía que corresponde, deben tener los documentos públicos registrales y la protección que otorgan los Principios Registrales, entre ellos Publicidad, Prioridad, Rogación, Legitimidad, Oponibilidad, etc. Por lo que, mal podría un documento “inauténtico”, aplicar el Art. 2014 del Código Civil, para que otorgue el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, vulnerando el Principio de Fe Pública Registral que corresponde en forma incólume al verdadero propietario y sus causahabientes; lo que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del legítimo propietario y genera inseguridad jurídica, dentro del Estado de Derecho democrático y dentro del sistema declarativo, existente en el país; siempre y cuando, el bien inmueble se encuentre registrado en los Registros Públicos, con antelación al hecho factico y no haya pasado el tiempo para la prescripción adquisitiva..

CAPÍTULO VI ENFOQUE PRÁCTICO ENCUESTA.

A SEÑORES FISCALES PROVINCIALES PENALES DE LIMA Y/O FISCALES ADJUNTOS ENCARGADOS DEL DESPACHO RESPECTO DELITO DE ESTELIONATO

EL FRAUDE INMOBILIARIO Y SU RELACION CON EL DELITO DE ESTELIONATO DEBERIA PREVALECER EL PRINCIPIO DE FE PUBLICA.

i) DATOS.

Respecto de los cuarenta y cinco Fiscales Provinciales Penales de Lima entre ellas sumarias o con reos de cárcel; con los que cuenta actualmente las Fiscalía Provinciales Penales de la sede central, se ha efectuado a la encuesta a veinte señores Fiscales Provinciales Penales de Lima; para analizar el presente trabajo de investigación. Excepto a la suscrita, que ha procedido a analizar sentencias del Juzgado Homologo, como parte del presente trabajo de investigación.

1.- Doble Venta:

Todos los Fiscales encuestados sin excepción, establecieron que habían resuelto hechos facticos, de doble venta del mismo bien inmueble, por lo que procesaron por delito de Estelionato. Coincidiendo el 100% de los Fiscales Provinciales Penales o encargados del Despacho encuestados; en la presente respuesta.

2.- Respecto a Herederos que denuncian se ha falsificado firma del verdadero propietario y luego que su causante ha fallecido, lo han inscrito en los Registros Públicos y ha sido enajenado por el falsificador, como suyo el bien ajeno, a un tercero.

En este caso, de veinte Fiscales encuestados; catorce indicaron que sí, han resuelto hechos facticos, en donde se ha falsificado la firma del verdadero propietario y lo han inscrito en los Registro Públicos, luego que aquel ha fallecido y ha sido vendido el bien inmueble materia de Litis a tercer adquiriente. Mientras que solo seis Fiscales encuestados, negaron que hayan resuelto este tipo de hecho factico.

Lo que conlleva a dos terceras partes de los señores Fiscales encuestados, indican que han resuelto hechos facticos, de falsificadores, que han ingresado a los Registros Públicos, documentos públicos registrales falsos, luego que el verdadero propietario ha fallecido y que han materializado la venta como bien propio, un bien ajeno, al tercer adquiriente. Con lo que se acredita el Falsario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

3.- Si los propietarios han imputado que el apoderado ha vendido el bien inmueble, estando el Poder caduco.

Respecto a esta pregunta, solo cuatro señores Fiscales encuestados, han indicado que se ha presentado casos, en donde el apoderado ha vendido un bien inmueble que se le ha encomendado; teniendo el poder vencido; por lo que han sido denunciado por el verdadero propietario; mientras dieciséis Fiscales, indican, que no han tenido que resolver un hecho factico, con estas características.

De lo que se establece, que resulta poco común, que se presenten casos de apoderados, que sorprenden vendiendo bienes inmuebles, estando con el poder caduco, lo que resultaría una comisión delictiva, respecto a un delito de Estelionato, que habrá que establecer, si se dio de buena o mala fe. Empero, mayormente estas ventas si han sido efectuadas, el inicio de las negociaciones antes que caduque el poder; terminan siendo ratificados por los verdaderos propietarios, si la venta se dio en el lapso que caduco el mismo. Por lo que, es difícil que sea denunciado una venta con poder caduco; excepto, si es de manifiesta mala fe, de parte del apoderado. Por lo que el verdadero propietario denuncia, más aún, si existe la presunción de haber actuado coludido con un tercero de mala fe. En estos casos, adicionalmente, se requiere la nulidad del acto jurídico, en la vía civil. O se recurre directamente a la vía civil, si es el apoderado que ha actuado con manifiesta mala fe; más aún si el poder caduca al año, de otorgado y más aún si no fue renovado.

4.- Si ha contado con adquiriente (tercero de buena fe), que imputan que el apoderado les ha vendido el bien inmueble con el Poder caduco.

De los veinte señores Fiscales encuestados, tres señalaron que sí; mientras catorce contestaron que no y tres se abstuvieron de contestar. De lo que se colige, que es difícil que un adquiriente impute que se le ha enajenado a título oneroso un bien inmueble con el poder vencido. Porque mayormente dan por válida la compra venta efectuada del bien inmueble. Excepto, que el verdadero propietario cuestione la venta del bien inmueble y el tercer adquiriente, se sienta también agraviado.

5.- Herederos que imputan que el falsificador ha vendido el bien inmueble que les correspondía por herencia y que cuentan con otros procesos similares. – para establecer reincidencia.

De los veinte señores Fiscales entrevistados, doce indicaron que sí, mientras que ocho indicaron que no. De lo que se colige que se vienen presentando casos de personas que son investigadas que, en algunos casos, son proclives a cometer este hecho factico; para lo cual, en algunos casos, tienen otros procesos similares, por lo que estamos ante hechos facticos, que, en algunos casos, han sido reincidente en este tipo de hecho factico. Lo que permite establecer el modus operandi y es indicio para establecer si estamos ante un Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario.

6.- INDICIO: Si el presunto Falsificador, efectuaron cambio de Autovalúo del bien, <u>antes</u> de la inscripción en los Registros Públicos, de la propiedad materia de Litis, que la registraron como suya.

De los veinte señores Fiscales encuestados; diez dieron como afirmativa esta respuesta y diez señores Fiscales, indicaron que no.

De lo que se colige que, en las Notarías, para elevar a Escritura Pública, un documento público registral, que corresponde ser merituado en los Registros Públicos, no se requiere del trámite de los autovaluos, para que la Escritura Pública sea elevada a los Registros Públicos. Sino en forma posterior, se efectúa el cambio del autovaluo, al ser declarado propietario del bien inmueble materia de Litis.

7.- INDICIO: Si el presunto Falsificador, efectuaron cambio de Autoevaluó del bien, <u>después</u> de la inscripción en los Registros Públicos, de la propiedad materia de Litis, que la registraron como suya.

De los veinte señores Fiscales encuestados; en este caso, contestaron siete que sí; mientras que trece indicaron que no. De lo que se colige, que incluso, pese a tener ya inscrito en forma delictiva el falsario, en el asiento registral, el bien inmueble a su nombre, pese ser ajeno; cuando efectuó la pseudo enajenación a título oneroso al tercero de buena fe. No le acreditó tener los autovaluos a su nombre, para enajenar el bien inmueble. Lo que es un indicio, que el falsario, si bien es cierto, tenía inscrita la propiedad en el asiento registral con Falsificación de Documentos o suplantación de identidad. Sin embargo, para enajenar a título oneroso, no realizo el trámite de cambio de autovaluo. Lo que debe

ser requerido por los compradores, como una medida preventiva de precaución para evitar ser víctima de algún delito en su agravio, al efectuar la adquisición de un bien inmueble. Lo que es un indicio, que no tuvo un actuar diligente, por lo que la buena fe, se pondría en duda; porque no actuó midiendo las situaciones de riesgo, que presenta la sociedad, más aún, si la inversión de una adquisición, corresponde adoptar todas las medidas preventivas de precaución que correspondan y no solo estar a la confianza, del registro en el asiento registral de un bien inmueble. Porque se presentan casos de hechos facticos de Fraude Inmobiliario por estelionato cometido por un falsario, en la realidad de la sociedad.

8.- INDICIO: Si el presunto falsificador ha cambiado los recibos de luz, agua, <u>antes</u> de la inscripción en los Registros Públicos, como que la propiedad materia de Litis se registra como suya.

Respecto a los veinte señores Fiscales encuestados; nueve contestaron que sí; mientras que once indicaron que no.

De lo que se colige, que hubo casos de hechos facticos de falsarios, que no solo no tramitaron el cambio de autovaluo a su nombre, sino que tampoco realizaron el cambio de los recibos de servicios de luz y agua a su nombre, para lograr la inscripción en el Asiento Registral de un bien ajeno, como si fuera suyo. Por lo que aparentemente este requisito, no es requerido en las Notarías, para poder elevar a Escritura Pública, en los Registros Públicos.

9.- INDICIO: Si el presunto falsificador ha cambiado los recibos de luz, agua, <u>después</u> de la inscripción en los Registros Públicos, como que la propiedad materia de Litis se registra como suya.

De los veinte señores Fiscales encuestados, se establece que siete indicaron que si efectuaron el cambio; mientras que trece señores Fiscales, indicaron que no.

De lo que se colige, que hubo casos de hechos facticos de falsarios, que no solo no tramitaron el cambio de autovaluo a su nombre, sino que tampoco realizaron el cambio de los recibos de servicios de luz y agua a su nombre, para poder pseudo enajenar el bien inmueble como propio, pese ser ajeno. Lo que refuerza, que el tercero de buena fe, no adopto los mecanismos de cuidado preventivo, para evitar falsario, cometiera un fraude inmobiliario por estelionato, en su perjuicio. Por lo que, no hubo buena fe, en el tercero; quien no adopto los mecanismos de precaución, para evitar ser víctima de algún tipo de engaño, de parte del falsario. Por

lo que pretender acogerse al Art. 2014 del Código Civil, que otorga al tercero de buena fe, la Fe Pública Registral, resulta infundado. Porque no habría actuado realmente de buena fe, como corresponde estar obligados ambas partes, esto es el enajenante como el que adquiriente del bien inmueble; como para considerarse que actuó diligentemente, para evitar ser afectado en su buena fe. Sin perjuicio de que el Falsario devuelve el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe, al declararse la acción reivindicatoria y devolución del bien inmueble al verdadero propietario.

10.- Qué opinión le merece que se acredite el delito de Estelionato con la Pericia Grafotecnia. Por lo que la venta ha sido realizada por el Falsificador y NO el propietario.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

. "…*De acuerdo al Art. 2014 del Código Civil, se presume de buena fe del tercero adquiriente y es una presunción iuris tantum, en concordancia con la Casación N° 800-2015-Huanuco…".*

. *"…La Compra venta es falsa, por tanto, no surte efecto…".*

. *"…Considero que los terceros de buena fe, tienen a su disposición a los Registros Públicos a los cuales deben acudir previamente, a comprar un bien inmueble, pues, si procediera a comprar un bien inmueble, que figura a nombre de otra persona en los Registros Públicos, tendría algo de responsabilidad en dicha compra venta…".*

. *"…No es adquiriente de buena fe, el que adquiere fraudulentamente el bien, es decir el que compra el bien a un suplantador del propietario, el acto es nulo. Al adquiriente de buena fe, es el que adquiriere el bien de la persona que figura en el Registro como propietaria. Habiendo mediado el acto de transferencia previo, fraudulento…".*

. *"…Se le debe garantizar conforme al Código Civil…".*

. *"…Se trata de conductas punibles, perpetrados por grupos de personas que están concertadas, pues intervienen a veces personal de los Notarios y/o Sunarp. Por tanto, hay que hacer siempre todas las verificantes posibles, antes de adquirir el bien inmueble. Además del problema de que se efectivice la pericia respectiva dentro de la investigación…".*

. *"…Si se trata de un tercero de buena fe, que no conocía que el bien era ajeno, podría considerarse como parte agraviada del delito de Estelionato. En tanto en el campo civil, este tercero mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda. cancele o resuelva el del otorgante…".*

- *"…Si bien los terceros de buena fe, no tiene por qué perjudicarse, ello debe requerir ciertos requisitos elementales para poder considerarse adquiriente de buena fe. Caso contrario, debe no ser considerado de buena fe, debe ser parte responsable del mismo delito…".*
- *"…Deben ser considerados como agraviados…".*
- *"…Si son terceros de buena fe, habría que probarlo, a fin de ser excluidos de responsabilidad penal, siempre y cuando su conducta fue la adecuada…".*
- *"…Que constituye una defraudación donde el agraviado no solo es el propietario del inmueble, sino también el que pago el precio del inmueble, en la creencia que está comprando un bien inmueble con todas las formalidades exigidas, este último es el tercero de buena fe y considero que nuestro ordenamiento jurídico, No ha previsto mecanismo, para protegerlo…".*
- *"…No deben ser perjudicados, pues si aparece como propietario en el Asiento Registral, se presume que es el propietario, debe el vendedor devolver lo pagado, más la indemnización, sino es posible que el tercero pueda adquirir legalmente el bien inmueble…".*
- *"…Los documentos que den cuenta de la adquisición del bien y que obren registrados en Sunarp, no podrían ser objeto de pericia. En todo caso, debería realizarse en la Notaria, donde obra el original. De acreditarse la falsedad del firmante en la Escritura Pública, no solo tendría indicios del actuar doloso del comprador de "buena Fe", sino también del mismo Notario…".*
- *"…El tercero de buena fe, que no concertó con el falsificador, no tendría responsabilidad penal, caso contrario, debería encuadrase en grado de participación que este tuvo…".*
- *"…La buena fe se presume, en todo caso debería desvanecerse por parte de la persona que solicita la reivindicación del bien, la buena fe del tercero adquiriente…".*
- *"…Es un tema que tiene que ser resuelto en vía judicial por nulidad de contrato…".*
- *"…El tercer adquiriente de buena fe, debe tener todo el amparo legal, a fin de que se restablezca su buena fe y daños ocasionados por el autor del delito…".*

11.- Hechos Facticos de Denunciantes que imputan que el Falsario y el tercer adquiriente del bien inmueble, han actuado en forma concertada en el delito de Estelionato:

Para acreditar que hay complicidad entre el Falsario y el tercero que actúa de mala fe.

