



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe
en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORAS:

Huaraz Sanchez, Cinthia del Pilar (ORCID: 0000-0002-8983-2502)

León Amaya, Ana Milet (ORCID: 0000-0001-8500-3339)

ASESORES:

Mg. León Reinaltt, Luis Alberto (ORCID: 0000-0002- 4814-9512)

Mg. Sanchez Villavicencio, María Félix (ORCID: 0000-0003-2036-0110)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos y responsabilidad civil contractual
y extracontractual y resolución de conflictos.

TRUJILLO - PERÚ

2021

Dedicatoria

A mis padres, Nancy y Carlos, quienes son mi vida entera, quienes han sabido inculcarme valores y guiarme por el camino del bien y que, gracias a su apoyo, su amor y perseverancia he podido culminar esta etapa de estudios.

A mis hermanos José Y Leonel, mis mejores amigos, quienes no me han dejado rendirme y desde lejos me han dado palabras de aliento y fortaleza.

A Robert, quien estuvo conmigo en las buenas y las malas, desde el inicio de mi etapa universitaria y me dio su apoyo de manera incondicional.

ANA MILET LEÓN AMAYA

A mis amados padres, Ernesto y Carmen, quienes son luz en el trayecto de mi vida y por su amor puro e incondicional de albergarme en sus brazos y permitirme encaminar para lograr mis metas. A ellos mi gran admiración.

A mis hermanos Luis y María, y a mi abuelita Lucia, quienes son pieza clave en mi vida, que con su respaldo me han ayudado a no darme por vencida.

A Carlos, mi médico y compañero de aventuras, por ser mi motivación y sosiego en los días de sol y lluvia, que con su apoyo me alentó a terminar con éxito esta etapa.

CINTHIA DEL PILAR HUARAZ SANCHEZ

Agradecimiento

En primer lugar, agradecemos a Dios por su infinito amor y misericordia, y por habernos conducido por el camino del bien.

Agradecemos a nuestras familias por ser nuestro soporte durante nuestra etapa universitaria, sin ellos esto no hubiera sido posible.

Agradecemos a nuestro asesor de tesis Mg. Luis Alberto León Reinaltt, por sus aportes y enseñanzas fructíferas que han servido de base para el desarrollo de nuestra tesis.

Eternamente agradecida con nuestra alma mater por habernos albergado estos años de estudios y agradecidas con nuestros docentes por brindarnos sus grandes enseñanzas en derecho y permitirnos ser grandes profesionales.

ANA LEÓN A. Y CINTHIA HUARAZ S.

Índice de Contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Índice de Contenidos.....	iv
Índice de tablas	v
Resumen.....	vii
Abstract	viii
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	15
3.1. Tipo y Diseño de Investigación	15
3.2. Categoría, subcategoría y matriz de categorización	15
3.3. Escenario de estudio	15
3.4. Participantes	16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	16
3.6. Procedimientos	17
3.7. Rigor Científico	18
3.8. Método de análisis de información.....	18
3.9. Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	19
V. CONCLUSIONES	79
VI. RECOMENDACIONES.....	81
REFERENCIAS.....	82
ANEXOS	89

Índice de tablas

TABLA 1: <i>Respuesta a la pregunta 01 referente al objetivo general.....</i>	21
TABLA 02: <i>Interpretación de la pregunta 01 de la entrevista respecto al objetivo general</i>	23
TABLA 03: <i>Respuesta a la pregunta 02 referente al objetivo general.....</i>	24
TABLA 04: <i>Interpretación de la pregunta 02 de la entrevista respecto al objetivo general</i>	26
TABLA 05: <i>Respuesta a la pregunta 03 referente al objetivo general.....</i>	27
TABLA 06: <i>Interpretación de la pregunta 03 de la entrevista respecto al objetivo general</i>	29
TABLA 07: <i>Respuesta a la pregunta 04 referente al objetivo general.....</i>	30
TABLA 08: <i>Interpretación de la pregunta 04 de la entrevista respecto al objetivo general</i>	32
TABLA 09: <i>Respuesta a la pregunta 05 referente a la segunda categoría</i>	33
TABLA 10: <i>Interpretación de la pregunta 05 de la entrevista respecto a la segunda categoría.....</i>	35
TABLA 11: <i>Respuesta a la pregunta 06 referente a la segunda categoría</i>	36
TABLA 12: <i>Interpretación de la pregunta 06 de la entrevista respecto a la segunda categoría.....</i>	38
TABLA 13: <i>Respuesta a la pregunta 07 referente a la segunda categoría</i>	39
TABLA 14: <i>Interpretación de la pregunta 07 de la entrevista respecto a la segunda categoría.....</i>	40
TABLA 15: <i>Respuesta a la pregunta 08 referente a la segunda categoría</i>	41
TABLA 16: <i>: Interpretación de la pregunta 08 de la entrevista respecto a la segunda categoría.....</i>	43
TABLA 17: <i>Guía de Análisis Documental- Sentencia de Expediente No 668-2016-0-1601-JR-CI-03.....</i>	44

TABLA 18: <i>Guía de Análisis Documental- Sentencia de Expediente No 231-2014-0-1602-JR-CI-02.....</i>	46
TABLA 19: <i>Guía de Análisis Documental- Sentencia de Expediente No 130-2017-0-1601-JR-CI-07.....</i>	49
TABLA 20: <i>Guía de Análisis Documental Casación No 1589-2016- Lima Norte.</i>	52
TABLA 21: <i>Guía de Análisis Documental Casación No 3187-2013- Cajamarca.</i>	57
TABLA 22: <i>Respuesta a la pregunta 01 referente al objetivo específico.....</i>	62
TABLA 23: <i>Interpretación de la pregunta 01 del cuestionario respecto a la primera categoría</i>	63
TABLA 24: <i>Respuesta a la pregunta 02 referente al objetivo específico.....</i>	64
TABLA 25: <i>Interpretación de la pregunta 02 del cuestionario respecto a la primera categoría</i>	65
TABLA 26: <i>Respuesta a la pregunta 03 referente al objetivo específico.....</i>	66
TABLA 27: <i>Interpretación de la pregunta 03 del cuestionario respecto a la primera categoría</i>	67
TABLA 28: <i>Respuesta a la pregunta 04 referente al objetivo específico.....</i>	68
TABLA 29: <i>Interpretación de la pregunta 04 del cuestionario respecto a la primera categoría</i>	69
TABLA 30: <i>Respuesta a la pregunta 05 referente al objetivo específico.....</i>	70
TABLA 31: <i>Interpretación de la pregunta 05 del cuestionario respecto a la primera categoría</i>	71
TABLA 32: <i>Respuesta a la pregunta 06 referente al objetivo específico.....</i>	72
TABLA 33: <i>Respuesta a la pregunta 07 referente a la segunda categoría</i>	73

Resumen

En la presente investigación se planteó como objetivo analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú. La investigación es de tipo básica y de diseño teoría fundamentada, debido a que se desarrolló un nuevo criterio para el derecho.

Respecto al análisis de jurisprudencia, entrevistas y encuestas aplicadas a expertos, permitió determinar que la conducta diligente del comprador de un inmueble es necesaria para evaluar si actuó de buena fe desde la transacción hasta la inscripción del título y permitió identificar que los parámetros de su conducta diligente deben ser, la verificación de la información registral, verificación posesoria del bien, bajo que título lo ocupa y conocer físicamente el inmueble antes de concluir la compra.

Por último, se concluye que los parámetros de la conducta diligente de un comprador son necesarios para una exitosa transferencia inmobiliaria, por ello es viable la positivización de dicha conducta en la normativa peruana, para establecer exigencias normativas que regule la conducta del comprador y proteger su derecho frente a terceros, esto es recomendable para disminuir la carga procesal como también para otorgar una mayor seguridad en tema de circulación de inmuebles.

Palabras clave: conducta diligente, buena fe y adquisición de bien inmueble

Abstract

The objective of this investigation was to analyze the diligent conduct of the buyer as a manifestation of good faith in the acquisition of real estate in Peru. The research is of a basic type and of grounded theory design, since a new criterion for law was developed.

The analysis of jurisprudence, interviews and surveys applied to experts allowed to determine that the diligent conduct of the buyer of a property is necessary to assess if he acted in good faith, from the transaction to the registration of the title; As well as it allowed to identify that the parameters of his diligent conduct should be the verification of the registry information, the verification of possession of the property, under what title he occupies it, and physically know the property before concluding the purchase.

Finally, it is concluded that the parameters of the diligent conduct of a buyer are necessary for a successful real estate transfer, therefore, the positivization of said conduct in Peruvian regulations is feasible, since it would establish normative requirements that regulate the conduct of the buyer, thus protecting his right against third parties; This is recommended to reduce the procedural burden, as well as to provide greater security in terms of movement of real estate.

Keywords: diligent conduct, good faith and acquisition of real estate

I. INTRODUCCIÓN

En los últimos años en el Perú ha existido un gran crecimiento demográfico reflejado sobre todo en las zonas urbanas, lo cual ha originado una gran demanda en la circulación de bienes inmuebles, promoviendo que se configure como una de las actividades comerciales más destacadas de la economía del país (Superintendencia de Banca, Seguro y AFP & Cooperación Alemana Deutsche Zusammenarbeit, 2020). En el transcurso de los años, se ha podido dilucidar que uno de los más grandes dilemas que afronta el sistema jurídico peruano se encuentra en este rubro.

Ante la transferencia de un bien inmueble, se ha evidenciado que en algunas ocasiones en estas transacciones se produce ciertos inconvenientes, como es el caso: cuando el adquirente que vive en otra ciudad o país distinto al que desea comprar un bien inmueble o aun cuando vive en la misma localidad adquiere dicho bien inmueble sin haberlo visto físicamente y le parece prudente confiar en la información registral y en lo alegado por el vendedor o en anuncios publicitarios y después de unos meses de realizada la compraventa, el comprador decide acudir a su inmueble adquirido para poder ocuparlo, y se da con la sorpresa que el inmueble estaba ocupado por una persona distinta al vendedor y que lo había adquirido mediante documento privado de fecha anterior a la de su compra; esto es ocasionado por el indebido accionar del vendedor (titular del predio), que consta en realizar consecutivas ventas de un mismo bien haciendo uso de su propio título de propiedad, ocasionando grandes perjuicios económicos a aquellas personas que compraron el bien, pero no procedieron a inscribir dicho título en registros públicos.

Comprar un bien inmueble llega a ser una inversión beneficiosa, si es que se adquiere sin obstáculos, pero esta resultaría perjudicada al descubrir que el bien que ha comprado también fue vendido a otra persona, incluso se vuelve más complicado al no permitírsele inscribir su derecho, ya que el otro comprador ya lo hizo (Pinoy Attorney, 2016). Estos actos negligentes que devienen del vendedor también ponen en tela de juicio el accionar del comprador, puesto que,

se cuestiona si el comprador adoptó todas las medidas necesarias para adquirir de forma idónea y responsable el bien inmueble. Los hechos negligentes que suscitan en la transferencia de un bien inmueble, producen conflictos entre las partes como el poseedor, el titular del predio y el tercero adquirente, que en ocasiones hacen uso de su derecho y accionan para defender sus intereses, generando así procesos judiciales, los cuales causan una mayor carga procesal al Poder Judicial.

Asimismo, la información registral que brinda Registros Públicos, no es una información actualizada, clara y fehaciente. Por ende, es preciso acotar que en la actualidad no es suficiente que el comprador solo verifique la información registral, si no que despliegue conductas adicionales, ya sea por cuenta propia o con colaboración del otorgante, para recabar información extra registral respecto a la situación real del inmueble, que constaría en el deber de verificar quien o quienes detentan la posesión del inmueble que se pretende comprar, adquirir el reporte municipal de fecha actual para constatar que el nombre de quien figura inscrito es el mismo al del vendedor, además acudir a la Corte Superior de Justicia dentro de la jurisdicción donde se encuentra el inmueble para indagar si existe algún proceso pendiente vinculado al bien (Quispe, 2019), sin embargo, la presente investigación se enfocó específicamente en la conducta diligente del comprador respecto a la verificación del bien inmueble, es decir constatar si este se encuentra en posesión por un tercero distinto al enajenante y que además ostente un título que le otorgue el derecho de propiedad.

Ante lo expuesto, se debe señalar que el sistema jurídico peruano, no regula que parámetros debe realizar un comprador ante la adquisición de un bien inmueble, lo cual ocasiona que en la realidad se evidencie conflictos respecto a este tema, tal como lo establece el Tercer Juzgado especializado en lo civil de Trujillo, donde el último comprador no verificó quien se encontraba en posesión del bien inmueble adquirido, generando un proceso judicial de reivindicación (Expediente N° 0668-2016-0-1601-JR-CI-03). Asimismo, la Sala Civil Permanente de la Corte

Suprema de Justicia, en el proceso de reivindicación, hace mención de que un comprador adquiere un bien inmueble el 14 de agosto del 2008 por medio de una escritura pública, pero cuando quiere tomar posesión del bien el día 12 de agosto del 2009, se percató que dicha propiedad se encuentra en posesión de otras personas (Casación N° 3130-2015 / La Libertad).

Por lo cual, se planteó el siguiente problema: ¿Cómo la conducta diligente del comprador influye en la manifestación de buena fe para la adquisición de un bien inmueble en el Perú? La justificación de esta investigación se centró en que este estudio es fundamental y conveniente para prever en el futuro conflictos procesales en los que se discuta la titularidad del derecho de propiedad, y sobre todo para fomentar la eficaz adquisición de un bien inmueble, por lo tanto el criterio de la conducta diligente tendrá por objeto dos aspectos, el primero que será preventivo, el cual el comprador despliegue acciones responsables para conocer el estado actual del inmueble antes de dar por concluida la compra y el segundo, que mediante la incorporación de este criterio se podrá desvirtuar en los procesos judiciales si el tercero adquirente actuó o no de buena fe.

Por lo antes mencionado, es por ello, que para evitar estos inconvenientes se consideró necesario analizar la positivización de la conducta diligente del comprador en la normativa peruana, pues esta figura repercutiría de forma positiva y trascendental en otorgar seguridad jurídica a los adquirentes. En consecuencia, la justificación del presente estudio fue teórica y práctica, respecto a la primera, esta proporciona un nuevo criterio para desvirtuar en una posible controversia o cuestionamiento quien le corresponde la titularidad de un bien, analizando si el comprador actuó con buena fe, generando de esta forma un nuevo conocimiento para el derecho, y práctica, porque ayudará a resolver un problema existente en la sociedad, siendo esta la doble venta de un mismo bien que surgen en el rubro inmobiliario mediante el aporte de propuestas de carácter legislativo en materia civil, o inserción de aspectos a tal ausencia normativa.

En el presente proyecto se planteó como objetivo general, analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú; y como objetivos específicos: identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe; analizar jurisprudencia nacional en la que se discuta la buena fe del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble y analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

II. MARCO TEÓRICO

Braithwaite (2018) cuya investigación sostuvo como objetivo establecer si la compraventa del bien ajeno, influye en la seguridad jurídica presente en la legislación peruana. Según los resultados, un 73% de los abogados señalaron que en toda compra de inmuebles debe existir seguridad y verosimilitud como muestra que la transacción se ha consumado de acuerdo a lo establecido por la ley. Concluyó que la adquisición de bien ajeno, afecta significativamente en la seguridad jurídica que predomina en materia civil.

Fernández (2017) cuya investigación citó como objetivo detallar el dilema de los contratos por concepto de compra de bienes inmuebles regulado por el sistema declarativo, distrito de Carabayllo. Según sus resultados, 50% de los entrevistados conocen los efectos que causa una compraventa de bienes inmuebles y por ello, optan por no celebrarlo porque pueden ser estafadas. Concluyó que la mayoría de las personas no son diligentes al momento de adquirir un bien, siendo estas víctimas, que en el futuro ocasiona mayor carga procesal.

Vega (2017) en cuyo estudio planteó como objetivo, determinar la importancia de inscribir en Sunarp la transferencia de bienes inmuebles como manifestación de seguridad jurídica, 2017. Según los resultados los entrevistados manifestaron que, ante la ausencia de inscripción registral de la transferencia de dichos bienes, se puede producir una estafa al venderse la misma propiedad a diferentes compradores de buena fe. Se concluyó, que la inscripción de la titularidad del bien en registros es trascendental pues otorga seguridad jurídica en materia de transferencia.

Leyva (2017) cuya Investigación fijó el objetivo determinar si el sistema de transferencia de bienes inmueble inscrita en el Perú otorga seguridad jurídica. Precisa como resultado que la normativa en el Perú debería inclinarse por hacer predominar los principios registrales y la buena fe, y así de esa manera fomentar

una adecuada protección de la propiedad inmueble. Se concluyó, que el sistema actual de transferencia de dichos bienes inscritos, no otorga seguridad jurídica y causa futuros procesos judiciales.

López (2017) cuya investigación tuvo como objetivo establecer de qué forma influye el sistema de transferencia de bienes inmuebles en la seguridad jurídica del comprador, Perú. Alcanzó como resultado que el sistema de transferencia está basado en el sistema francés, pero no otorga seguridad jurídica. Se concluyó, que en el art. 949° del C.C, presenta problemas en la ausencia de publicidad por tal adquisición, por falta de seguridad ante otros compradores por causa del desconocimiento del derecho de propiedad.

Che (2016) en su estudio fijó como objetivo establecer si la seguridad jurídica del propietario se garantizará a través de la aplicación de un sistema dual de transferencia de bienes inmuebles, Perú. Se obtuvo como resultado que las transferencias que no son inscritas, dificultan poder identificar al titular del inmueble, y ocasiona problemas judiciales debido a la falta de oponibilidad en el sistema. Se concluyó, que el ordenamiento jurídico afirma que la transferencia de un derecho debe ser publicitado a través de la inscripción en el registro, para otorgar a los propietarios oponibilidad frente a terceros.

Bravo (2018) cuya investigación tuvo como objetivo, describir de qué forma la inscripción constitutiva brinda seguridad jurídica a la inscripción de un bien inmueble en Lima 2019. Se obtuvo como resultado que al no ser obligatoria la inscripción de un inmueble genera conflictos a terceros que adquieren de buena fe, debido a la existencia de la duplicidad de compradores. Concluyó, que al ser opcional la inscripción genera problemas con terceros, por la falta de inscripción de algunos propietarios, por lo que no se tiene certeza a quien le corresponde su derecho.

Arteaga (2015) cuya investigación tuvo como objetivo analizar la reivindicación y su impacto ante el poseedor de mala fe en los fallos expedidos por el primer Juzgado Civil y Mercantil -Cantón de Riobamba, 2013. Se obtuvo como resultado que la forma de adquirir un inmueble es por: ocupación, accesión, la sucesión y prescripción y llegó a la conclusión que para poder interponer acción reivindicatoria debe existir el objeto (bien inmueble) sobre la cual recae la acción, que el dueño de la cosa sea el recurrente y que el actual poseedor sea el demandado.

Lucero (2014) cuya investigación tuvo como objetivo establecer las causas y efectos sociales y jurídicos sobrevinientes de incumplir un contrato de compraventa de bien inmueble. Se obtuvo como resultado que el desconocimiento de la normativa jurídica y la falta de precaución por parte del comprador produce que surjan las estafas. Se concluyó, que los contratos consensuales en este caso el de compraventa por su falta de eficacia origina problemas en las partes, principalmente en el comprador.

Vargas (2020) cuya investigación tuvo como objetivo analizar la posición de la Corte Suprema referente a la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles. Se obtuvo como resultado que el comprador debe ser diligente y verificar la posesión del bien que pretende adquirir, a razón del desprendimiento económico por parte de comprador para adquirir el inmueble, para así tener la plena seguridad de que el que vende es el verdadero propietario y que no existen ocupante distinto al vendedor. Se concluyó, que la diligencia es parte de la buena fe, la cual incluye a la inspección de la información extraregstral que se basa en la verificación posesoria del inmueble, siendo esto exigible a causa de la realidad social del Perú.

Es relevante para esta investigación, precisar que un sistema registral debe concordar la realidad (verdad oficial) con la publicidad registral, sin excepciones; pero esto no sucede con el sistema de publicidad registral peruano, puesto que, este sistema es deficiente e impreciso, y que de acuerdo al principio de

legitimación, los asientos registrales se “presumen” ciertos y actuales (presunción iuris tantum); por ello, el art. 2014 del C.C busca amparar la mínima diligencia, la cual no debe quedarse en una verdad a medias (Vásquez,2020).

Para un mejor estudio sobre la “conducta diligente del comprador”, es necesario desglosarlo y tratar cada término; respecto al primero, se debe entender a la conducta como una actividad, un acto o acción realizada por un ser humano, que surge de la relación entre un estímulo (carácter interior) y respuesta (carácter exterior), los cuales se evidencian en apariencia física y fisiológica (Polanco, 2016). En otras palabras, la conducta guarda relación con el comportamiento de la persona, siendo ella parte de su especie, la cual se utiliza para describir las diferentes acciones que pone en marcha en su vida diaria. Finalmente, se puede definir a la conducta como la ejecución de una actividad en la que compromete una acción, sensación o pensamiento (Ander-Egg, 2016).

