



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**“Desprotección de la propiedad del propietario primigenio desde la perspectiva de registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015”**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

**ABOGADA**

**AUTORA:**

Rocio del Pilar Laveriano Prudencio

**ASESORA:**

Mg. Flores Bolívar Claudia

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN**

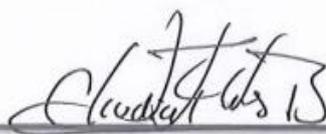
DERECHO CIVIL

**LIMA - PERÚ**

**2016**

## **PÁGINAS PRELIMINARES**

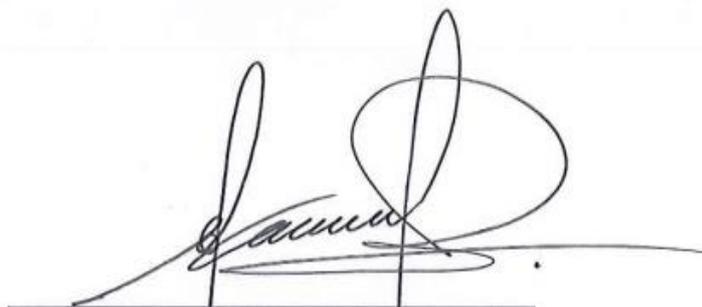
**Página del Jurado**



---

**Mg. Claudia Flores Bolívar**

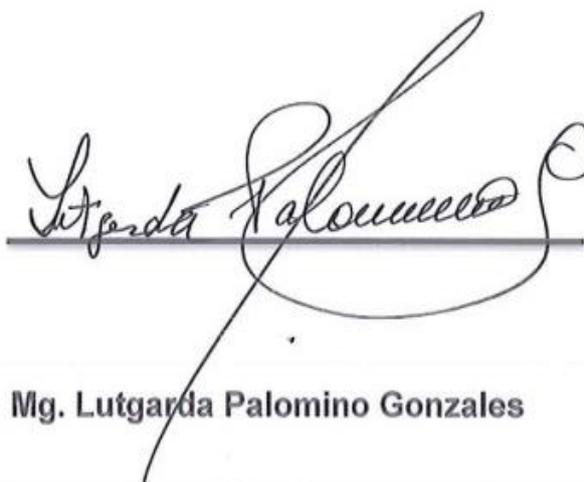
**Presidente**



---

**Mg. Cesar Napoleón Espinoza Azula**

**Secretario**



---

**Mg. Lutgarda Palomino Gonzales**

**Vocal**

***Dedicatoria***

*El presente trabajo está  
dedicado a Dios todo  
poderoso y a mis seres  
Queridos por permitir  
seguir Un proceso de  
formación  
Académica y personal*

## **Agradecimiento**

**A mis padres:**

***Por el esfuerzo, cariño, paciencia y apoyo que me han brindado en el transcurso de mi vida y en especial en esta etapa de la carrera que escogí, por su entrega permanente e incondicional, desde que decidí estudiar derecho, a mis profesores que con esmero y paciencia me brindaron conocimientos sin los cuales no hubiera sido posible llegar hasta este punto de la carrera.***

## DECLARACIÓN JURADA DE AUTENTICIDAD

Yo, Rocio del Pilar Laveriano Prudencio, con DNI N° 45892888, a efecto de cumplir con las disposiciones vigentes consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la tesis no ha sido plagiada ni total ni parcialmente.
3. La tesis no ha sido auto plagiado; es decir, no ha sido publicada ni presentada con anterioridad para obtener grado o título profesional alguno.
4. Los datos presentados en los resultados son reales; no han asidos falseados, duplicados ni copiados y por tanto los resultados que se presentan en la presente tesis se constituirán en aportes a la realidad investigada.

En tal sentido de identificarse fraude plagio, auto plagio, piratería o falsificación asumo la responsabilidad y la consecuencias que de mi accionar deviene, sometiéndome a las disposiciones contenidas en las normas académicas de la Universidad César Vallejo.

Lima, 20 septiembre de 2016



Rocio del Pilar Laveriano Prudencio  
DNI N° 45892888

## PRESENTACIÓN

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada “Desprotección de la Propiedad del Propietario Primigenio desde la Perspectiva de Registradores Públicos de la Gerencia de Propiedad Sede Central – 2015” como propósito analizar el tratamiento del derecho en nuestro código civil para esta investigación específicamente un artículo de nuestra norma sustantiva. Se consignan la Realidad problemática, trabajos previos o antecedentes, teorías relacionadas o marco teórico y la formulación del problema; estableciendo en este, el problema de investigación, los objetivos y los hipótesis generales y específicos. En la segunda parte se abordara el marco metodológico en el que se sustenta el trabajo como una investigación desarrollada en el enfoque cualitativo, de tipo de estudio orientado a la comprensión a la luz del diseño de estudios de casos. Acto seguido se detallaran los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y sugerencias, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

Rocío del Pilar Laveriano Prudencio

## INDICE

	Página
Página del Jurado	iii
Dedicatoria	iv
Agradecimiento	v
Declaratoria de Autenticidad	vi
Presentación	vii
Índice	viii
<b>RESUMEN</b>	x
<b>ABSTRACT</b>	xi
<b>I. INTRODUCCIÓN</b>	
1.1 Realidad problemática	13
1.2 Trabajos previos	14
1.3 Teorías relacionadas al tema	17
1.4 formulación del problema	30
1.5 Justicia de estudio	31
1.6 Hipótesis	31
1.7 Objetivo	32
<b>II. MÉTODO</b>	
2.1 Diseño de investigación	35
2.2 Variables, operacionalización	35
2.3 Población y muestra	38
2.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos, validez y confiabilidad	39
2.5 Método de análisis de datos	40
2.6 Aspectos éticos	42

<b>III. RESULTADO</b>	44
<b>IV. DISCUSIÓN</b>	53
<b>V. CONCLUSIÓN</b>	59
<b>VI. RECOMENDACIONES</b>	61
<b>VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS</b>	63
<b>ANEXOS</b>	67
ANEXO 1 Instrumentos	68
ANEXO 2 Matriz de consistencia	70
ANEXO 3 Validación de instrumentos	72
ANEXO 4 Evaluación de similitud de tesis con Turnitin	77