Respecto a los veinte señores Fiscales encuestados, diecisiete consideran que si el tercer adquiriente y el falsario, han actuado en forma concertada, en la comisión del hecho factico del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario; consecuentemente habría indicios de mala fe. En donde los denunciantes, imputan que han actuado de mala fe.

12.- Si el Fiscal Provincial ha ejercitado acción penal cuando el tercer adquiriente y el falsario han actuado en forma concertada.

De veinte señores Fiscales encuestados, trece contestaron afirmativamente; mientras que siete contestaron negativamente.

De lo que se colige, que si bien es cierto hubo dicha imputación por los denunciantes, respecto a la respuesta anterior que diecisiete imputaron dicha concertación de mala fe; empero, no en todos los casos prosperó que el representante del Ministerio Público, considerara que existían indicios de convicción, que conllevara que ejercite acción penal; solo consideraron catorce señores Fiscales, que prosperó o se acreditó la imputación efectuada contra el tercer adquiriente, como que hubiera actuado coludido, en forma concertada, con el falsario.

13.- Si corresponde al propietario o herederos legales; si se acredita con han falsificado la firma del verdadero propietario, debe considerarse como válida a favor del tercero de buena fe.

Respecto a los veinte señores Fiscales encuestados, cinco señores Fiscales, consideraron que pese haberse acreditado de la Falsificación del Documento del verdadero propietario, que se debería considerar como válida la venta a favor del tercero de buena fe. Mientras que trece señores fiscales consideraron que no era válida y hubo dos señores Fiscales, que se abstuvieron de responder.

14.- Sugerencias de cómo evitar que el bien inmueble producto de Estelionato, pueda seguir siendo vendiendo a otros terceros de buena fe.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

- *"…realizar el bloqueo registral…".*
- *"…Los actos de transferencia de bien inmueble inferiores a un año, deben ser verificados previamente por Registros Públicos…".*

- *"…El adquiriente de buena fe goza de presunción de veracidad, su mala fe debe probarse. Si se prueba el acto de transferencia hacia él, también es nulo…".*
- *"…Se realice una prueba en la Sunarp y en las Notarías, para la celebración de los contratos…".*
- *"…Alertas registrales…".*
- *"…Considero que es la vía extrapenal, la vía idónea para salvaguardar el Derecho de Propiedad, véase la Ley 30313 del 26 de Marzo de 2015 que es dictada como un remedio registral, para casos similares, esto debería reforzarse…".*
- *"…Se debe denunciar oportunamente para evitar que se incrementen los agraviados…".*
- *"…Que las ventas sucesivas son observadas por el Notario y los Registros Públicos, que sea un requisito la concurrencia del propietario inmediato anterior a la venta fraudulenta que se proteja una constatación policial e instrumento previo a los propietarios…".*
- *"…Existen medidas reales y medidas anticipadas que el Fiscal, puede solicitar al Juez, esto está más desarrollado de Código Procesal Penal (2004)…".*
- *"…Medida cautelar de no innovar…".*
- *"…Los requisitos para el tercero de buena fe, deberían ser más rigurosos, por ejemplo, acudir a la Municipalidad para informarse sobre el catastro. Es decir, debería agotar los medios de corroboración, así como demostrar capacidad económica…".*
- *"…Si mediante anotación preventiva a los Registros Públicos, por parte del Juez…".*
- *"…El mecanismo de Alerta Registral y Notarial…".*
- *"…Puede hacerse una anotación preventiva en los Registros Públicos…".*
- *"…Publicidad de los Registros Públicos de fácil acceso de propiedad, para tener conocimiento de bloqueo legales, de descripción de transferencia de bienes inmuebles, Alerta a los Propietarios (Sistema de Alerta)…".*
- *"…Considero que las denuncias de los afectados deben ser realizadas de inmediato, pedir que se anoten en la Sunarp, comunicar a las Notarías, e informar a los ciudadanos de la precaución que deben tomar y las alertas registrales…".*

15.- Si se debe efectuar la nulidad del Asiento Registral, si se acredita con la pericia grafotecnia que se ha registrado con documentos falsificados.

De los veinte señores Fiscales encuestados; todos sin excepción, estuvieron de acuerdo que, si se demuestra con la pericia grafotecnia, que el Asiento Registral, ha sido efectuado con documentos falsificados o por suplantación de identidad; debe efectuarse la nulidad del Asiento Registral.

16.- Si la respuesta es SI, porque correspondería.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

- *"…Si, porque la inscripción se sustenta en un acto nulo…".*
- *"…Si, porque se ha cometido el delito de falsedad ideológica y la compra venta es nula, al no haber sido firmada por el propietario…".*
- *"…Si, porque la inscripción se ha originado con un documento ilegal…".*
- *"…Si, porque el acto jurídico carece de un elemento esencial para su validez, que es la ausencia de voluntad…".*
- *"…Si, porque el acto jurídico carece de un elemento esencial, para su validez, que es la ausencia de voluntad; porque se está afectando por un vicio…".*
- *"…Si, porque la falsificación ha sido un medio para adquirir un derecho. No puede quedar impune y debe retraerse al estado anterior y los perjudicados, deben ser resarcidos…".*
- *"…Si, porque estaríamos frente a un acto viciado y por tanto debe ser sancionado con la declaración de nulidad…".*
- *"…Si, porque el titular y/o propietario no ha participado en dicho acto jurídico de transferencia, y le corresponde solicitar la nulidad del asiento registral…".*
- *"…Si, porque no se puede convalidar un Acto Jurídico que se ha originado de un hecho ilícito…".*
- *"…Si, porque la segunda venta adolece de licitud…".*
- *"…Si, porque el propietario estará sufriendo un despojo de su bien inmueble, despojo que es ilícito, despojo que es ilícito y nadie puede beneficiarse de los delitos…".*
- *"…Si, porque se trata de un acto jurídico, nulo conforme al Código Civil…".*
- *"…Si, por hay un fin ilícito, nulidad del acto jurídico…".*
- *"…Si, porque está afectado por un vicio…".*
- *"…Si, porque el acto jurídico es nulo…".*

- *"…Si, por la existencia de un acto jurídico fraudulento…".*
- *"…Si, dado que hay una pericia grafotecnia que ha determinado la falsedad del documento; sin embargo, esta nulidad debe afectar, al tercero de buena fe, por…".* *No completo, la fundamentación de porqué.
- *"…Si, la inscripción se ha realizado sobre la base de un ilícito penal, por tanto, es nulo…".*
- *"…Si, porque el contrato es nulo, al haberse falsificado la firma del propietario…".*
- *"…Si, el origen de la transferencia del bien al haberse acreditado que ha sido efectuado por la comisión de un delito, esta debe ser declarado nulo ipso jure…".*

17.- Si la respuesta es no, porque NO correspondería.

Ningún señor Fiscal encuestado, fundamento por el no; porque el 100%, está de acuerdo, por la nulidad del asiento registral, si es que se acredita con la pericia grafotecnia, la falsedad de los documentos, presentados a los Registros Públicos.

18.- Si en el delito de Estelionato: si se declara la nulidad del falsificador, debe darse por válida la venta al tercero de buena fe, que obra en los Registros Públicos.

De los veinte Fiscales encuestados, seis señores Fiscales contestan que sí; y catorce señores Fiscales contestaron que no.

19.- Si la respuesta es NO, nos podría explicar los motivos, porque no correspondería.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

- *"…No, porque el acto público es nulo…".*
- *"…No, porque en salvaguarda de los derechos de propietarios, este cuenta con los mecanismos en el campo civil, para que recupere el bien o en su defecto para que civilmente pueda ser indemnizado…".*
- *"…No, porque la transferencia del bien por el falsificador hacia el tercero, ha sido de manera fraudulenta, por ende, dicho acto también sería fraudulento, por el acto del falsificador…".*

- *"…No, porque no se puede convalidar un acto jurídico que ha tenido su origen en un hecho ilícito…".*
- *"…No, la venta no fue licita…".*
- *"…No, porque no hubo manifestación de voluntad del propietario primigenio, de vender su propiedad…".*
- *"…No, porque no se podría perjudicar al legítimo propietario, lo que debe hacerse es que el falsificador, devuelve al tercero lo pagado e indemnizarlo; salvo que el propietario decida vender…".*
- *"…No, porque para ello el adquiriente deberá accionar contra el vendedor (s) de mala fe, pues convalidar, perjudica más a la víctima de la venta (s) fraudulentas (s), y del despojo de su bien inmueble…".*
- *"…No, porque estamos ante un acto jurídico ilícito…".*
- *"…No, porque la voluntad del legítimo propietario, ha sido falseada…"*

20.- Si la respuesta es SI, nos podría explicar los motivos, porque si correspondería.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

- *"…Si, porque el tercero de buena fe, no se puede afectar con la comisión del delito…".*
- *"…Si, porque ya no sería propietario del bien…".*
- *"…Si, porque el tercero será de buena fe, por lo tanto, la nulidad no le es contra…".*
- *"…Si, porque no se puede afectar el derecho de los principios de propietarios…".*
- *"…Si, por el principio de publicidad registral y buena fe registral, que su principio, darían indicativos de un actuar doloso, sobre el adquiriente…".*
- *"…Si, porque se ha acreditado su buena fe, en todo se debe tener presente que, a la fecha de compra, no tenía conocimiento de la falsificación…".*
- *"…Si, porque la buena fe es una garantía jurídica, pero debe ser acreditado fehacientemente…".*
- *"…Si, al determinarse que no ha tenido concierto con los actos previos…".*

21.- Respecto al delito de Estelionato, si el tercero de buena fe, tiene garantizada la adquisición efectuada a un falsificar que ha enajenado un bien inmueble, como suyo, pese ser ajeno.

De los veinte señores Fiscales encuestados, tres contestaron que sí, catorce contestaron que no y tres se abstuvieron de contestar.

De lo que se colige, que casi el 70% por ciento contestaron que no; mientras, que señores Fiscales encuestados están de acuerdo 15% y otros 15% señores Fiscales, tienen duda, respecto a que decisión adopta.

22.- Respecto al delito de Estelionato, habría forma que el propietario o sus herederos legales, podrían recuperar el bien inmueble que un falsificador, ha vendido a un tercero de buena fe.

De los veinte señores Fiscales encuestados, consideran quince que sí; mientras que cinco indicaron que no.

De lo que se colige que, tres cuartos por ciento consideran que tanto el propietario y los herederos legales están de acuerdo para recuperar el bien inmueble materia de litis; mientras que el veinticinco por ciento, consideran que no, se puede recuperar el bien inmueble.

23.- Si la respuesta anterior ha sido SI, podría indicarnos como podría el propietario o sus herederos recuperar el bien inmueble que le falsificador, ha vendido a un tercero de buena fe y este tercero de buena fe, ha procedido a vender en forma sucesiva a otra persona y se dan ventas sucesivas.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

- "*…Si, por la nulidad de la compraventa…".*
- *"…Si, a través de un proceso civil de nulidad de acto jurídico y nulidad de inscripción registral, a la par que la denuncia penal correspondía...".*
- *"…Si, en la nulidad del acto jurídico…".*
- *"…Si, a través de la nulidad de la venta y también en caso de demanda civil…".*
- *"…Si, bien existen mecanismos, pero ellos como son la demanda de nulidad del acto, dependerá de cada caso en concreto, en todo caso el ultimo termino podría demandar la indemnización…".*
- *"…Si, considero que, mediante la acción de nulidad de acto jurídico, en la vía se realizaran para dichas transferencias hacer irrecuperable el bien, por parte de su propietario…".*
- *"…Si, demandando la nulidad del acto jurídico que los agravia…".*
- *"…Si, con acciones legales civiles…".*

- *"…Con una acción reivindicatoria en la vía civil, claro que cuando se hacen ventas sucesivas, es más difícil…".*
- *"…Si, depende si el supuesto tercero de buena fe, se encuentra coludido, siendo necesario evaluar su grado de participación y el de los compradores sucesivos…".*
- *"…Si, mediante un proceso civil de nulidad de acto jurídico…".*
- *"…Si, por un proceso de nulidad de acto jurídico y reivindicación…".*
- *"…Si, tendría que iniciar un juicio civil de nulidad de compra venta…".*
- *"…Si, previa audiencia de preferencia de derecho a la propiedad en atención a la línea de tiempo, previo pago por el autor del delito de justiprecio…".*

24.- Respecto al delito de Estelionato si la respuesta fue NO, podría indicarnos porque el propietario o sus herederos legales, no podrían recuperar el bien inmueble que un falsificador, ha vendido a un tercero de buena fe y este tercero de buena fe, ha procedido a vender en forma sucesiva a otra persona y se dan ventas sucesivas.

Respuestas otorgadas por los señores Fiscales Encuestados.

- *"…No, debido a las ventas sucesivas, se haría materialmente imposible recuperar el bien inmueble, toda vez que hubo transferencia de dinero, que no van a poder recuperar…".*
- *"…No, mientras no varié su calidad de comprador de buena fe, el derecho ampara y protege su derecho de propiedad…".*
- *"…No, el principio de buena fe Registral, tutela al adquiriente de buena fe; siempre que este haya Registrado su adquisición. Se protege con ello la intangibilidad de la Fe Registral…".*

ii) ENCUESTAS REALIZADAS A LOS SEÑORES FISCALES PROVINCIALES PENAL DE LIMA o FISCALES ENCARGADOS DEL DESPACHO FISCAL.

1. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si

ha contado con hechos facticos: De denunciantes que imputan haber sido víctima, de un propietario que efectuó doble venta del mismo bien inmueble. ----------

SI ( ) NO ( )

2. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si ha contado con casos: De denunciantes que son herederos legales, que imputan que se ha falsificado la firma del propietario del bien inmueble, materia de Litis; y que luego que aquel ha fallecido lo han inscrito en los Registros Públicos. Habiendo el falsificador enajenado el inmueble como si fuera suyo, a un tercero.----------

SI ( ) NO ( )

3. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si ha contado con casos de denunciantes que son propietarios; que imputan delito de Estelionato: Porque el apoderado ha vendido un bien inmueble, materia de Litis, contando con un Poder vencido.----------

SI ( ) NO ( )

3. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si ha contado con casos de denunciantes que son adquirientes; que imputan delito de Estelionato: Porque el apoderado ha vendido un bien inmueble, materia de Litis, contando con un Poder vencido.----------

SI ( ) NO ( )

4. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si ha contado con casos de denunciantes, que imputan que después del fallecimiento del propietario: Personas que NO son los propietarios, han enajenado el bien inmueble, materia de litis, como suyo, pese ser bien inmueble ajeno. Y que estas personas tienen otros procesos que han cometido por el mismo delito.----------

SI ( ) NO ( )

5. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si los presuntos falsificadores, han logrado el cambio de autoevalúo antes de la inscripción en los Registros Públicos, como que la propiedad materia de Litis, se registra como suya.----------

   SI ( ) NO ( )

6. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si los presuntos falsificadores, han cambiado el autoevalúo después de la inscripción en los Registros Públicos, como que la propiedad materia de Litis, se registra como suya.----------

   SI ( ) NO ( )

7. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si los presuntos falsificadores, han cambiado los recibos de servicios de luz y agua, antes de la inscripción en los Registros Públicos, como que la propiedad materia de Litis, se registra como suya.----------

   SI ( ) NO ( )

8. Respecto al delito de Estelionato, que viene resolviendo en la Fiscalía a su cargo, si los presuntos falsificadores, han cambiado los recibos de servicios de luz y agua, después de la inscripción en los Registros Públicos, como que la propiedad materia de Litis, se registra como suya.----------

   SI ( ) NO ( )

9. Respecto al delito de Estelionato, qué opinión le merece: sobre los terceros de buena fe, que han adquirido un bien inmueble, de una persona que aparece como propietario (a) en el Asiento Registral. Sin embargo, después se acredita con la pericia grafotecnia que se ha falsificado las firmas del propietario, en los documentos que obran inscritos en los Registros Públicos. Por lo que la venta ha sido realizado por el falsificador (a) y no el propietario.----------

   ……
   ……

……
……

……
……

……
……

……
…….

……
…….

……
…….

.....
.....

10. Respecto al delito de Estelionato, si se han presentado casos: De denunciantes que imputan que el falsificador (a) y al tercer adquiriente del bien inmueble, han actuado en forma concertada en la comisión delictiva del delito de Estelionato.----

SI ( ) NO ( )

11. Respecto al delito de Estelionato, si se han ejercitado la acción penal porque el falsificador (a) y al tercer adquiriente del bien inmueble materia de litis, ha actuado de mala fe y no de buena fe, imputándoles que han actuado en forma concertada en la comisión delictiva del delito de Estelionato.----------

SI ( ) NO ( )

12. Respecto al delito de Estelionato, si se acredita con la pericia grafotecnia que el Contrato de Compra Venta de bien inmueble materia de Litis, han falsificado la firma del verdadero propietario; debe considerarse como válida la venta del falsificador, al tercero de buena fe.----------

SI ( ) NO ( )

13. Respecto al delito de Estelionato, si existe alguna sugerencia, para evitar que el bien inmueble materia de Litis, pueda seguir siendo vendido a otros terceros de

buena fe.----------

……
……..

……
……

……
……

……
……

.....
....

.....
....

14. Respecto al delito de Estelionato, donde el falsificador ha logrado la inscripción en el Asiento Registral y se acredita de la pericia grafotecnia que ha sido falsificada, el propietario o herederos legales. Debe efectuarse la nulidad de dicho documento registral.----------
    SI ( ) NO ( )

15. Si la respuesta es SI, explique el motivo, porque correspondería. ----------

……
……

……
……

……
……

16. Si la respuesta es NO, explique el motivo, porque no correspondería. ----------

……
……

……
……

……
……

……
…..

17. Respecto al delito de Estelionato, si se declara la nulidad del falsificador. Debe darse por válida la venta al tercero de buena fe, que obra en los registros públicos.
    SI ( ) NO ( )

18. Si la respuesta es NO, nos podía explicar los motivos, porque no correspondería. ---

……
……

……
……

……
……

……
…….

19. Si la Respuesta es SI, podría explicarnos la razón por la que si correspondería. ---
    ----

……
……

……
……

……
……

……
……

20. Respecto al delito de Estelionato, si el tercero de fe, tiene garantizada la adquisición efectuada a un falsificador que ha enajenado un bien inmueble, como suyo, pese ser ajeno.----------
    SI ( ) NO ( )

21. Respecto al delito de Estelionato, habría forma que el propietario o sus herederos legales, podrían recuperar el bien inmueble que un falsificador, ha vendido a un tercero de buena fe.----------
    SI ( ) NO ( )

22. Respecto al delito de Estelionato, si su respuesta es SI, podría indicarnos como podría el propietario o sus herederos legales, recuperar el bien inmueble que un falsificador, ha vendido a un tercero de buena fe y este tercero de buena fe, ha procedido a vender en forma sucesiva a otra persona y se dan ventas sucesivas.----

    ……
    …….

    ……
    …….

    ……
    …….

    ……
    …….

    ……
    …….

23. Respecto al delito de Estelionato, si su respuesta es NO, podría indicarnos porque el propietario o sus herederos legales, no podrían recuperar el bien inmueble que un falsificador, ha vendido a un tercero de buena fe y este tercero de buena fe, ha procedido a vender en forma sucesiva a otra persona y se dan ventas sucesivas.----

……
…….

……
…….

……
…….

……
…….

……
……

……
……

TITULO VI : CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

6.1 CONCLUSIONES.

1) El FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, debe ser resuelto por magistrados especializados, porque el Falsario vulnera la inviolabilidad y derecho de herencia del verdadero propietario y el trafico jurídico.

2) Propongo proceso de acumulación de pretensiones de acciones heterogéneas.

3) Procede a petición de parte, verdadero propietario y/o sus causahabientes planteen acción reivindicatoria y al acreditarse el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, prospere.

4) Por Acción Reivindicatoria, corresponde devolver la propiedad al legítimo propietario y/o sus causahabientes, al haber el Falsario vulnerado la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario.

5) Resuelta improcedente que bien inmueble, por culpa del Falsario salga de la esfera del verdadero propietario y sus causahabientes y corresponde recuperar por acción reivindicatoria, si se acredita el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

6) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; corresponde a petición de parte; anotación preventiva de medida cautelar de no innovar, para evitar que se produzca carrusel de ventas sucesivas del bien inmueble materia de Litis, hasta que se acredite el hecho factico.

7) El Tercer adquiriente: como en la práctica viene ocurriendo, buscará revender inmediatamente el bien inmueble, a un cuarto, quinto, sexto “n” de buena fe; para lograr el objetivo de evitar que el legítimo propietario y/o herederos legales puedan mantener la propiedad del bien; buscando ser favorecidos por el Art. 2014 del Código civil, que otorga garantía al tercero de buena fe.

8) Para evitar que Falsario pseudo enajene a título oneroso, a tercero de buena fe y evitar pseudo ventas sucesivas, procede a petición de parte, efectuar requerimiento judicial de Medida Cautelar de No innovar, como

anotación preventiva, hasta solución del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

9) Si existe manifiesta mala fe, al interponerse denuncia de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y se acredita, deberá pagar multa de 360 días a favor del Estado; sin perjuicio que los agraviados afectados, inicien proceso civil en su agravio y cobro de indemnización por daños y perjuicios.

10) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tipifica la acción dolosa del Falsario, al despojar la propiedad y herencia del legítimo propietario, vulnerando el tráfico jurídico al ingresar al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, con accionar delictivo un documento “inauténtico”, que genera inseguridad jurídica.

11) Motivación del Falsario es el lucro: Apoderarse de bien inmueble ajeno, para enriquecerse y ocasionar desmedro económico al legítimo propietario y a sus herederos legales, dentro del hecho factico de lograr inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno - Registros Públicos, para aparentar ser propietario, con lo que se concreta la tipificación del delito.

12) Objetivo Falsario: Pseudo vender como suyo un bien inmueble ajeno, sin contar con autorización, ni manifestación de voluntad del verdadero propietario, para pseudo enajenar a título oneroso bien inmueble ajeno como suyo, con objetivo de lograr Enriquecimiento ilícito y generar desmedro económico al legítimo propietario o sus herederos legales.

13) Sujeto activo: Falsario.

14) Sujeto pasivo: Propietario y/o causahabientes.

15) Plurivictimas: Tercero de buena fe.

16) 'Es delito compuesto previo al ingresar al asiento registral de bien inmueble ajeno con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros u otro, para por lucro pseudo vender bien ajeno como si fuera suyo; vulnerando el tráfico jurídico, lo que gener a inseguridad jurídica.

17) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, es accionar delictivo pluriofensivo se desarrolla en dos etapas, Con la primera etapa se concreta 1) Falsificación de Documento Público y/o Suplantación de Identidad u otros, para ingresar a los Registros Públicos, documento

"inauténtico" en forma fraudulenta al Asiento Registral de bien ajeno, para "aparentar propiedad"; y, la segunda es agravante: 2) Falsario pseudo enajena a título oneroso el bien inmueble ajeno, como suyo, al tercero de buena o mala fe. Lo que tipifica lo que denomino el el FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario.

18) Ocasiona afectación a la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia al legítimo propietario y sus causahabientes.

19) El tercero de buena o mala fe, tratará de conseguir se le otorgue Principio de Fe Publica Registral del Art. 2014 del Código Civil, que se otorga al tercero de buena fe; para garantizar propiedad en Registros Públicos, a través del Principio de Publicidad y otros.

20) En la Falsificación documentaria Pública y/o suplantación de identidad u otros, en los Registros Públicos que efectúa falsario; puede encontrarse involucrado un funcionario público o servidor público en forma dolosa, negligencia, o ser sorprendido en su buena fe.

21) El delito es cometido por Falsario, quien no es propietario, ni cuenta con manifestación de voluntad de aquel; por lo que no tiene facultad legal para transferir bien inmueble ajeno como suyo, al tercero de buena o mala fe, estando que "nadie puede transferir mejor derecho, con el que no cuenta".

22) La pseudo enajenación a título oneroso del Falsario, puede hacerlo al tercero de buena fe y/o mala fe.

23) Si Falsario, participa coludido con tercero de mala fe, hay co autoría.

24) En el Proceso Penal: La co autoría del Falsario y tercero de mala fe, se les aplica la misma pena y responden solidariamente con reparación civil a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

25) En el Proceso Civil: Corresponde dentro de la coautoría del Falsario y tercero de mala fe, corresponden devolver el íntegro del detrimento económico a favor del tercero de buena fe y pago de indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, ocasionado a aquel.

26) Naturaleza Jurídica: Propongo promulgarse la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario; en el libro Segundo de la Parte Especial del Código Penal - Título XIX de los delitos contra la Fe Pública, Capítulo I sobre Falsificación de Documentos Registral como figura agravada de Falsificación de Documentos Públicos,

que ingresan en el Asiento Registral de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos, que genera desprotección de Principios Registrales y atenta contra Fe Pública Registral del legítimo propietario, que cuenta con antelación y el Trafico Jurídico que garantiza el Libro IX del Código Civil de los Registros Públicos, que garantizan inscripción de documentos "auténticos" para garantizar Titularidad de Propiedad Registral e inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia de los causahabientes.

27) En el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, evitar procesos simultáneos penal y civil; sino cambio de paradigma que apliquen Proceso de acumulación pretensiones de acción heterogénea, por magistrados especializadas; que apliquen a petición de parte, se efectúe anotación preventiva de Medida Cautelar de no innovar y al acreditarse el hecho factico proceda la acción reivindicatoria a favor del verdadero propietario y/o sus herederos legales y el Falsario deberá responder con pena y reparación civil.

28) La suscrita considera inaplicable otorgamiento del Principio de Fe Pública Registral a favor del tercero de buena fe, que otorga el Art. 2014 del Código Civil, en forma excepcional, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y sus causahabientes.

29) El Falsario que pseudo enajena a título oneroso con tercero de buena fe: Debe producirse cambio de paradigma en la política criminal, en forma excepcional, inaplicar el Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, solo al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulneran inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico.

30) Procede que Falsario, devuelva en forma inmediata el íntegro del desmedro económico y una indemnización inmediata por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad en la vía civil al tercero de buena fe.

31) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, genera inseguridad jurídica y vulnera el tráfico jurídico en agravio del Estado, porque con accionar delictivo ingresa al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, documento "inauténtico", cuando a los Registros Públicos solo deben ingresar documentos "auténticos", que garanticen la propiedad inmueble.

32) El aplicar indebidamente la garantía del Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; vulneran Derechos Constitucionales de Inviolabilidad de Propiedad y derecho a herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes, que cuentan con jerarquía de grado superior de protección constitucional; respecto a las leyes comunes civil, penal, notarial, registral, etc.

33) Mediante Neoconstitucionalismo, Ponderación de Derechos, Principios Registrales y Principios de Proporcionalidad y Racionabilidad de Derechos, debe prevalecer la Inviolabilidad de Propiedad y Derecho de Herencia del legítimo propietario y sus causahabientes; por lo que, al acreditarse Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, debe el Principio de Fe Pública Registral, mantenerse a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes, por tener con antelación dicho derecho garantizado en forma legal, al ser el legítimo propietario.

34) La aplicación indebida del Art. 2014 del Código Civil que otorga garantía de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, resulta una antinomia; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y el tráfico jurídico. Lo que genera inseguridad jurídica.