Respecto al segundo término, la diligencia, es un estándar que se basa en la realización de actos minuciosos, cautelosos, elegidos con raciocinio que guardan una relación con la conducta; además, consiste en las averiguaciones, empleando los conocimientos adquiridos y la utilización de los medios necesarios hasta agotar todas las vías con el fin de constatar la realidad (San Martín, 2019). Por otro lado, la diligencia también hace referencia a un estudio cuidadoso o análisis previo de su historial (antecedentes) con el objetivo de cerciorarse y determinar la posible existencia de vicios que causen la invalidez de la relación contractual, aunque la ley no lo prescriba (Cabuli, 2016). Asimismo, la debida diligencia hace referencia a un estándar de conducta, necesario para cumplir con una responsabilidad, por lo cual con este estándar se puede medir la negligencia (Bonnitcha & McCorquodale, 2017). La diligencia del comprador se le conoce como una conducta activa, esta consiste en realizar acciones como observación o indagación por si solo o por medio de un especialista con el fin de realizar verificaciones previas, ya sean de manera física e intelectual (Ber, 2015).

Es menester hacer mención sobre la debida diligencia, entiéndase por ella al debido cuidado, apropiado y razonable, basado en la provisión de información, verificación, análisis y documentación (Viesturs & Auzins, 2015); por lo que la debida diligencia en temas de adquisición de bien inmueble significa reunir o recopilar toda la información importante sobre la propiedad que se pretende comprar (Westpac New Zealand Limited, 2019), es por ello que se requiere contar con diligencia ante una transacción inmobiliaria, ya que esto permitirá realizar actos de investigación de lo que compone la transacción, el inmueble y otros aspectos que son pertinentes tenerlos en cuenta (Faith, Ledyard & Faith, PLC, 2015).

Es preciso mencionar que la diligencia tiene determinadas características siendo la primera preventiva, ya que su finalidad es evitar y prevenir los constantes efectos negativos sobre las personas, producto de una relación comercial; la segunda, implica múltiples procesos y objetivos, esto significa hacer un seguimiento para identificar las posibles situaciones negativas, con el fin de prevenirlas y disminuirlas; la tercera característica es dinámica, porque el proceso de diligencia debe ser continuo, puesto que, se debe evaluar qué es lo suficiente y que no, para evitar aquellos sucesos negativos; la cuarta es que no trasmite responsabilidad, ya que, cada una de las partes que conforman una relación comercial asumen la obligación y el deber de observar y determinar los posibles efectos negativos; la quinta es que debe haber un compromiso entre las partes interesadas, lo que hace referencia al intercambio de información esencial que ambas requieren para optar por una mejor decisión, esto implicaría que las partes interesadas están actuando de buena fe durante el proceso comercial y por último, esto conlleva un diálogo continuo, es decir que el intercambio o transferencia de información es propio del proceso de la debida diligencia, esto emite confianza y demuestra buena fe (Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico, 2018).

Seguidamente, enlazando el término de “conducta” y “diligencia”, esto significaría el despliegue de actos de vigilancia, atención, esmero, precaución, meticulosidad en la realización de una cosa, en el vínculo con un sujeto y en el ejercicio de una función; del mismo modo, se refiere a la debida actitud, al actuar responsable en la ejecución de tareas (Castillo & Rivas 2014). Ante lo descrito, es preciso acotar que, para adquirir un bien inmueble, los adquirentes tienen la obligación de constatar con un mínimo de discernimiento si los vendedores cuentan con las facultades de ley para realizar la transferencia de propiedad, si dicho comprador no actúa con una mínima diligencia ante la compra, no se puede alegar su buena fe (Pacheco, 2019), por dicha razón, el contratante negligente no puede excusarse en el desconocimiento o en el error, esto solo protege a la persona quien contrató confiando en la manifestación de la otra parte, lo cual conllevó que incurra en error, mientras que éste no sea derrotado producto de un comportamiento diligente (De la Maza, 2016), es por ello que se sostiene que la buena fe no se basa en la inocencia o la negligencia del tercero; si quien alude buena fe no se detuvo a conocer el hecho irregular que se situaba paralelamente de la situación, aunque cualquier persona razonable hubiera podido darse cuenta que detrás de ella, había una notoria irregularidad, ante esta situación no operaría la buena fe, si no la necesidad (Bazán, 2016).

Es menester, hacer mención sobre la concepción de buena fe (*bona fides*), que consiste en la percepción de honradez y en la confirmación de la veracidad respecto de un tema, un acontecimiento y conducta. De acuerdo a las etapas del derecho romano, la concepción de la buena fe se distingue en dos etapas, siendo la primera, etapa clásica, en la cual se puede distinguir a la buena fe como una cualidad o un comportamiento con ciertos juicios, es decir que se basa en las buenas acciones del hombre; y concerniente a la segunda etapa, post-clásica, la buena fe es considerada como una cualidad de los contratos, convirtiéndose así en un principio rector de la conducta. Por otro lado, la buena fe hace referencia a un estándar de comportamiento de honestidad, lealtad y razonabilidad a diferentes actores en las relaciones sociales (Ucaryilmaz, 2020);

como también al despliegue de normas que surgen desde la honestidad hasta el trato íntegro y la contribución entre las partes (Davies, 2019).

Cabe señalar que la buena fe está conformada por dos concepciones: subjetiva y objetiva, la primera se refiere a un aspecto psicológico, donde el sujeto desconoce el aspecto ilícito del acto o la contravención del ordenamiento legal y la segunda se basa en una norma de conducta honrada e íntegra, en el cumplimiento de las obligaciones, como muestra de fidelidad a la relación contractual y asimismo para la satisfacción de la parte acreedora (Varela, 2017). Por otro lado, otro jurista sostiene que la buena fe objetiva se refiere, que en el negocio debe existir un comportamiento intachable, íntegro, fidedigno, entiéndase como el estándar de un contratante cauteloso y precavido; mientras que la buena fe subjetiva alude a la conducta con la que obran las personas (estado psicológico, ignorancia o conocimiento errado) ante una situación de derecho que ocasiona que su accionar tenga consecuencias jurídicas, es decir abarca un estado de desconocimiento en el que se halla una persona en el instante que ejecuta una acción contractual (Cornet, 2018),

Respecto a este tema, es preciso hacer mención de la posición de otro jurista, el menciona que la buena fe subjetiva es entendida como la certeza honesta del tercero en base a una apariencia que sea concordante con la realidad, es decir que tenga la seguridad que la persona que figura en el registro es con quien contrata y es el verdadero dueño del inmueble, sin perjuicio de que sea verificado, por otro lado, señala que la buena fe objetiva, hace referencia a la verificación de la información (Vargas, 2020). En virtud a lo antes mencionado, es imprescindible invocar lo señalado en el artículo publicado en Gaceta Civil y Procesal Civil, que estipula que la buena fe no se demuestra con tan solo la verificación registral o con haber adquirido con anterioridad la compraventa, sino que se requiere que se averigüe sobre la situación actual del bien inmueble, para determinar si quien transfirió tiene la facultad para disponer del bien, lo cual constaría que el tercero de buena fe deba de realizar una inspección,

entendiéndose que el tercero indague la situación actual posesoria del bien, como acudiendo a ver quién lo posee y qué se encuentra dentro de ella. De ese modo, si el comprador llegara a saber que lo manifestado por el vendedor es discordante con la realidad, y a pesar de ello adquiere el bien, pues se estaría mermando la buena fe en su adquisición del bien inmueble (Quispe, 2019).

Respecto a este mismo punto, se cita nuevamente la postura del jurista Vásquez, quien considera que “la buena fe” se basa que el tercero debe verificar los dos sistemas de publicidad. Asimismo, la Sala Civil Permanente, hace mención que, el comprador es diligente al no solo tener conocimiento de quien se encuentra en posesión del bien sino a título de que lo está ocupando (Casación N° 1589 – 2016); de tal modo la Sala Civil Transitoria, adopta esta posición, estableciendo que la mínima diligencia que debe existir en el comprador deber ser de inspeccionar la situación actual del bien por adquirir y sobre todo quién o quiénes se encuentran en posesión del mismo (Casación N° 3187 – 2013).

Ante lo descrito, es preciso volver a citar el estudio de Vargas Sequeiros que hace mención, que existe la buena fe registral y extraregistral, la primera se basa en la confianza y certeza en la información registral que guarda Registros Públicos sobre un bien inmueble, en cambio la segunda consiste en obrar o actuar de forma diligente, honesta y sobre todo prudente, que le permita al comprador estar convencido que su accionar ha sido en el correcto y legítimo frente a una operación inmobiliaria, por lo que afirma que el solo hecho de observar la información correspondiente a un bien inmueble en Registros Públicos es una visión inexacta e imprecisa, es por ello que asevera que verificar la posesión del inmueble que se pretende adquirir es indispensable para darle mayor credibilidad a su actuar de buena fe; sin embargo, esta exigencia de verificación posesoria debe aplicarse de acuerdo a la necesidad del caso en concreto.

Respecto a la adquisición, esta hace referencia al hecho o acto jurídico que realiza un sujeto, con el fin de obtener la titularidad de la propiedad y con ello el derecho sobre la cosa, y de ese modo incrementar su patrimonio. En la adquisición de la propiedad existen varios modos o formas (Varsi, 2019), sin embargo, solo se hará mención los que versen sobre la presente investigación, que es la compraventa, por la que debe entenderse que es un negocio jurídico que en virtud de este se crea una relación contractual en la que el vendedor está obligado a transferirle el bien que el comprador pretende adquirir a cambio de un monto dinerario. Este contrato es notable a diferencia de otros por su relevancia económica o riqueza que representa la compra (Vásquez, 2016).

Seguidamente, respecto al tema de los bienes, estos son el objeto de los derechos reales, además los bienes son entidades materiales o inmateriales consideradas de ese modo por la ley, ya que, pueden constituir objeto de la relación jurídica, además se encuentran valorizados económicamente y son aptos para ser apropiados, transferidos, y puestos en circulación en el mercado, de ese modo satisfacer los intereses de las personas. De este modo dentro de esta clasificación se encuentran inmersos los bienes inmuebles, los cuales se encuentran amparado en el art. 885° del C.C y que son los bienes inmuebles, los arraigados. Es el caso de los predios a los cuales se les conoce como bienes raíces (Avendaño & Avendaño, 2017).

Al tratar del tema de la adquisición de bienes inmuebles, es preciso hacer mención sobre la forma de transferencia de la propiedad, es por ello que la Corte Suprema de Justicia consagra diferentes posturas concernientes a la transferencia de dichos bienes, las cuales tienen una influencia francesa que recoge un sistema espiritualista que refiere que el solo consenso transfiere la propiedad, y que se efectúa con la entrega, mas no con el contrato, teniendo este sólo efecto obligacional. Por otro lado, para que se efectivice dicha transferencia no es esencial que se suscriba algún documento, tampoco se requiere que se le entregue al comprador el bien o que se inscriba en Registros

Públicos dicha transferencia, entonces para perpetrar la transferencia es suficiente que se produzca el acuerdo de voluntades, por lo que se entiende que el vendedor cuenta con el poder de disposición y que es el propietario, ya que no se puede hacer uso de un derecho que no se tiene (IX Pleno Casatorio Civil).

Finalmente, tomando en consideración la postura de otro jurista, quien sostiene que el Tribunal Constitucional hace mención que la diligencia es parte primordial para la buena fe; por otro lado, para que el tercero civil acredite buena fe, se requiere que haya adoptado el deber de diligencia desde que celebró el acto jurídico hasta su debida inscripción en registros, con el fin de determinar que no fue participe de un acto jurídico no acorde a derecho, esto ayudará a anticiparse a probables impactos negativos, con una diligencia previa ayudará a decidir al comprador si continuar o no con la relación contractual (Alejo, 2020).

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

- ✓ **Tipo de investigación.** - El tipo es cualitativa y por su finalidad es básica, puesto que este estudio se centró en fomentar un nuevo conocimiento respecto a un hecho problemático sin acudir a la experimentación (Fernández, Urteaga & Verona, 2015).
- ✓ **Diseño de investigación.** Diseño no experimental, descriptivo y teoría fundamentada, debido a que se desarrolló la teoría de un nuevo criterio teniéndose en consideración los datos obtenidos durante la investigación (Hernández, Fernández & Baptista, 2014).

3.2. Categoría, subcategoría y matriz de categorización.

Esta investigación tiene dos categorías, la primera es la conducta diligente del comprador, esta tiene como sub categorías; realización de una acción responsable y provisión de información del bien a adquirir. Como segunda categoría la adquisición de un bien inmueble en el Perú, la cual tiene como sub categorías; análisis de sentencias y casaciones expedidas por el Poder Judicial; mala fe del titular del bien; doble venta y positivización.

3.3. Escenario de estudio

Esta Investigación tuvo como escenario de estudio el distrito de Trujillo, donde se efectuaron las entrevistas y las encuestas a especialistas conocedores del derecho civil, quienes han desarrollado una experiencia laboral majestuosa y destacada, los cuales en la actualidad se encuentran laborando en diferentes estudios jurídicos, en el Poder Judicial y Registros Públicos; sus aportes han contribuido a esclarecer el tema en estudio. Los participantes fueron elegidos de forma idónea con el fin de obtener

información útil y valiosa; la contribución de estos fue fundamental y sirvió de guía para obtener un mejor resultado concerniente al tema tratado.

3.4. Participantes.

Los participantes de la presente investigación fueron 9 abogados especialistas en la materia, a 4 de ellos se les aplicó una encuesta y a 5 se les aplicó una entrevista, de ese modo estos profesionales de derecho emitieron información y dieron a conocer su postura respecto al criterio de conducta diligente que debe tener el comprador para configurar la buena fe en el tema de adquisición de un bien inmueble.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Para un mejor entendimiento, es de vital importancia diferenciar ambos términos, por lo que se debe entender a las técnicas como los mecanismos que contribuyen al método a lograr su objetivo planteado, mientras que los instrumentos son utilizados para apoyar y cumplir el propósito que tiene una técnica (Baena, 2017).

- ✓ **Técnicas.** - Las técnicas que se utilizaron en la presente Investigación fueron el análisis documental, el cual fue aplicado para el estudio de sentencias y casaciones emitidas por el Poder Judicial, por otro lado, se aplicó la entrevista a los abogados, además se realizó encuestas a abogados especialistas en derecho civil, ya que su gran experiencia fue de gran ayuda para la Investigación.
- ✓ **Instrumentos.** - Los instrumentos utilizados fueron la guía de análisis documental, respecto de sentencias y casaciones emitidas por el Poder Judicial, mediante la cual permitió recepcionar información sobre el estudio en cuestión; además se empleó una guía de entrevista a abogados, la cual fue de utilidad para la obtención de información de

acuerdo a sus conocimientos sobre el tema de investigación y por último, se aplicó un cuestionario, el cual constó de determinada cantidad de preguntas en la cual los participantes manifestaron su punto de vista respecto al tema en estudio.

3.6. Procedimientos

La problemática de esta investigación ha emanado a consecuencia de la necesidad de analizar la incidencia de la conducta diligente del comprador como parte de la buena fe ante la adquisición de un bien inmueble, siendo que actualmente en el ordenamiento jurídico peruano no existe conocimiento respecto a esta figura. Luego de haber formulado el problema se plantearon los objetivos, para la verificación de estos se necesitó la recolección de información. Para ello se empleó la entrevista como técnica a 5 especialistas en la materia empleando como instrumento la guía de entrevista, la cual fue aplicada de manera virtual. Además, se empleó la encuesta, aplicando un cuestionario de preguntas a 4 profesiones en derecho. Por otro lado, se utilizó la técnica de análisis de documentos, usando la guía de análisis de documentos tanto de las sentencias N° 668-2016; N° 231-2014; N° 130-2017 y de las casaciones N° 1589-2016; N° 3187-2013. Una vez que se recopiló toda la información, se procedió a digitalizarla, y posteriormente se categorizó de acuerdo a su importancia, lo cual ayudó a la obtención de resultados. Asimismo, se realizó el proceso de triangulación en base a los datos y resultados recopilados, los cuales fueron analizados y discutidos, desarrollando una contrastación entre los resultados recopilados en mérito a los instrumentos aplicados, la teoría y los antecedentes, con el fin de cumplir con los objetivos formulados en la investigación. Debe entenderse al proceso de triangulación como el uso de distintos métodos o fuentes de datos en una investigación cualitativa para desarrollar una correcta comprensión de los fenómenos; asimismo este proceso ha sido visto como una estrategia para probar la validez de una investigación cualitativa (Carter et al.,2014).

3.7. Rigor Científico

En esta Investigación, el resultado se obtuvo mediante la aplicación de instrumentos que fueron debidamente validados por el juicio de tres expertos en la materia, obteniendo de esta manera la consistencia, credibilidad y confiabilidad necesaria y al encontrarse aptos dichos instrumentos, se procedió a la respectiva aplicación a los especialistas.

3.8. Método de análisis de información

En este estudio se utilizó el método hermenéutico, entiéndase por este como el proceso que tiene por finalidad la apropiación de la realidad investigada mediante el método de la comprensión e interpretación, en relación a un fenómeno, esto permitió adquirir un nuevo conocimiento (Pérez, Nieto & Santamaría, 2019). Haciendo uso de este método se logró comprender la información obtenida mediante la aplicación de los instrumentos de investigación a los participantes, y mediante estos se obtuvo los resultados que ayudaron a fortalecer el presente estudio.

3.9. Aspectos éticos

La presente investigación fue ejecutada y proyectada respetando todos los parámetros de una investigación cualitativa, para que adquiriera su carácter formal, por lo que, se ha cumplido con la debida estructura, así mismo se recopiló toda la información teniendo en consideración las normas APA, asimismo, se respetó la propiedad intelectual de los autores o juristas que han sido consultadas sus teorías las cuales sirvieron de sustento para la presente investigación.

De tal modo, se ha respetado las opiniones expresadas y otorgadas por parte de los entrevistados y encuestados, que han sido 09 abogados especialistas en materia civil, se tomó en cuenta el principio de autonomía,

previamente a su participación, mediante su consentimiento informado, por lo cual se protegió su identidad. Por último, el presente estudio se desarrolló teniendo en consideración el fin de toda investigación; de acuerdo a la guía de trabajo impartida por la Universidad César Vallejo, y sobre todo a las clases y recomendaciones brindadas por el asesor designado.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN: En este capítulo se organizó la información recopilada mediante la aplicación de los instrumentos, como los son las entrevistas y encuestas realizadas a especialistas del derecho civil, como también el análisis documental respecto a sentencias y casaciones que tienen relevancia con el objeto en estudio.

TÉCNICA: ENTREVISTA

- **ENTREVISTADO 1:** Registradora Pública de SUNARP – TRUJILLO.
- **ENTREVISTADO 2:** Especialista en derecho civil del Estudio Jurídico Zegarra.
- **ENTREVISTADO 3:** Especialista en Derecho civil del Estudio Jurídico Díaz- Pulido.
- **ENTREVISTADO 4:** Especialista en Derecho Civil del Estudio Jurídico Avendaño Abogados- Lima.
- **ENTREVISTADO 5:** Especialista en Derecho Procesal Civil quien es docente de la Universidad César Vallejo.

TÉCNICA: ANÁLISIS DOCUMENTAL

- Sentencia de fecha 19 de agosto del 2020 del Expediente N°668-2016-0-1601-JR-CI-03
- Sentencia de fecha 01 de abril del 2020 del Expediente N°231-2014-0-1602-JR-CI-02
- Sentencia de fecha 01 de octubre del 2019 del Expediente N°130-2017-0-1601-JR-CI-07
- Casación N° 1589-2016- LIMA NORTE
- Casación N° 3187-2013-CAJAMARCA

TÉCNICA: ENCUESTA

- **ENCUESTADO 1:** Especialista en Derecho civil del Estudio Jurídico Díaz - Pulido.
- **ENCUESTADO 2:** Especialista de Causas Jurisdiccionales de la Corte Superior de Justicia de La Libertad
- **ENCUESTADO 3:** Especialista en Derecho civil del Estudio Jurídico Díaz – Pulido.
- **ENCUESTADO 4:** Especialista en Derecho civil del Estudio Jurídico Bacilio Aredo.

RESULTADOS

TABLA 1.

PREGUNTA 01: *Respuesta a la pregunta 01 referente al objetivo general*

1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
La conducta diligente es la creencia y convicción de que el bien patrimonial se está por adquirir es de su legítimo propietario y que además no tiene gravámenes.	Como los actos previos y necesarios de un comprador de un bien inscrito para adquirir correctamente y conocer el estado legal de ese bien registrado	Dentro del derecho de las obligaciones y de los Contratos, se exige para la ejecución de una determinada obligación o para la suscripción de un determinado contrato actuar con la diligencia ordinaria de las partes, si es así se	una conducta diligente sería accionar de manera precavida frente a alguna actividad a realizar, en este caso al comprar un bien inmueble, para así evitar ser estafados o caer algún conflicto de índole jurídico – social, etc.	Son aquellos hechos razonables que un comprador ordinario tenga que realizar para efectos de tener buena fe: conducta honesta, convicción de seguridad de que se está comprando del verdadero dueño.

estaría exento de
culpa, por el
incumplimiento de una
obligación
determinada.

TABLA 02: Interpretación de la pregunta 01 de la entrevista respecto al objetivo general

PREGUNTA N° 01	<i>¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?</i>
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	COINCIDENCIA: de las respuestas obtenidas nuestros entrevistados, consideran que la conducta diligente como parte del accionar del comprador, hace referencia a que el comprador debe accionar de manera precavida, realizando actos previos, necesarios y responsables generando convicción de que se está adquiriendo de su legítimo propietario, es decir actuar con la diligencia ordinaria para efectos de alegar buena fe ante la correcta adquisición de un bien inmueble, para evitar posteriormente conflictos de índole jurídico-social.
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los entrevistados no se han observado discrepancias.

TABLA 3.

PREGUNTA 02: *Respuesta a la pregunta 02 referente al objetivo general*

2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?