## RESUMEN

La tesis realizada surge por el latente problema de fraude inmobiliario que se comenzó a suscitar en nuestro país. Por lo que conforme a la información recopilada y analizada se pretende sugerir una pequeña adición al artículo 2014 de nuestro código Civil, ya que en este tema de fraude inmobiliario se ha visto desprotegido el derecho del propietario primigenio. Es entonces es donde surge el principal problema de la investigación ¿Se ve afectado el derecho de propiedad del propietario primigenio frente al tercero de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos? En la investigación se abordan temas como la propiedad y sus características, los modos que existen en nuestro ordenamiento jurídico para adquirir la propiedad entre otros temas concernientes a la propiedad, así también como uno de los puntos principales a desarrollar ha sido el de la buena fe, como segunda variable pues es amparándose en la buena fe que el tercero adquiere y mantiene la propiedad de la que se le despoja al propietario primigenio, sin que éste pueda recuperar dicho bien inmueble aún sea el caso de que el título que dio mérito a la inscripción Registral, se anule o cancele, por último abordamos la variable de falsificación de documentos, pues es mediante el título es falsificado que se le despoja de propiedad al propietario primigenio, sin que este en algún momento haya tenía la voluntad de querer transferir su propiedad, en tanto el objetivo de la investigación ha sido Demostrar la afectación del derecho de propiedad del propietario primigenio respecto al tercero de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos. Para lograr demostrar éste objetivo se realizan entrevistas a especialistas del tema, siendo Registradores Públicos de la gerencia de propiedad del bien inmueble sede central, puesto que siendo el propietario primigenio como el tercero de buena fe los grandes afectados en el tema de falsificación documentaria, se ha llegado a la conclusión que se encuentra desprotegido respecto al artículo 2014 de nuestra norma sustantiva es el propietario primigenio del bien inmueble, en tanto se plantea una solución para éste tema relevante en nuestra sociedad.

**Palabras claves:** propiedad, buena fe, falsificación, fraude.

## ABSTRACT

The thesis by the latent problem of real estate fraud that began to awaken in our country arises. So according to the information gathered and analyzed intended to suggest a small addition to Article 2014 of the Civil Code, as this issue of real estate fraud has been checked primordial right owner. It is then that is where the main research problem arises: Primal property rights owner against bona fide third party is affected in terms of falsifying documents? In research issues such as property and its features, modes that exist in our legal system to acquire the property among other issues concerning ownership, as well as one of the main points to develop addressed it has been the good faith as second category because it is relying on good faith that the third party acquires and maintains the property that I will spoil the primal owner, without it can recover such property still the case that the title he gave credit to the registration, annul or cancel finally boarded the category of falsifying documents, it is by the title is forged to be stripped of property to the primal owner without this at some point has had the will to transfer ownership , while the aim of the research was to demonstrate the involvement of property rights owner primeval respect to bona fide third party regarding the falsification of documents. To achieve demonstrate this objective interviews with specialists in the field are made, these being specialized in civil issue more timely real and registration rights lawyers, as well as Registrars, as being the primal owner and the third in good faith the big hit in the subject of documentary forgery, has concluded that is unprotected respect to Article 2014 of our substantive rule is the primal owner of the property, while a solution to this important issue in our society arises.

**Keywords:** *property, good faith, falsification, fraud.*

# **I. INTRODUCCIÓN**

## 1.1 Realidad Problemática

En la actualidad hemos sido testigos ya sea mediante noticias, periódicos u otros medios informativos del fraude inmobiliario, y del perjuicio que sufre el propietario primigenio a causa de este problema social, debido a que el propietario se ve desprotegido frente al tercero de buena fe, ya que si bien nuestra carta magna en su artículo 70° protege la propiedad, en tanto nuestra norma sustantiva ampara la buena Fe, incluso cuando el propietario primigenio ha sido despojado de su propiedad mediante título falsificado. por ejemplo en la adquisición de un bien inmueble por mérito a escritura pública de compraventa falsificada, al inscribirse ésta y sucesivamente ser adquirido por un tercero de buena fe que adquiere dicho inmueble basándose en el asiento registral y en la apariencia de derecho que puede tener el vendedor, nuestro código Civil en el artículo 2014 protege a éste (tercero de buena Fe) aún por encima del titular primigenio que en ningún momento quiso despojarse de su bien y sin que éste haya tenido nada que ver en la falsificación de documentos.

Si bien es cierto, se han ido implementando medidas de seguridad que se han creado en sede notarial y en sede registral como (alerta registral, inmovilización de partidas en sede registral y modulo del notariado en sede notarial), aun con todos estos sistemas de protección, los falsificadores han visto y siguen viendo las maneras de superar estas barreras, para en ciertos casos utilizar aquella figura para consolidar “adquisiciones” fraudulentas dentro del procedimiento de inscripción registral, el Registrador Público y el Tribunal Registral en sus instancias correspondientes ejercen la función de calificación registral, para de esta manera brindar a los ciudadanos la publicidad registral de tales actos o derechos. Sin embargo, cuando el título contiene instrumentos falsificados vicia todo el procedimiento de inscripción registral, pues si no es advertido dentro de la calificación registral, entonces termina brindándose una publicidad que no es acorde con la voluntad de los particulares, y menos aún, se alcanza la seguridad jurídica.

Por lo que se considera que el artículo 2014 modificado recientemente en marzo del año 2015 no ha ayudado a dar una respuesta clara a esclarecer la titularidad

del propietario primigenio y evitar la falsificación de documentos. Puesto que sólo ha encarecido los trámites que tenga que realizar el usuario para adquirir un determinado bien inmueble.

## **1.2. Trabajos Previos**

### **Antecedentes Nacionales**

Según, Sierra (2011) en su tesis para abogado “La Insuficiencia de la Buena Fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones A Non Domino” realizada en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos Facultad de Derecho y Ciencia Política de Lima en esta tesis se puede apreciar que el autor investiga dos supuestos o posturas que existen en cuanto a la adquisición de la propiedad frente al tercero de buena Fe (adquisición a non dominio), este trabajo distingue en cuanto a las formas de adquisición de propiedad a la originaria y a la derivada, para determinar exactamente cuál es la forma de adquisición frente al tercero de buena fe. Hace una distinción también en cuanto a la tutela que existe con respecto a la buena fe y lo que es la presunción general, de tal manera de tener un alcance más amplio de los conceptos de la buena fe y las posturas que existen con respecto a éste tema. El autor llega a la conclusión que la fe pública registral que tiene el adquirente respecto a la información que brinda registros, por la publicidad que la misma brinda le va a permitir tener la plena confianza que goza de la seguridad jurídica así el acto que diera merito a la anterior inscripción sea nulo. Punto en el que estamos de acuerdo puesto que está volviendo valido un acto que se crea de una adquisición anterior que viene a ser nula. Por lo que no se puede asegurar que la fe registral que tiene el adquirente tenga que estar sujeta a la verificación que el mismo realice. Ya que la norma jurídica le brinda protección al adquirente de buena fe, puesto que se ve investido por la. (Publicidad estática y publicidad dinámica) que registros públicos imparte al que se basa en lo que registros publicita, ya que como es sabido la buena fe se presume lo que está sujeto de probanza es la mala fe con la que actuó el tercero, siendo este un estado subjetivo de la persona, se extrajo el siguiente texto de la tesis antes señalada cuyo tenor es el siguiente