35) El accionar delictivo del Falsario: de Falsificación de Documentos Públicos y/o Suplantación de documentos u otros, ingresados al Asiento Registral de bien ajeno en los Registros Públicos; tipifica figura agravada del delito contra la Fe Pública, al vulnerar los bienes jurídicos de: 1) Trafico Jurídico, 2) inviolabilidad de propiedad, 3) Derecho de herencia y 4) Fe Pública Registral, con el que cuenta con antelación el legítimo propietario por Principio de Prioridad, Publicidad y otros. Por lo que propongo promulgación del Art. 427-A del Código Penal que tipifique el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

36) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario es delito compuesto –Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros, con Falsedad en Registros Públicos y delito de Estelionato; que vulneran la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario, generando detrimento económico a los sujetos pasivos y enriquecimiento ilícito al sujeto activo.

37) Motivación del Falsario: Es la pseudo enajenación a título oneroso de bien inmueble ajeno como si fuera suyo; vulnerando la predictividad y garantía constitucional de inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del

verdadero propietario. Por lo que propongo por excepción, su inaplicación del Art. 2014 del Código Civil y la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, solo para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

38) Fundamento tesis: Corresponde cambio de paradigma en la política criminal existente y configurar como figura delictiva agravada dentro de la Fe Pública el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, tipificando el lograr delictivamente el falsario, la inscripción en Asiento Registral de bien ajeno, para aparentar ser propietario, vulnerando el tráfico jurídico de los Registros Públicos, lo que genera inseguridad jurídica; por lo que, se debe considerar en agravio del Estado con pago de multas respectiva.

39) Genera riesgo concreto El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario: que afecta el bien inmueble del verdadero propietario, con el agravante de transferir el bien al tercero de buena o mala fe, por pseudo enajenación el Falsario, el bien ajeno como si fuera suyo; accionar delictivo que no cuenta con manifestación de voluntad ni consentimiento del legítimo propietario, por lo que debe declararse nulo ipso jure.

40) Si falsario enajenó propiedad ajena como suya, a un tercero de buena o mala fe, corresponde se declare nulo ipso jure y que devuelta el íntegro del detrimento económico ocasionado e indemnización inmediata en vía civil, como política criminal, para desmotivar el ilícito en comento; al tercero de buena fe.

41) La suscrita, propone devolución íntegra del detrimento económico e indemnización del 20% en forma inmediata y ante demora incremento paulatino, del 50% si devolución no se concreta al haber transcurrido un año e ir incremento superior, al transcurrir el tiempo sin devolver el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, a favor del tercero de buena fe, en la vía civil.

42) Es nulo ipso jure, todo acto que se efectué con posterioridad respecto a otra venta, debiendo a petición de parte, efectuar Medida cautelar de no Innovar en forma preventiva y aplicar acción reivindicatoria al acreditarse el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

43) Corresponde aplicar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe a través del Estelionato Convencional que adquirió a título oneroso del verdadero propietario, regulado en Art. 197.4 del Código Penal por: 1)

Doble venta, 2) Acto simulado del legítimo propietario con tercero, quien aprovecha circunstancias y enajenando a título oneroso la propiedad al tercero de buena fe, 3) Tercero de buena fe, que adquiere bien dentro de vigente de Poder y concluye negocio jurídico al encontrase poder caduco, 4) Existir manifestación de voluntad del propietario, de transferir bien a título oneroso. 5) El verdadero propietario se autoexpuso con riesgo innecesario, a perder bien: 6) Estas circunstancias o cualquier otra que participe el verdadero propietario manifestando su voluntad directa o indirecta, garantizan al tercero de buena fe (reconocimiento Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, dentro de la autonomía de contratar con fines lícitos).

44) Hipótesis de Tesis: El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario con tercero de buena fe, no es la celebración de acto jurídico, ni contrato licito, no hay negocio jurídico; sino solo ante accionar delictivo, siendo nulo ipso jure.

45) No existe en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, los presupuestos validos de trasferencia civil acto jurídico, contrato licito, negocio jurídico, porque planteo en mi hipótesis, la pseuda enajenación del falsario, no es acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico, sino solo accionar delictivo, por lo que debe declararse nulo ipso jure.

46) Propongo en forma excepción: La inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil, al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al no estar ante acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico licito, por no cumplirse ninguno de los presupuestos de los Art. 140 y 1351 y siguientes del Código Civil, por lo que es nulo ipso jure.

47) Considero la inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

48) Propongo promulgación del Art. 427-A del Código Penal y promulgación del Art. 2014-A del Código Civil, para regular excepción; la inaplicación en forma excepcional de dicho principio de Fe Pública Registral al caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

49) El tercero de buena fe al ser víctima, corresponde que Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico, con indemnización del 20% por lucro

cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, debe ir incrementándose paulatinamente por la demora en devolución.

50) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, no debe afectar la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y/o causahabientes, porque nadie puede transferir una propiedad sino tiene legitimidad para enajenar a título oneroso ni gratuito, por lo que es nulo ipso jure.

51) Debe el Falsario devolver el detrimento económico al tercero de buena fe y se declare la nulidad de las pseudo pseudo ventas, producto del Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario, desde la primera pseuda venta a tercero.

52) El Fraude inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es figura delictiva agravada, del delito contra la Fe Pública en la modalidad de Falsificación de Documento y/o Suplantación de identidad u otros, que ingresa a los Registros Públicos como documento público registral “inauténtico”, que vulnera el tráfico jurídico y es nulo ipso jure.

53) A través de proceso de pretensiones de acción heterogénea; al acreditarse el hecho factico, corresponde por acción reivindicatoria, la devolución de propiedad y pago de reparación civil a favor del verdadero propietario.

54) E Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que ingreso delictivamente al Asiento Registral de bien inmueble ajeno con falsificación de documento o suplantación de identidad u otro, no es aplicable el Art. 197-4 del Código Penal, al ser tipificación del delito contra el Patrimonio-Estafa y Otras Defraudaciones, Estelionato Convencional, que corresponde aplicarse en caso del verdadero propietario y que si procede el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, del Art. 2014 del Código Civil, en forma irrestricta; sólo exceptuándose al caso del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

55) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es figura agravada contra la Fe Pública – Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otros, al ser documento público registral, que conlleva inaplicar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil; en forma excepcional, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque vulnera bienes jurídicos.

56) La inaplicable del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, se plantea, porque vulnera bienes jurídicos de tráfico jurídico en agravio del Estado e inviolabilidad de propiedad, derechos otorgar herencia y fe pública registral en aplicación al Principio de Prioridad del verdadero propietario y/o sus herederos legales, que cuenta con antelación por lo que como hipotesis planteo se mantiene incolume a favor del legitimo propietario, por lo que, es inaplicable el Principio de Fe Pública al tercero de buena fe, para el caso concreto del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

57) La aplicación indebida del Principio de Fe Pública Registral, al tercero de buena fe, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario y/o sus causahabientes, que tienen protección de Constitución Política Arts. 70 y 2 inc. 16. Lo que genera inseguridad jurídica y la ley no permite el abuso del derecho.

58) La celebración de contratos, debe efectuarse ambas partes con buena fe.

59) En la pseudo enajenación a título oneroso del falsario, al tercero de buena fe; existe mala fe del Falsario y el tercero de buena fe actúa con exceso de confianza, sin prevenir actuar de "buen padre de familia" a) Verificar con vecinos colindantes quien es propietario del bien inmueble, b) Sin conocer el interior del bien inmueble al no encontrase en posesión el Falsario del mismo, c) Adquiere a precio irrisorio, d) Ambas partes no bancarizan, para la adquisición, e) procede inmediatamente a pseudo vender el bien inmueble sin efectuar mejoras ni tomar posesión del mismo, f) Vende a precios irrisorios.

60) Del análisis de indicios establecidos punto anterior, ponen en duda si le hubiera correspondido otorgar principio de buena fe. Para ser considerado dentro de protección, corresponde que: a) El tercero de buena fe, deba haber efectuado estudios de títulos que obran en los Registros Públicos y b) Acredite el hecho factico, con bancarizado de adquisición al falsario; c) Acredita el accionar delictivo del Falsario y el daño sufrido del detrimento económico ocasionado por el Falsario y d) Monto de devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización que le corresponda recibir el tercero de buena fe.

61) Dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; debe responder ir devolviendo el Falsario, el íntegro del detrimento económico ocasionado al tercero de buena fe e indemnización inmediata del 20% por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, al tercero de buena fe.

62) Si falsario y tercero de mala fe, venden el bien inmueble a un tercero de buena fe, deben ambos responder con misma pena y el pago solidario de reparación civil, a favor del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

63) Si falsario y tercero de mala fe, venden el bien inmueble a un tercero de buena fe, ambos responden con la devolución del íntegro del detrimento económico ocasionado al tercero de buena fe, el responder de una indemnización inmediata del 20% en forma solidaria por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, el que se ira elevando paulatinamente, de acuerdo al tiempo de demora.

64) No solo corresponde se efectué las modificaciones del Código Penal y Código Civil que planteo, sino cambio de paradigma, como política criminal, debiendo resolverse por Test de Proporcionalidad y Razonabilidad de Derechos constitucionales inherentes a Derechos Humanos, porque se vulnera inviolabilidad de propiedad del Art. 70 de Constitución Política y derecho de herencia concordado con Art. 2 inc. 16 de aludida Carta Magna, del verdadero propietario y/o sus causahabientes.

65) La promulgación del Código Civil del Art. 2014-A del Código Civil, debe ir aparejada al procedimiento de declararse Nulidad ipso jure, en forma retroactiva a la inscripción fraudulenta, efectuada por Falsario, en forma delictiva con Falsificación de Documentos y/o Suplantación de Identidad u otro, así como la pseuda enajenación efectuada después de dicha inscripción fraudulenta, por el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario.

66) El cambio de paradigma, debe ser resuelto por magistrados especializados, al tener connotación multidisciplinaria Civil, Penal, Registral, Notaria y Constitucional por proceso de acumulación de pretensiones de acciones heterogénea y declararse nulo ipso jure la inscripción del Asiento Registral fraudulento, como política criminal y ius punendi, por resolución judicial, al haberse vulnerado el tráfico jurídico con accionar delictivo del Falsario a través de Falsificación de Documento o Suplantación de identidad, u otros, en los Registros Públicos, que ingresaron documentos “inauténticos”. Lo que genera inseguridad jurídica.

67) El comportamiento del Falsario: Figura agravada, del accionar delictivo que logra inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno como si fuera su propiedad en Registros Públicos, vulnerando tráfico jurídico y fe pública registral que genera inseguridad jurídica. Difiere del Estelionato

Convencional: que verdadero propietario esta legítimamente registrado en los Registros Públicos y delincuencialmente efectúa doble venta del mismo bien inmueble, dicha transferencia conlleva al tracto sucesivo y demás principios registrales; otorgándose la aplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero que primero logre la inscripción, se beneficia del Principio de Prioridad en aplicación del Art. 2014 del Código Civil, con el que cuenta con antelación, el verdadero propietario.

68) El delito de Estelionato Convencional cometido por el verdadero propietario, es contrato valido regulado en Libro de Fuentes de obligaciones, Art. 1351 y siguientes del Código Civil. Difiere del "Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario" al no ser contrato valido, ni se encuentra dentro de las fuentes de las obligaciones; por lo que propongo como hipóteis, que ni es acto jurídico, ni contrato lícito, no se habría celebrado negocio jurídico; sino accionar delictivo; lo que es nulo ipso jure.

69) En caso de venta del verdadero propietario estamos ante transferencia de un bien inmueble de su propiedad. Difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, quien no puede transferir ningún bien inmueble, porque no tiene derecho a enajenar bien ajeno, como suyo; por lo que, vulnera la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario.

70) En caso de venta del verdadero propietario, transfiere la propiedad a través de contrato bilateral o sinalagmático que generan obligaciones reciprocas, donde se transfiere la propiedad bajo el pago de un estipendio o precio. Difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, que actúa delictivamente con fines de lucro, por lo que no puede transferir una propiedad ajena, como si fuera suya, en forma delictiva, perjudicando al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

71) El verdadero propietario celebra contratos para crear, modificar, extinguir relación jurídica, transfiere propiedad recibe un precio, las partes determinan libremente los acuerdos entre las partes por autonomía privada; lo que difiere del Fraude Inmobiliario por Estelionato del Falsario, porque él no tiene ninguna de dichas facultades, al no producirse por la pseuda enajenación a título oneroso, ningún acto jurídico, ni contrato valido o licito, ni negocio jurídico, sino solo accionar delictivo, lo que es nulo ipso jure.

72) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se debe interpretar sistemáticamente, ya que vulnere los bienes jurídicos que afecten la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero

propietario y sus causahabientes; y al otorgarse Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en accionar delictivo, donde no hay acto jurídico ni contrato licito, ni negocio jurídico, porque el legítimo propietario, jamás manifestó su voluntad de enajenar su bien inmueble, ni al Falsario, ni tercero de buena fe o mala fe, por lo que es un Abuso del Derecho. Lo que es nulo ipso jure.

73) En caso de venta del verdadero propietario de bien inmueble recibe el precio producto del bien. Difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, porque la pseuda enajenación a título oneroso del falsario, al tercero de buena fe, el Falsario logra enriquecimiento ilícito y genera detrimento al legítimo propietario y/o sus causahabientes.

74) En caso de venta del verdadero propietario al tercero de buena fe, por doble venta, simulación u otros, por Principios Registrales de tracto sucesivo, Prioridad u otros, corresponde declararse al tercero de buena fe Principio de Fe Publica Registral. Mientras el Fraude Inmobiliario cometido por Falsario, resulta inaplicable otorgar dicho principio del Art. 2014 del Código Civil, porque corresponder mantener incólume al legítimo propietario y sus causahabientes por Principio de Prioridad, que garantizan la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario y trafico jurídico.