O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
Estoy de acuerdo, pero, además, en todo ese trayecto debe existir el estado de certeza íntimo.	Es correcto y ello implica cumplir con los presupuestos del artículo 2014 del código civil, para ser protegido por el Derecho Registral.	Comparto esa posición, pues la buena fe como principio esencial del Derecho, se ha visto trastocado en la que ahora se exige haber desarrollado actos que acrediten que una persona actuó de buena fe, su	De acuerdo, pues desde que una persona se interesa en un bien inmueble debe tomar las precauciones necesarias para asegurarse de que el bien que va a adquirir, se encuentre dentro del tráfico jurídico	Estoy de acuerdo y también considero que dicha actuación debe ser hasta el momento de la inscripción, es decir la buena fe debe ser durante toda la operación inmobiliaria

presunción de legalmente aceptable, hasta el momento de existencia, ha así como de su la inscripción. quedado debilitado en descripción, locación y todo sentido. publicidad.

Tabla 04: Interpretación de la pregunta 02 de la entrevista respecto al objetivo general

PREGUNTA N° 02	<i>Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?</i>
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros entrevistados, se puede apreciar que están de acuerdo y que es correcto lo manifestado por el jurista Hubert Alejo; puesto que la buena fe es un principio esencial del derecho presente en las operaciones inmobiliarias, sin embargo, este se ha visto trastocado, es decir su presunción de buena fe ha quedado debilitado es por ello que hoy día se debe tomar todas las precauciones necesarias hasta lograr el estado de certeza íntimo para acreditar su buena fe y así asegurarse que el bien que va adquirir se encuentra dentro de tráfico jurídico legalmente aceptable.
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los entrevistados no se han observado discrepancias

TABLA 5.

PREGUNTA 03: *Respuesta a la pregunta 03 referente al objetivo general*

3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
<ul style="list-style-type: none"> • Realizar un estudio previo de la titulación. • Inspeccionar el bien. • Dialogar con el poseedor y averiguar las condiciones de la ocupación. • Verificar que el bien no tiene gravámenes. 	<p>Comprar de quien estaba inscrito como propietario, verificar que no tenga cargas ni gravámenes que afecten su compra, verificar la partida registral y el título archivado.</p>	<p>Ciertos hechos que podrían acreditar la conducta diligente del comprador de un inmueble, podrían ser que se tomó el tiempo necesario para revisar la documentación física y registral del inmueble, la asesoría de un profesional especialista, etc.</p>	<p>Ir a revisar el predio, si hay habitantes en él y cuál es la situación de estos en calidad de que se encuentran viviendo en el inmueble</p> <p>Revisar si el predio se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos, si existe alguna carga</p>	<p>Verificación posesoria del bien; conducta en la que uno tenga una Convicción de que actúa correctamente, dependerá del caso en concreto hasta donde deberá haber una actuación diligente, para determinar si el comprador actuó de manera diligente.</p>

o gravamen inscrita en
él.

Si en caso el bien
fuera vendido por un
tercero que no es el
propietario, revisar la
inscripción del poder.

TABLA 06: Interpretación de la pregunta 03 de la entrevista respecto al objetivo general

PREGUNTA N° 03	<i>Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?</i>
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros entrevistados se puede apreciar que los entrevistados O. J. S. V; L. N. A; J. A. Z. E y A. C. S. V, sostienen que el comprador para demostrar que actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble debe tener en cuenta los siguientes aspectos tales como realizar un estudio previo de la información registral, verificar si el bien posee gravámenes y la verificación posesoria como también las condiciones de la ocupación.
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	DISCREPANCIAS: El entrevistado L. D. V. S considera que el único aspecto a considerarse para demostrar la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es la verificación posesoria y que además dependerá del caso en concreto.

TABLA 7.

PREGUNTA 04: *Respuesta a la pregunta 04 referente al objetivo general*

4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
Si es importante. Porque se va a conocer las motivaciones que tienen que estar conectadas con las necesidades y deseos que determina la toma de decisiones.	Por supuesto, si esta condición diligente no se da, tal como lo establece el artículo 2014 del código civil; su condición puede verse afectada y perder su bien.	Teniendo en consideración que la presunción de buena fe se ha visto debilitada, principalmente en este tipo de adquisición de inmuebles, se evidencia que se está exigiendo demostrar que el comprador actuó con la conducta diligente del comprador debida, en consecuencia, resulta	Sí, debido a que con una conducta diligente se pueden evitar estafas, engaños y sobre todo protegerse al comprador quien es más vulnerable.	Es indispensable, pero hay que tomar en cuenta la realidad peruana, asimismo que en nuestro país tenemos el sistema registral declarativo, tal como se encuentra establecido en el 949 del código civil, que transferencia de propiedad inmueble se da tan solo con el consentimiento, es decir no se necesita la

importante verificar si
el comprador
desarrollo esa
conducta diligente.

inscripción en
registros.

TABLA 8: Interpretación de la pregunta 04 de la entrevista respecto al objetivo general

PREGUNTA N° 04	<i>¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?</i>
<p>O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S</p>	<p>COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros entrevistados se puede apreciar que el análisis de la conducta diligente es importante e indispensable. el entrevistado, por lo que consideran que se debe tomar en cuenta la realidad peruana ya que estamos frente a un sistema registral declarativo y además es importante este análisis, puesto que ayudaría a evitar estafas, engaños y sobre todo protegería al comprador quien es el más vulnerable.</p>
<p>O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S</p>	<p>DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los entrevistados no se han observado discrepancias.</p>

TABLA 9.

PREGUNTA 05: *Respuesta a la pregunta 05 referente a la segunda categoría*

5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble? Precisar cual si la hubiera.				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
Existe la ley 29571 Código de Protección y Defensa del Consumidor, pero más habla sobre el producto y que lo define como cualquier mueble o inmueble, material o inmaterial, de origen nacional o internacional, más no	Si existe, me enfoco en lo establecido por el artículo 2014 del C.C donde se establece los supuestos para poder la calidad de tercero registral y gozar de la protección del registro	En relación a una norma legal específica, en cuanto a la compra venta, efectivamente no lo encontramos; salvo la mencionada y contenida en el Art. 1314 del Código Civil, relacionada a las obligaciones o en el Art. 1362, que	NO	Si, lo que existe es el art. 66 del reglamento de extinción de dominio, pero esa ley está pensada para operar en los casos de actos delictivos, Este artículo es donde se positiviza algunos criterios para efectos del actuar diligente, pero en el marco de

específicamente
sobre la conducta
diligente del
comprador.

dispone, que los
contratos deben
negociarse según el
principio de la buena
fe.

las operaciones
delictivas o ilícitos
penales; claramente
no estamos en un
escenario para que
aplique a todo el
ordenamiento jurídico.

TABLA 10: Interpretación de la pregunta 05 de la entrevista respecto a la segunda categoría

PREGUNTA N° 05	
	<i>¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble? Precisar cual si la hubiera.</i>
O. J. S. V	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros entrevistados se puede apreciar que consideran que existe en la normativa peruana un sustento legal que versa sobre la conducta diligente, pero de forma general, en si no algo específico, en cambio uno de los participantes manifiesta que si existe normativa que sustenta la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de bienes inmuebles pero dicha normativa solo opera en actos delictivos o ilícitos penales y no en lo marco del tema en estudio.
L. N. A	
J. A. Z. E	
A. C. S. V	
L. D. V. S	
O. J. S. V	DISCREPANCIAS: A. C. S. V, considera que no existe sustento legal que ampare dicha figura
L. N. A	
J. A. Z. E	
A. C. S. V	
L. D. V. S	

TABLA 11.

PREGUNTA 06: *Respuesta a la pregunta 06 referente a la segunda categoría*

6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
<p>Por una razón de seguridad jurídica, ya que la legislación existente es muy genérica, por lo que se hace necesario una positivización precisa.</p>	<p>Tenerla regulada como en el caso del artículo 2014 en el ámbito registral permite tener claro los actos que demuestran una conducta diligente del comprador.</p>	<p>La transferencia de propiedad inmueble, según la concepción del sistema francés pone en riesgo al comprador, pues desconoce si el vendedor está actuando de buena fe o no resultando en consecuencia, que si resulta necesario expedir normas</p>	<p>Sería necesario a fin de brindarle unos parámetros o ciertos supuestos que deberá cumplir el comprador para así sustentar su conducta diligente y protegerse frente a algún problema legal que surja.</p>	<p>Considero que no sería necesario la positivización de la conducta diligente, la buena fe debe ser entendida como una cláusula normativa general, un estándar o como una regulación abstracta que al juez le llene de contenido, como un concepto de las buenas costumbres y el orden</p>

jurídicas que
garanticen mejor
dicha transferencia,
ante la posible dolosa
principalmente del
vendedor.

público, es decir que
sea una cláusula
normativa que se
adapta a la
modificación y al
tiempo.

TABLA 12: Interpretación de la pregunta 06 de la entrevista respecto a la segunda categoría

PREGUNTA N° 06	<i>Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?</i>
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	<p>COINCIDENCIAS: se puede apreciar que los entrevistados O. J. S. V; L. N. A; J. A. Z. E y A. C. S. V, consideran que es necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble, ya que, según la concepción del sistema consensual francés, asumido en nuestro ordenamiento jurídico pone en riesgo al comprador, pues se desconoce si el vendedor está actuando de buena fe o no, por otro lado la positivización de esta figura significaría seguridad jurídica y brindaría los parámetros que debe tomar en cuenta el comprador para sustentar su conducta diligente y así protegerse frente a algún problema legal que surja.</p>
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	<p>DISCREPANCIAS: El entrevistado L. D. V. S, considera que no es necesaria la positivización ya que la buena fe debe ser entendida como una cláusula normativa general</p>

TABLA 13.

PREGUNTA 07: *Respuesta a la pregunta 07 referente a la segunda categoría*

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
Si es viable, porque se evitaría posteriores consecuencias negativas que muchas veces dan lugar a nulidades de actos jurídicos.	Por supuesto que sí, es solo la dación de la norma legal que así lo establezca y sea compatible con el artículo 2014 del C.C que regula la protección del registro.	Considero que, si sería viable establecer exigencias normativas que regulen la conducta de las partes en un contrato de compra venta, y más aún para proteger la posición del comprador.	Sí, ya que de esa manera el comprador se asegura de cumplir cada supuesto que se prescribe en la norma, de tal forma que no quede lugar a dudas que está haciendo una transacción correcta, que no estará sujeta a problemas legales en un futuro. Evitaría caer en estafas o algún ilícito.	Considero que toda positivización es viable siempre y cuando sea coherente con las normas, pero una cosa es que sea viable y otra es que sea provechoso para el ordenamiento. Viable es que algo sea factible pero no considero que sea la mejor opción la positivización.

TABLA 14: Interpretación de la pregunta 07 de la entrevista respecto a la segunda categoría

PREGUNTA N° 07	<i>¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?</i>
<p>O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S</p>	<p>COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros entrevistados se puede apreciar que todos los participantes consideran que es viable la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana, siempre y cuando sea coherente y compatible con las normas principalmente con el artículo 2014 del código civil, puesto que de esta manera el comprador se asegura de cumplir con cada supuesto que se establezca en la norma de tal modo que no queden dudas que se está haciendo una transacción correcta y que en el futuro no estará sujeta a problemas legales o consecuencias negativas que pueden dar lugar a procesos judiciales.</p>
<p>O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S</p>	<p>DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los entrevistados no se han observado discrepancias.</p>

TABLA 15.

PREGUNTA 08: *Respuesta a la pregunta 08 referente a la segunda categoría*

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?				
O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S
Brindaría un aporte de seguridad jurídica y se evitaría falsificaciones de documentos, y suplantaciones de identidad.	El aporte es una mejor determinación de supuestos establezcan claridad la conducta diligente comprador.	La diligencia ordinaria de que debe desarrollar una parte contratante con dentro de una obligación, del determinara su exención en el incumplimiento, o en el cumplimiento tardío, parcial defectuoso, no garantiza en el caso concreto de un comprador en la transferencia de un	Brindaría mucha más protección al comprador, otorgaría más seguridad para realizar transacciones de bienes inmuebles, generaría más tráfico jurídico, así como se evitaría que el comprador sea sorprendido por gente inescrupulosa, pues se le otorgaría supuestos que	Orden, seguridad jurídica, predictibilidad y eficiencia económica.

inmueble. En este debería seguir para
caso se debe hacer una compra de
incorporar normas bien inmueble segura
jurídicas, tendientes a y confiable.
proteger el interés
económico y personal
de un comprador ante
las perspectivas de
adquirir un inmueble.

TABLA 16: Interpretación de la pregunta 08 de la entrevista respecto a la segunda categoría

PREGUNTA N° 08	<i>¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?</i>
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros entrevistados se puede apreciar que todos los participantes consideran que el aporte que brindaría al derecho si se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble sería una mejor determinación de supuestos que establezcan con claridad la conducta diligente del comprador, lo cuales otorguen orden, predictibilidad, eficiencia económica y sobre todo seguridad jurídica ante las transacciones inmobiliarias, generando así una compra segura y confiable.
O. J. S. V L. N. A J. A. Z. E A. C. S. V L. D. V. S	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los entrevistados no se han observado discrepancias.

TABLA 17: Guía de Análisis Documental- Sentencia de Expediente N° 668-2016-0-1601-JR-CI-03

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
DATOS DE LA SENTENCIA			
N° EXPEDIENTE	668-2016-0-1601-JR-CI-03	FECHA DE EMISIÓN	19 DE AGOSTO DEL 2020
MATERIA	REIVINDICACIÓN Y ACCESIÓN	JUZGADO	TERCER JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL
JUEZ	KARLA MÓNICA GRISELIA LLONTO ROMERO		
ESPECIALISTA	MILAGROS DE JOSEFA MARTÍNEZ MARMANILLO		
SUJETOS PROCESALES	DEMANDANTE	JORGE LUIS GUTIÉRREZ FIESTAS REPRESENTANTE DE ERMILDA VÁSQUEZ DE GIL	
	DEMANDADO	ESTELA ELIZABETH RODRÍGUEZ GIL	
ANÁLISIS DE SENTENCIA O CASACIÓN			

HECHOS: Ermilda Vásquez de Gil, interpone demanda de Reivindicación con el fin de que se le devuelva el bien ubicado en la Mz O lote 07, urbanización Chimú- Trujillo, asimismo la accesión de construcciones; alega que ella y su esposo Gastón Gil Taboada son propietarios legítimos de dicho inmueble, que fue adquirido mediante contrato otorgado por EMADIPERÚ el día 24 de octubre de 1974, posteriormente inscrito con fecha 06 de mayo de 1983 en la partida N° P14068497 de la SUNARP-TRUJILLO. La recurrente alega que no ostenta la posesión puesto que la demandada a invadido dicho inmueble, ejerciendo la posesión en ella sin título alguno desde el año 1994, pese a ver insistido en su desocupación no logro tal fin.

Por su parte la demandada contesta demanda alegando que su posesión no es de manera ilegítima, la viene ejerciendo desde el año 1974, además cuenta con minuta de compraventa del año 1998, adquiriendo el bien por compraventa de su anterior propietario Gastón Gil Taboada.

DECISIÓN: declara fundada la demanda y se ordena que la emplazada desocupe y entregue el bien materia de litis bajo los siguientes fundamentos: Que el título presentado por la demandante es un documento público, inscrito en registros, el mismo acredita fehacientemente el derecho de propiedad del inmueble, por lo que la demandante tiene perfecto derecho a ejercer sobre el bien adquirido los atributos básicos de usar, disfrutar y disponer del bien, por otro establece que la minuta de compraventa presentada por la demandada es un documento que no tiene mayor oponibilidad frente al título de propiedad inscrito

COMENTARIO: En esta sentencia se discute dos títulos respecto a la propiedad de un mismo bien que alegan diferentes personas, cabe señalar que el título que prevalece más y otorga el derecho es el que se encuentra inscrito en registros, según lo establecido por el art. 2016° del C.C. Por otro lado, se evidencia que la parte demandada antes de adquirir el bien inmueble no realizó actos de averiguación, prevención e indagación respecto a bien, puesto que, si la demandada hubiera cumplido con ser diligente al verificar la información registral, se hubiera percatado que el bien inmueble estaba inscrito no solo a nombre de quien le vendió, sino que era una propiedad que formaba parte de una sociedad conyugal, quienes son los ahora recurrentes; la demandada no puede alegar que desconocía estos hechos, bajo a lo establecido en el art. 2012° del C.C, como también no podría presumirse su buena fe en merito a lo establecido por el art. 2014° del C.C; en consecuencia esto es una realidad que sucede muy seguido en nuestro país lo cual genera mayor carga procesal al Poder Judicial.

TABLA 18: Guía de Análisis Documental- Sentencia de Expediente N° 231-2014-0-1602-JR-CI-02

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
DATOS DE LA SENTENCIA			
N° EXPEDIENTE	231-2014-0-1602-JR-CI-02	FECHA DE EMISIÓN	01 DE ABRIL DEL 2020
MATERIA	REIVINDICACIÓN	JUZGADO	JUZGADO DE TRABAJO TRANSITORIO- SEDE JUZGADO DE TRABAJO ASCOPE.
JUEZ	LUIS ALBERTO LEÓN REINALTT		
ESPECIALISTA	MÓNICA TRUJILLO NEYRA		
SUJETOS PROCESALES	DEMANDANTE	MARÍA ELENA RODRÍGUEZ VARGAS	
	DEMANDADO	JOSÉ HERMINIO LOZANO GARCÍA HÉCTOR MODESTO LOZANO GARCÍA	
ANÁLISIS DE SENTENCIA O CASACIÓN			
HECHOS:			
María Elena Rodríguez Vargas interpone demanda de Reivindicación, respecto de 63,18 m2 que forman parte del inmueble con medida 180,28 m2, ubicado en la esquina de la Av. Bracamonte Mz. B lote 01 con el pasaje Alan García Nuevo Progreso			

– Cartavio- Ascope, inscrito en la partida N^o P04055467- SUNARP- TRUJILLO. La demandante adquiere el bien el 29 de setiembre del 2012 mediante escritura pública de compraventa realizada con los cónyuges Henry Jaime Marín Flores y Felicita Alayo de Marín respecto a la totalidad del inmueble; por lo cual solicita a los emplazados que devuelvan la parte del bien que están ocupando. A los demandados se les declaró rebelde, sin embargo contesta demanda la señora Martina Polo Cruz de Lozano en calidad de Litis Consorte necesario pasivo, la cual señala que es cónyuge del demandado Herminio Lozano García y que viene ocupando el bien, sostiene que adquiere el bien por medio del señor Henry Jaime Marín Flores, mediante contrato privado de Fecha 30 de enero de 1999, con firmas certificadas ente el juez de paz de Santiago de Cao, dicho señor traspasó a su esposo el área de 63,18 m². Por otro lado, precisa que la señora Felicita Alayo Cabrera de Marín demandó a su propio esposo con la finalidad de que se declare nulo el contrato privado que realizó con el señor José Herminio Lozano García (contrato antes mencionado), en dicho proceso con N^o de Exp. 778-2007-CI y el cual se declaró infundada la demanda. Conociendo todo ello la señora Felicita y su esposo, han vendido la totalidad del terrero incluyendo los 63,18 m² a la ahora demandante; por lo que solicita que se declare infundada la demanda.

DECISIÓN:

Declara infundada la demanda bajo los siguientes fundamentos:

1.- Menciona que la Corte Suprema en la casación 1589-2016, señala que *“quien adquiere un inmueble no debe limitarse a confiar en la información registral, sino que además deberá analizar la posesión”*; puesto que, en el caso penal de defraudación N^o 95-2015 que se siguió en contra de los anteriores propietarios, se resolvió condenando a la señora Felicita Alayo de Marín y extinguiendo la acción penal a Henry Jaime Marín Flores en agravio del señor José Herminio Lozano García, por tal motivo sería contraproducente que otro órgano jurisdiccional señale que parte del terreno en litis sería propiedad de la demandante, por el solo hecho de que José Herminio Lozano García no inscribió dicha compra inmobiliaria, y además la demandante conocía del proceso pena, puesto que fue parte denunciada, aunque se le haya retirado la acusación fiscal.

2.- Por otro lado, la demandante antes de realizar la adquisición del bien inmueble no verificó que la parte demandada ostentaba la posesión por más de catorce años de la parte del inmueble en litis.

3.- Impide identificar la buena fe por parte de la demandante, puesto que el señor Lozano García adquirió el bien materia de litis con documento de fecha cierta el 30 de enero de 1999 con intervención del Juez de paz de Santiago de Cao y desde ese entonces ejerció la posesión; y la demandante sin conocer dicho inmueble o sin verificar que estaba habitado en parte por terceras personas, compró el inmueble trece años después (29/09/2012); en consecuencia se determina la imposibilidad de amparar a su favor ante la inexistencia de la buena fe.

COMENTARIO:

En el presente, se discute la titularidad de un área de 63.18 m², que ostentan dos personas, la cual una adquiere mediante escritura pública inscrita en registros públicos, mientras que la otra parte ostenta su derecho mediante documento privado con fecha cierta y la intervención de un juez de paz, siendo esta adquisición con fecha anterior al medio de prueba presentado por la demandante. La decisión del Juzgador no solo se basó en el artículo 2016 o el artículo 2022, si no que realiza un análisis interpretativo de la norma llenándose de contenido sobre la figura de buena fe, por lo que recurre a los fallos de la corte suprema consignados en la casación N° 1589-2016, Lima Norte y la casación N° 3187-2013- Cajamarca, puesto que en estas se desestima la protección registral del ultimo comprador que adquiere un bien inmueble, pero esta decisión no es que sea contrario a lo consagrado por el art. 1135° y 2022° del C.C, pues hasta el día de hoy vence el que primero inscribió su adquisición, lo que el juzgador y la Corte Suprema hacen referencia es que el sistema jurídico no protege las adquisiciones por el solo hecho de que se inscriban, si no en el estado subjetivo en el que logró dicha inscripción, es decir en la confianza y certeza de que lo inscrito se condice con la realidad; siendo en este caso que la compradora compro un inmueble si supuestamente conocerlo y sin saber que en el predio se encontraban personas que poseían parte del bien por más de 14 años, en esas circunstancias queda discutible su buena fe en la adquisición del bien inmueble.