Según, Lavander (2015) en su tesis para abogado “La Publicidad Registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú” realizada en la facultad de Derecho Universidad Alas Peruanas de Lima. En cuanto a este trabajo de investigación, después de haberlo revisado. Se concluyó que el autor tiene por objetivo conocer y de igual forma analizar cuáles son aquellos factores que influyen respecto a publicidad registral que en la práctica no terminan por otorgar seguridad jurídica en cuanto a la contratación inmobiliaria, se debe tener en cuenta que el autor lo aborda desde un punto más específico puesto que habla de la inseguridad jurídica en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles con respecto a la sociedad conyugal, ya que en este tema sólo uno de los miembros de la sociedad conyugal realiza la transferencia. Transfiriendo el patrimonio conyugal sin que la otra parte haya brindado su consentimiento, de tal manera que el adquirente del bien se va a dejar llevar por lo que registros publicita y terminará adquiriendo dicho bien de buena fe. El autor aborda el tema puesto que este problema es uno de los que originan las demandas de nulidad del acto jurídico suscitado por la no intervención del otro conyuge al momento de transferir el bien inmueble. Ya que genera incertidumbre jurídica puesto que hay diferentes posturas en cuanto a las sentencias ejecutoriadas casatorias, se eligió esta tesis como un antecedente debido a que estas sentencias abordan un estudio semejante al tema que se tratará en cuanto al tercero de buena fe adquirente. La diferencia es que en el presente trabajo realizado se abordará no en cuanto al patrimonio conyugal y a la mala fe del cónyuge que dispone si no frente a los documentos falsificados.

Según Guevara (2014) En su tesis para abogado, “La presunción del conocimiento de la publicidad Registral del artículo, 2012 del código civil y la protección del adquirente de Buena Fe”, realizada en la facultad de derecho, instituto de investigación jurídica centro de investigación en el derecho Registral y Notarial Universidad San Martin de Porres. El abordaje de ésta investigación se encuentra basada en que la buena Fe que el tercero adquirente obtiene al adquirir un bien inmueble, tiene su base principal en la seguridad jurídica que le brinda el estado, es decir la publicidad que le brinda registros públicos sobre la titularidad del predio. Ahora bien el autor de la tesis menciona que se genera la

duda si basta con que el tercero se deje llevar por lo que dice el asiento registral o si también tiene que revisar el título archivado que fue quien dio mérito a la transferencia y consecuentemente a la inscripción en registros, por lo que se analiza doctrina y jurisprudencia, de modo que al analizar y contrastar la información obtenida se llega a la conclusión que si bien es cierto uno de los mecanismo para la protección de la fe pública registral es que el bien se encuentre inscrito en registros públicos siendo en este punto cobra importancia la buena fe, pues el usuario debe ser más diligente al adquirir un determinado bien. Proponiendo así una modificación al artículo 2014 en la medida que el usuario revise el título archivado y no sólo se deje llevar por lo que le dice el asiento registral.

Cabe señalar que en cuanto esta adición propuesta la misma a se encuentra regulada en nuestro ordenamiento jurídico mediante la ley 30313 promulgado en el año 2015, sin embargo consideramos que no ha sido del todo beneficiosa ya que encarece el tráfico inmobiliario, y no le brinda la determinada seguridad al propietario primigenio con respecto a su bien en cuanto sea transferida mediante fraude.

### **Antecedentes Internacionales**

Según Ariza y Giraldo (2005) en su tesis para abogado “Adquisición del Derecho de propiedad por la aplicación del Principio de Buena Fe”, realizada en la Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas Carrera de Derecho Bogotá. Revisada esta tesis donde el autor estudia la adquisición de la propiedad por la aplicación del principio de buena Fe. Nos menciona que la buena fe lo que hace es, en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles es mantener el derecho de propiedad del tercero que adquirió, creando de algún modo un derecho de propiedad, debido a que si el tercero recibe un derecho de alguien que nunca ostento ningún derecho o nunca tuvo nada, por lo que nada debería recibir, sin embargo lo que hace la buena fe después de cumplir ciertos requisitos, es crear el derecho para salvaguardar al tercero que basándose en lo que publicita registros adquiere un bien. En esta tesis el autor llega a la conclusión que en cuanto a tercero de buena fe se le brinda una gran protección

de manera que ésta protección llega a ser un modo de como adquirir la propiedad.

Según Toranzos (2014) En su tesis para abogado. “La Inexactitud Registral derivada de la inscripción de un Título falso”, realizada en la Universidad Complutense de Madrid. Después de analizar dicha tesis en la investigación el autor aborda la problemática que surge por la aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (España) ya que en cuanto a la inscripción del predio en registros públicos con más exactitud en el Registro de la Propiedad inmueble, se logra inscribir un título falso es decir (la titularidad) logrando que el bien sea transferido de manera que éste que adquirió con título falsificado transfiera el bien a un tercer adquirente recibiendo dicho tercero el bien de buena fe por lo tanto tutelándosele de protección. Este trabajo es muy parecido al que se viene realizando en esta investigación ya que busca conocer a profundidad la problemática que surge frente a la inscripción de un tercero de buena fe, que es amparado por la seguridad que brinda registros, por la seguridad que brinda al tráfico jurídico, frente al propietario primigenio que también es afectado. Problemática que se da en la legislación española al igual que en Perú.

### **1.3 Teorías Relacionadas al Tema**

**Propiedad:** Según Westernann Harry, Westermann Harm, Gurky y Eickmann (1998, p. 299). con referencia a la propiedad desde una teoría internacional explican como el ordenamiento jurídico positivo regula la atribución de un derecho a su titular, es decir el poder que tiene el titular frente un determinado derecho obtenido. Así como también la concreción de éste, así pues prevé regular la legitimación y limitación que dicho titular ostenta. Por lo que se crea un derecho real privado que se refiere a la res (cosa), puesto que se trata de asegurar en el ámbito patrimonial, la configuración individual en la esfera privada, tal es así que dicho derecho protege y le brinda ciertas atribuciones al titular respecto a la propiedad, mediante la posibilidad de adquirir y conservar derechos privados, los mismos que están dotados de importancia en el desarrollo de la personalidad, autonomía y responsabilidad de la persona que los ha adquirido, ya que existe el deseo de asegurar su subsistencia, su cuidado tanto de él como el de sus

familiares en todo lo posible, pues si se entiende que dicha titularidad le brinda cierta estabilidad, lo que suscitara la conservación de los derechos adquiridos, por ello es importante la garantía institucional para el aseguramiento de las posibilidades individuales de adquisición y de defensa.

según Ramírez (2007, p. 82) sobre la propiedad nos dice que la propiedad pertenece a uno de los derechos fundamentales establecidos por nuestra constitución y su delimitación la establece el ordenamiento jurídico, en tanto hay momentos donde señalado en la misma carta magna por motivo de necesidad publica o seguridad nacional existen algunas excepciones a las características que rigen a la propiedad, la expropiación por ejemplo, también nos habla de sus características pues nos dice que la propiedad es un derecho personal y respecto al carácter de inviolabilidad de la propiedad. Si bien dentro del concepto de propiedad que establece la constitución refiere que se encuentra orientada al bien común, aun así es quien ejerce la propiedad a quien se le reconoce los derechos más completos sobre su bien.