75) En caso de venta efectuada por verdadero propietario: Se produce la transferencia de propiedad al tercero de buena fe. Mientras caso de Fraude Inmobiliario por Estelionato, cometido por el falsario, no produce la transferencia del bien, porque corresponde por la acción reivindicatoria retornar la propiedad al verdadero propietario y/o sus causahabientes.

76) La compra venta del verdadero propietario al tercero de buena fe, transmite la propiedad legalmente sin restricciones. Difiere del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del falsario, que correspondería plantear medida cautelar de no innovar, para impedir preventivamente se continúe enajenando el bien, hasta que se solucione el cuestionamiento de propiedad, materia de la investigación respectiva.

77) Resaltantes conjuntos de indicios: 1.- El falsario no inscribió la propiedad estando en vida el legítimo propietario y 2.- No tomó posesión del bien inmueble, 3.- No pago los autoevaluó estando en vida el verdadero propietario, 4.- No contaba con recibos de servicios a su nombre. 5.- Falsario vendió inmueble después que falleciera el legítimo propietario y 6.- A precio irrisorio y 7.-En forma casi inmediata se produjeron ventas sucesivas; sin que en ninguna de ellas se tomara posesión ni se efectuara

mejoras, se efectuaron ventas a precios irrisorios al inicio, 8.- Se logra inscripción en mayoría de casos, después del fallecimiento del verdadero propietario, para perjudicar a los causahabientes. 9.- Se procede recién, a efectuar tramites en los Registros Públicos y Municipalidad del sector después del fallecimiento del verdadero propietario, para recién iniciar pago de autoevalúo y/o efectuar inscripción en Registros Públicos, 10.- Los autovaluos, lo continúo pagando el legítimo propietario y recién a su fallecimiento, el Falsario inicia los pagos, al efectuar las inscripciones fraudulentas del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario.

78) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, retorna la propiedad al verdadero propietario y/o causahabientes, por acción reivindicatoria, excepto se ha declarado la prescripción adquisitiva.

79) Dentro del proceso los magistrados especializados merituan la mala fe; el Fiscal para ejercitar acción penal y juez para llegar a sentencia condenatoria o absolutoria. La mala fe, no se presume; se corrobora con indicios y presunciones acreditándose con elemento de prueba, para concluir en sentencia condenatoria o absolutoria, se meritua no solo la mala fe del falsario, sino también si ambos actuaron de mala fe: 1.- La inscripción en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, estando verdadero propietario imposibilitado de tomar conocimiento de la inscripción delictiva, ya sea por su avanzada edad cronológica o delicado estado de salud o ha fallecido; 2.- La pseuda enajenación a título oneroso, sin que Falsario este en posesión ni el tercero de buena o mala fe tome posesión del bien inmueble materia de Litis; 3.- Se produce inmediatas ventas sucesivas a terceros, sin tomar posesión y a precios irrisorios, 4.- No se emplean bancarización para efectuar transacciones de las mismas, 5.- No se efectúan mejoras al bien inmueble, 6.- Las ventas se efectúan como ruleta, sucesivas; buscando acogerse al Art-. 2014 del Código Civil, que garantiza principio de fe pública registral al tercero de buena fe, que permite al que logre la inscripción en los Registros Públicos, a través de pseudo enajenación a título onerosa, adquirir derechos sobre bien inmueble; logrando concretar el enriquecimiento ilícito y el desmedro económico al verdadero propietario y/o sus herederos legales.

80) La buena fe, garantiza Derechos Humanos, Fe Pública y Trafico Jurídico, lo que genera seguridad jurídica, predictibilidad.

81) La buena fe, moral y buenas costumbres, son parámetros que impide Abuso del Derecho, dentro de la celebración de los contratos entre las partes.

82) La buena fe refuerza Principio de Fe Pública, acción jurídica e interpretación jurídica, en celebración del negocio jurídico y contratos que enajenan el bien, bajo autonomía privada, por el propietario y es inaplicable al Falsario.

83) Los contratos sin excepción deben negociarse, celebrarse y ejecutarse por las reglas de la buena fe de ambas partes en forma recíproca.

84) El Fraude Inmobiliario cometido por el Falsario, no se puede vulnerar Derechos Humanos, del verdadero propietario, al otorgar Principio de Buena fe al tercero de buena fe porque la pseuda enajenación a título oneroso del Falsario vulnera la inviolabilidad de propiedad del verdadero propietario, al producirse con accionar delictivo de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad y otros, al ingresar al asiento registral del bien inmueble ajeno, porque garantizaría ilícitamente el accionar delictivo o mala fe del falsario.

85) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, es inaplicable el Principio de Fe Pública Registral, porque resulta nocivo generando inseguridad jurídica dentro del Estado de derecho.

86) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; al aplicarse interpretación favorable del Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del Código Civil; sin efectuar restricciones, ni control difuso, vulnera la protección de derechos constitucionales y convencionales, del legítimo propietario y/o sus causahabientes, la inviolabilidad de propiedad y su trasmisión de sus bienes por herencia.

87) Al celebrarse contratos compra venta de bien inmueble: Si bien es cierto, existe autonomía de voluntad y Principio de pacta sunt servanda del Derecho Contractual, donde las cláusulas tienen fuerza de ley entre las partes; empero, no deben ser contrarios a la buena fe, a leyes sistemática, moral, buenas costumbres, orden público. En consecuencia, Falsario, no puede vulnerar inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del verdadero propietario, quien jamás manifestó su voluntad para enajenar su bien ni al Falsario ni al tercero de buena o mala fe. Por lo que, es nulo ipso jure.

88) El Principio de Fe Pública Registral que otorga el Art. 2014 del Código Civil al tercero de buena fe; debe estar dentro del parámetro de buena fe jurídica; si bien es cierto; existen figuras que verdadero propietario manifiesta su voluntad y enajena su bien; sin embargo, lo hace ilícitamente, caso de doble venta, simulación o actúa por hecho propio, en

su propia negligencia autoexponiendose a la pérdida de su propiedad; corresponde se aplique el Principio de Fe Pública Registral, a favor del tercero de buena fe; ya que cumple objetivo, por el que fue promulgado el Código Civil el año 1984.

89) La suscrita discrepa, se otorgue principio de Fe Pública Registral al Art. 2014 del Código Civil, al tercero de buena fe, víctima del Fraude Inmobiliario por Delito de Estelionato cometido por Falsario, toda vez que este hecho factico, debe efectuarse por control difuso, al vulnerar inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia y principio de Fe Pública registral con el que cuenta con antelación el verdadero propietario.

90) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, vulnera el Trafico Jurídico en agravio del Estado, que debe existir en todo Estado de Derecho, para genere seguridad jurídica; por lo que corresponde que falsario, sea multado en UIT.

91) El Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al haber habido accionar delictivo de Falsificación de Documento y/o Suplantación de Identidad u otro, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, en muchos casos en circunstancias, que el legítimo propietario ha fallecido; corresponde al efectuarse investigación, se acredita con pericia grafotecnia que la firma o documento es falso; y, no ha sido efectuado por el verdadero propietario.

92) La Casación N° 08-2012-Huanuco establece: que tercero de buena fe, debe adoptar mecanismos de actuar diligentemente, no solo verificar el Titulo y Asiento Registral, sino también efectuar verificación de vecinos colindantes del bien inmueble establecer quien es el propietario, establecer quien es el propietario.

93) Análisis de Ley 30313, resulta importante sobre registros efectuados en forma falaz en registros públicos y adopta medidas para evitar se efectúen, facultando presentar a autoridades especiales al Notario, Jueces, Cónsules u otra autoridad, oposición en procesos en trámite respecto a la suplantación de identidad y falsificación de documentos, ley innova Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite, permitiendo cancelación del Asiento Registral por dos motivos, por suplantación de identidad y por falsificación de documentos.

94) La Ley 30313 avance importante; empero, aún falta cerrarse el circulo para resolver con predictividad y genere seguridad jurídica, por lo que, en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, debe mantenerse incólume a favor del verdadero propietario y/o sus

causahabientes, el Principio de Fe Pública Registral, quienes tienen con antelación, por prioridad registral y publicidad, la Fe Pública Registral y debe mantenerse incólume a favor del legítimo propietario y sus causahabientes.

95) Para evitar continúen produciendo situaciones perjudiciales que vulneran la inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del legítimo propietario y/o sus causahabiente, con interminables procesos para recuperar el bien; con riesgo de magistrados otorguen Principio de Fe Publica Registral al tercero de buena fe del Art. 2014 del código Civil, que vulnera la inviolabilidad y herencia del verdadero propietario, se busca aportar solución a los bienes jurídicos, con la tipificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, a través del Art. 427-A del Código Penal y la excepción, de inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, a través del Art. 2014-A del Código Civil, solo para el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, porque vulnera el Trafico jurídico, generando inseguridad jurídica a la propiedad registral, lo que atenta contra la dignidad del ser humano.

96) Plazo para denunciar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario, dentro de un año, de parte del legítimo propietario o causahabientes, a nombre de sucesión intestada o testada, para el registro de anotación preventiva, participación inmediata a petición de parte de Acción Reivindicatoria y Medida Cautelar de No Innovar, para impedir, que se continúen produciendo los terceros, cuartos, quinto, “n” de buena fe; para evitar en cadena que se produzcan ventas sucesivas y adoptar medidas correctivas inmediata desde la primera venta al primer tercero.

97) La anotación preventiva de medida cautelar de no innovar; es primordial, para evitar ventas sucesivas; porque si no hay participación inmediata del accionante, conllevaría, dejar a salvo, la protección del tercero de buena fe, si ha transcurrido plazo mayor de un año; sin que se denuncie el hecho factico, porque transcurrido este plazo; tiene expedito la parte agraviada, a recurrir al proceso civil, para buscar nulidad de las ventas sucesivas y acción reivindicatoria como se produce en la actualidad y ya no dentro del proceso especial del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como se propone en el presente trabajo de investigación, como política criminal de protección del Estado.

6.2 RECOMENDACIONES.

Calificación del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario:

1) Falsificación de Documentos Públicos y/o Suplantación de Identidad u otro, que ingresan a los Registros Públicos.

2) El Falsario logra inscripción en el Asiento Registral de un bien ajeno, para "aparentar ser propietario" con inscripción de un documento "inauténtico".

3) Vulnera tráfico jurídico y genera inseguridad jurídica, porque corresponde que en Registros Públicos – Registro de Propiedad Inmueble, ingresen solo documentos "auténticos" que garantizen títulos que garantizan propiedad.

4) El registro de documentos o suplantasen de identidad con accionar delictivo, vulneran Principios Registrales, con "documento inauténtico".

5) Vulnera la Fe Pública Registral del verdadero propietario y sus causahabientes.

6) El delito pluriofensivo, porque generan plurivictimas.

7) Es delito pluridisciplinario, disciplinas civil, penal, notarial, registral y constitucional.

8) Es delito de peligro concreto, con implicancia multidisciplinaria.

9) Producen detrimento económico, al legítimo propietario y sus herederos legales.

10) Genera perjuicio económico al tercero de buena fe, quien confiado en publicidad del registro adquiere bien inmueble a Falsario, quien pseudo vende como suyo, un bien ajeno, con accionar delictivo.

11) La pseuda enajenación a título oneroso del falsario, debe ser declarada nula ipso jure.

12) La propiedad debe ser devuelta al verdadero propietario o sus causahabientes si es que ha fallecido, por acción reivindicatoria.

13) Debería promulgarse como delito el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, en Art. 427-A del Código Penal.

14) Efectuarse anotación preventiva de no innovar, para evitar ventas sucesivas, por plazo de seis meses, renovables.

14) Resolverse por magistrados especializados, respecto al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato, en cuanto a la devolución del bien inmueble a favor del verdadero propietario y sus herederos legales.

15) Respecto al tercero de buena fe, corresponde que, en vía civil, que Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico, con incremento

inmediato del 20% por ser afectado del daño sufrido, el tercero de buena fe, el cual se elevaría paulatinamente al 50% si se demora devolución más de un año.

16) El tercero de buena fe, debe acreditar pago efectuado, a través de bancarización, que garantice inversión efectuada a la adquisición del bien inmueble.

17) Es necesario que las transacciones sean bancarizadas.

18) La bancarización acredita la procedencia de dinero, el monto pagado como elemento probatorio; estando al control por ley del lavado de activos, que fija el monto de diez mil dólares.

19) Acredita la bancarización la devolución, que deberá hacer el Falsario, en caso de declararse Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el falsario, la devolución del integro que deberá realizar al tercero de buena fe y la indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

20) Corresponde la devolución del íntegro del detrimento económico, más indemnización del 20% por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, que puede irse incrementando paulatinamente hasta llegar al 50% si ha sobrepasado el año.

21) Se debe establecer solo la inscripción de documentos “auténticos” en el Asiento Registral de un bien inmueble. Por lo que, propongo modificación del Art. 2010 del Código Civil, para que la inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, en mérito de la documentación autentica que la sustente”, que garantice el Trafico Jurídico como protección individual del legítimo derecho de inviolabilidad de propiedad y al Estado, que genere seguridad jurídica, estando al Principio de Publicidad y demás principios registrales.

22) Corresponde al Falsario pago de multa de 180 a 365 días multa, por vulnerar tráfico jurídico en agravio del Estado.

23) Si Falsario actúa coludido con tercero de mala fe; corresponde a ambos la misma pena y pago de reparación civil, a favor del verdadero propietario y causahabientes.

24) Si Falsario actúa coludido con tercero de mala fe; ambos responden solidariamente con tercero de buena fe, en la devolución íntegra del detrimento económico y pago de indemnización civil, a favor del tercero de buena fe, por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

25) Si existe mala fe de los causahabientes, al plantearse la denuncia temeraria, corresponde ser procesado por denuncia calumniosa, por lo que afecta como agraviados al tercero de buena fe y supuesto falsario; quienes corresponde cobro de daños y perjuicio.