TABLA 19: Guía de Análisis Documental- Sentencia de Expediente N° 130-2017-0-1601-JR-CI-07

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
DATOS DE LA SENTENCIA			
N° EXPEDIENTE	130-2017-0-1601-JR-CI-07	FECHA DE EMISIÓN	01 DE OCTUBRE DEL 2019
MATERIA	DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA	JUZGADO	SÉPTIMO JUZGADO CIVIL DE TRUJILLO
JUEZ	GABRIEL ERNESTO OTINIANO CAMPOS		
ESPECIALISTA	MARÍA TRINIDAD NORIEGA CÓRDOVA		
	DEMANDANTE	KAVADOY BLAS ROGER ALBERTO	
		GOZZER GONZALES LUZ MARÍA	
SUJETOS PROCESALES	DEMANDADO	GONZALES RODRÍGUEZ LUISA ISABEL	
		GOZZER GONZALES FLOR DE MARÍA	
		VALERIANO CARRANZA JUAN CARLOS	
		GOZZER MENDOZA DOMINGO IDELFONSO	
ANÁLISIS DE SENTENCIA O CASACIÓN			
HECHOS: El señor Roger Kavadoy presenta demanda de desalojo por ocupación precaria, solicitando que se le restituya el bien ubicado en el Jr. Sánchez Carrión N° 518 Mz 16 lote 05, Pueblo Joven Túpac Amaru- Vista Alegre, inscrito por la partida electrónica N° 14050319- SUNARP. Sostiene que es propietario absoluto del bien con escritura pública N° 1052, de			

fecha 20 de abril del 2016; indica que los demandados se encuentran en condición de ocupantes precarios y se niegan a entregar el bien pese a reiteradas solicitudes, tanto vía notarial como de conciliación.

La parte demandada contesta demanda alegando que con fecha 28 de octubre de 1994 celebró una minuta de compraventa con la señora Sonia Alma Landauro Aguilar (anterior propietaria) para adquirir el bien de 300 m² por el precio de 7,500 soles, realizando desde la fecha actos propios de su derecho; por otro lado señala que el 25 de octubre de 1995 la municipalidad de Víctor Larco Herrera le otorgó su certificado de posesión, y procedió a inscribirse en el padrón de contribuyentes para solicitar servicios de agua y luz y acta de posesión de fecha 16 de noviembre del 2015. Manifiesta que con fecha 20 de abril del 2016 la señora Landauro Aguilar procedió a transferir la propiedad de mala fe al demandante. Además, refiere que presentó demanda sobre nulidad de acto jurídico de la escritura pública de fecha 20 de abril del 2016 y la cancelación de asiento registral contra Landauro Aguilar Y Kavadoy Blas.

DECISIÓN: Declara infundada la demanda bajo los siguientes fundamentos:

- 1.- El accionante es legitimado para solicitar la devolución del bien, pues acreditado su derecho de propiedad mediante Copia Literal N°14050319 del Registro de Propiedad Inmueble.
 - 2.- Sin embargo, los codemandados señalan, que, desde el 28 de octubre de 1994, han venido poseyendo el bien en calidad de propietarios, en mérito a una minuta de compraventa celebrada con la señora Sonia Alma Landauro Aguilar (anterior propietaria); cabe señalar, que el demandante presento medio probatorios extemporáneos destinados a cuestionar la validez del título, los cuales no permitieron determinar la nulidad del título, puesto que en su oportunidad fueron archivados por la propia fiscalía.
 - 3.- Estando ante la pretensión principal como lo es la restitución del bien sublitis, el poseedor debe probar que cuenta con un título que justifique su posesión de dicho inmueble, habiendo cumplido los codemandados con acreditar la existencia de
-

un justo título mediante copia certificada de minuta de compraventa de fecha 28 /10/1994, por lo que no se logra advertir su condición de ocupante precario.

COMENTARIO: En este caso, el accionante busca que se le devuelva el bien adquirido mediante escritura de compraventa N° 1052, al ejercer su derecho de propiedad se percata de la existencia de poseedores en su bien adquirido, por lo que acude al órgano jurisdiccional a interponer demanda de desalojo, el juzgador declara infundada la demanda ya que si bien es cierto el recurrente ostenta el título de propiedad inscrito en registros públicos, pero los demandados también ostentan de título privado con fecha cierta y anterior a la compra realizada por el accionante, en merito a lo antes mencionado es evidente que el accionante está legitimado para solicitar la devolución del inmueble pero no puede constituirse al demandado ser un ocupante precario en base al art. 911 del C.C, pues el demandado cuenta con título que justifica su derecho sobre el bien en litis de fecha anterior a la del demandante. Por lo antes mencionado, se pone en discusión a quien de los dos le corresponde el derecho de propiedad del bien en litis, ante ello no solo se debe tener presente el art. 2016 del código civil, porque si no se estaría desprotegiendo al posesionario que cuente con un justo título. Cabe señalar que dicho hecho se evitaría si es que el demandante hubiese tenido la precaución de conocer el inmueble que pretendía adquirir, pues al realizar dicha acción hubiera tomado conocimiento que existían posesionarios de dicho bien ejerciendo su posesión bajo un justo título.

TABLA 20: Guía de Análisis Documental Casación No 1589-2016- Lima Norte

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
DATOS DE LA CASACIÓN			
N° CASACIÓN	1589-2016	FECHA DE EMISIÓN	09 DE MAYO DEL 2017
MATERIA	NULIDAD DE ACTO JURÍDICO	JUZGADO	JUZGADO ESPECIALIZADO CIVIL DE LIMA
JUECES	TÁVARA CÓRDOVA TELLO GILARDI DEL CARPIO RODRÍGUEZ CALDERÓN PUERTAS SANCHEZ MELGAREJO		
SUJETOS PROCESALES	DEMANDANTE	CARLA DEL ROSARIO EDA ESPEJO ZENOBIO MURILLO LAVADO	
	DEMANDADO	HUMBERTO TEODOMIRO SANTILLÁN OTINIANO SEGUNDO ESTEBAN ZEGARRA PUCAHUARANGA	
ANÁLISIS DE SENTENCIA O CASACIÓN			

HECHOS:

DEMANDA: Carla Eda Espejo interpone demanda solicitando la nulidad de la compraventa de fecha 03 /08/2009 celebrada por Zenobio Murillo a favor de Humberto Santillán en base al inmueble Lt. 42 Mz. F, urbanización el Parral- Comas- Lima y la compraventa de fecha 13 /10/ 2010 celebrada por Humberto Santillán a favor de Segundo Zegarra en base al bien antes mencionado, y se disponga sus correspondientes cancelaciones de asientos registrales. Manifiesta que el demandado Zenobio en su condición de propietario vende con fecha 29/10/1997 a favor de Rubén Murillo, los aires del segundo piso de dicho bien, desde tal día comenzaron el tercer, cuarto y quinto piso, pagaron tributos correspondientes. El 23/02/2007 vuelven a celebrar con Zenobio una minuta de compraventa legalizada transfiriendo a ambos cónyuges el 50% sobre la totalidad del inmueble. Ambos cónyuges con fecha 20/05/2010 solicitan al demandado por vía notarial la formalización de la escritura pública, sin embargo, este 22/072009 celebró la transferencia del inmueble con Humberto S., como si fuera predio de un solo piso por el monto de treinta mil dólares, nunca se le comunicó dicha compraventa. Con fecha 04 /08/2010 el nuevo comprador se colude con el demandado Segundo quien adquiere el bien vendiendo la totalidad del bien por la suma de 10,000 dólares.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE ZENOBIO MURILLO: Señala que nunca celebró un acto jurídico de transferencia de propiedad a favor de los recurrentes, algunas veces firmó documentos a su hijo para tramitar servicios básicos del hogar. Afirma que es válido y de buena fe el contrato celebrado con el señor Huberto S.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE HUMBERTO SANTILLÁN: Señala que no tiene ninguna relación parental con los recurrentes ni con el señor Zenobio y que adquirió el inmueble, pero lo vendió porque el bien no fue desocupado por quienes lo estaban habitando.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE SEGUNDO Z.: Señala que no tiene conocimiento de los fundamentos alegados por la accionante y que solo conoce a Humberto que fue quien le vendió el bien, se enteró de la venta del inmueble en un aviso en el periódico, adquirió el inmueble y luego tomó conocimiento que el bien estaba ocupado por otras personas por lo que inició un proceso reivindicatorio.

DECISIÓN:

PRIMERA INSTANCIA: EL juez con fecha 30 de diciembre del 2014 declaró fundada la demanda, bajo los fundamentos: que el señor Zenobio M. no tenía la condición de propietario sobre todo el bien, puesto que celebró la venta a favor de la accionante con fecha 23/02/2007, habiendo legalizado firmas el 30 de febrero del 2007. La transferencia realizada entre los emplazados fue con propósito de perjudicar a la recurrente ya que sabían que la demandante era poseedora del inmueble que asumía los pagos de los tributos ante la municipalidad. Por otro lado, sostiene que los demandados debieron averiguar sobre los que habitaban en el bien y bajo que título lo hacían, de esta forma se hubiera advertido el hecho anómalo, por tal su adquisición no lo ampara la buena fe registral.

SEGUNDA INSTANCIA: Con fecha 20 de enero del 2015 don Zenobio M. presenta recurso de apelación alegando que la venta que se dice haber realizado a favor de los recurrentes es simulada, puesto que la parte demandante no ha acreditado con documento la entrega del monto dinerario por concepto de la venta. Sostiene que debe tenerse por considerado la venta que realizó a favor de Humberto S., debido a que fue realizada de acuerdo a ley, además sostiene que la juez no ha tenido en consideración que esta tiene como fin causarle perjuicio. Por otro lado, con fecha 20/01/2015 Humberto Teodomiro presenta recurso de apelación sosteniendo que adquirió el inmueble en amparo a lo establecido por las formalidades de ley y que el juez no ha analizado que adquirió el inmueble teniendo en cuenta el principio de buena fe y con fecha 21/02/2015

el apoderado de Segundo Z. señala que la juez no ha argumentado debidamente la sentencia de primera instancia, que su poderdante adquirió el bien en amparo al principio de fe pública registral ya que la recurrente no ha probado que se haya vulnerado su buena fe y que le corresponde al juez aplicar el principio de legalidad, legitimación y publicidad.

La Sala Superior confirma la sentencia de primera instancia, y concluye que los codemandados Humberto S. y Segundo Z. no adquirieron el bien bajo lo establecido por la norma civil.

CASACIÓN: El demandado Segundo Z. interpone recurso de casación por contravenir el inc. 3 y 5 del art. 139° de la Ley de Leyes.

La Corte Suprema declara infundada el recurso de casación, puesto que, establece que no se ha infringido debido proceso y que además las sentencias tanto de primera como de segunda instancia están debidamente motivadas, por lo que se desestima en ese extremo, sostiene que la recurrente se ha encontrado en posesión durante años en merito a un contrato con el primer propietario, por lo que los emplazados no actuaron de buena fe, puesto que conocían de dicha posesión. Además, sostiene que la Sala Superior si se pronunció respecto de cuáles fueron los fundamentos por las que no puede ampararse en el principio de buena fe.

COMENTARIO: En la presente Casación se busca la nulidad de las ventas realizadas por los codemandados y la cancelación de los asientos registrales, cabe señalar que en este caso existe una disputa sobre la titularidad que alega tener un tercero de buena fe y una persona que ejerce posesión respecto a un mismo bien, si bien es cierto el tercero de buena fe tiene amparado su derecho en base a una escritura inscrita en registros públicos de fecha 13/10/2010, mientras que el posesionario tan solo cuenta con una minuta con firma legalizada de fecha 23/02/2007, por lo tanto esta última cuenta con un documento de fecha anterior a la escritura pública. Es por ello que el juzgador en primera instancia determina como

punto controvertido si existe confabulación entre los demandados y si es que conocían la posesión de los demandantes en el inmueble materia de litis; es importante desvirtuar en inicio este punto, para que así se pueda analizar la buena fe con la que obraron los codemandados en base al art. 2014° del C.C, ya que el primer comprador alega haber vendido el bien inmueble porque existían personas ocupándolo que eran diferentes al vendedor, mientras que el segundo en su escrito de casación menciona que el juzgador le cuestiona haber comprado un bien que se encontraba ocupado, a lo que refiere que este hecho es usual en el tráfico comercial, respecto a esto se puede inferir que el segundo comprador también conocía de dicha posesión; además ambos compradores adquieren el bien mediante anuncio publicitario que contenía características distintas a las que pertenecían al bien inmueble materia de litis; ante tales hechos es preciso inferir que un comprador es diligente o actúa de buena fe cuando por lo menos intenta conocer el bien que pretende adquirir y averiguar si es que existen ocupantes que alegan tener derecho distinto al del vendedor.

TABLA 21: Guía de Análisis Documental Casación N° 3187-2013- Cajamarca

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL			
DATOS DE LA CASACIÓN			
N° CASACIÓN	3187-2013	FECHA DE EMISIÓN	22 DE OCTUBRE DEL 2014
MATERIA	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD	JUZGADO	
JUECES SUPREMOS	VALCÁRCEL SALDAÑA		
SUJETOS	DEMANDANTE	CONVERCIÓN A. CONTRERAS LUIS	
PROCESALES	DEMANDADOS	JOSÉ R. CASTILLO TORIBIO ADRIANA P. MÁRQUEZ TORIBIO	
ANÁLISIS DE SENTENCIA O CASACIÓN			
<p>HECHOS: Converción Contreras interpone demanda sobre mejor derecho de propiedad contra José Toribio y Adriana Márquez por el terreno sito en Jr. Alfonso U. N° 189 y 197 así como Jr. José L. N° 680 y 690 (Santa Ana – Cajabamba), con una extensión de 534.90 m2, de los cuales a la fecha ocupa un área de 324.17 m2, mientras que los demandados ocupan un área de 210.73 m2, siendo este el predio materia de litis, por lo cual solicita se declare su derecho de propiedad frente a terceros. Manifiesta que es propietaria del predio antes mencionado por adquirirlo de su anterior propietaria Brígida Arana M. mediante escritura pública de fecha 04/07/2008 (Partida N° 11088901 - Registros Públicos de Cajamarca).</p> <p>Se acumula este proceso al exp. N° 2009-83-C, expediente en el cual José C. y Adriana M. requiriendo que se declare nulo el acto jurídico contenido en la escritura pública con fecha 04/07/2008, celebrada entre Brígida Arana M. con la demandante y la cancelación de asientos registrales N° C 00002, con partida N° 11088901 y una indemnización por 88,000 soles,</p>			

sostuvieron que los emplazados han adquirido tres lotes del terreno sucesivamente por parte de Francisco Arana 162.75 m2 por medio de escritura pública con fecha 03/09/1985; de los esposos Alberto Márquez F. y Andrea Toribio P. 72 m2 por escritura pública de fecha 05/09/1985 y finalmente de Andrea viuda de Márquez 92.40 m2 mediante contrato de fecha 15/06/1993, midiendo su terreno 327.15 m2 en el cual han ejercido su derecho de propietarios (edificaciones). Por otro lado, las emplazadas Brígida A. y Agustina C., celebran contrato de compraventa de manera dolosa del terreno ubicado en Jr. Alfonso U. N° 189 y 197 así como Jr. José L. N° 680 y 690 (Santa Ana – Cajabamba), aun cuando la compradora sabía que dicho terreno le pertenecía a los accionantes.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA: Converción Contreras contesta demanda alegando que los predios adquiridos por los demandantes son distintos a los de la recurrente, que recientemente se enteró sobre los títulos que poseen los demandantes por lo que interpone demanda reconvenzional reivindicatoria y demolición de lo construido, puesto que los demandados vienen ocupando arbitrariamente 210.73 m2 de su predio.

DECISIÓN:

PRIMERA INSTANCIA:

El juez declara fundada la demanda de mejor derecho de propiedad, infundada la demanda de nulidad de acto jurídico e improcedente la demanda reconvenzional reivindicatoria bajo los siguientes fundamentos:

Se verifica que, mediante inspección judicial realizada, la señora Converción Contreras posee el área de 324.10 m2 y que los esposos demandados conducen un área 168.49 m2, los cuales fueron adquiridos de los cónyuges Alberto M. y Andrea T. mediante escritura pública de fecha 05/09/1985 y de Andrea vda. de Márquez mediante contrato privado de fecha 15/03/1993. Que del acto jurídico cuestionado a favor de Converción Contreras no se advierte que haya sido adquirido contrario a derecho.

Por otro lado, ambas partes sostienen tener derecho sobre el bien en litigio, sin embargo, el derecho de Conversión Contreras se encuentra inscrito en el registro; otorgándole a sí el mejor derecho de propiedad en base al principio de Prioridad en el Tiempo, estipulado en el art. 2016 del C.C. Respecto a la reivindicación es improcedente ya que esta acción se la dirige contra el poseedor no propietario, siendo que en este caso la parte demandada (poseedores), son propietarios de las construcciones del inmueble.

SEGUNDA INSTANCIA:

La Sala Superior revoca la sentencia apelada declarando infundada el mejor derecho de propiedad y fundada la nulidad de acto jurídico bajo los siguientes fundamentos:

Que si bien se verifica Conversión C. y Brígida F. celebran de compraventa el 04/07/2008, la cual la inscribe correspondientemente en registros sin embargo no resulta aplicable en este caso los art. 2012 y 2014 del C.C, puesto que la señora Brígida Arana (vendedora) inscribe su derecho el 28 de enero del 2008 fecha posterior en que compraron José C. y Adriana M., por lo que Conversión C. inscribe su derecho el 10/07/2008. Por otro lado, queda acreditado su derecho del señor José C. y Adriana M. concerniente a la propiedad en base a documentos con fecha cierta respecto a los inmuebles comprados. Que desde la fecha de su adquisición han venido realizando construcciones ejerciendo su derecho de manera pública y pacífica, por lo que la compradora C. debió percatarse de dicha posesión antes de realizar la compra más aun cuando los poseedores le mostraron copias de sus respectivas escrituras públicas, evidenciándose así su mala fe.

CASACIÓN: Conversión C. interpone recurso de casación por infracción normativa de los art. 923, 949, 2012, 2014, 2016, 2022 del C.C, la misma que fue declarada infundada por la Corte Suprema bajo los siguientes fundamentos:

Que, dichos principios denunciados en dicha infracción normativa no son aplicables al presente caso puesto que como se observa en el contrato de compraventa realizado el 04/07/2008, que es materia de nulidad de acto jurídico fue celebrado

cuando José C. y Adriana M. poseían el inmueble, que si bien es cierto en el contrato de compraventa se estableció que la entrega del bien debe darse a la suscripción de la minuta, situación que fue imposible debido a que José C. y su esposa se encontraban en posesión, lo que queda acreditado la mala fe de Brígida A. y Convergión C., esta última hubiera podido verificar con un mínimo de diligencia que el bien que quería comprar estaba en posesión de terceros, los cuales ostentaban de un título (verificar estado actual del bien), teniendo en cuenta aun la importancia que supone una compraventa de un bien

COMENTARIO: En la presente Casación la demandante busca que se le reconozca su propiedad en merito a su escritura pública inscrita, frente al derecho que alegan tener los demandados en base a documento privado de fecha cierta no inscrito. En este caso no es solo analizar a nombre de quien está inscrita la propiedad en registros tal como lo establece el art. 2022 del C.C.; ya que si solo nos basáramos en el artículo antes mencionado el derecho de propiedad de la recurrente estaría protegido y reconocido y no habría nada más que discutirse; es por ello que se requiere realizar un análisis exhaustivo e ir más allá de la inscripción y posicionarnos específicamente en verificar si las partes actuaron de buena fe. Es por tal razón, señalar que los posesionarios contaban con un título privado con fecha anterior a la escritura pública inscrita y mucho más aun habían realizado construcciones sobre el lote materia de litis; por otro lado la propietaria originaria a pesar que en un primer estadio vendió una parte del total de su terreno a los padres de la ahora demandada (actual propietaria con documento privado); aprovechándose que los compradores no inscribieron su derecho, vendió a una tercera persona la totalidad del terreno, esto demuestra que la propietaria originaria no tuvo un comportamiento acorde a derecho, no primó su buena fe como tampoco la de la nueva compradora (demandante), ya que ambas realizaron la inscripción en el mismo año en fechas distintas aun cuando la propietaria originaria tenía el pleno conocimiento que dicho pedazo de propiedad no le correspondía. En los negocios de compraventa de inmuebles, por ser de suma importancia lo mínimo que se requiere es que el comprador sea diligente *“que tenga el deber de comprobar el estado actual del bien que pretende adquirir”*, el cual

estaba en toda la posibilidad de poder averiguar que el inmueble se encontraba poseído por otra persona distinta a la vendedora, y mucho más aún que esta contaba con un documento que ampara su derecho de propiedad, el cual le habían mostrado a la compradora y aun a sabiendas esta accedió a realizar dicha compra.

TABLA 22.

PREGUNTA 01: *Respuesta a la pregunta 01 referente al objetivo específico*

1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?