En la carta magna se encuentra regulado el concepto de propiedad la cual versa como sigue en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú (1993) "se brinda y garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada y señalando en ella que ésta debe ser ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales que se encuentren establecidos, dado por lo cual no hace más que referirse a la función social que el derecho de propiedad brinda en su contenido esencial." Ahora bien un concepto bastante parecido se encuentra plasmado en la norma sustantiva en el artículo 923 Código Civil Peruano (1993). "*El poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe; ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*" (constitución política del Perú, p. 234).

**Propietario:** Medina (2016, p. 38) en cuanto al propietario, entiende el autor que es quien es dueño del terreno, puesto que es quien va gozar de todos los derechos que le brinda el ordenamiento jurídico sobre el inmueble en cuanto a la transferencia de la propiedad, siendo necesario solo el consensualismo para transmitirla. Salvo en casos donde sea necesaria cumplir con formalidades. Quien

es propietario puede acreditarlo mediante un contrato simple, escritura pública, con la inscripción en Registros públicos entre otras formas.

Es un derecho real: según Barron (2010, p. 294) “explica que en cuanto a decir que es un derecho real es porque se encuentra referido al poder que se ejerce en forma directa e inmediata que va a ostentar el titular sobre un bien determinado sea mueble o inmueble, lo cual va a generar la pertenencia a un determinado sujeto frente al dominio que pueda ejercer”. Como segundo carácter del mismo es un derecho absoluto: Se menciona que este es centro de la propiedad privada, debido a que el titular de bien puede proceder a disponer con su propiedad según lo considere conveniente dentro de los límites impuestos que la ley señala en este sentido al decir que el derecho de propiedad es absoluto ésta referido a que el titular de la cosa puede disponer destruir su propiedad como según lo establezca. Como tercer carácter es derecho exclusivo: es exclusivo puesto que solo el propietario quien puede ser una o conjunto de personas tiene el dominio de éste excluyendo a las demás de éste derecho, se pueden tener el determinado derecho sobre el bien inmueble o mueble sirviéndose o sacando provecho del mismo de la manera que lo considere más conveniente ya que es el titular de dicho bien quien puede ejercer su libre disposición sobre el mismo.

Derecho perpetuo: Rios (2011, p. 271). refiere que la propiedad tiene por esencia una duración indefinida, es decir la propiedad no va a desaparecer si no es con la destrucción de la cosa. Siempre y cuando así lo disponga el propietario podemos decir así que el dominio va a ser ilimitado en el tiempo sin embargo este concepto no impide las hipótesis excepcionales de algunas propiedades temporales. En este caso la expropiación por ejemplo entre otros supuestos, el propietario no deja de serlo aunque éste no ejerza ningún acto de propiedad sobre el bien otra de las excepciones a este punto que mencionan algunas personas es la prescripción adquisitiva de dominio sin embargo esto no es así ya que cuando se adquiere la propiedad por este hecho no es porque el dominio se extinga, si no que por el no uso éste pierde su derecho de propiedad.

**Modos de adquirir la propiedad:** según Vázquez (2010, p. 314), son la apropiación, tesoro, el hallazgo, determinación jurídica de la caza y pesca, especificación y mezcla, la accesión, la transmisión, la prescripción adquisitiva, la adquisición de la propiedad por razón de acto administrativo municipal, por la ley de promoción de acceso a la propiedad.

Según Nerio (2007, p. 309). “los modos de adquirir la propiedad puede ser modos derivados y originarios, ya que en nuestro sistema legal se reconocen distintos hechos jurídicos que van a permitir la adquisición de la propiedad, puesto que en la adquisición del modo originario, se acentúa una relación inmediata con el bien dentro de las cuales podemos citar a la apropiación, la especificación, la accesión la obtención de frutos, la usucapión etc., en tanto en este tipo de adquisición no será necesario advertir quien es el anterior propietario, puesto que el dominio se va a adquirir del actual titular de bien. No teniendo injerencia en este hecho el antiguo propietario, por lo que se establece que un mecanismo absoluto de adquisición de la propiedad.

**Transferencia de la propiedad:** Según Castillo (2007, p. 73) respecto a un anteproyecto que se propuso para considerar dentro del código civil un artículo que diferencia a los bienes registrados de los que no se encuentran registrados, puesto que no todos los bienes que son registrables y que deberían ser registrados, se encuentran inscritos en Sunarp (Registros públicos). En este caso si el bien jamás se registró y se transfiere, esta transferencia se realizara vía tradición sin publicitar el acto, señala Castillo Freyre que el sistema Registral ha mejorado mucho desde su creación de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos. Sin embargo no por esta razón se puede cambiar del sistema declarativo a un sistema constitutivo, mencionando para tal supuesto distintas razones entre las que señala la idiosincrasia de la población pues se vive en un constante informalismo en distintas situaciones, por otro lado se encuentran sectores en nuestro país donde no pueden costear este trámite, el tema de la inexactitud registral debido a que muchas veces resulta incompatibles la realidad física con lo que se encuentra estipulado en registros. Entre otras razones por lo cual se tiene que tener en cuenta que muchas veces la realidad no está de

acorde con el registro por lo cual rechaza que podamos tener un sistema constitutivo de derecho.

**Transferencia de la propiedad de bienes inmuebles: Principio de consensualístico.-** según Gonzales (2010, p. 437). este autor nos dice que este principio tiene su origen en el influyente código civil francés de 1804, el cual llevo a cabo una modificación con respecto al derecho romano. Puesto que consagro el sólo consentimiento es decir la sola aceptación entre las partes como único requisito necesario para la transferencia de la propiedad a favor del comprador, ya que no se necesita de la tradición de la cosa, del pago del precio estipulado, ni de formalidad alguna. Si no tan solo con el simple consentimiento.