26) Para que exista equidad, igualdad entre las partes, corresponde al celebrar el negocio jurídico, las obligaciones que generen, estén dentro del parámetro de la Buena Fe entre las partes.

27) En la celebración de contratos de compra venta de bienes inmuebles, se establecía predominio de “autonomía de la voluntad”; ahora la suscrita propone predominio de “autonomía de voluntad solidaria constitucional”, esto es, dentro de las garantías constitucionales solidarias, para ambas partes, que garantiza a la sociedad y a los terceros adquirientes.

28) En la celebración de contratos de compra venta de bienes inmuebles, si se recurre a la inscripción registral, debe garantizar los bienes con títulos que provengan de documentos “auténticos”, que garanticen el tráfico jurídico.

29) En la celebración de contratos de compra venta inmobiliaria, el vulnerar el tráfico jurídico, conlleva afectar al Estado y su seguridad jurídica.

30) No corresponde aplicar el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe; en el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, porque el Principio de Buena fe se mantiene incólume a favor del verdadero propietario; y, es trasmitido por herencia a sus causahabientes, estando que cuenta con este derecho con antelación y por Principios de Prioridad, Rogación, Publicidad y demás, mantiene el legítimo propietario, siempre y cuando se encuentre el bien este registrado, en los Registros Públicos.

31) Dentro del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la hipótesis de mi trabajo de investigación, es que la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario con el tercero de buena o mala fe, no es acto jurídico, ni contrato valido, ni se ha celebrado negocio jurídico, sino estamos ante accionar delictivo del Falsario, que vulneran el Principio de Fe Pública Registral, que debe mantenerse incólume a favor del verdadero propietario y su inviolabilidad de propiedad y derecho de transmitir herencia y el tráfico jurídico y la seguridad jurídica.

32) Se debe promulgar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, como figura delictiva agravada contra la Fe Pública, tipificada en Art. 427–A del Código Penal.

33) Propongo modificación de Art. 2014 Código Civil; para efectuar excepción con Art. 2014-A del acotado código de inaplicación del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe que haya pseudo adquirido a título oneroso del falsario, bien ajeno como suyo, que ha vulnerado inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del legítimo propietario y/o sus causahabientes.

34) Con Ponderación de Derechos Fundamentales, garantizados con tráfico jurídico en Registros Públicos y contratos de buena fe entre las partes, que garantiza el Estado de Derecho y del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato que comete Falsario, se establece que aquel no puede

enajenar un bien inmueble ajeno como suyo, vulnerando la inviolabilidad de propiedad y derecho herencia del legítimo propietario; por lo que, no ha celebrado acto jurídico, ni contrato licito, ni negocio jurídico, al no reunir presupuestos de Arts. 140 y 1351 y siguientes del Código Civil, concordancia con Arts.2 inc. 16, 70 y 138 de la Constitución Política del Estado, dentro de control difuso; por lo que es nulo ipso jure.

35) La ley 30313, permite impedir inscripción del Asiento Registral de bien inmueble ajeno, a través de Notario, Cónsul, Jueces u otra autoridad; siendo un avance si estamos en etapa previa a inscripción delictiva de Falsificación de documento y/o suplantación de identidad. Sin embargo, la suscrita, considera cuando inscripción se efectuó: Tipifica el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario y propongo promulgación del Art. 427-A del Código Penal, la tipificación como figura agravada del documento "inauténtico" ingresado a los Registros Públicos, por lo que el Falsario pone en riesgo la propiedad ajena, que vulnera inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario; y, a la sociedad, ocasiona perjuicio ante vulneración de tráfico jurídico, a cualquier adquiriente de buena fe; y vulnera el Principio de Fe Pública Registral que debe mantener incólume el verdadero propietario y sus causahabientes; por lo que, es inaplicable el otorgar Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe.

36) Propongo que el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la investigación la efectué el Fiscal y se ejercita acción al Juez, al haberse concretado inscripción delictiva del Falsario por Falsificación de Documento y/o suplantación de identidad u otro, con tipificación de figura agravada de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato del Falsario, si se pasa a segunda etapa que Falsario pseudo enajene a título oneroso a tercero de buena fe, porque es nulo ipso jure y vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario y sus causahabientes.

37) Correspondería que el Fiscal requiera al Juez, dentro Proceso de Acumulación Pretensiones de Acciones heterogéneas, la anotación preventiva de Medida Cautelar de no Innovar y Acción Reivindicatoria; y, al acreditarse el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, el Juez declare Fundada acción reivindicatoria y pseudo enajenación del Falsario, al tercero de buena o mala fe; nulo ipso jure.

38) Dentro del proceso de Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, al ser presentada la denuncia por la parte, puede requerir a petición de parte Medida Cautelar de No Innovar y acción reivindicatoria; corresponde al Fiscal, proceda a requerir al Juez (bajo responsabilidad del denunciante, ante probable denuncia temeraria); medida preventiva de medida cautelar de no innovar e inicie proceso, requiriendo como elemento de convicción, se realice pericia grafotecnia a documentos, que generen elevación a Escritura Pública y requerido al Notario.

39) Si el Notario informa, que en el registro de sus libros se establece, que no se realizó dicho trámite, por lo que, son falsos los sellos y contenido. En consecuencia, se determina que son falsificados y hay indicio de falsedad de documento y sentencia casatoria, la información del notario, del no registro en sus registros y sellos no les pertenencen. Por lo que, carece de objeto realizar pericia grafotecnia, en delitos de uso de documentos falsos. Ejemplo Poderes Falsos contrario sensu, si correspondería la pericia grafotecnia, para falsificación de documentos, que han ingresado a Registros Públicos, a través de Escritura Pública u otro documento, que se torna en público, al ingresar al Asiento Registral de bien inmueble ajeno, documento "inauténtico", que sirve al Falsario, para aparentar ser pseudo propietario; vulnerando inviolabilidad de propiedad y derecho de herencia del verdadero propietario y tipificando lo que denomino, Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

40) Dentro del Fraude Inmobiliario por delito Estelionato cometido por Falsario, corresponde en opinión de suscrita, que el derecho de Fe Publica Registral, debe permanecer al verdadero propietario, con el que cuenta con antelación y permanezca incólume y debe ser trasmitido por derecho de sucesiones a los causahabientes en aplicación Art. 660 del Código Civil, lo que garantiza que se efectué, se promulgue a través del Art. 2014-A del Código Civil, como propongo, se exceptue para el FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; por lo que, se inaplique el Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, sino que permanezca invariable, a favor del verdadero propietario y sus herederos legales.

41) Al tomar conocimiento de denuncia, de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, el tercero de buena fe, puede requerir la nulidad de pseudo enajenación del bien inmueble y devolución de dinero. Sin embargo, al acredita el hecho factico, corresponde que Falsario, devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad en su perjuicio, en vía civil, al haberse declarado nulo ipso jure y vulnera el tráfico jurídico, inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario.

42) El verdadero propietario y/o sus causahabientes, deben denunciar el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; para adoptar medidas preventivas a petición de parte, de acción reivindicatoria y medida cautelar de No innovar, para impedir que el bien inmueble sea vendido a un cuarto, quinto o "n" de buena fe. Se exceptúa, si el tercero de buena fe, está dentro del requerimiento de prescripción adquisitiva o dentro término del plazo para dicho otorgamiento que establece la ley.

43) Se exceptúa, si se ha dejado vencer el plazo y se corrobora buena fe, del tercer adquiriente; porque permaneció con la posesión del bien inmueble, como única vivienda.

44) Se conceda un plazo máximo de un año, desde el fallecimiento del causante; para que sus causahabientes, interpongan la denuncia por Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario. Sin embargo, pasado dicho periodo, se dispone dejar a salvo, que se efectué dentro de proceso convencional, de nulidad de contrato y otros, en la vía civil; porque la protección de la nulidad del tercero de buena fe, operaría dentro del proceso especial, de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido dentro de ese proceso. Porque considero que se debe poner un límite de tiempo; para dar la protección del proceso de acumulación de pretensiones por magistrados especializados, que resuelvan, el ilícito cometido y declarar fundada la acción reivindicatoria y nulidad de la pseudo enajenación a título oneroso y protección de medida cautelar de no innovar dentro de dicho proceso especial. Sin perjuicio, el bien inmueble su inviolabilidad es imprescriptible. Siempre y cuando, no se haya declarado la prescripción adquisitiva sobre el bien, por usucapión. Empero, el proceso especial del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, tiene que tener un límite. Porque se debe impedir de manera pronta y evitar las ventas sucesivas al tercero de buena fe. Si pasa dicho periodo, conllevaría, probablemente, varias ventas del mismo bien y ya la problemática, se torna difícil de efectuar nulo ipso jure, la pseudo enajenación, cometida por el Falsario. Porque posteriormente a dicho periodo, probablemente, ya estemos ante una real figura de ventas que corresponda ser reconocida como de buena fe.

Conclusión Final: El problema es que, en el Perú, ha transcrito erradamente en forma textual, el Art. 34 de la Ley Hipotecaria de España, al promulgarse el Art. 2014 del Código Civil, que otorga “al tercero de buena fe principio de fe pública registral”, si cuando la misma se refiere a una ley hipotecaria:

> *“adquiere a título oneroso algún derecho de persona que 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 sustenten”.*

Empero, la suscrita considera que corresponde el control difuso, al Art. 2014 del Código Civil, que no vulnere garantías de Derechos Humanos, que es recogido Constitucionalmente en Art. 2 inc. 16 que toda persona tiene Derecho a la Propiedad y herencia, concordante con Art. 70 que establece la inviolabilidad de propiedad de acotada Carta magna, considerando en opinión de la suscrita, que el Principio de Fe Pública Registral correspondería al verdadero propietario deba mantenerse incólume, en aplicación de Principios de Prioridad y Publicidad, al existir inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario. Efectuándose análisis respecto a la indebida copia textual del Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española; del Derecho Hipotecario de España: Se sanciona la inscripción

registral que sea “no auténtica”, al falsario, y también si corresponde al funcionario público, que se encuentra involucrado en dicho registro falso en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, si actúo con dolo.

Sin embargo, en el Perú; lejos de otorgar control difuso, estando a la inviolabilidad de propiedad constitucional; se viene prefiriendo otorgar garantía del Art. 2014 del Código Civil, de otorgar Principio de Fe Publica Registral, al tercero de buena fe, sin efectuar ninguna observación, respecto a si ha sido víctima del FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario. Lo encierro entre comillas, no porque el planteamiento no sea de la suscrita; sino, lo hago para resaltar que dicho hechoi fáctico, no está tipificado como acción delictiva; ni está la excepción, que la suscrita plantee que se promulgue, en el presente trabajo de investigación de Tesis doctoral, para pretender solucionar, esta problemática que se viene produciendo desde hace más treinta y siete años atrás; en que se encuentra vigente el Código Civil de 1984 y el Art. 2014 del acotado Código.

6.3 PROYECTO DE LEY PARA PROMULGACION.

1) **Respecto Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, se considera para establecer como figura agravada de documento contra Fe Pública Fe Pública, en promulgación de tipificación del Art. 427-A del Código Penal, que se propone la promulgue:**

Sujeto activo.

Falsario, no es propietario ni tiene autorización del verdadero propietario, para enajenar, procede en forma delictiva, con falsificación de documento y/o suplantación de identidad u otro; y, logra la inscripción en el Asiento Registral del bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario, por fines de lucro; lo que pone en grave riesgo el bien inmueble ajeno y vulnera la fe pública registral y el tráfico jurídico, la inviolabilidad de propiedad y derecho a trasmitir herencia del verdadero propietario.

Sujeto pasivo.

Puede ser cualquier persona, al haberse registrado un documento “no auténtico” en los Registros Públicos, que vulnera la inviolabilidad de propiedad y herencia del verdadero propietario, lo que atenta la Fe Pública Registral y Trafico Jurídico, al tener protección de principios registrales, genera inseguridad jurídica; por lo debe tipificarse y promulgarse como figura delictiva agravada, dentro del bien jurídico Contra la Fe Pública de Falsificación de Documento Público Registral como delito de Fraude Inmobiliario por Estelionato cometido por Falsario, Art. 427-A del Código Penal.

Propuesta de Promulgación del Art. 427-A del Código Penal.

Tipificación Propuesta: Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

El que, a sabiendas sin ser propietario, procede delictivamente con 1) Falsificación de Documento, suplantación de identidad u otro, a lograr en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, para aparentar ser propietario. 2) Si pseuda enajena a título oneroso, a tercero de buena o mala fe, vulnerar el tráfico jurídico, inviolabilidad de propiedad, herencia, autonomía privada de contratar y/o la fe pública registral que le asiste al legítimo propietario, por lo que es nulo ipso jure y 3) Si se acredita que participa coludido con tercero de mala fe, a ambos les corresponde la misma pena y la devolución solidariamente del íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad, al tercero de buena fe. 4) La reparación civil a favor del legítimo propietario. 5) acreditando delito se declara fundada acción reivindicatoria y propiedad se devuelve al legítimo propietario o a sus causahabientes. 6) Al vulnerar bienes jurídicos del legítimo propietario, es inaplicable en forma excepcional, al tercero de buena fe, la Fe Pública Registral.

7) Al vulnerar el tráfico jurídico corresponde el pago de multa, a favor del Estado y se sancione con pena no menor de cuatro años a doce años de pena privativa de libertad para el Falsario y tercero de mala fe.

Procedimiento.

1.- Luego de transcurridos cinco años, en condición de propietario el tercero de buena fe, se otorgaría el Derecho de Propiedad en forma indefectible, si no ha existido reclamo alguno en dicho plazo.

2.- Ante reclamo efectuado, por el verdadero propietario o sus herederos legales del causante, se encuentre el tercero de buena fe, en posesión del bien inmueble materia de Litis, en el plazo regulado para ser reconocido por usucapión, tiene expedito su derecho indefectible de propiedad.