L. M. D. R.	T. C. B. R.	A. L. G. G.	O. D. B. A.
<p>El comprador debe conocer la historia o posición jurídica del bien que desea adquirir en SUNARP. Actuar con diligencia verificando la titularidad del bien y a cargo de quien se halla, esto es, que quien vende el bien es verdaderamente el dueño. Posteriormente, a sus alrededores preguntar por el bien en cuestión esto evitaría el riesgo de que su derecho como futuro propietario se vea afectado.</p>	<p>Acudir a Registros Públicos y solicitar una copia literal de la partida electrónica del inmueble a comprar, para ver los datos del propietario y si el inmueble posee cargas o gravámenes</p>	<p>El comprador de un bien inmueble responsable, es recurrir a Registros Públicos para revisar la partida registral propia en la que obra toda la información respecto a un bien inmueble en específico, dicha información se presume cierta y veraz.</p>	<p>Un comprador responsable adquirente de un bien inmueble deberá conocer la información registral del bien que pretende comprar, además deberá conocer físicamente el bien inmueble, para saber si el vendedor es también posesionario del bien.</p>

TABLA 23: Interpretación de la pregunta 01 del cuestionario respecto a la primera categoría

PREGUNTA N° 01	¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?
L. M. D. R. T. C. B. R. A. L. G. G. O. D. B. A.	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros encuestados se puede apreciar que todos los participantes consideran que lo primero que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó diligentemente es verificar la información registral del bien inmueble que se pretende adquirir
L. M. D. R. T. C. B. R. A. L. G. G. O. D. B. A.	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los encuestados, se puede observar que dos de los encuestados consideran que no sólo se debe investigar la información registral del bien que se pretende adquirir para considerar que actuó responsablemente, sino también deberá conocer físicamente el bien inmueble para verificar quien es posesionario del bien y así evitar que su derecho se vea afectado.

TABLA 24.

PREGUNTA 02: *Respuesta a la pregunta 02 referente al objetivo específico*

2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?			
L.M.D.R.	T.C.B.R.	A.L.G. G.	O.D.B.A.
<p>No, pero es una de las acciones a realizar en aras de salvaguardar su mejor derecho como futuro propietario; otra de las acciones que podría llevar a cabo es no únicamente comprobar que el titular que se halle inscrito en Registros Públicos, sino que también posea el bien, esto es se comporte como propietario.</p>	<p>No es el único parámetro, pero si es el más seguro frente a terceros, por cuanto la información que obra en Registros Públicos es erga omnes y goza de la fe pública registral, también puede el comprador conocer el bien inmueble que pretende adquirir.</p>	<p>No, pero la búsqueda en registros públicos es un factor para tener seguridad al momento de la compraventa de un bien inmueble, otra medida, es verificar quien se encuentra en posesión del bien inmueble a adquirir y a que título lo ostenta, ello a fin de evitar contingencias futuras.</p>	<p>No, porque no todas las personas tienen inscrita su propiedad en Registros Públicos, debido a que el sistema registral peruano es declarativo y no constitutivo, por lo que se debe realizar otro tipo de acciones como la verificación posesoria del bien, con el fin de evitar procesos judiciales.</p>

TABLA 25: Interpretación de la pregunta 02 del cuestionario respecto a la primera categoría

PREGUNTA N° 02	¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros encuestados se puede apreciar que todos los participantes consideran que no solo la verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador, pero sostienen que es el más importante para salvaguardar su derecho como futuro propietario, además mencionan que otra acción puede ser la verificación posesoria o conocer el bien inmueble que pretende adquirir y así evitar contingencias a futuro.
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los encuestados no se han observado discrepancias.

TABLA 26.

PREGUNTA 03: *Respuesta a la pregunta 03 referente al objetivo específico*

3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?

L.M.D.R.	T.C.B.R.	A.L.G.G.	O.D.B.A.
Si lo vemos desde una perspectiva extremista esto sería generar que el comprador sea sumamente diligente, a fin de que a la larga no se configuren procesos judiciales.	Si, por cuanto el comprador no podría conocer de otros actos celebrados entre las partes que no se encuentren inscritos, por lo que la información que proporciona el Registro sería la única acción que podría realizar, por lo que estos actos le ayudarían a evitar cuestionamientos sobre su derecho.	Estos son parámetros importantes, a partir de ello se obtiene información respecto al bien. Para el actuar diligente de un comprador, son importantes dos conductas, la primera observar la información del bien en Registros Públicos, y la segunda observar quien se comporta como propietario en los hechos, esto a fin de evitar posibles contingencias a futuro frente a terceros.	Sí, porque la realización de estas acciones, permitirá corroborar que el comprador de un bien inmueble actuó diligentemente, por lo tanto, demostró su buena fe, y su derecho quedará a salvo frente a terceros.

TABLA 27: Interpretación de la pregunta 03 del cuestionario respecto a la primera categoría

PREGUNTA N° 03	¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros encuestados se puede apreciar que todos los participantes consideran que conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra y que el cumplimiento de estos actos permitirá demostrar que el comprador actuó diligentemente en base a su buena fe, y así su derecho quedará a salvo frente a terceros y se evitaría procesos judiciales.
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los encuestados no se han observado discrepancias.

TABLA 28.

PREGUNTA 04: *Respuesta a la pregunta 04 referente al objetivo específico*

4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?			
L.M.D.R.	T.C.B.R.	A.L.G.G.	O.D.B.A.
<p>Sí, la conducta diligente que tenga el comprador antes de adquirir, lo hará un comprador de buena fe, sin acarrearle responsabilidad que el bien pueda presentar más adelante. Si ha tenido una actitud diligente, es decir, se ha tomado el tiempo de estudiar el bien considero como la más importante y como la que acredita su buena fe: LA PUBLICIDAD REGISTRAL, ello lo exime de responsabilidades respecto del vendedor de mala fe.</p>	<p>Para que sea considerado diligente deberá cumplir con los presupuestos establecidos para la fe pública registral, el que da protección al tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, y reúne los requisitos del artículo 2014 del Código Civil.</p>	<p>Considero que sí, ya que si el comprador ha observado la información en registros públicos y ha observado quien actúa como propietario en los hechos, pues el acto jurídico que realice al adquirir la propiedad estará revestido de buena fe, lo cual a su vez es una garantía para el comprador ante posibles contingencias futuras.</p>	<p>Sí, porque mediante la verificación del cumplimiento por parte del comprador respecto a todos los parámetros demostrará que actuó diligentemente y no podrá cuestionarse su buena fe.</p>

TABLA 29: Interpretación de la pregunta 04 del cuestionario respecto a la primera categoría

PREGUNTA N° 04	Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros encuestados se puede constatar que todos los participantes consideran que para catalogarlo diligente a un comprador de bien inmueble debe exigírsele el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente, de tal modo ante dicho cumplimiento no se podrá cuestionar su buena fe, esto actuaría como garantía para el comprador ante posibles contingencias.
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los encuestados no se han observado discrepancias.

TABLA 30.

PREGUNTA 05: *Respuesta a la pregunta 05 referente al objetivo específico*

5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?	L.M.D.R.	T.C.B.R.	A.L.G.G.	O.D.B.A.
	Sí, porque mediante la verificación del cumplimiento por parte del comprador respecto a todos los parámetros demostrará que actuó diligentemente y no podrá cuestionarse su buena fe.	Sí, por cuanto será un mecanismo de seguridad para la celebración de los contratos entre particulares.	Si, lo considero muy importante. Adquirir un bien inmueble es un acto jurídico que muchas veces puede tener un valor económico elevado, en ese sentido considero que para un actuar diligente, es importante corroborar información sobre el bien en registros públicos y además en el plano fáctico, todo ello a fin de evitar por todas las vías posibles, conflictos legales que se pudiesen desarrollar en el futuro.	Sí, porque si el comprador de un inmueble tiene en cuenta los parámetros de la conducta diligente podrá realizar una compra exitosa, y ante una posible discusión de titularidad, se observará que actuó de buena fe durante la compra hasta la inscripción en registros.

TABLA 31: Interpretación de la pregunta 05 del cuestionario respecto a la primera categoría

PREGUNTA N° 05	¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	<p>COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros encuestados se puede observar que todos los participantes consideran que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble, puesto que será un mecanismo de seguridad de su derecho frente a terceros, siendo así que se evitaría conflictos legales que se pueden dar en el futuro, se deberá evidenciar que su buena fe debe ser realizada desde realizada la compra del bien inmueble hasta la inscripción en registros.</p>
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	<p>DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los encuestados no se han observado discrepancias.</p>

TABLA 32.

PREGUNTA 06: *Respuesta a la pregunta 06 referente al objetivo específico*

6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?			
L.M.D.R.	T.C.B.R.	A.L.G. G.	O.D.B.A.
<p>La conducta diligente integra la verificación en Registro Públicos, como o en el ámbito jurídico como también verificación en lo social y en el plano físico del bien, a efecto de evitar perjudicarse. Ayudaría mucho este tipo de conductas diligentes por parte del comprador; para evita crear cargas procesales, cuando en su oportunidad debió ser el comprador quien tenga en su poder la decisión de adquirir o no el bien de la información recabada.</p>	<p>Verificar la información que proporciona los Registros Públicos Actuar de buena fe Acto celebrado a título oneroso</p>	<p>Conforme he venido refiriendo en líneas anteriores, considero que un actuar diligente completo consiste en la verificación documental del inmueble en Registros Públicos, pero además también consiste en un seguimiento del bien inmueble en el plano fáctico para determinar quién en los hechos actúa como propietario.</p>	<p>Uno de los parámetros más relevantes es la constatación y búsqueda de la información registral en Registros Públicos, además el comprador debe ejecutar una verificación posesoria del bien inmueble que se pretende adquirir.</p>

TABLA 33: Interpretación de la pregunta 06 del cuestionario respecto a la primera categoría

PREGUNTA N° 06	Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	COINCIDENCIAS: de las respuestas obtenidas de nuestros encuestados se puede apreciar que todos los participantes consideran que los parámetros que integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe es la verificación de la información registral en Registros Públicos del bien que se pretende adquirir, y una verificación posesoria del bien, es decir un seguimiento del bien inmueble en el plano fáctico para determinar quien actúa como propietario, además actuar de buena fe.
L.M.D.R. T.C.B.R. A.L.G.G. O.D.B.A.	DISCREPANCIAS: respecto a las opiniones de los encuestados no se han observado discrepancias.

DISCUSIÓN

La presente sección está referida a la discusión de los resultados, por lo que se procederá a confrontar con lo trabajado en el capítulo de marco teórico que comprende los antecedentes y teorías de distintos juristas, como también en mérito a lo obtenido de la aplicación de instrumentos (análisis de documentos, guía de entrevista y cuestionario).

Por lo descrito, conforme al **objetivo general** del presente estudio resulta relevante analizar la conducta diligente del comprador, puesto que esto permitirá comprender que es lo que integra o a que se le cataloga conducta diligente, este análisis es fundamental para poder determinar qué aspectos se le debe requerir a este sujeto para que pueda alegar buena fe ante la adquisición de un bien inmueble, y su adquisición no sea discutible. Como se puede observar en la tabla 02 la conducta diligente hace referencia a que el comprador debe accionar de manera precavida realizando actos previos lo cual logre generar en él, la convicción de que el bien que está adquiriendo lo obtiene de su propietario legítimo, siendo esto necesario para alegar buena fe en su adquisición y así evitar conflictos a futuro. Por otro lado, en la tabla 04 se aprecia que para la configuración de la buena fe que alegue tener el comprador, este debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde el momento en que celebre el acto jurídico hasta la inscripción del mismo en registros, esto es necesario debido a que la presunción de buena fe ha quedado debilitada, es por ello que para acreditar esta es necesario lograr un estado de certeza que sostenga su accionar.

Del mismo modo, la tabla 06 muestra que para demostrar que el comprador actuó diligentemente debe tener en cuenta ciertos aspectos, como la información registral, la verificación de gravámenes y siendo la más esencial la verificación posesoria, cabe señalar que estos aspectos dependerán de cada caso en concreto. En mención al presente objetivo, la tabla 08 señala que es importante e indispensable analizar la conducta del comprador, puesto que analizando la realidad peruana y teniendo en cuenta su sistema registral, dicha figura tratada

ayudaría a evitar estafas y engaños referente a la adquisición de un bien inmueble. Esto es concordante con lo manifestado por Pacheco (2019), quien sostiene que los adquirentes tienen la obligación de constatar si los vendedores cuentan con las facultades de ley para realizar la transferencia de propiedad, si el comprador no actuase con diligencia en su compra no puede alegar su buena fe; en opinión similar sostiene Fernández (2017) quien alega, que las personas al no ser diligentes al momento de adquirir un bien inmueble, produce que sea víctimas y en consecuencia se genere carga procesal.

En relación al **primer objetivo** de la investigación planteado, la tabla N°23 y N°25 refiere que lo primero que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerársele que actuó diligentemente, es verificar la información registral del bien inmueble que se pretende adquirir, siendo este el más importante para salvaguardar su derecho como futuro propietario, pero este no es el único parámetro de su conducta diligente, sin dejar de lado el conocer físicamente el inmueble, para verificar quien es el posesionario del bien y de esa manera evitar contingencias a futuro. De tal modo, en la tabla 27 se observa que conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra y que el cumplimiento de estos actos permitirá demostrar que el comprador actuó diligentemente. Asimismo de conformidad con la tabla 29 se hace mención que para catalogarlo diligente a un comprador de bien inmueble debe exigírsele el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente, de tal modo ante dicho cumplimiento no se podrá cuestionar su buena fe, esto actuaría como garantía para el comprador ante posibles contingencias; en concordancia con lo que estipulado en la tabla 31, que hace mención que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble, puesto que será un mecanismo de seguridad de su derecho frente a terceros, siendo así que se evitaría conflictos legales a futuro, para lo cual se deberá evidenciar que su buena fe debe ser realizada desde el momento de la compra del bien inmueble hasta la inscripción en registros.

Finalmente, la tabla 33 refiere que los parámetros que integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe es la verificación de la información registral en Registros Públicos del bien que se pretende adquirir, y una verificación posesoria del bien, es decir un seguimiento del bien inmueble en el plano fáctico para determinar quien actúa como propietario, además actuar de buena fe. Esto es concordante con lo manifestado por Vargas (2020) quien refiere que la diligencia es parte de la buena fe, la cual incluye a la inspección de la información extra registral que se basa en la verificación posesoria del inmueble, asimismo coincide con lo establecido por Ber (2015) quien sostiene que la diligencia del comprador consiste en realizar acciones como observación o indagación por si solo o por medio de un especialista con el fin de realizar verificaciones previas, ya sean de manera física o intelectual; en similitud a ello (Quispe, 2019) señala que la buena fe no solo se demuestra con examinar los antecedentes registrales o conseguir con anterioridad el negocio jurídico de compraventa, sino que se requiere que se averigüe sobre la situación actual del bien inmueble, lo cual constaría que el tercero de buena fe deba de realizar una inspección, para indagar la situación actual posesoria del bien.

Ahora, respecto al **segundo objetivo** de la investigación se analizó jurisprudencia referente a las sentencias emitidas por el Poder Judicial sobre reivindicación (Exp. 668-2016 y Exp. 231-2014) y desalojo por ocupación precaria (Exp. 130-2017) y de casaciones emitidas por la Corte Suprema sobre nulidad de acto jurídico (Cas. 1589-2016) y mejor derecho de propiedad (Cas. 3187-2013), de tal modo se evidencia de la tabla 17 a la tabla 21, que las partes de los procesos no actúan con la debida diligencia al momento de adquirir un bien inmueble y a causa de la no inscripción de su derecho de propiedad, origina la duplicidad de ventas conllevando a que se configure procesos judiciales en los que se discute el derecho de propiedad; en dichas resoluciones se evidencia que los jueces tienen diferentes criterios para analizar la buena fe; ya que algunos jueces solo toman en cuenta la información registral, mientras que otros se basan en la información extra registral, es decir verificación posesoria; lo que impide que los letrados tengan un fundamento base que les conlleve a analizar la conducta diligente del comprador

antes de emitir su fallo, cuando se discuta temas del derecho de propiedad (cuando exista titular registral y titular con documento privado con fecha cierta); conforme a lo que establece Che (2016), que las transferencias que no son inscritas, dificulta poder identificar al titular del inmueble, y esto ocasiona problemas judiciales, en similitud a ello Bravo (2018), quien sostiene que al no ser obligatoria la inscripción de la adquisición de un bien inmueble, puede existir conflictos debido a la existencia de la duplicidad de compradores, por lo que no se tiene certeza a quien le corresponde su derecho; asimismo en concordancia con lo establecido por Faith, Ledyard & Faith, PLC (2015) se requiere contar con diligencia ante una transacción inmobiliaria, lo cual esto permitirá realizar actos de investigación de lo que compone la transacción, el inmueble y otros aspectos importantes.

Finalmente, en relación al **tercer objetivo** planteado, la tabla 10 refiere que existe sustento legal respecto a la conducta diligente de un comprador de forma general, mas no específica, sin embargo, existe una normativa respecto a esta figura, pero solo cuando opere un acto delictivo o ilícito penal. Por otro lado, de la tabla 12 se desprende que la mayoría de los entrevistados considera que es necesaria la positivización, puesto que a causa del sistema consensual francés asumido por el ordenamiento jurídico peruano, genera un riesgo en el comprador, sin embargo, uno de los participantes señala que no es necesaria la positivización de dicha figura, sino que debe establecerse como una cláusula normativa general. De conformidad con la tabla 14, se aprecia que los participantes sostienen que es viable la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble, siempre y cuando sea coherente y compatible con las normas establecidas en la actualidad para que no queden dudas de que está haciendo una transacción correcta y así evitar en el futuro consecuencias legales; de forma que dicha positivización generaría un aporte en el derecho tal como lo señala la tabla 16, en la que se especifica que esta positivización ayudaría a determinar supuestos que establezcan con claridad la conducta diligente del comprador, permitiendo esto otorgar un mayor orden, predictibilidad, eficiencia económica y sobre todo seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias. En similitud con lo manifestado por Leyva (2017), quien refiere que el sistema actual de transferencias

de bienes inmuebles, no otorga seguridad jurídica y en consecuencia genera futuros procesos judiciales. Lo antes descrito, se asemeja con lo citado por Vásquez (2020), quien precisa que en un sistema registral debe haber concordancia entre la realidad (verdad oficial) y la publicidad registral, lo cual no sucede en el sistema registral peruano, siendo que en base al principio de la buena fe registral los asientos registrales se presumen ciertos, lo que solo configura una verdad a medias; del mismo la Corte Suprema en el IX Pleno Casatorio Civil, sostiene que el sistema de transferencia de bienes inmuebles tiene una influencia francesa, que refiere que el solo consenso (acuerdo de voluntades) transfiere la propiedad sin la necesidad que se suscriba algún documento, se entregue el bien o se inscriba en Registros Públicos.

V. CONCLUSIONES

1. En la presente investigación se determinó que la conducta diligente del comprador de un bien inmueble es exigible para poder demostrar que actuó de buena fe desde el inicio de la relación contractual hasta la inscripción de su título en Registros Públicos, de tal forma dicho actuar servirá como mecanismo de seguridad de su derecho frente a terceros.
2. En el proceso de la Investigación se identificó que los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe son: la verificación de la información registral, verificación posesoria del bien y bajo que título lo poseen y conocer físicamente el bien inmueble que se pretende adquirir.
3. Se analizó jurisprudencia nacional respecto a la buena fe del comprador en la adquisición de bien inmueble y observó que existen distintos jueces que proyectan una postura distinta ante una discusión sobre a quién le corresponde la titularidad de un bien inmueble, puesto que, algunos jueces resuelven a favor del tercero de buena fe por el solo hecho de haber confiado en la información registral, mientras que otros jueces sostienen que si bien es cierto la información registral es importante revisarla, sin embargo no es la única que el comprador debe tener en cuenta, ya que el comprador debe investigar y corroborar la información extra registral, para así alegar que su accionar estuvo acorde a la buena fe exigible por el Derecho.
4. En base al presente estudio se concluye que es necesaria y viable la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la

adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana, para establecer exigencias normativas que regule la conducta del comprador, de tal modo que dicha disposición sea aplicable a todos los libros del código civil y más aún para proteger su posición en problemas legales que pueden presentarse en un futuro respecto a su derecho de propiedad, de tal modo que ante el cumplimiento de dicha positivización le otorgue seguridad que está adquiriendo un bien inmueble correctamente.

VI. RECOMENDACIONES

1. A manera de solución, se recomienda que los legisladores regulen de manera expresa el criterio de la conducta diligente como parte de la manifestación de buena fe por parte del comprador ante la adquisición de bienes inmuebles en la normativa peruana, plasmándose en el artículo V del Título Preliminar del Código Civil, debiendo agregar a lo ya establecido: “*La diligencia del comprador debe ser exigible como conducta de su accionar, en los casos que el juez considere necesaria su aplicación*”; con el fin de otorgarles a los magistrados un nuevo conocimiento o criterio que sirva de soporte y fundamento, para resolver conflictos en los que se discuta a quien le corresponde la titularidad del bien.
2. Estableciéndose, lo antes señalado permitirá que este nuevo criterio implementado en la normativa peruana generará en primer lugar un aporte al derecho, como contribución a una problemática preexistente, con lo que la aplicación de esta figura en los casos en los que se discuta la titularidad de un bien inmueble permitirá disminuir la carga procesal y la duración de un proceso en el Poder Judicial.