**Configuración de la adquisición:** La adquisición de la propiedad de bienes inmuebles (para este estudio) se configura a partir de tres requisitos los cuales son los siguientes la titularidad la cual viene a ser la pertenencia subjetiva que tiene el titular o titulares del dominio, la legitimación la cual está referida la facultad de alcanzar ciertos efectos jurídicos y el poder de disposición la cual está referida a la relación jurídica que existe entre quien dispone y el patrimonio que dispone.

**Límites al derecho de propiedad:** Según Beuermann (2006, p. 25). con respecto a los límites de la propiedad señala que los casos más comunes son la de los asentamientos humanos, invasiones ya que se necesita la ayuda del estado en sus distintas entidades para lograr sanear este tipo de viviendas. Mientras esta etapa de saneamiento se realice los habitantes de las viviendas mantendrán un derecho expectatio, a la espera de regularizarse e inscribirse.

**Protección de la propiedad** según Vasquez (2011, p. 387) Nos dice que la acción Real por excelencia es la reivindicación, ya que en cuanto el propietario del bien por algún motivo pierde la posesión de su propiedad o simplemente por el no uso de ésta, es él quien debe ejercer este derecho consagrado en la norma sustantiva peruana. Dentro de este concepto menciona a Castañeda puesto que al no extinguirse la propiedad por la no posesión o por el no uso, la acción reivindicatoria es imprescriptible, ya que si bien es cierto la persona no pueda

estar usando la propiedad este sigue siendo su bien, por haber adquirido la propiedad ya que el ordenamiento jurídico así lo prevé. No obstante ello no impide que la reivindicación pueda oponerse la prescripción adquisitiva de dominio, cuando este hubiera cumplido el plazo determinado y los requisitos que la ley establece.

Según Acedo (2013, p. 69) “La acción reivindicatoria. La *Vindicatio* era la acción típica del derecho Romano del titular de una cosa para reclamarla a quien le tuviese sin derecho como el objeto solía ser una *Res* (cosa) se unieron ambas expresiones y se generalizó entre los juristas el uso de la palabra reivindicatoria, en todo caso ha de saberse que el lenguaje actual una de las acepciones del verbo *Vindicar* significa (dicho de una persona recuperar lo que le pertenece).

**Finalidad del registro:** Según Gonzales (2012, p. 17) con respecto a la finalidad del registro y seguridad en el tráfico jurídico nos dice, el registro lo que nos otorga es la seguridad de las transferencias tanto a quienes acuden a registros a solicitar información del titular para adquirir un bien como para quien tiene registrado su bien. Pues brinda protección al tráfico jurídico. Por lo que existen dos tipos de seguridad, la seguridad estática como la seguridad dinámica.

**Efectos de la inscripción:** según La cruz (2012, p. 172) en el tema de los efectos de la inscripción nos dice que existe una protección al titular registral y una protección al adquirente.

**Buena Fe:** Código civil (1993) en el artículo 2014 *El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, **cancela** o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.* Código civil (1993, p. 429).

Según Priori (2012, p. 135) La protección del tercero adquirente de buena Fe, nos ubica claramente en los derechos sobre los bienes, y no solo de derechos reales sino sobre los bienes en general, sin perjuicio de la

manifestación que el tema de la Buena Fe tiene en otros ámbitos del derecho patrimonial es evidente que resulta el rol de la protección de bienes(...) los bienes son objetos materiales o inmateriales, ciertos plenamente identificados e individualizados sobre los cuales existe interés económico, la certeza identificación o individualización son la clave del concepto jurídico el bien, son así porque los sujetos buscan satisfacer una necesidad práctica a través de dichas cualidades, la exclusión y la persecutoria son herramientas indispensables para satisfacer necesidades que reclaman recursos especialmente escasos.

**Buena fe registral:** Según Rubio (2007, p. 51) en cuanto a la fe pública registral señala que en cuanto a la aplicación del artículo 2014, se basa en que la seguridad del tráfico jurídico sacrifica la seguridad del derecho, por lo que en cuanto a la transferencia de bienes si el que transfiere resulta no tener el derecho de transferir es decir el documento con el que transfiere es nulo entonces el supuesto derecho que recibió el adquirente también es nulo, esto se da cuando el bien no está registrado, sin embargo cuando el bien está registrado y el adquirente compra un bien como tercero de buena fe cumpliendo con los requisitos establecidos en la norma, éste mantendrá su propiedad aunque el título que dio mérito a la transferencia sea nulo siempre que el bien se encuentre inscrito en registros.

Según Gonzales (2015, p. 69) con respecto a la fe registral su contenido es bastante parecido al que se encuentra estipulado en nuestra norma sustantiva ya que ésta protege a la persona que adquiere a título oneroso el bien inmueble aunque después el título que dio mérito a la adquisición sea declarado nulo o se cancele el asiento de inscripción. Esta solución establecida en el artículo 2014 del código civil es la expresión normativa del principio genérico de la protección que se le brinda a la apariencia jurídica. En tanto se vuelve remitir a los modos de adquirir la propiedad, puesto que se relaciona con el modo de adquisición derivada, es decir la causa- efecto. Ya que si el que adquirió y posteriormente transfirió la propiedad sobre la cual no tenía derechos, éste hecho debiera de caer en nulo pues no puede transferir derechos que nunca se obtuvo, sin embargo en algunos casos la apariencia hace suponer que quien adquiere el bien pueda

suponer que es una transferencia real y verídica, lo cual induce a error al tercero de buena fe que adquiere siendo engañado por lo cual se le brinda la protección de la fe pública registral.

**Los requisitos para que el tercero de buena fe adquiriera la propiedad:** según Ayala (2013, p. 57) Como se sabe para que se le reconozca el derecho al tercero de buena fe, éste tiene que cumplir con ciertos requisitos lo cuales se señalan líneas abajo.

**Tercero con título oneroso.-** según Ayala (2013, p. 59) señala que esta exigencia se justifica ya que en el caso del adquirente a título oneroso, la pérdida del su derecho generará un daño económico a diferencia del adquirente a título gratuito que solo sufrirá un lucro cesante. En este sentido algunos autores discrepan entendiendo que debería atenderse también a los adquirentes a título gratuito ya que es igualmente atendible su deseo de seguridad a las adquisiciones.

**Tercero de buena Fe.-** Según Álvarez (2010, p. 611). Nos dice que en el ámbito teórico, y según una jurisprudencia reiterada en una concepción primigenia con respecto a la propiedad, tomada de la característica clásica en la posesión ésta buena fe es la que se exige en cuanto a la adquisición ya que quien adquiere un bien debe verificar lo que registros publicita y tener la seguridad de quien transfiere es el titular legítimo de dicho bien.