3.- Si no haya existido reclamo alguno.

4.- Si existió reclamo, se establezca un plazo máximo para efectuarlo. *Sería necesario que exista reclamo del verdadero propietario o sus herederos legales del causante, hasta un plazo máximo de cinco años, Luego de transcurrido dicho plazo se declara en forma indefectible la propiedad.

5.- Si ha existido reclamo antes del plazo de los cinco años, tiene expedito el verdadero propietario y/o sus herederos legales, el plazo que no exceda los diez años.

6.- Si han transcurrido los diez años, el tercero de buena fe, si no hay reclamo la propiedad, le corresponde se declare la prescripción adquisitiva de dominio.

7.- Proceso a través de magistrados especializados, con acumulación de pretensiones heterogéneas, que procede; si la denuncia se ha efectuado antes del año, para tramite como Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, si no ya seria caduco y correspondería efectuar otro tramite.

8.- Corresponde a petición de parte, plantear acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, dentro del proceso del FIDEF – Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por falsario.

2) Propuesta de Modificación Respecto que garantice el Tráfico Jurídico.
Art. 2010 del Código Civil.

Actualmente:
“...La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contraria...”.

Propuesta de Modificación del Art. 2010 del Código Civil.

La inscripción se hace en virtud de título que conste en instrumento público "en mérito de la documentación autentica que la sustente", salvo disposición contraria...", que garantice el Trafico Jurídico, inviolabilidad de propiedad y autonomía privada del legítimo propietario, contra el accionar delictivo de la pseudo enajenación a título oneroso del Falsario, en agravio del 1) Propietario y/o 2) Sus causahabientes, 3) Tercero de buena fe y 4) El Estado, por lo que corresponde que ingrese al Asiento Registral de bien inmueble solo documentos "auténticos", estando a la aplicación del Principio de Publicidad y demás principios registrales, para garantizar la seguridad jurídica, dentro de un Estado de Derecho.

Procedimiento Penal, Notarial, Registral, Civil y Constitucional.

A) Corresponde que a nivel penal:
Considerar figura agravada de Falsificación de documento registral, la presentación del Falsario con accionar delictivo de Falsificación de Documento, Suplantación de Identidad u otros, en el Asiento Registral de bien inmueble ajeno, como si fuera suyo, para aparentar propiedad, vulnerando la inviolabilidad de propiedad de tercero, tipificando dicho accionar delictivo como denomino FIDEF - Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, dentro del Proceso Especial de Proceso de Acumulación de Pretensiones heterogéneas, propuestas para resolver, por Magistrados Especializados, con requerimiento de parte interesada de acción reivindicatoria y Medida Cautelar de No Innovar.

B) Corresponde a nivel Notarial:
Que Notario, efectué un control con la Reniec y huellas digitales en su presencia, de las partes contratantes en la adquisición de bien inmueble, que acredité la legitima propiedad y que la transacción se efectué obligatoriamente en forma bancarizada. Sin perjuicio, de la Ley 30313 que tiene derecho a oposición y la obligación de informar si los instrumentos públicos que conllevan a la inscripción del bien inmueble proviene de su Notaria, cuando se le requiera a nivel registral, o en la investigación fiscal o judicial. Conllevando al dar fe, que dichos documentos, no corresponden a su Notaria, resulta innecesario, practicar pericia grafotecnia, en caso de uso de documento público registral; empero, si proviene de su notaria, corresponde efectuar pericia grafotecnia, por lo que, proporcionara las facilidades para que los peritos grafotecnios, se presenten a su Notaria, para realizar las mismas.

C) Corresponde a nivel Registral:
Garantizar que, a los Registros Públicos: Solo ingresen documentos "auténticos" al Asiento Registral del bien inmueble, a través de la Calificación del Registrador Público y Tribunal Registral.

D) Corresponde a nivel civil.
Al acreditarse el delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que este devuelva el íntegro del detrimento económico al tercero de buena fe e indemnización de lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad.

E) Corresponde a nivel Constitucional.
Garantizar los bienes jurídicos de Inviolabilidad de Propiedad, herencia, la autonomía privada de contratar y Fe Pública Registral en forma incólume a favor del legítimo propietario a favor del legítimo propietario y el tráfico jurídico en agravio del propietario, sus causahabientes, tercero de buena fe y el Estado, que garanticen la seguridad jurídica y la predictividad al administrar justicia, en pro homine, con control difuso de respecto a derechos fundamentales y Art. 2014 del Código Civil que otorga principio de fe pública registral al tercero de buena fe, considerando la suscrita que se debe efectuar un excepción para inaplicar al Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario; porque vulnera la inviolabilidad de propiedad del legítimo propietario y la ley no ampara el Abuso del Derecho.

3) Respecto a la Excepción del Principio de Fe Pública Registral al tercero de buena fe, en el Caso Concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, la promulgación del Art. 2014-A del Código Civil.

Promulgación de Propuesta Art. 2014-A del Código Civil.

Estando al delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, que vulnera los bienes jurídicos de 1) Inviolabilidad de Propiedad. 2) Derecho de Herencia. 3) Autonomía Privada para contratar del legítimo propietario, lo que es vulnerado con la pseudo enajenación a título oneroso que efectúa el Falsario al tercero de buena fe o mala fe, 4) Trafico Jurídico y 5) La Fe Pública Registral con el que cuenta el legítimo propietario al tener en forma incólume dicho Principio Registral, concordante con el Principio Publicidad y demás Principios Registrales. A) Por lo que es inaplicable en forma excepcional, otorgar al tercero de buena fe, el Principio de Fe Pública Registral del Art. 2014 del Código Civil, para el caso concreto del Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, al ser nulo ipso jure, y B) Corresponde que ante la pseudo enajenación del Falsario al tercero de buena fe, proceda a

devolver en la vía civil al tercero de buena fe, el íntegro del detrimento económico por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad y resulta en forma solidaria, si ha actuado coludido con tercero de mala fe.

Procedimiento en Vía Civil:

. Al tratarse de una Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario, corresponde en primer lugar, declararse la nulidad ipso jure, la pseudo venta, al ser accionar delictivo la pseudo venta del bien inmueble, al ser accionar delito.

. Que el bien inmueble sea devuelto por nulidad ipso jure al legítimo propietario y/o sus causahabientes, al declararse fundada acción reivindicatoria.

. Al declararse nulo ipso jure, el falsario devuelva el íntegro del detrimento económico e indemnización por lucro cesante, daño emergente y perdida de oportunidad al tercero de buena fe.

. Al haberse vulnerado el tráfico jurídico, al haberse efectuado inscripción falsa en los Registros Públicos, lo que genera inseguridad jurídica y comisión delictiva, que se concreta por inscripción delictiva en el Asiento Registral de bien ajeno, efectuada por el Falsario, con inscripción de documento “inauténtico” y existiendo riesgo concreto, por el Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por el Falsario, corresponde nulidad ipso jure y que pague multa de 365 días multa a favor del Estado, empero, en el proceso penal por delito de Fraude Inmobiliario por delito de Estelionato cometido por Falsario.

. En caso de pseudo enajenación a título oneroso del falsario al tercero de buena fe, corresponde la devolución del íntegro del detrimento económico e indemnización del 20% de dicho monto si la devolución es inmediata y si se demora en la devolución, se incrementa paulatinamente.

. En la vía penal, corresponde que Magistrados Especializados, en proceso de acumulación de pretensiones heterogénea de acciones, a petición de parte; se declare Fundada la acción reivindicatoria y medida cautelar de no innovar, que efectúe anotación preventiva en el Asiento Registral, para el retorno del bien inmueble al legítimo propietario o sus causahabientes.

. El plazo máximo para denunciar de parte de los causahabientes, es de un año, contados desde la fecha del fallecimiento de su causante propietario de los bienes inmuebles, que es materia de herencia, para que interpongan la acción, con petición de parte de Medida Cautelar de No Innovar y acción reivindicatoria; excedido ese plazo, es mediante vía convencional en la vía civil.

Conclusión Final.

"…Responsabilidad por el hecho propio que se basa en el principio moral que Nadie debe causar daño a otro…"[762].

[762] VISINTINI Giovanna. Idem, p. 16.

BIBLIOGRAFÍA.

ACEDO PENCO Ángel. Derechos Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Segunda Edición. Editorial Dykinson S. L. 2013. Madrid - España.

ALBALADEJO GARCIA Manuel. La Simulación. Editorial Edisoper. S.L. 2005 .Madrid – España. TRES LIBROS. Verificar.

ALIAGA HUARIPATA Luis. Código Civil Comentario. Tercera Edición. Editorial Gaceta Jurídica. 2010. Lima - Perú.

Análisis y Comentarios de las Principales Sentencias Casatorias en Materia Penal y Procesal Penal. Emitidas por las Salas Penales de la Corte Suprema de Justicia. Durante 2007 – 2017 - Perú.

ARBULU MARTINEZ Víctor Jimmy. Comentarios de los Precedentes Vinculantes Penales. Análisis de las Decisiones Vinculantes de la Corte Suprema incluye comentarios de los Precedentes al 2018. Lima - Perú.

ARGENTINO I Nery. Tratado Teórico y Práctico de Derecho Notarial. Cuarta Edición Actualizada, Buenos Aires. LexisNexis – Abeledo-Perrót – Argentina.

ATIENZA Manuel. Interpretación Constitucional. Primera Edición. Universidad Libre – Facultad de Derecho. 2010. Bogotá - Colombia.

BEJAR PEREYRA Oscar Enrique. La Sentencia, Importancia y su Motivación. Alternativas sobre Nulidades Penales – Legislación – Doctrina y Jurisprudencia. Con estudios casuísticos de 250 sentencias penales nulas por vicios de motivación. Editorial Idemsa. 2018. Lima - Perú.

BENAVENTE CHORRES Hesbert. La Investigación Judicial y el Control de Convencionalidad en el Proceso Penal. Concepto y Modalidad. Editorial Bosch Procesal – 2012 – España.

BERCOVITZ RODRIGUEZ-CANO Rodrigo. Director. Derecho Reales y Derecho Inmobiliario Registral. Editorial Thomson Reuters. Civitas. 2009. Navarra – España.

BERNAL BUENO Ana Carolina. DUARTE DOADA Wilma Cecilia y otros. PARDO MARTINEZ Orlando (Compilador y Editor). Derecho Hermenéutica y Juridicidad. 2007. Bogotá - Colombia.

BERNAL PULIDO Carlos. El Derecho de los Derechos. Universidad Externado de Colombia. Primera Edición Editores Curcio Penen. Impresión y encuadernación. Editorial Cordillera S. A. C. 2005. Colombia.

Biblia. Editorial Reina Valera. Impreso en Colombia. 1960 – Colombia.

BRAMONT ARIAS TORRES Luis Alberto y GARCIA CANTIZANO María del Carmen. Manual de Derecho Penal. Parte Especial. Tercera Edición, aumentada y Actualizada. 1994. Lima – Perú.

BREBBIA Roberto H. Hechos y Actos Jurídicos. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. 1979. Buenos Aires - Argentina.

BRICOLA Franco. Teoría General del Delito. Traducción Diana Restrepo Rodríguez – Prólogo y Anotaciones Massino Donini con la colaboración de Olmo Artale. Aboso N° 38. Editorial I.B. de F. – Julio César Faira – Editor. 2012. Montevideo – Buenos Aires – Uruguay – Argentina.

CABANELLAS Guillermo. Diccionario Jurídico. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta. 18ava. Edición. Revisada, actualizada y ampliada por Luis Alcalá – Zamora y Castillo. 1986. Buenos Aires – Argentina.

CALAMANDREI Piero. La Casación Civil – Historia y Legislaciones. Prólogo de Niceto Alcalá Zamora y Castillo. Editorial Bibliografía Argentina. 1961. Buenos Aires - Argentina.

CALLE MIRANDA Silvana Fabiola Milagros. Tratamiento del Menor Infractor con Justicia Garantista y Restaurativa. Editorial Idemsa. 2012. Lima - Perú.

CARBONELL Miguel. Teoría del Neoconstitucionalismo. Ensayos Escogidos. Edición de Miguel Carbonell. Editorial Trota. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM. 2017. Madrid – España.

CARBONELL Miguel – GARCIA JARAMILLO Leonardo. El Canon Neoconstitucionalismo.

Código Civil del Peru 1994. Decreto Legislativo 295 del 25 Julio 1984.

Código Penal Alemán.

Código Penal Español.

Código Penal Italiano.

Código Penal Argentino.

Código Penal de Chile.

Código Procesal Civil Peruano. Decreto Legislativo 768 del 04 Marzo 1992. Resolución Ministerial N° 010-93-JUS del 23 Abril 1993.

Compendio Procesal Civil. Lima – Perú.

CONCHEIRO DEL RIO Jaime. Inmatriculación de Fincas. El Título y el Expediente de Dominio. Primera Edición. Editorial Bosch – 2009. Barcelona - España.

Constitucionalismo y Democracia en América Latina. Controles Riesgos. Coordinadora Susana Ynes Castañeda Otsu. Domingo García Belaunde y otros. Editorial ADRUS. 2014. Lima – Perú.

Constitución Política del Estado Peruano de 1993.

Constitución Política de Alemania.

Constitución Política de Argentina.

Constitución Política de Bolivia.

Constitución Política de Chile.

Constitución Política de China.

Constitución Política de Colombia.

Constitución Política de Costa Rica.

Constitución Política de Cuba.

Constitución Política de Ecuador.

Constitución Política de El Salvador.

Constitución Política de España.

Constitución Política de Francia.

Constitución Política de Grecia.

Constitución Política de Guatemala.

Constitución Política de Hungría.

Constitución Política de Italia.

Constitución Política de Japón.

Constitución Política de México.

Constitución Política de Panamá.

Constitución Política de Paraguay.

Constitución Política de Uruguay.

Constitución Política de Venezuela.