REFERENCIAS

Alejo, H. (2020, 18 de septiembre). *Análisis del concepto de buena fe en relación a la sentencia del Tribunal constitucional: Caso del tercero de buena fe*. Enfoque Derecho. <https://bit.ly/3pu0r6C>

Ander-Egg, E. (2016). *Diccionario de Psicología* (3.^a ed.). Editorial Brujas.

Arteaga, D. (2015). *La acción reivindicatoria y sus efectos frente al poseedor de mala fe, en las sentencias emitidas por el juzgado primero de lo civil y mercantil del Cantón Riobamba, durante el periodo 2013*. [Tesis de grado, Universidad Nacional del Chimborazo]. Repositorio Digital UNACH. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/1977>

Avendaño, J. y Avendaño, F. (2017). *Derechos reales*. Fondo editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

Baena, G. (2017). *Metodología de la Investigación* (3.^a edición). Grupo Editorial Patria. <https://bit.ly/3nULWr3>

Bazán, V. (2016). *La posesión como elemento de hecho necesario para oponerse al propietario no registral en las ventas sucesivas*. LP Pasión por el Derecho. <https://bit.ly/37eRvvg>

Ber, R. (2015, 23 de mayo). La verificación diligente al comprar una propiedad en Quebec. *Blog NMnoticias.ca*. <https://bit.ly/2VQNBle>

- Bonnitcha, J. y McCorquodale, R. (2017). The Concept of “Due Diligence” in the UN Guiding Principles on Business and Human Rights. *The European Journal of International Law*, 28 (3), 899-919. <https://doi.org/10.1093/ejil/chx042>
- Braithwaite, S.N. (2018). *La compraventa de bien ajeno y la seguridad jurídica en la legislación civil peruana*. [Tesis de Doctorado, Universidad Inca Garcilaso de la Vega]. Repositorio Institucional Universidad Inca Garcilaso de la Vega. <http://repositorio.uigv.edu.pe/handle/20.500.11818/2442>
- Bravo O. A. (2018). *La inscripción constitutiva y la seguridad jurídica de la propiedad inmueble, lima 2017*. [Tesis de Grado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional Digital Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/34873>
- Cabuli, E. (2016). La evolución del estudio de antecedentes y el requisito de buena fe del artículo 392 del Código Civil y Comercial, *Revista del Notariado*, 924, 37-48. <https://bit.ly/38UJf17>
- Carter, N. Bryant, D. Dicenso, A. Blythe, J. & Neville, A. (2014). The Use of Triangulation in Qualitative Research. *Oncology Nursing Forum*, 41(5), 545-547. <https://onf.ons.org/onf/41/5/use-triangulation-qualitative-research>
- Castillo, M. y Rivas, G. (2014). La diligencia y la inejecución de las obligaciones. *Ius Et Veritas*, 24 (48), 130-141. <https://bit.ly/2GZsYjg>

- Che L. J. (2016). *La seguridad jurídica del propietario en un sistema dual de transferencia de inmuebles* [Tesis de Grado, Universidad Antenor Orrego]. Repositorio Digital de la Universidad Antenor Orrego. <https://hdl.handle.net/20.500.12759/2253>
- Cornet, M. (2018). El principio de buena fe. *Revista digital Pensamiento Civil*. <https://bit.ly/2JNrpWJ>
- Davies, P. (2019). The Basis of Contractual Duties of Good Faith. *Journal of Commonwealth Law*, 1 (1), 1-34. <https://bit.ly/3nUhGfU>
- De la Maza, I. (2016). Afirmaciones conscientemente falsas y mediana diligencia. a propósito de la sentencia de la corte suprema de fecha 4 de abril de 2016. *Revista de Derecho (Coquimbo)*. 23 (2). 311-326. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-97532016000200011>
- Faith, Ledyard & Faith, PLC. (2015) Due Diligence is essential in Arizona real estate transactions. *Blog Faith, Ledyard & Faith, PLC*. <https://bit.ly/2JlibLy>
- Fernandez, C. G. (2017). *Problemática de los contratos privados de Compraventa de Propiedad Inmueble regulada por el Sistema Declarativo en el distrito de Carabayllo*. [Tesis de Grado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional Digital Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/15150>
- Fernández, M. Urteaga, P. & Verona, A. (2015). *Guía de Investigación en Derecho*. Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://bit.ly/3l6Rq09>

- Hernández, R. Fernández, C. & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. Mc Graw-Hill Interamericana Editores. <https://bit.ly/3pTwLQ>
- Leyva, M. K. (2017). *El sistema peruano de transferencia de bienes inmuebles inscritos y la seguridad jurídica*. [Tesis de Grado, Universidad César Vallejo]. Repositorio Institucional Digital Universidad Cesar Vallejo. [Antenor](#)
- López, J. J. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. [Tesis de Grado, Universidad Andina del Cusco]. Repositorio Digital Universidad Andina del Cusco. <http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/1119>
- Lucero, D. L (2014). *Contrato de compra venta de bienes y las consecuencias que genera su incumplimiento en la Legislación Mercantil Ecuatoriana* [Tesis de Grado, Universidad Central del Ecuador]. <https://bit.ly/3jjNsQK>
- Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (2018). *Guía de la OCDE de Debida Diligencia para una Conducta Empresarial responsable*. Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico.
- Pacheco, D. (2019). *Para acreditar buena fe, compradores estaban obligados a verificar las facultades de los vendedores para realizar transferencia*. LP Pasión por el Derecho. <https://bit.ly/2I2OTGN>
- Pérez, J, Nieto, J & Santamaría, J. (2019). La Hermenéutica y la Fenomenología en la Investigación en Ciencias Humanas y Sociales. *Civilizar: Ciencias Sociales y Humanas*, 19(37), 21-30. <https://doi.org/10.22518/usergioa/jour/ccsh/2019.2/a09>

Pinoy Attorney (2016). *Double sale: selling the property to two or more buyers*. Attorneys of the Philippines. <https://bit.ly/3fGn4Ak>

Polanco, F. (2015). El concepto de conducta en psicología: un análisis socio-histórico-cultural. *Revista Interacciones*, 2 (1). 43-51. <https://bit.ly/2lyW0qi>

Quispe, J. (2019, junio 20). Los terceros adquirentes de buena fe. *Blog Avendaño Estudio de Abogados*. <https://eja.com.pe/los-terceros-adquirentes-de-buena-fe/>

Sala Civil Permanente (2017). Sentencia del 09 de mayo. Casación N° 1589 – 2016. <https://bit.ly/36KDuDF>

Sala Civil Transitoria (2014). Sentencia del 22 de octubre. Casación N° 3187 – 2013. <https://bit.ly/3nz13WR>

San Martín, L. (2019). Tres conceptos para un estándar de conducta: a propósito de la confianza razonable y la protección de la apariencia. En M. Barría et al. (Eds.), *Estudios de Derecho privado en homenaje al profesor Daniel Peñailillo Arévalo*. (pp. 595-692). Thomson Reuters.

Superintendencia de Banca, Seguros y AFP; Cooperación Alemana Deutsche Zusammenarbeit. (2020). *Guía para la aplicación de la debida diligencia en el conocimiento del cliente con un enfoque basado en riesgos*. Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Tercer Juzgado Especializado en lo Civil. (2020). Sentencia del 19 de agosto. Expediente 0668 – 2016 -0- 1601 – JR – CI – 03.

Ucaryilmaz, T. (2020). The Principle of Good Faith in Public International Law. *Oxford Institute of European and Comparative Law Bilkent University Faculty of Law*, 68 (1), 43- 59. [https://doi.org/10.18543/ed-68\(1\)-2020pp43-59](https://doi.org/10.18543/ed-68(1)-2020pp43-59)

Varela, E. (2017, 19 de junio). La Buena fe en los contratos. *Aquí se habla derecho*. <https://bit.ly/32qzwBp>

Vargas, L. D. (2020). *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema* [Tesis de Grado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. Repositorio Digital de la Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/17503>

Varsi, E. (2019). *Tratado de derechos reales. Posesión y propiedad*. (Tomo 2). Fondo Editorial Universidad de Lima.

Vásquez, A. (2020,29 de junio). *¿Qué sistema o quién debe prevalecer?: ¿posesión o Registros Públicos? ¿el poseedor ad usucapionem o tercero de buena fe pública registral?* IUS 360. <https://bit.ly/37fNpmN>

Vásquez, W. (2016). Clausula Ad Corpus y la compraventa de inmuebles para vivienda. *Revista Derecho Pucp*, 76, 440- 448. <https://bit.ly/33RWwY4>

Vega, B. (2017). *Análisis de la inscripción registral y la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad de bienes inmuebles en Sunarp 2017*. [Tesis de Grado, Universidad César Vallejo]. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/33558>

Viesturs, J & Auzins, L (2015). Real Estate Due Diligence Process in International Real Estate Transactions in Latvia. *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management*, 3(1), 91- 102. <https://doi.org/10.1515/bjreecm-2015-0010>

Westpac New Zealand Limited. (2019). *First Home Buyers' Guide*. <https://bit.ly/3nUf95o>

ANEXOS

ANEXO 1: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA

ÁMBITO TEMÁTICO	PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN	OBJETIVO GENERAL	OBJETIVOS ESPECÍFICOS	CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
La conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.	¿Cómo la conducta diligente del comprador influye en la manifestación de buena fe para la adquisición de un bien inmueble en el Perú?	¿La conducta diligente del comprador incide en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?	Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.	Identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe.	Conducta Diligente del comprador	Realización de una acción responsable
						Provisión de información del bien a adquirir.
		¿Es posible la positivización de la conducta diligente del comprador en la normativa peruana?	Analizar la jurisprudencia Nacional en la que se discuta la buena fe del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble.	Adquisición de un bien inmueble en el Perú.	Análisis de sentencias y casaciones expedidas por el Poder Judicial	Mala fe del titular del bien
						Doble venta
Positivización						

ANEXO 02

MATRIZ DESGRAVACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ENTREVISTA

Preguntas	Categorías	O. J. S. V	L. N. A	J. A. Z. E	A. C. S. V	L. D. V. S	Similitud	Diferencia	Conclusión	Sub Categorías
¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?		La conducta diligente es la creencia y convicción de que el bien patrimonial se está por adquirir es de su legítimo propietario y que además no tiene gravámenes.	Como los actos previos y necesarios de un comprador de un bien inscrito para adquirir correctamente y conocer el estado legal de ese bien registrado	Dentro del derecho de las obligaciones y de los Contratos, se exige para la ejecución de una determinada obligación o suscripción de un determinado contrato actuar con la diligencia ordinaria de las partes, si es así se estaría exento de culpa, por el incumplimiento de una	una conducta diligente sería accionar de manera precavida frente a alguna actividad a realizar, en este caso al comprar un bien inmueble, para así evitar ser estafados o caer algún conflicto de índole jurídico – social, etc.	Son aquellos hechos razonables que un comprador ordinario tenga que realizar para efectos de tener buena fe: conducta honesta, convicción de seguridad de que se está comprando del verdadero dueño.	Consideran que la conducta diligente del comprador, hace referencia al accionar de manera precavida, realizando actos previos, necesarios y responsables generando convicción de que se está adquiriendo de su legítimo propietario, es decir actuar con la diligencia ordinaria	no se han observado diferencias.	La conducta diligente del comprador refiere a los actos previos a realizar antes de comprar un bien inmueble, con los que se constata su buena fe.	

obligación
determinada

para efectos
de alegar
buena fe
ante la
correcta
adquisición
de un bien
inmueble, y
evitar
posteriormente
conflictos de
índole
jurídico-
social.

Hubert
Alejo
manifiesta
que, para
la
configuración de la
buena fe
del
comprador
, se debe
haber
desplegado
o una
conducta
diligente y
prudente
desde la
celebración del acto

Estoy de
acuerdo,
pero,
además en
todo ese
trayecto
debe existir
el estado de
certeza
íntimo.

Es correcto
y ello implica
cumplir con
los
presupuestos del artículo
2014 del
código civil,
para ser
protegido
por el
Derecho
Registral.

Comparto
esa
posición,
pues la
buena fe
como
principio
esencial del
Derecho, se
ha visto
trastocado
en la que
ahora se
exige haber
desarrollado
actos que
acrediten
que una
persona
actuó de

De acuerdo,
pues desde
que una
persona se
interesa en
un bien
inmueble
debe tomar
las
precauciones
necesarias
para
asegurarse
de que el bien
que va a
adquirir, se
encuentre
dentro del
tráfico jurídico
legalmente

Estoy de
acuerdo y
también
considero
que dicha
actuación
debe ser
hasta el
momento de
la inscripción,
es decir la
buena fe
debe ser
durante toda
la operación
inmobiliaria
hasta el
momento de
la inscripción.

de
están de
acuerdo y
que es
correcto lo
manifestado
por el jurista
Hubert
Alejo;
puesto que
la buena fe
es un
principio
esencial del
derecho
presente en
las
operaciones
inmobiliarias
, sin
embargo,

no se han
observado
diferencias

La
buena fe
que
alega el
comprador de
un bien
inmueble
debe
estar
presente desde
la
realización del
acto
jurídico
hasta su
inscripción

<p>jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?</p>		<p>buena fe, su presunción de existencia, ha quedado debilitado en todo sentido.</p>	<p>aceptable, así como de su descripción, locación y publicidad.</p>		<p>este se ha visto trastocado, es decir su presunción de buena fe ha quedado debilitado es por ello que hoy día se debe tomar todas las precauciones necesarias hasta lograr el estado de certeza íntimo para acreditar su buena fe y así asegurarse que el bien que va adquirir se encuentra dentro de tráfico jurídico legalmente aceptable.</p>			
<p>Según su criterio ¿Qué aspectos</p>	<p>Realizar un estudio previo de la titulación.</p>	<p>Comprar de quien estaba inscrito</p>	<p>Ciertos hechos que podrían acreditar la</p>	<p>Ir a revisar el predio, si hay habitantes en él y cuál es la</p>	<p>Verificación posesoria del bien; conducta en</p>	<p>los entrevistados O. J. S. V; L. N. A; J. A.</p>	<p>El entrevista do L. D. V. S</p>	<p>Los aspectos a consider</p>

<p>debe considerar se para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?</p>	<p>Inspeccionar el bien. Dialogar con el poseedor y averiguar las condiciones de la ocupación. Verificar que el bien no tiene gravámenes .</p>	<p>como propietario, verificar que no tenga cargas ni gravámenes que afecten su compra, verificar la partida registral y el título archivado.</p>	<p>conducta diligente del comprador de un inmueble, podrían ser que se tomó el tiempo necesario para revisar la documentación física y registral del inmueble, la asesoría de un profesional especialista, etc.</p>	<p>situación de estos en que se encuentran viviendo en el inmueble Revisar si el predio se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos, si existe alguna carga o gravamen inscrita en él. Si en caso el bien fuera vendido por un tercero que no es el propietario, revisar la inscripción del poder</p>	<p>la que uno tenga una Convicción de que actúa correctamente, dependerá del caso en concreto hasta donde deberá haber una actuación diligente, para determinar si el comprador actuó de manera diligente.</p>	<p>Z. E y A. C. S. V, sostienen que el comprador para demostrar que actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble debe tener en cuenta los siguientes aspectos tales como realizar un estudio previo de la información registral, verificar si el bien posee gravámenes y la verificación posesoria como también las condiciones de la ocupación.</p>	<p>considera que el aspecto a considerarse para demostrar la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es la verificación posesoria y que además dependerá del caso en concreto.</p>	<p>arse para demostrar una conducta diligente son: Información registral, verificación posesoria y bajo que título se encuentra el poseedor</p>
---	--	---	---	---	--	--	---	---

<p>¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?</p>	<p>Si es importante. Porque se va a conocer las motivaciones que tienen que estar conectadas con las necesidades y deseos que determina la toma de decisiones.</p>	<p>Por supuesto, si esta condición diligente no se da, tal como lo establece el artículo 2014 del código civil; su condición puede verse afectada y perder su bien.</p>	<p>Teniendo en consideración que la presunción de buena fe se ha visto debilitada, principalmente en este tipo de adquisición de inmuebles, se evidencia que se está exigiendo demostrar que el comprador actuó con la conducta diligente del comprador debida, en consecuencia, resulta importante verificar si el comprador desarrolló esa conducta diligente.</p>	<p>Sí, debido a que con una conducta diligente se pueden evitar estafas, engaños y sobre todo protegerse al comprador quien es más vulnerable.</p>	<p>Es indispensable, pero hay que tomar en cuenta la realidad peruana, asimismo que en nuestro país tenemos el sistema registral declarativo, tal como se encuentra establecido en el 949 del código civil, que transferencia de propiedad inmueble se da tan solo con el consentimiento, es decir no se necesita la inscripción en registros.</p>	<p>el análisis de la conducta diligente es importante e indispensable. el entrevistado, por lo que consideran que se debe tomar en cuenta la realidad peruana ya que estamos frente a un sistema registral declarativo y además es importante este análisis, puesto que ayudaría a evitar estafas, engaños y sobre todo protegería al comprador quien es el</p> <p>La conducta diligente del comprador es importante para determinar su buena fe en la adquisición de bienes inmuebles.</p> <p>no se han observado diferencias.</p>
---	--	---	--	--	--	---

						más vulnerable.			
¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?	Adquisición de un bien inmueble en el Perú.	Existe la ley 29571 Código de Protección y Defensa del Consumidor, pero más habla sobre el producto y que lo define como cualquier mueble o material, de origen nacional o internacional, más no específicamente sobre la conducta diligente del comprador.	Si existe, me enfoco en lo establecido por el artículo 2014 del C.C donde se establece los supuestos para poder la calidad de tercero registral y gozar de la protección del registro	En relación a una norma legal específica, en cuanto a la compra venta, efectivamente no lo encontramos; salvo la mencionada y contenida en el Art. 1314 del Código Civil, relacionada a las obligaciones o en el Art. 1362, que dispone, que los contratos deben negociarse según el principio de la buena fe.	NO	Si, lo que existe es el art. 66 del reglamento de extinción de dominio, pero esa ley está pensada para operar en los casos de actos delictivos, Este artículo es donde se positiviza algunos criterios para efectos del actuar diligente, pero en el marco de las operaciones delictivas o ilícitos penales; claramente no estamos en un escenario para que aplique a todo el	consideran que existe en la normativa peruana un sustento legal que versa sobre la conducta diligente, pero de forma general, en si no algo específico, en cambio uno de los participantes manifiesta que si existe normativa que sustenta la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de bienes inmuebles pero dicha normativa solo opera	En la normativa peruana no existe sustento legal que ampare la conducta diligente del comprador	Positivización
							A. C. S. V, considera que no existe sustento legal que ampare dicha figura		

					ordenamiento jurídico.	en actos delictivos o ilícitos penales y no en lo marco del tema en estudio.				
Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?	Adquisición de un inmueble en el Perú.	Por una razón de seguridad jurídica, ya la legislación existente es muy genérica, por lo que se hace necesario una positivización precisa	Tenerla regulada como en el caso del artículo 2014 en el ámbito registral permite tener claro los actos que demuestran una conducta diligente del comprador	La transferencia de propiedad inmueble, según la concepción del sistema consensual francés pone en riesgo al comprador, pues desconoce si el vendedor está actuando de buena fe o no resultando en consecuencia, que si resulta necesario expedir	Sería necesario a fin de brindarle unos parámetros o supuestos que deberá cumplir el comprador para así sustentar su conducta diligente y protegerse frente a algún problema legal que surja.	Considero que no sería necesario la positivización de la conducta diligente, la buena fe debe ser entendida como una cláusula normativa general, un estándar o regulación abstracta que al juez le llene de contenido, como un concepto de las buenas costumbres y el orden público, es decir que sea una cláusula	O. J. S. V; L. N. A; J. A. Z. E y A. C. S. V, consideran que es necesario la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble, ya que, según la concepción del sistema consensual francés, asumido en nuestro ordenamiento jurídico pone en riesgo al	L. D. V. S, considera que no es necesaria la positivización ya que la buena fe debe ser entendida como una cláusula normativa general	Otorga mejor seguridad jurídica al momento de adquirir un bien inmueble.	Positivización

normas
jurídicas
que
garanticen
mejor dicha
transferenci
a, ante la
posible
dolosa
principalme
nte del
vendedor.

normativa
que se
adapta a la
modificación
y al tiempo.

comprador,
pues se
desconoce
si el
vendedor
está
actuando de
buena fe o
no, la
positivizació
n de esta
figura
significaría
seguridad
jurídica y
brindaría los
parámetros
que debe
tomar en
cuenta el
comprador
para
sustentar su
conducta
diligente y
así
protegerse
frente a
algún
problema
legal que
surja.