**Tercero que adquiere el derecho sin que en el registro aparezcan causales de contradicción es decir causales de nulidad o ineficacia.-** al momento de la inscripción del título que dio merito a la transferencia del bien inmueble no debe constar inscrita la causa que dio origen a la nulidad o ineficacia del asiento correspondiente en el Registro. Por lo que se presume que es válido y eficaz. Estas causas de nulidad o ineficacia no solo no deben constar en el asiento registral si no tampoco en los títulos archivados. Ya que en nuestro sistema registral conforme a la modificación de la ley 30313 nos dice que deben revisarse también los títulos archivados.

**Tercero que inscribe su derecho.**- según Arias-Schreiber, (1984, p. 860) el tercero adquirente debe haber inscrito su derecho en registros públicos. Gozando también de la seguridad jurídica que esta entidad le brinda como aparente titular del bien. Roca Sastre nos dice que esta exigencia es pertinente, puesto que el registro debe proteger la adquisición cuyo título acude a él, debido a que al inscribir nuestro bien inmueble en registros públicos lo estamos revistiendo de la seguridad que registros brinda. Ya que existe diferencia entre quien publicita e inscribe su bien y el que no lo hace. Si el tercero adquirente no inscribe su bien, y en el transcurrir del tiempo de no inscripción, se inscriben títulos incompatibles con el suyo, ya no podrá inscribir ni gozar de la protección registral, aun éste sea de fecha anterior a la adquisición del ya inscrito.

**Apariencia jurídica:** Según Lama et al. (1998, p. 111) en cuanto la apariencia jurídica, nos dice que quien posee, también aparenta un derecho por lo que señala que la posesión es una de las causas por las que se crea esta apariencia ya que la misma constituye una institución al igual que la propiedad en el derecho civil. Lama nos dice que existieron dos grandes vertientes con respecto al tema de la posesión en la primera tenemos lo que nos dice Friedrich Carl Savigny en la cual este jurista alemán en su tesis conocida como teoría subjetiva de la posesión, dice que a este poseedor se le reconoce el animus domini, que no es otra cosa que el mecanismo que permita considerarlo como propietario. En cuanto a la otra vertiente se encuentra la de Rudolf Von Ihering, en su obra teoría de la posesión, fundamento al contrario de Savigny que para considerar que una persona es poseedora de un determinado bien no es necesario reconocer el animus domini, si no que basta con que la persona mantenga en su poder el bien determinado. Es decir sólo se requiere el animus tenendi. Una vez conocida estas dos posturas de los juristas alemanes surgió una tercera postura, la de Raymundo Saleilleis, considera la tesis más completa con respecto a la posesión pues dice que ésta se trata de un vínculo de subordinación que el poseedor tiene con la cosa. Ya que él mismo podrá hacer uso, explotar y gozar del bien en cuanto lo crea necesario y conveniente a sus intereses. Según Moisset (2004, p. 45). En cuanto a la apariencia y a la publicidad el autor nos dice que la apariencia surge cuando, la publicidad no se encuentra expresa o como

complemento de ésta. Ya que lo que busca la publicidad es hacer de conocimiento lo que es real y no lo que es aparente.

**La seguridad jurídica aplicada a la propiedad urbana:** según López (2002, p. 69) el autor la denomina como doble convergencia ya que en cuanto a la seguridad jurídica, ésta por un lado hay una seguridad jurídica negativa quien se manifiesta en lo concerniente al tema penal y la seguridad jurídica positiva lo cual va a permitir una mayor movilidad en la dinámica del derecho, en cuanto a la materia registral la negativa se resalta cuando el adquirente se ve protegido por la inscripción y en cuanto a la seguridad jurídica positiva está referida a que el titular ya inscrito se encuentra en ventaja para poder transferir su propiedad respecto al titular que no ha inscrito su propiedad y por lo tanto no se encuentra registrado.

**Fraude:** según Gonzales (2015, p.81). en cuanto al fraude nos dice que éste siempre ha existido y no sólo en el ámbito legal, sino en distintas situaciones como lo fueron las codificaciones antiguas que reprimían la adulteración de medidas o peso por ejemplo en el código Hammurabi. Ahora bien en cuanto al fraude mobiliario o inmobiliario estos se van a materializar de forma distinta, ya que en cuanto al fraude mobiliario este se dará mediante engaños en lo concerniente al estado o calidad del bien que se quiera transferir. Nos da un ejemplo, y nos dice cuando se vende una pieza que se dice que es de oro pero en realidad es una réplica. Ahora bien en cuanto al fraude inmobiliario este tipo de fraude se da mediante documentos ya que debido a la trascendencia del mismo éste se tiene que dar mediante instrumentos sean éstos privados o públicos. De modo que este tipo de fraudes se tienen que materializar en instrumentos, éstos tipos de instrumentos son documentos ficticios que no son auténticos pero que aparentemente a la vista de quien lo va adquirir si lo son. Anteriormente este tipo de fraude se constituían en dos casos, la falsedad destinada a la regulación cuando la persona se consideraba titular del derecho, pero la misma no podía probar fehacientemente el derecho por lo que para remediar este hecho se llevaba a cabo la falsificación tal es el caso que la persona adquiriría de forma lícita el bien sin embargo pierda todos los documentos que acreditaban su titularidad, por lo que se ve en la situación de falsificar

documentos para volver obtener los documentos que originalmente obtuvo. Ahora bien en cuanto a la falsedad eventual o esporádica se da cuando una persona sea éste un vecino o un individuo cualquiera se aprovecha del abandono del bien es decir la no posesión del mismo. Por lo que se hace de títulos falsificados para hacer el bien aparezca como suyo propio. Actualmente se dieron abundantes casos respecto no solo a individuos en particular sino a mafias grupos delictivos dedicados especialmente a este tipo de fraudes inmobiliarios, donde se veían inmersos distintas personas.

Según Gonzales (2015, p. 83). En cuanto a las modalidades del fraude inmobiliario nos dice que las organizaciones delictivas que se apropian del bien para luego sucesivamente transferirlos a terceros que no conozcan la procedencia del mismo si no que engañados adquieran dicho bien suponiendo que los que están transfiriendo son titulares verdaderos. En tanto se señalan diferentes supuestos en los que este tipo de engaño y consecuentemente adquisición se dan, en primero es el propietario (X) es suplantado por otra persona en la notaria, donde supuestamente (X) transfiere su propiedad a (Y), pues una vez que (Y) quien adquiere la propiedad este inmediatamente transfiere su propiedad a otra persona (Z). En este caso el engaño se da porque el notario no toma las debidas precauciones al momento de identificar correctamente a (X) el propietario originario. Pues bien en un segundo caso el propietario (X) es suplantado por otra persona en la notaria, quien entrega un poder a favor de (Y) , poder que le va a permitir a (Y), poder disponer libremente de los bienes inmuebles que ostenta (X), por lo que va a formalizar una transferencia para entregarle la propiedad a (Z) en este supuesto el engaño también se materializa por que el notario no tuvo las debidas precauciones para identificar a (X) y corroborar si verdaderamente era él quien estaba entregando el poder. En un tercer supuesto la persona Jurídica (X) es suplantada es decir quien mantiene el poder de (X) es suplantado en cuanto al libro de actas, por lo que se logra inscribir un poder a favor de (Y), Poder que le va a servir para poder transferir la propiedad que ostentaba la persona jurídica a (Z) y luego éste mismo hacer una sucesiva transferencia a (W) , en este tercer caso se vuelve a repetir la historia en donde el engaño y la falla se producen en tanto el notario no logro advertir a tiempo la identidad de los otorgantes, en este