CÓRDOVA Marcos M. GARRIDO CORDOBERA Lidia M. KLUGAR Viviana (Directores). Tratado de Buena Fe en el Derecho. Doctrina Nacional. Editorial La Ley. Argentina. Primera Reimpresión. 2005. Argentina.

CHIRINOS SOTO Francisco. Código Penal Comentado, Concordado y Jurisprudencia. Editorial Rodhas. Perú.

CLIMENT DURAN Carlos. Código Penal con Jurisprudencia Sistematizada, Tercera Edición. Tirant lo Blanch. 2010. Valencia – España.

DE LOS MOZOS José Luis. El Principio de Buena Fe. Sus Aplicaciones Prácticas en el Derecho. Colección de Textos Jurídicos Civil Español. Casa. Editorial Bosch. 1965. Barcelona - España.

DE LOS MOZOS José Luis. Método Sistemas y Categorías Jurídicas. Monografías Civitas. Editorial Civitas S.A. 1988. Madrid – España.

DE SAVIGNY M.F.C. Edición Especial integra del Sistema del Derecho Romano Actual. Traducido del Alemán por M. CH. Guenoux. Editorial Comares S.L. 2015. Granada – España.

DEVIS ECHANDIA Hernando. TRES LIBROS.

DIEZ PICAZO Y PONCE DE LEON Luis. La Doctrina del Enriquecimiento sin Causa. Ed. Depalma. Ibañez. Pontificia Universidad Javiariana. 2011. España.

ESCOBAR Raúl Tomas. Elementos de Criminología. Editorial Universidad, 1997. Buenos Aires – Argentina.

Estudios De Política Criminal y Derecho Penal. Gaceta Jurídica. Seguridad Ciudadana y Derecho Penal del Enemigo.

Estudios De Política Criminal y Derecho Penal. Actuales Tendencia T. I,. Gaceta Jurídica, Directores Gaspar Chirinos Ángel. Martínez Huamán Raúl Ernesto.

GARCIA Alfredo – LANDETA Bernardo. La Legitima en el Código Civil. Segundo Edición. Colegio Notariales de España. 2006. Madrid – España.

GARCÍA DEL CORRAL D. Idelfonso L. Cuerpo del Derecho Civil Romano. Instituta – Digesto. Editorial. Jaime Molina Editor. 1985. Barcelona - España.

GIACOMETTE FERRER Ana. Teoría General de la Prueba. Concordada con el Código General del Proceso y Soportes Jurisprudenciales. Cuarta Edición. Editorial Ibáñez. Centro Colombiano de Derecho Procesal Constitucional. 2017. Bogotá - Colombia.

GIMBERNAT ORDEIG Enrique. Los Orígenes de la Teoría de la Imputación Objetiva. Uruguay – Argentina.

GOMEZ GALLIGO Francisco Javier. La Calificación Registral. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantil de España. Segunda Edición –Editorial Thomson – Civitas. 2008. España.

GOMEZ GALLIGO Javier. Antología de Textos de la Revista Critica de Derecho Inmobiliario. Navarra. 2009. España.

GONZALES BARRON Gunther Hernán. La Falsificación: Nuevo modo de Adquirir la Propiedad. Revista Gacela Jurídica. 2015. Lima - Perú.

JEREZ DELGADO Carmen. Los Actos Jurídicos Objetivamente Fraudulentos. La Acción de Rescisión por Fraude de Acreedores. Centro de Estudios Registrales. 1999. España.

JOSSERAND Louis. Derecho Civil. Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola – Abogado. Ediciones Jurídicas Europa, América Bosch y Compañía y Cía. Editores. 1951. Buenos Aires – Argentina.

KONRAD ADENAUER STIFTUNG. Sistema Interamericano de Protección de Derechos Humanos y Derecho Penal Internacional. Grupo Latinoamericano de Estudios sobre Derecho Penal Internacional. Programa Estado de Derecho para Latinoamericana – Oficina Regional. 1996. Montevideo – Uruguay.

LARRAUD Rufino. Curso de Derecho Notarial. Ediciones Depalma. 1966. Buenos Aires – Argentina.

LEDESMA NARVAEZ Marianella. La Tutela Cautelar y de Ejecución. Gaceta Jurídica. Primera Edición. 2018. Lima - Perú.

Ley de Notariado Peruano. Decreto Legislativo 1049. Ministerio de Justicia.

Ley N° 26366 Creación del sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Público.

LINARES QUINTANA Segundo V. Tratado de la Ciencia del Derecho Constitucional Argentino y Comparado. Segunda Edición. 1978. Argentina.

LONDOÑO AYALA Cesar Augusto. Bloque de Constitucionalidad. Ediciones Nueva Jurídica. 2015. Bogotá – Colombia.

LOPEZ MEDEL Jesús. Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica. Estudios de Derecho y Sociología Registral. Colegios de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios Registrales. 1995. España.

LOPEZ-NIETO Y MALLO Francisco. Manual de Expropiación Forzosa y Otros Supuestos Indemnizatorios. Tercera Edición. La Ley. Grupo Wolters Kluwer.2007. Madrid – España.

LOPEZ Y LOPEZ Ángel M. Fundamentos de Derecho Civil. Doctrinas Generales y Bases Constitucionales. Editorial Tirant lo Blanch – Teoría. 2012. Valencia – Granada – España.

LUDWINC ENNECCERUS. MARTIN WOLFF. LUDWIG RAISER. Tratado de Derecho Civil (Derecho de Cosas). Editorial Bosch. Casa Editorial S.A. 1971. Barcelona – España.

Manual Oficial de los Servicios Registrales de la SUNARP 2010 – Superintendencia Nacional de Registros Públicos – 2010.

MANZANO SOLANO Antonio. Manzano Fernández M. del Mar. Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario. Centro de Estudios Registrales de España. 2008. Madrid - España.

MARTINEZ VELENCOSO Luis M. La Transmisión de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Aspectos Registrales. España.

MAZZINGHI Jorge Adolfo. La Culpa – Fundamento de la Responsabilidad Civil. Primera Edición. Editorial La Ley. (2011). Buenos Aires – Argentina.

MAZEAUD HENRY Y LEON. MAZEAUD JEAN. Lecciones de Derecho Civil. Ediciones Jurídicas Europa – América. 1960. Buenos Aires – Argentina.

MONGE PIZARRO Lucila. Manual de Principios, Derechos y Garantías Constitucionales en el Proceso Penal. Poder Judicial – Ministerio Público – Unidad de Capacitación. 2009. Costa Rica.

MONNSEN Theodor. Derecho Penal Romano. Editorial Temis, 1999. Bogotá - Colombia.

MONTIEL Juan Pablo. La Crisis del Principio de Legalidad en el Nuevo Derecho Penal ¿decadencia o evolución? Editorial Pons. 2012. Madrid – España.

MORELLO August M. Director. Medidas Cautelares. Editorial La Ley. 2006. Argentina.

NEUMAN Elias. Victimología. Tercera Edición ampliada. Editorial Universidad. 2001. Buenos Aires – Argentina.

NICOLIELLO Nelson. Diccionario de Latín Jurídico. Editorial I B DE F. 2014. Montevideo. Buenos Aires.

PACHIONI Giovana. Los Contratos a favor de Terceros. Editorial Revista de Derecho Privado. 1948. Madrid – España.

Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 Diciembre 1966 y entro en vigencia el 23 Marzo 1976.

PAPAÑO Ricardo. Kiper Claudio M. DILLON Gregorio A. CAUSSE Jorge R. Manual de Derechos Reales. Editorial Astrea. 2011. Buenos Aires – Argentina.

PASTOR José Martin. La Anotación Preventiva como Medida Cautelar y el Registro. Centro Estudios Registrales. 2000. Madrid – España.

PAU Antonio. La Prioridad Registral: Un Nuevo Enfoque. Madrid - España.

PEÑA CABRERA FREYRE Alfonso Raúl. Derecho Penal. Parte Especial. Idemsa. 2008. Lima - Perú.

PEREZ LUÑOS Antonio E. Los Derechos Fundamentales. Tercera Edición. Editorial Tecno. 1988 – España.

PEREZ LUÑOS Antonio Enrique. El Desbordamiento de las Fuentes del Derecho. Primera Edición. Editorial La Ley – Grupo Wolters Kluwer. 2011. Navarra – España.

PÉREZ PÉREZ Emilio. La Propiedad Inmobiliaria, sus Formas y su Inscripción. Segunda Edición – Actualizada y Ampliada. Editorial Bosch. 2004. España.

PETIT Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Editorial Parrúa. 25. Ed. 2da. Reimpresión. Editorial Porrúa. 2013. México.

PLANIOL Marcelo. Ripert Jorge. Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Traducción Español del Dr. Mario Díaz Cruz. Editorial Cultural S.A. 1946. Habana – Cuba.

Plenos Casatorios Civiles. Plenos Jurisdiccionales. Precedente Y Doctrina Jurisprudencial Vinculante En Materia Penal. Acuerdos Plenarios. Primera Edición UBI LEX Asociados. 2016. Lima – Perú.

Plenos Civiles. Vinculantes en Materia Civil. Análisis y Comentarios Criticos de sus Reglas. Primera Edición. Julio. Gaceta Jurídica. 2017. Lima – Perú.

PUIG BRUTAU José. Compendio de Derecho Civil. Primera Edición. 1941. Barcelona España.

QUINCENO ALVAREZ Fernando. Compilación y Extractos. Editor Académico. Editora Jurídica de Colombia. Colombia.

RAFAEL MARTIN RAMOS. Documentoscopia. Método para el Peritaje Científico de Documentos. Editorial La Ley. Clavez La Ley. Primera Edición 2010. Madrid – España.

Reglamento General de Registros Públicos. Res. de Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP 19 Mayo 2012.

REALE Miguel. Teoría Tridimensional del Derecho. Una Visión Integral del Derecho. Traducción Ángeles Mateos. Editorial Tecnos. 1997. Madrid - España.

REGLERO CAMPOS L. Fernando. Tratado de Responsabilidad Civil. Editorial Thomson-Aranzadi – 2015.

RIPERT Georges. BOULANGER Jean. Tratado de Derecho Civil. T. VI Derechos Reales. Editorial La Ley. 1958. Buenos Aires. Argentina.

ROCA SASTRE Ramón. M. Puig Brytau José. El Estudio de Derecho Privado. Tomos I, II. Registrador de la Propiedad. Editorial Aranzandi. Thomson Reuters. 2000. España.

RUBIO CORREA Marcial Antonio. El Test de Proporcionalidad en la Jurisprudencia del Tribunal Constitucional Peruano. Fondo Editorial – Pontificia Universidad Católica del Perú. 2012. Lima – Perú.

SALINAS SICCHA Ramiro. Derecho Penal. Parte Especial. Editorial Jurídica Grijley. Tercera Edición. 2008. Lima – Perú.

SALVAT Raymundo M. Tratado de Derecho Civil Argentino. Derechos Reales. Quinta Edición – Actualizada con Textos de Doctrina. Legislación y Jurisprudencia. 1961. Buenos Aires - Argentina.

SANTORO PASSARELLI F. Doctrinas Generales del Derecho Civil. Traducción y concordancia de Derecho Español por a. Lunma Serrano. Prof. A de Derecho Civil. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid – España.

SANTOS BRIZ Jaime. La Responsabilidad Civil – Derecho Sustantivo y Derecho Procesal. Quinta Edición nuevamente revisada. Tomos 1 – II. Editorial Montecorvo S. A.1989. Madrid – España.

SERRANO MAILLO Alfonso. Introducción a la Criminología. 1ra. Edición Española. Editorial Dykinson, Primera. Edición Latinoamericana. 2004. Madrid – España.

SIERRA GIL DE LA CUESTA Ignacio. Comentario del Código Civil de España. Primera Edición. Editorial Bosch. 2000. España.

TARUFFO Michele. La Prueba. Editorial Pons. Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. 2013. Madrid – España.

Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos. Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN del 18 Mayo 2012.

TRIGO REPRESAS Félix A. y López Mesa Marcelo J. Tratado de Responsabilidad Civil. Editorial La Ley. 2004. Buenos Aires – Argentina.

URQUIZO OLAECHEA José. Código Penal. Editorial Idemsa. 2010. Lima – Perú.

XAVIER ABEL LLUCH y JOAN PICO I JUNOY – Directores. España.

VASQUEZ BARROS Sergio. Retracto Convencional y Legal. Doctrina. Formularios. Legislación básica. Jurisprudencia y Bibliografía. Editorial Tirant o Blanch Tratados. 2008. Valencia – España.

VELÁSQUEZ POSADA. Falsedad Documental y Laboratorio Forense. Ediciones La Rocca. 2004. Buenos Aires - Argentina.

VIDAL RAMIREZ Fernando. Teoría General del Acto Jurídico. Segunda Edicióntesis Editores Culturales Cuzco. 1986. Lima - Perú.

VISINTINI Giovana. ¿Qué es la Responsabilidad Civil? Fundamentos de la disciplina de los hechos ilícitos y del Incumplimiento Contractual. Traducción Mariateresa Cellurale. Editorial Universidad Externado de Colombia. Primera Edición. 2015. Colombia.

WERNER MAIHOFER. Estado de Derecho y Dignidad Humana. Traducción directa del alemán por el Dr. José Luis Guzmán Balbora. Catedrático de Derecho Penal en la Universidad Valparaiso Chile. Abono N° 28. Editorial I.B.de F. – Julio César Faira – Editor. 2008. Montevideo – Buenos Aires – Uruguay – Argentina.

WESTERMANN Harry. WESTERMANN HARM Peter. Kart – HEINZ GURSKY. DIETER EICKMANN. Derechos Reales. Tomo I, II. Séptima Edición. Traducción Ana Cañizares Laso. José María Miquel Gonzales. José Miguel Rodríguez Tapia.

Bruno Rodríguez Rosado. Fundación Cultural del Notariado. 2005. Madrid – España.