¿Considera usted que la adquisición de un	Adquisición de un	Si es viable, porque se evitaría	Por supuesto que sí, es	Considero que, si sería viable	Sí, ya que de esa manera el comprador	Considero que toda positivización	consideran que es viable la	no se han observado	Si es viable la positiviz	Positivización
---	-------------------	----------------------------------	-------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	---------------------	---------------------------	----------------

<p>positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?</p>	<p>bien inmueble en el Perú.</p>	<p>posteriores consecuencias negativas que muchas veces dan lugar a nulidades de actos jurídicos.</p>	<p>solo la dación de la norma legal que así lo establezca y sea compatible con el artículo 2014 del C.C que regula la protección del registro.</p>	<p>la exigencias normativas que regulen la conducta de las partes en un contrato de compra venta, y más aún para proteger la posición del comprador.</p>	<p>establecer se asegura de cumplir cada supuesto que se prescriba en la norma, de tal forma que no quede lugar a dudas que está haciendo una transacción correcta, que no estará sujeta a problemas legales en un futuro. Evitaría caer en estafas o algún ilícito</p>	<p>es viable siempre y cuando sea coherente con las normas, pero una cosa es que sea viable y otra es que sea provechoso para el ordenamiento . Viable es que algo sea factible pero no considero que sea la mejor opción la positivización .</p>	<p>positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana, siempre y cuando sea coherente y compatible con las normas principalmente con el artículo 2014 del código civil, puesto que de esta manera el comprador se asegura de cumplir con cada supuesto que se establezca en la norma de tal modo que no</p>	<p>diferencia</p>	<p>ación de la conducta diligente en la normativa peruana</p>
---	----------------------------------	---	--	--	---	---	--	-------------------	---

						queden dudas que se está haciendo una transacción correcta y que en el futuro no estará sujeta a problemas legales				
¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?	Adquisición de un bien inmueble en el Perú.	Brindaría un aporte de seguridad jurídica y se evitaría falsificación de documentos, y suplantaciones de identidad.	El aporte es una mejor determinación de supuestos que establezcan con claridad la conducta diligente del comprador.	La diligencia ordinaria que debe desarrollar una parte contratante dentro de una obligación, determinara su exención en el incumplimiento, o en el cumplimiento o tardío, parcial defectuoso, no garantiza en el caso concreto de un	Brindaría mucha más protección al comprador, otorgaría más seguridad para realizar transacciones de bienes inmuebles, generaría más tráfico jurídico, así como se evitaría que el comprador sea sorprendido por gente inescrupulosa, pues se le otorgaría	Orden, seguridad jurídica, predictibilidad y eficiencia económica.	el aporte que brindaría al derecho si se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble sería una mejor determinación de supuestos que establezcan con claridad	respecto a las opiniones de los entrevistados no se han observado discrepancias.	La positivización brindaría al derecho seguridad jurídica, orden, predictibilidad y eficiencia económica.	Positivización

comprador en la transferencia a de un inmueble. En este caso se debe incorporar normas jurídicas, tendientes a proteger el interés económico y personal de un comprador ante las perspectivas de adquirir un inmueble.

supuestos que debería seguir para hacer una compra de bien inmueble segura y confiable.

la conducta diligente del comprador, lo cuales otorguen orden, predictibilidad, eficiencia económica y sobre todo seguridad jurídica ante las transacciones inmobiliarias, generando así una compra segura y confiable.

ANEXO 03

MATRIZ DESGRAVACIÓN, CATEGORIZACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ENCUESTA

Preguntas	Categorías	L.M.D.R.	T.C.B.R.	A.L.G.G.	O.D.B.A.	Similitud	Diferencia	Conclusión	Sub Categorías
¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?	Conducta Diligente del comprador	El comprador debe conocer la historia o posición jurídica del bien que desea adquirir en SUNARP. Actuar con diligencia verificando la titularidad del bien y a cargo de quien se halla, esto es, que quien vende el bien es verdaderamente el dueño. Posteriormente, a sus alrededores	Acudir a Registros Públicos y solicitar una copia literal de la partida electrónica del inmueble a comprar, para ver los datos del propietario y si el inmueble posee cargas o gravámenes	El comprador de un bien inmueble responsable, es recurrir a Registros Públicos para revisar la partida registral propia en la obra toda la información respecto a un bien inmueble específico, dicha información se presume cierta y veraz.	Un comprador responsable de un bien inmueble deberá conocer la información registral del bien que pretende comprar, además deberá conocer físicamente el bien inmueble, para saber si el vendedor es también posesionario del bien.	Un comprador debe verificar la información registral en Registros Públicos del bien que se pretende adquirir	Verificación posesoria o conocer el bien inmueble que se pretende adquirir	Para considerar que el comprador de bien inmueble actuó responsablemente y no se vea afectado su derecho, deberá verificar su información registral, verificación posesoria o conocer el bien inmueble que se desea comprar.	Realización de una acción responsable

s preguntar por el bien en cuestión esto evitaría el riesgo de que su derecho como futuro propietario se vea afectado.

<p>¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?</p>	<p>Conducta Diligente del comprador</p>	<p>No, pero es una de las acciones a realizar en aras de salvaguardar su mejor derecho como futuro propietario; otra de las acciones que podría llevar a cabo es no únicamente comprobar que el titular que se halle inscrito en Registros Públicos, sino que</p>	<p>No es el único parámetro, pero si es el más seguro frente a terceros, por cuanto la información que obra en Registros Públicos es erga omnes y goza de la fe pública registral, también puede el comprador bien inmueble que</p>	<p>No, pero la búsqueda en registros públicos es un factor para tener seguridad al momento de la compraventa de un bien inmueble, es verificar quien se encuentra en posesión del bien inmueble a adquirir y a que título lo ostenta, ello a fin de</p>	<p>No, porque no todas las personas tienen inscrita su propiedad en Registros Públicos, debido a que el sistema registral peruano es declarativo y no constitutivo, por lo que se debe realizar otro tipo de acciones como la verificación posesoria del bien, con el fin de evitar</p>	<p>No solo es la verificación de la información registral sino también la verificación posesoria o conocer el bien inmueble que se pretende adquirir</p>	<p>No se han observado discrepancias</p>	<p>La verificación de la información registral, es el parámetro más seguro, sin embargo, no es el único, se debe tener en cuenta la verificación posesoria o conocer el bien inmueble que pretende adquirir.</p>	<p>Provisión de información del bien a adquirir</p>
---	---	---	---	---	---	--	--	--	---

		también posea el bien, esto es se comporte como propietario.	pretende adquirir.	evitar contingencias futuras.	procesos judiciales				
¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?	Conducta Diligente del comprador	Si lo vemos desde una perspectiva extremista esto sería generar que el comprador sea sumamente diligente, a fin de que a la larga no se configuren procesos judiciales.	Si, por cuanto el comprador no podría conocer de otros actos celebrados entre las partes que no se encuentren inscritos, por lo que la información que proporciona el Registro sería la única acción que podría realizar, por lo que estos actos le ayudarían a evitar cuestionamientos sobre su derecho	Estos son parámetros importantes, a partir de ello se obtiene información respecto al bien. Para el actuar diligente de un comprador, son importantes dos conductas, la primera observar la información del bien en Registros Públicos, y la segunda observar quien se comporta	Si, porque la realización de estas acciones, permitirá corroborar que el comprador de un bien inmueble actuó diligentemente, por lo tanto, demostró su buena fe, y su derecho quedará a salvo frente a terceros.	Consideran que son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar la compra, de tal modo permitirá que actuó de buena fe, su derecho quedará a salvo, y se evitará procesos judiciales.	No se han observado discrepancias	Conocer el inmueble, verificar quien lo ocupa y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que el comprador de un bien inmueble debe realizar antes de dar por concluida la compra, de tal modo se verificará que actuó de buena fe, su derecho quedará a salvo frente a terceros y se evitará procesos judiciales.	Provisión de información del bien a adquirir

como propietario en los hechos, esto a fin de evitar posibles contingencias a futuro frente a terceros.

<p>Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?</p>	<p>Conducta Diligente del comprador</p>	<p>Sí. La conducta diligente que tenga el comprador antes de adquirir, lo hará un comprador de buena fe, sin acarrearle responsabilidad que el bien pueda presentar más adelante. Si ha tenido una actitud diligente, es decir, se ha tomado el tiempo de</p>	<p>La Para que sea considerado diligente deberá cumplir con los presupuestos establecidos para la fe registral, el que da protección al tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro</p>	<p>Sí, ya que si el comprador ha observado la información en registros públicos y ha observado quien actúa como propietario en los hechos, pues el acto jurídico que realice al adquirir la propiedad estará revestido de buena fé, lo</p>	<p>Si, porque mediante la verificación del cumplimiento por parte del comprador respecto a todos los parámetros que actuó diligentemente y no podrá cuestionarse su buena fe.</p>	<p>Consideran que para catalogarlo diligente a un comprador de bien inmueble debe cumplir todos los parámetros que integran la conducta diligente, el cumplimiento de ello no se podrá cuestionar su buena fe y sería una garantía del derecho del</p>	<p>No se han observado discrepancias</p>	<p>Un comprador para catalogarlo como diligente deberá cumplir todos los parámetros que integran la conducta diligente, ante dicho cumplimiento no se le podrá cuestionar su buena fe.</p>	<p>Parámetros de la conducta diligente</p>
---	---	---	--	--	---	--	--	--	--

		estudiar el bien considero como la más importante y como la que acredita su buena fe: LA PUBLICIDAD REGISTRAL, ello lo exime de responsabilidades respecto del vendedor de mala fe.	contrata a cual a su vez es una garantía para el comprador ante posibles contingencias futuras del Código Civil		comprador del bien.				
¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?	Conducta Diligente del comprador	Si, porque mediante la verificación del cumplimiento o por parte del comprador respecto a todos los parámetros demostrará que actuó diligentemente y no podrá cuestionars	Sí, por cuanto será un mecanismo de seguridad para la celebración de los contratos entre particulares	Si, lo considero muy importante. Adquirir un bien inmueble es un acto jurídico que muchas veces puede tener un valor económico elevado, en ese sentido considero	Si, porque si el comprador de un inmueble tiene en cuenta los parámetros de la conducta diligente podrá realizar una compra exitosa, y ante una discusión de titularidad, se	Consideran que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble, esto será un mecanismo de seguridad frente a terceros,	No se han observado discrepancias	Los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble, permitirá realizar una compra exitosa y será un mecanismo de seguridad	Parámetros de la conducta diligente

		e su buena fe.	que para actuar diligente, es importante corroborar información sobre el bien en registros públicos y además en el plano fáctico, todo ello a fin de evitar por todas las vías posibles, conflictos legales que se pudiesen desarrollar en el futuro.	observará que actuó de buena fe durante la compra hasta la inscripción en registros.	evitaría conflictos legales y permitirá evidenciar que actuó de buena fe.		frente a terceros.		
Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de	Conducta Diligente del comprador	La conducta diligente integra la verificación en Registros Públicos, como o en el ámbito jurídico como también verificación en lo social y	Verificar la información que proporciona los Registros Públicos de Actuar de buena fe Acto celebrado a título oneroso	Conforme he venido refiriendo en líneas anteriores, considero que un actuar diligente completo consiste en la verificación	Uno de los parámetros más relevantes es la constatación y búsqueda de la información registral en Registros Públicos, además el	Consideran que los parámetros que integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe es la verificación de la información	No se han observado discrepancias	Los parámetros que integran la conducta diligente del comprador de un bien inmueble es la verificación de la información registral en Registros	Parámetros de la conducta diligente

su buena fe?

en el plano físico del bien, a efecto de evitar perjudicarse . Ayudaría mucho este tipo de conductas diligentes por parte del comprador; para evita crear cargas procesales, cuando en su oportunidad debió ser el comprador quien tenga en su poder la decisión de adquirir o no el bien de la información recabada.

documental del inmueble en Registros Públicos, pero además también consiste en un seguimiento del bien inmueble en el plano fáctico para determinar quién en los hechos actúa como propietario.

comprador debe ejecutar una verificación posesoria del bien inmueble que se pretende adquirir.

registral en Registros Públicos, la verificación posesoria y conocer el bien que se pretende adquirir

Públicos, la verificación posesoria y conocer el bien que se pretende adquirir.

ANEXO 04: GUÍA DE ENTREVISTA



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA A ABOGADOS ESPECIALISTAS EN MATERIA CIVIL

TITULO: *“La conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú”.*

I. DATOS GENERALES DEL INVESTIGADOR Y ENTREVISTADO (A):

FECHA: **HORA:**

LUGAR:

ENTREVISTADORA(S):

.....

ENTREVISTADO:

.....

CARGO Y/O OCUPACIÓN:

.....

NUMERO DE COLEGIATURA:

.....

FIRMA:

.....

II. INTRODUCCIÓN:

El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto al desarrollo de la investigación, la cual pretende **analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú**. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?
2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?
3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?
4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?

OBJETIVO ESPECIFICO 03. Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?
6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?

Es grato agradecerle por su gentil participación en la aplicación de la presente entrevista.

ANEXO 05: CUESTIONARIO DE ENCUESTA



CUESTIONARIO

I. INTRODUCCIÓN: El presente trabajo forma parte del Proyecto de Investigación titulado “La conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.”, por lo que solicitamos su colaboración.

II. INSTRUCCIONES: Por favor responda de forma breve y clara, lo que se le solicita. Gracias por su colaboración.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe.

1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?
2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?
3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?

4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente?

5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?

6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?

Es grato agradecerle por su gentil participación en la aplicación de la presente entrevista.

ANEXO 06: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

ÓRGANO JURISDICCIONAL	EXPEDIENTE O CASACIÓN	MATERIA
JUZGADO CIVIL	EXP. 668-2016	REIVINDICACIÓN Y ACCESIÓN
JUZGADO CIVIL	EXP. 231-2014	REIVINDICACIÓN
JUZGADO CIVIL	EXP. 130-2017	DESALOJO POR OCUPACIÓN PRECARIA
CORTE SUPREMA	CAS. 1589-2016	NULIDAD DE ACTO JURÍDICO
CORTE SUPREMA	CAS. 3187-2013	MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD

ANEXO 07

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS: GUÍA DE ENTREVISTA

1. JHON MATIENZO MENDOZA

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la **Guía de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
.....
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	MATIENZO MENDOZA JHON
Grado Académico	DOCTOR
Mención	DERECHO
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?			X	
2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?			<u>X</u>	
3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?			<u>X</u>	
4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?			<u>X</u>	
5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?			<u>X</u>	
6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?			<u>X</u>	
7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?			<u>X</u>	
8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?			<u>X</u>	

2. MARÍA EUGENIA ZEVALLOS LOYAGA

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la **Guía de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

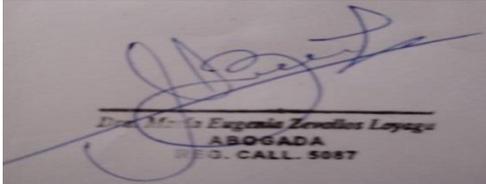
Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
.....
.....
.....
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	MAESTRO
Mención	DOCENCIA UNIVERSITARIA
Firma	 Firma: María Eugenia Zevallos Loyaga ABOGADA REG. CALL. 5087

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
9. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?			X	
10. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?			<u>X</u>	
11. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?			<u>X</u>	
12. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?			<u>X</u>	
13. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?		X		<u>Agregar: precisa cuál si la hubiera</u>
14. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?			<u>X</u>	
15. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?			<u>X</u>	
16. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?			<u>X</u>	

3. HENRY EDUARDO SALINAS RUIZ

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems de la **Guía de Entrevista**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
.....
.....
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Salinas Ruiz Henry Eduardo
Grado Académico	Doctor
Mención	Gestión Pública y Gobernabilidad
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”? Explique.			X	
2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?			X	
3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?			X	
4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?			X	
5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?			X	
6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?			X	
7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?			X	
8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?			X	

ANEXO 08

ENTREVISTA APLICADA AL DOCTOR JORGE ANÍBAL ZEGARRA ESCALANTE



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: Trujillo, 25 de mayo de 2021

HORA: 5.30 pm.

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia Del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Dr. Jorge Anibal Zegarra Escalante

NUMERO DE COLEGIATURA: 477

FIRMA Y SELLO

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

1. **¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?**

Dentro del derecho de las obligaciones y de los Contratos, se exige para la ejecución de una determinada obligación o para la suscripción de un determinado contrato actuar con la diligencia ordinaria de las partes, si es así se estaría exento de culpa, por el incumplimiento de una obligación determinada, así está prescrito en el Art. 1314 del Código Civil. En el caso de un comprador de un determinado inmueble dicha exigencia exoneraría de culpa a un comprador en la adquisición de un determinado inmueble.

2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?

Comparto esa posición, pues la buena fe como principio esencial del Derecho, se ha visto trastocado en la que ahora se exige haber desarrollado actos que acrediten que una persona actuó de buena fe, su presunción de existencia, ha quedado debilitado en todo sentido.

3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?

Ciertos hechos que podrían acreditar la conducta diligente del comprador de un inmueble, podrían ser que se tomó el tiempo necesario para revisar la documentación física y registral del inmueble, la asesoría de un profesional especialista, etc.

4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?

Teniendo en consideración que la presunción de buena fe se ha visto debilitada, principalmente en este tipo de adquisición de inmuebles, según la práctica profesional y de las controversias judiciales relativas a compra venta de inmuebles, se evidencia que se está exigiendo demostrar que el

comprador actuó con la conducta diligente del comprador debida, en consecuencia, resulta importante verificar si el comprador desarrollo esa conducta diligente.

OBJETIVO ESPECIFICO 03. Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble? Precisar cual si la hubiera.

En relación a una norma legal específica, en cuanto a la compra venta, efectivamente no lo encontramos; salvo la mencionada y contenida en el Art. 1314 del Código Civil, relacionada a las obligaciones o en el Art. 1362, del mismo ordenamiento sustantivo, que dispone entre otras, que los contratos deben negociarse según el principio de la buena fe.

6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

La transferencia del derecho de propiedad sobre inmuebles, según la concepción del sistema consensual francés que hemos asumido en nuestro ordenamiento jurídico y que se refleja en el Art. 940 del C.C., pone en riesgo permanente al potencial comprador, pues desconoce si el vendedor está actuando de buena fe o no ;al disponer de un determinado bien inmueble; esto exige al comprador actuar con la extrema diligencia posible, que amerite minimizar el riesgo sobre dicha transferencia, resultando en consecuencia, que si resulta necesario expedir normas jurídicas que garanticen mejor dicha transferencia, ante la posible dolosa principalmente del vendedor.

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?

Considero que, si sería viable establecer exigencias normativas que regulen la conducta de las partes en un contrato de compra venta, y más aún para proteger la posición del comprador.

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?

Si bien es cierto la diligencia ordinaria que debe desarrollar una parte contratante dentro de una relacional obligacional, determinara su exención en el incumplimiento de la obligación, o en el cumplimiento tardío, parcial defectuoso, no garantiza en el caso concreto de un comprador en la transferencia de un determinado inmueble. En este caso se debe incorporar normas jurídicas, tendientes a proteger el interés económico y personal de un comprador ante las perspectivas de adquirir un inmueble.

Gracias por su aporte brindado y colaboración.

ANEXO 09

ENTREVISTA APLICADA AL DOCTOR OSCAR SALAZAR VÁSQUEZ



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: 24 de mayo de 2021.

HORA: 10 a.m.

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia Del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Oscar Salazar Vásquez

NUMERO DE COLEGIATURA: 714

FIRMA Y SELLO



Oscar J. Salazar Vásquez
ABOGADO
CALL N° 714

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?

La conducta diligente es la creencia y convicción de que el bien patrimonial se está por adquirir es de su legítimo propietario y que además no tiene gravámenes.

2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?

Estoy de acuerdo, pero, además, en todo ese trayecto debe existir el estado de certeza íntimo.

3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?

Realizar un estudio previo de la titulación.

Inspeccionar el bien.

Dialogar con el poseedor y averiguar las condiciones de la ocupación.

Verificar que el bien no tiene gravámenes.

4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?

Si es importante. Porque se va a conocer las motivaciones que tienen que estar conectadas con las necesidades y deseos que determina la toma de decisiones.

OBJETIVO ESPECIFICO 03. Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble? Precisar cual si la hubiera.

Existe la ley 29571 Código de Protección y Defensa del Consumidor, pero más habla sobre el producto y que lo define como cualquier mueble o inmueble, material o inmaterial, de origen nacional o internacional, más no específicamente sobre la conducta diligente del comprador.

6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

Por una razón de seguridad jurídica, ya que la legislación existente es muy genérica, por lo que se hace necesario una positivización precisa.

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?

Si es viable, porque se evitaría posteriores consecuencias negativas que muchas veces dan lugar a nulidades de actos jurídicos.

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?

Brindaría un aporte de seguridad jurídica y se evitaría falsificaciones de documentos, y suplantaciones de identidad.

Gracias por su aporte brindado y colaboración.

ANEXO 10

ENTREVISTA APLICADA A LA DOCTORA ALEXANDRA CAROLINA SESSAREGO VALLES



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

**TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO
MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE
EN EL PERÚ.**

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: 25/05/2021

HORA: 19:30

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia Del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Alexandra Carolina Sessarego Valles

NUMERO DE COLEGIATURA: 11129

FIRMA:

Abog. Alexandra Sessarego Valles
Reg. CALL N° 11129

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?

Bueno, una conducta diligente desde mi perspectiva sería accionar de manera precavida frente a alguna actividad a realizar, en este caso al comprar un bien inmueble, para así evitar ser estafados o caer algún conflicto de índole jurídico – social, etc.

2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?

De acuerdo con el Dr. Hubert Alejo, pues desde que una persona se interesa en un bien inmueble debe tomar las precauciones necesarias para asegurarse de que el bien que va a adquirir, se encuentre dentro del tráfico jurídico legalmente aceptable, así como de su descripción, locación y publicidad.

3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?

- Ubicar el predio geográficamente.
- Ir a revisar el predio, instalaciones, si hay habitantes en él y cual es la situación de estos (si es que los hubiera), en calidad de que se encuentran viviendo en el inmueble (dueños, inquilinos, posesionarios, etc.).
- Revisar si el predio a comprar se encuentra debidamente inscrito en Registros Públicos, si existe alguna carga o gravamen inscrita en él.

- Solicitar el CRI del bien inmueble si es que el vendedor contara con este o solicitarlo en Registros Públicos.
- Revisar recibo de predios y arbitrios, luz, agua y gas (si hubiera) a nombre de quien figura (por precaución de deuda).
- Si en caso el bien fuera vendido por un tercero que no es el propietario, revisar la inscripción del poder.

4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?