caso la identidad del representante de la persona jurídica. Como cuarto supuesto el propietario (X) de bien inmueble sufre una falsificación pura y dura ya que aparentemente vende su bien inmueble a (Y) quien una vez adquirido el bien sucesivamente transfiere el bien a (Z) y este transfiere a (W) y se hacen distintas transferencias haciendo que los adquirentes adquieran el bien inmueble suponiendo que dicho bien se adquirió de los verdaderos propietarios en este tipo de engaños se logran materializar por que el registro correspondiente en inscribir dicho título no logran advertir que éste fue un documento falsificado. En el caso quinto en cuanto al propietario (X) este es víctima de un proceso de prescripción adquisitiva con respecto a su bien inmueble en sede notarial. En donde no es citado correctamente por lo que se determina que (Y) es el nuevo propietario de dicho bien quien nunca tuvo la posesión que regula la ley para ser acreedor de este tipo de prescripción. En tanto éste a su vez transfiere la propiedad que adquirió a un tercero (Z) en este caso esta desprotección que se le brinda al propietario se da porque el notario no tomo la debida diligencia de corroborar la supuesta posesión de (Y), dejándose llevar por documentos de dudosa procedencia que éste le presento para acreditar su posesión es así como estos y más casos se han venido dando en la actualidad desprotegiendo por fallas del sistema al propietario primigenio de su propiedad. Brindándole pues una protección excesiva al tercero de buena fe que adquiere dicho bien.

Según Barron (2015, p.75) Nos dice que uno de los más grandes problemas es la inseguridad en el tráfico jurídico de inmuebles. Puesto que existen distintos supuestos en la que el comprador pueda salir perjudicado, en un primer caso en que el acto sea nulo los efectos dejan de producirse debido a que no se consuma la transferencia. Por la cual el asiento registral quedaría sin efectos en un segundo supuesto el contrato nulo sirvió de base para que el primer adquirente transfiera el mismo derecho a un nuevo adquirente. Por medio de un contrato válido por sí mismo, es aquí donde surge la duda si la nulidad del primer acto se expande a todos los posteriores. Pues bien en nuestro ordenamiento estipula una inmunidad frente al vicio de nulidad del negocio antecedente, por lo cual los negocios que se realizaron en base de un acto que devino a nulo por el hecho de confiar en un registro aparentemente valido. Existiendo aquí el problema básico

de la investigación ya que se inviste al tercero adquirente de tal inmunidad aun desprotegiendo al titular primigenio.

Según Puppe en cuanto al bien jurídico protegido en las falsedades documentales públicas y en el documento público notarial señala que la protección es el propio documento atendiendo a la fragilidad y durabilidad del objeto de mismo. En cuanto al bien jurídico protegido“

**Falsificación documental y Falsedad ideológica:** Nuestro Código Penal dentro de los delitos denominados “contra la fe pública” en el artículo 427 comprende tanto a la falsificación documental como a la falsedad ideológica.

#### **1.4. Formulación del Problema:**

##### **Problema principal**

¿De qué manera se ve desprotegido de su propiedad el propietario primigenio frente al tercero de buena fe desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?

##### **Problemas específicos**

¿Cómo La aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta al propietario primigenio desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?

¿De qué manera la falta de mecanismos de seguridad implementados por las Notarías afecta al propietario primigenio desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?

¿Cómo la falta de mecanismos de seguridad registral implementados por la SUNARP al inscribir documentos falsificados afectan al titular primigenio de la propiedad desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?

#### **1.5 Justificación del Estudio**

El presente trabajo de investigación se basa principalmente en la problemática que se ha apreciado en cuanto a la inscripción de documentos falsificados en registros públicos, sean estos los que son emitidos en cuanto en sede notarial como documentos judiciales y administrativos, puesto que en cuanto a la inscripción de estos y a la protección que se le da al tercero adquirente de buena Fe, no se está interpretando de la manera correcta. Ya que se desprotege totalmente al propietario primigenio, brindándole protección al tercero de buena fe, tercero que podría tan bien ser afectado al igual que el titular primigenio de una nueva falsificación, tornándose en un círculo vicioso lo cual lo único que hace es brindar mayores armas a los falsificadores. Desprotegiéndose al propietario primigenio es éste quien está protegido principalmente por nuestra carta magna en lo que respecta a la inviolabilidad de la propiedad recogida en el artículo 70, ahora bien puesto que se vio la necesidad de implementar la norma de modo que evitará la inscripción en Registros de títulos falsificados. En marzo del 2015 se aprobó la ley 30313 que modificó entre otros artículos, el artículo 2014 de nuestra norma sustantiva, sin embargo se ha modificado la norma sin que esta tenga una adecuada solución, pues considero que hay mejores soluciones las cuales se deberían adoptar en cuanto a la reforma del artículo 2014 de nuestra norma sustantiva. A fin de que brinde una mejor seguridad jurídica y este acorde con la normativa que el tribunal ya ha resuelto en cuanto a la propiedad y al tercero adquirente de buena fe.

## **1.6 Hipótesis**

### **Hipótesis principal**

El derecho de propiedad del propietario primigenio se ve afectado frente al tercero de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015.

### **Hipótesis específica**

La aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta la falsificación de títulos, puesto que aunque el título falsificado que dio merito a la inscripción se

cancele el tercero de buena fe mantiene su adquisición. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015.

La falta de mecanismos de seguridad implementados por las Notarías afecta al propietario primigenio ya que al ser el primer filtro de seguridad para la inscripción no se realiza la verificación adecuada. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015

La falta de mecanismos de seguridad registral implementados por la SUNARP al inscribir documentos falsificados afecta al titular primigenio de la propiedad puesto que aún no hay un control adecuado y generalizado desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?

## **1.7 OBJETIVOS**

Mendoza (2001, p. 93) el autor nos dice que con respecto a los objetivos, estos deben ajustarse a lograr comprender los resultados que la investigación necesite, para poder alcanzar dichos objetivos estos deben estar dentro del alcance de quien investiga.