Sí, debido a que con una conducta diligente se pueden evitar estafas, engaños y sobre todo protegerse al comprador quien es más vulnerable.

OBJETIVO ESPECIFICO 03. Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble? Precisar cual si la hubiera.

No.

6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

Sería necesario a fin de brindarle unos parámetros o ciertos supuestos que deberá cumplir el comprador para así sustentar su conducta diligente y protegerse frente a algún problema legal que surja.

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?

Sí, ya que de esa manera el comprador se asegura de cumplir cada supuesto que se prescribe en la norma, de tal forma que no quede lugar a dudas que está haciendo una transacción correcta, que no estará sujeta a problemas legales en un futuro. Evitaría caer en estafas o algún ilícito.

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?

Brindaría mucha más protección al comprador, otorgaría más seguridad para realizar transacciones de bienes inmuebles, generaría más tráfico jurídico, así como se evitaría que el comprador sea sorprendido por gente inescrupulosa, pues se le otorgaría supuestos que debería seguir para hacer una compra de bien inmueble segura y confiable.

Gracias por su aporte brindado y colaboración.

ANEXO 11

ENTREVISTA APLICADA AL DOCTOR LUIS DIEGO VARGAS SEQUEIROS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

TRANSCRIPCIÓN DE ENTREVISTA REALIZADA VÍA ZOOM

https://drive.google.com/file/d/1d6j6rMG-t04ujQuphI_2atI8CaAFhMc/view?usp=sharing

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: 29/05/2021

HORA: 8:27 PM

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia Del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Luis Diego Vargas Sequeiros

NUMERO DE COLEGIATURA: 883328

FIRMA Y SELLO:

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

1. ¿Qué noción tiene respecto a la “conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble”?

Son aquellos hechos razonables que un comprador ordinario tenga que realizar para efectos de tener buena fe: conducta honesta, convicción de seguridad de que se está comprando del verdadero dueño.

- 2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?**

Estoy de acuerdo y también considero que dicha actuación debe ser hasta el momento de la inscripción, es decir la buena fe debe ser durante toda la operación inmobiliaria hasta el momento de la inscripción.

- 3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?**

Verificación posesoria del bien; conducta en la que uno tenga una Convicción de que actúa correctamente, dependerá del caso en concreto hasta donde deberá haber una actuación diligente, para determinar si el comprador actuó de manera diligente.

- 4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?**

Es indispensable, pero hay que tomar en cuenta la realidad peruana, asimismo que en nuestro país tenemos el sistema registral declarativo, tal como se encuentra establecido en el 949 del código civil, que transferencia de propiedad inmueble se da tan solo con el consentimiento, es decir no se necesita la inscripción en registros.

OBJETIVO ESPECIFICO 03. Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble? Precisar cual si la hubiera.

Si, lo que existe es el art. 66 del reglamento de extinción de dominio, pero esa ley está pensada para operar en los casos de actos delictivos, Este artículo es donde se positiviza algunos criterios para efectos del actuar diligente, pero en el marco de las operaciones delictivas o ilícitos penales; claramente no estamos en un escenario para que aplique a todo el ordenamiento jurídico.

6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

Considero que no sería necesario la positivización de la conducta diligente, la buena fe debe ser entendida como una cláusula normativa general, un estándar o como una regulación abstracta que al juez le llene de contenido, como un concepto de las buenas costumbres y el orden público, es decir que sea una cláusula normativa que se adapta a la modificación y al tiempo.

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?

Considero que toda positivización es viable siempre y cuando sea coherente con las normas, pero una cosa es que sea viable y otra es que sea provechoso para el ordenamiento. Viable es que algo sea factible pero no considero que sea la mejor opción la positivización.

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?

Orden, seguridad jurídica, predictibilidad y eficiencia económica.

Gracias por su aporte brindado y colaboración.

ANEXO 12



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

ANEXO GUÍA DE ENTREVISTA

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENTREVISTADO (A):

FECHA: 21/5/2021

HORA: 12:40 pm

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia Del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Liliana Nuez Arcequi

NUMERO DE COLEGIATURA: CAL 5824

FIRMA: [Firma]

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente entrevista y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA

INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
-------------	-------	-------------



Accionar del comprador	¿Qué noción tiene respecto a la "conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble"?	Guía de entrevista
Configuración de la buena fe	Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo ¿Qué opina usted al respecto?	
Aspectos de la conducta diligente del comprador	Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?	
Análisis de la conducta diligente del comprador	¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?	

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN DE ENTREVISTA				
CATEGORÍA	SUB CATEGORÍA	INDICADORES	ÍTEMS	INSTRUMENTO
Adquisición de un bien inmueble en el Perú.	Positivización	Normativa peruana	¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?	Guía de entrevista
		necesidad de la	Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería	

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.



			la adquisición de un bien inmueble?	
		Viabilidad de la positivización	¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?	
		Aportes al derecho	¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?	



OBJETIVO GENERAL: Analizar la conducta diligente del comprador como manifestación de buena fe en la adquisición de un bien inmueble en el Perú.

1. ¿Qué noción tiene respecto a la "conducta diligente como parte del accionar del comprador de un bien inmueble"?

Como los actos previos y necesarios de un comprador de un bien inscrito para adquirir correctamente y conocer el estado legal de ese bien registrado.

2. Hubert Alejo manifiesta que, para la configuración de la buena fe del comprador, se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo. ¿Qué opina usted al respecto?

Es correcto; y ello implica cumplir con los presupuestos del art 2014 CC. por ser protegido por el Derecho Registral.

3. Según su criterio ¿Qué aspectos debe considerarse para demostrar que el comprador actuó diligentemente en la adquisición de un bien inmueble?

Comparar de juras estaba inscrito como propietario, verificar no tenga cargas ni gravámenes que afecten su compra; verificar la partida registral y el título archivado.

4. ¿Considera usted que es importante analizar la conducta diligente del comprador en el tema de adquisición de bienes inmuebles? ¿Por qué?

Presupuesto: si esta condición diligente no se da, tal como lo establece el art 2014 CC; su adquisición puede verse afectada y perder su bien.

OBJETIVO ESPECIFICO 3: Analizar la viabilidad de la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble en la normativa peruana.

Liliana Nolasco Anátegui
REGISTRADOR PÚBLICO
ZONA REGISTRAL N° 1 - SEDEF TLUJILLO



5. ¿Existe en la normativa peruana sustento legal que sustente la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

Precisar cual si la hubiera.

Si, existe, me enfocó en lo establecido por el art. 2014 cc donde se establece los supuestos para poder tener la calidad de Tercero Registrado y gozar de la protección del Registro.

6. Teniendo en cuenta la realidad peruana ¿Porque considera usted que sería necesario la positivización de la conducta diligente del comprador respecto a la adquisición de un bien inmueble?

Tiene la regulación, como en el caso del art 2014 cc en el ámbito Registro, permite tener claro los actos que demuestran una conducta diligente del comprador.

7. ¿Considera usted que la positivización de la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble es viable en la normativa peruana? ¿Por qué?

Por supuesto que si, es solo la dación de la norma legal que así lo establece, y sea compatible con el art 2014 cc que regula la protección del Registro.

8. ¿Qué aporte brindaría al derecho si es que se positivizara la conducta diligente del comprador en la adquisición de un bien inmueble en el Perú?

El aporte es una mejor determinación de supuestos que establezcan con claridad la conducta diligente del comprador.

Gracias por su aporte brindado y colaboración.


Liliana Nuñez Arétegui
REGISTRADOR PÚBLICO
DIRECCIÓN REGIONAL DE REGISTRO - SEDE TRUJILLO

ANEXO 13

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS: CUESTIONARIO

1. JHON MATIENZO MENDOZA

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Encuesta**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
.....
.....
.....
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	JHON MATIENZO MENDOZA
Grado Académico	DOCTOR
Mención	DERECHO

Firma	
-------	--

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?			<u>X</u>	
2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?			<u>X</u>	
3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?			<u>X</u>	
4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?			<u>X</u>	
5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?			<u>X</u>	
6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?			<u>X</u>	

ANEXO 14

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS: CUESTIONARIO

7. HENRY EDUARDO SALINAS RUIZ

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Encuesta**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
.....
.....
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	Salinas Ruiz Henry Eduardo
Grado Académico	Doctor
Mención	Gestión Pública y Gobernabilidad
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?			x	
2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?			x	
3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?			x	
4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?			x	
5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?			x	
6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe			x	

ANEXO 15

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS: CUESTIONARIO

7. MARIA EUGENIA ZEVALLOS LOYAGA

INSTRUCTIVO PARA LOS JUECES

Indicación: Señor especialista se le pide su colaboración para que luego de un riguroso análisis de los ítems del **Cuestionario de Encuesta**, el mismo que le mostramos a continuación, indique de acuerdo con su criterio y su experiencia profesional el puntaje de acuerdo a si la pregunta permite capturar las variables de investigación del trabajo.

En la evaluación de cada ítem, utilice la siguiente escala:

RANGO	SIGNIFICADO
1	Descriptor no adecuado y debe ser eliminado
2	Descriptor adecuado, pero debe ser modificado
3	Descriptor adecuado

Los rangos de la escala propuesta deben ser utilizados teniendo en consideración los siguientes criterios:

- ⊕ Vocabulario adecuado al nivel académico de los entrevistados.
- ⊕ Claridad en la redacción.
- ⊕ Consistencia Lógica y Metodológica.

Recomendaciones:

.....
.....
.....

Gracias, por su generosa colaboración

Apellidos y nombres	ZEVALLOS LOYAGA, MARÍA EUGENIA
Grado Académico	MAGISTER
Mención	DOCENCIA UNIVERSITARIA.
Firma	

ÍTEM	CALIFICACIÓN DEL JUEZ			OBSERVACIÓN
	1	2	3	
1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?			X	
2. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?			<u>X</u>	
3. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?			<u>X</u>	
4. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?			<u>X</u>	
5. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?			<u>X</u>	
6. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?			<u>X</u>	

ANEXO 16

ENCUESTA APLICADA A LA DOCTORA LUZ MARIA DOMINGUEZ ROJAS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CUESTIONARIO

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO (A):

FECHA: 14.06.2021 HORA: 09:34

LUGAR:

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: LUZ MARIA DOMINGUEZ

NÚMERO DE COLEGIATURA: CALL. 10408

FIRMA Y SELLO:

Luz María Domínguez Rojas
ABOGADA
CALL. 10408

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente encuesta y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe.

1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?

Bien, lo primero que tendría que realizar el comprador es conocer la historia o posición jurídica del bien que desea adquirir, empezando por SUNARP que es la entidad encargada de ofrecer al posible comprador seguridad jurídica, en mérito al principio de publicidad registral que ostenta, dicha información le servirá a fin de conocer quién es el propietario registral, así como si sobre el bien versa algún gravamen.

Por ende, es importante, actuar con diligencia verificando la titularidad del bien y a cargo de quien se halla, esto es, que quien vende el bien es verdaderamente el dueño, que dicho bien no tenga ninguna carga que le pueda acarrear responsabilidades futuras. El hacer la búsqueda total del bien y preguntar, posteriormente, a sus alrededores por el bien en cuestión palearía el riesgo de que su derecho como futuro propietario se vea afectado.

2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?

No, por un lado, es una de las acciones que el comprador podría realizar en aras de salvaguardar su mejor derecho como futuro propietario; pero considero que también otra de las acciones que podría llevar a cabo el comprador es no únicamente comprobar que el titular que se halle inscrito en Registros Públicos, sino que también posea el bien, esto es se comporte como propietario, así como constatar en la zona que se ubica el bien la titularidad del mismo a visión de la zona vecina.

3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?

Si lo vemos desde una perspectiva extremista esto sería generar que el comprador sea sumamente diligente, a fin de que a la larga no se configuren procesos judiciales.

4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?

Sí, en mi opinión. La conducta diligente que tenga el comprador antes de adquirir el bien hará de él un comprador de buena fe, sin acarrearle responsabilidad que el bien pueda presentar más adelante. Si ha tenido una actitud diligente, es decir, se ha tomado el tiempo de estudiar el bien considero como la más importante y como la que acredita su buena fe: LA PUBLICIDAD REGISTRAL, ello lo exime de responsabilidades respecto del vendedor de mala fe.

5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?

Si es importante para que el comprador asegure su derecho como tal frente al bien que desea adquirir sin que pueda sufrir, al largo plazo, un detrimento a su patrimonio o situación económica por algún

Sin embargo, considero que la buena fe es una esfera que no puede romperse, esto es, teniéndose el principio de publicidad registral, es éste el principal medio de publicidad que el comprador advierte, partiendo de ello, desde que constata una titularidad registral inscrita evidentemente, confía.

6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?

La conducta diligente integra la verificación en Registro Públicos, y posterior, si se desea supervisión y el seguimiento que tenga sobre el bien inmueble que desea adquirir. Tanto en el ámbito jurídico como en lo social y en el plano físico del bien, a efecto de evitar perjudicarse

Ayudaría mucho este tipo de conductas diligentes por parte del comprador; puesto que, evita crear cargas procesales, cuando en su oportunidad debió ser el comprador quien tenga en su poder la decisión de adquirir o no el bien de la información recabada.

Gracias por su Colaboración.

ANEXO 17

ENCUESTA APLICADA A LA DOCTORA TANIA CAROLINA BOCANEGRA RISCO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CUESTIONARIO

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO (A):

FECHA: 17-06-2021

HORA: 10:50 am

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Tania Carolina Bocanegra Risco

NÚMERO DE COLEGIATURA: CALL. 6707

FIRMA Y SELLO:



INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente encuesta y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe.

- 7. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?**

Acudir a Registros Públicos y solicitar una copia literal de la partida electrónica del inmueble a comprar, para ver los datos del propietario y si el inmueble posee cargas o gravámenes

- 8. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?**

No es el único parámetro, pero si es el más seguro frente a terceros, por cuanto la información que obra en Registros Públicos es erga omnes y goza de la fe pública registral, también puede el comprador conocer el bien inmueble que pretende adquirir.

- 9. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?**

Si, por cuanto el comprador no podría conocer de otros actos celebrado entre las partes que no se encuentren inscritos, por lo que la información que proporciona el Registro sería la única acción que podría realizar por lo que estos actos le ayudarían a evitar cuestionamientos sobre su derecho.

- 10. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?**

Para que sea considerado diligente deberá cumplir con los presupuestos establecidos para la fe pública registral, el que da protección al tercero de buena fe que confiado en la información que proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, y reúne los requisitos del artículo 2014 del Código Civil.

11. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?

Sí, por cuanto será un mecanismo de seguridad para la celebración de los contratos entre particulares.

12. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?

- Verificar la información que proporciona Registros Públicos
- Actuar de buena fe
- Acto celebrado a título oneroso

Gracias por su Colaboración.

ANEXO 18

ENCUESTA APLICADA A LA DOCTORA ANA LUCIA GONZALES GASTAÑUDI



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CUESTIONARIO

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO (A):

FECHA: 18.06.2021 HORA: 20:00

LUGAR: Trujillo

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: ANA LUCIA GONZALES

NÚMERO DE COLEGIATURA: 11278

FIRMA Y SELLO:



Ana Lucía González Gastañudi
ABOGADA
REG. CALL N° 11278

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente encuesta y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe.

- 1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?**

Considero, que lo primero que debe hacer un comprador de un bien inmueble responsable, es recurrir a Registros Públicos.

Como bien sabemos, debido al Principio de Publicidad Registral, cada bien inmueble tiene una partida registral propia en la que obra toda la información respecto a un bien inmueble en específico (esto es información relevante como el propietario del bien, medidas cautelares o cualquier tipo de gravamen, entre otros), siendo que dicha información contenida en el mencionado documento público se presume cierta y veraz.

En ese sentido, teniendo en cuenta que un sujeto se encuentra próximo a comprar un bien inmueble, considero que uno de los pasos más importantes y que otorgará mayor seguridad jurídica al momento de su compra es realizar las averiguaciones pertinentes sobre el bien inmueble a adquirir en SUNARP.

- 2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?**

No. Si bien considero que, la búsqueda en registros públicos es un factor de suma importancia para tener seguridad al momento de la compraventa de un bien inmueble, no es lo único que un comprador debe atender para asegurar sus intereses. En ese contexto, considero que otras medidas de suma importancia, es verificar quien se encuentra en posesión del bien inmueble a adquirir y a que título lo ostenta, ello a fin de evitar contingencias futuras.

- 3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?**

Absolutamente, considero que conocer quién es el ocupante y bajo que título lo ocupa son parámetros importantes, ya que a partir de ello también obtenemos información respecto a la propiedad del bien, ello atendiendo que conforme el Art. 923 del C.C son atributos de la propiedad usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien; por lo que no solo es importante observar quien es el propietario conforme a los documentos, sino también quien actúa como tal en los hechos.

En ese sentido considero que para un actuar diligente de un comprador, son importantes dos conductas, la primera observar la información del bien en Registros Públicos, y la segunda observar quien se comporta como propietario en los hechos, esto a fin de evitar posibles contingencias a futuro frente a terceros.

- 4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?**

Considero que sí, ya que si el comprador ha observado la información en registros públicos y ha observado quien actúa como propietario en los hechos, pues el acto jurídico que realice al adquirir la propiedad estará revestido de buena fe, lo cual a su vez es una garantía para el comprador ante posibles contingencias futuras.

- 5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?**

Si, lo considero muy importante.

Adquirir un bien inmueble es un acto jurídico que muchas veces puede tener un valor económico elevado, en ese sentido considero que para un actuar diligente, es importante corroborar información sobre el bien en

registros públicos y además en el plano fáctico, todo ello a fin de evitar por todas las vías posibles, conflictos legales que se pudiesen desarrollar en el futuro.

Sin embargo, considero que lo más importante en estos casos es corroborar la información obrante en SUNARP dado que en virtud del principio de publicidad registral, es éste el principal medio de publicidad que el comprador advierte, para realizar la compra venta de un bien inmueble con plena confianza.

6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?

Conforme he venido refiriendo en líneas anteriores, considero que un actuar diligente completo consiste en la verificación documental del inmueble en Registros Públicos, pero además también consiste en un seguimiento del bien inmueble en el plano fáctico para determinar quién en los hechos actúa como propietario.

Gracias por su Colaboración.

ANEXO 19

ENCUESTA APLICADA AL DOCTOR OSCAR DANTE BACILIO AREDO



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

CUESTIONARIO

TITULO: LA CONDUCTA DILIGENTE DEL COMPRADOR COMO MANIFESTACIÓN DE BUENA FE EN LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE EN EL PERÚ.

DATOS GENERALES DEL ENCUESTADO (A):

FECHA: 15 de junio del 2021 **HORA:**18:20.....

LUGAR:

ENTREVISTADORES: Huaraz Sanchez Cinthia del Pilar y León Amaya Ana Milet

ENTREVISTADO: Oscar Dante Bacilio Aredo

NÚMERO DE COLEGIATURA: CALL. 11453

FIRMA Y SELLO:



Dante Bacilio Aredo
ABOGADO
CALL. 11453

INSTRUCCIONES:

Leer detenidamente cada interrogante de la presente encuesta y responder desde su experiencia, conocimiento opinión, con claridad y veracidad sus respuestas, debido que, las respuestas consignadas, serán el fundamento para validar nuestra hipótesis de trabajo y corroborar nuestros objetivos.

OBJETIVO ESPECIFICO 1: Identificar los parámetros de la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe.

- 1. ¿Qué acciones considera usted que debe realizar un comprador al adquirir un bien inmueble para considerar que actuó responsablemente para que su derecho no se vea afectado por otra persona?**

Un comprador responsable adquiriente de un bien inmueble deberá conocer la información registral del bien que pretende comprar, además deberá conocer físicamente el bien inmueble, para saber si el vendedor es también poseionario del bien.

- 2. ¿Considera usted que la sola verificación de la información registral es el único parámetro de la conducta diligente del comprador antes de adquirir un inmueble? ¿Por qué?**

No, porque no todas las personas tienen inscrita su propiedad en Registros Públicos, debido a que el sistema registral peruano es declarativo y no constitutivo, por lo que se debe realizar otro tipo de acciones como la verificación posesoria del bien, con el fin de evitar procesos judiciales.

- 3. ¿Considera usted que el conocer el inmueble, verificar quien es su ocupante y bajo qué título lo ocupa, son parámetros que debe realizar el comprador antes de materializar su compra para alegar que actuó diligentemente? ¿Por qué?**

Si, porque la realización de estas acciones, permitirá corroborar que el comprador de un bien inmueble actuó diligentemente, por lo tanto, demostró su buena fe, y su derecho quedará a salvo frente a terceros.

- 4. Según su criterio ¿Considera usted que un comprador para catalogarlo como diligente se le debe exigir el cumplimiento de todos los parámetros que integran la conducta diligente? ¿Por qué?**

Si, porque mediante la verificación del cumplimiento por parte del comprador respecto a todos los parámetros demostrará que actuó diligentemente y no podrá cuestionarse su buena fe.

5. ¿Considera usted que los parámetros de la conducta diligente son importantes en la adquisición de un bien inmueble? ¿Por qué?

Si, porque si el comprador de un inmueble tiene en cuenta los parámetros de la conducta diligente podrá realizar una compra exitosa, y ante una posible discusión de titularidad, se observará que actuó de buena fe durante la compra hasta la inscripción en registros.

6. Según su opinión ¿Qué parámetros integran la conducta diligente del comprador como parte de su buena fe?

Uno de los parámetros más relevantes es la constatación y búsqueda de la información registral en Registros Públicos, además el comprador debe ejecutar una verificación posesoria del bien inmueble que se pretende adquirir.

Gracias por su Colaboración.