### **Objetivo principal**

Demostrar la desprotección de la propiedad del propietario primigenio frente al tercero de buena fe desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015.

### **Objetivos específicos**

Establecer de qué manera la aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta la falsificación de títulos desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015

Establecer cómo la falta de mecanismos de seguridad implementados por las Notarías afecta al propietario primigenio. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015

Establecer de qué manera la falta de mecanismos de seguridad registral implementadas por la SUNARP al inscribir documentos falsificados afectan al titular primigenio de la propiedad desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015

## II. MÉTODO

## 2.1. Diseño de Investigación

**Tipo de investigación: básica:** Según (Carrasco, 2008) Es la que no tiene propósitos aplicativos inmediatos que solo busca ampliar y profundizar el caudal del conocimiento científico existente a cerca de la realidad, su objetivo de estudio lo constituye las teorías científicas, las misma que analiza para profundizar su contenido.

La investigación es Básica porque tiene por finalidad la obtención y recopilación de información para construir una base de conocimiento que se va agregando a la información ya existente a fin de que se resuelva un determinado problema La investigación realizada es Básica puesto que se encuentra enmarcado dentro de las ciencias sociales (derecho), la cual busca brindar una solución a la problemática desarrollada dentro de la investigación realizada.

**Enfoque: cuantitativo,** Según Valderrama (2013, p. 04) En el enfoque cuantitativo lo que se va a realizar en la recolección de datos de manera secuencial es decir mediante un proceso, así también se realizar pasos para poder determinar el resultado. De acuerdo a la información obtenida se va a ir creando un marco teórico de la literatura que se revisará para tal fin. Puesto que de lo investigado se van a dilucidar las hipótesis, se va a poder sacar las variables y dimensiones así para poder obtener los resultados se realizarán análisis estadísticos.

### **NIVEL DE INVESTIGACION: DESCRIPTIVO**

En el tipo de nivel descriptivo se revisa la información adquirida se deben conocer las causas del problema aquí se puede aplicar de manera deducible a las dimensiones de las variables en los hechos o situaciones en la institución que se va a aplicar teniendo como objetivo examinar los datos proporcionados del cuestionario.

## 2.2. Variables de Operacionalizacion:

### **Operacionalizacion de la Variable**

La investigación presenta 01 variable que está clasificada por la definición conceptual, hace referencia de la descripción de la variable presentada por sus dimensiones e indicadores.

**Variables.** Las unidades temáticas del trabajo de investigación son: propiedad, el tercero de buena fe y la falsificación de documentos.

## OPERACIONALIZACION DE VARIABLES

VARIABLE 1						
Variable	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Ítem	Escala de Medición
PROPIEDAD PROPIETARIO PRIMIGENIO	La propiedad es el derecho civil patrimonial que está revestido de una serie de garantías de protección y transferencia, debido a que goza de un poder jurídico pleno, en donde se encuentran el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar.	En la presente investigación lo que se busca es describir la perspectiva de los registradores públicos respecto a la desprotección que sufre el propietario primigenio frente al tercero de buena fe, ya que la norma desprotege al propietario la investigación se titula "Desprotección de la Propiedad del Propietario Primigenio desde la perspectiva de Registradores Públicos de la Gerencia de Propiedad Sede Central-2015".	DERECHO DE PROPIEDAD	PROPIETARIO PRIMIGENIO	1, 10	
				AFECTACIÓN DE PROPIEDAD	2	1. Nunca
				RESPONSABILIDAD	8.9	
				MODOS DE ADQUISICION	14	2. Casi Nunca
			TERCERO DE BUENA FE	APLICACIÓN DE PRINCIPIO DE BUENA FE (ART 2014)	5, 11, 13	
				PROPIETARIO NO MANETIENE LA PROPIEDAD	6	3. A veces
				TERCERO MANITENE LA PROPIEDAD	7	
				SEGURIDAD JURIDICA	12	4. Casi Siempre
			FALSIFICACION DE DOCUMENTOS	FRAUDE	4	
				NULA MANIFESTACION DE VOLUNTAD	16	5. Siempre
INSCRIPCION DE TÍTULO	3.20					

### 2.3. Población y Muestra

**Población:** La población de estudio de la investigación son los Registradores Públicos de superintendencia nacional de registros públicos (SUNARP) de la gerencia de propiedad de bien inmueble sede central. Ya que lo que se realizara encuestas dirigidas a los Registradores, de esta forma ya que son quienes inscriben los títulos diariamente y están en el día a día con todos los problemas que se presentan en lo concerniente a esta investigación. Por lo tanto será encuestas dirigidas a expertos.

**Muestra:** Según Bavaresco (2006, p. 92), refiere que cuando se hace difícil el estudio de toda la población, es necesario extraer una muestra, la cual no es más que un subconjunto de la población, con la que se va a trabajar.

La muestra de nuestro estudio ha sido seleccionada probabilísticamente mediante la prueba Fisher, con un nivel de confianza de 95%; el cual nos da una muestra de 30 Registradores Públicos:

$$n = \frac{N \times Z_a^2 \times p \times q}{d^2 \times (N - 1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

En donde:

N = tamaño de la población:	32
Z = nivel de confianza:	95% = 1,96
P = probabilidad de éxito, o proporción esperada:	0,5
Q = probabilidad de fracaso:	0,5
D = margen de error:	0.05

La muestra que se tomará para el presente trabajo de investigación son 30 Registradores públicos de la gerencia de propiedad de bien inmueble de la sede central de Lima.

**Sujetos:** Las personas quienes se ven enfrentadas por esta normativa legal son el propietario primigenio así como el tercero de buena fe que adquiere el bien.

Las personas a quienes están dirigidas las encuestas son a los registradores públicos de la Superintendencia nacional de registros públicos de Lima

#### **2.4. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos, Validez y Confiabilidad**

Para la recolección de datos, se hará uso de la encuesta que es nuestro instrumento de recolección de datos. Que va a recoger datos que serán estandarizados con preguntas y respuestas que se encuentran predeterminadas para que el encuestado pueda dar su respuesta de manera rápida y de la recolección de respuestas de los mismos poder hacer un análisis mediante el programa SPSS.

ITEM	VALIDADOR	PORC %	OBS
01	Vargas Florecin Emiliano	90 %	-
02	Cárdenas Canales Daniel	70%	-
<b>03</b>	Flores Bolívar Claudia	85%	
<b>04</b>	Bueno Basombrio Victor	85%	

**Fiabilidad:** el instrumento (Cuestionario) fue aplicado a 30 Registradores Públicos de la gerencia de propiedad inmueble de la Superintendencia Nacional de Registros públicos (SUNARP) de la sede central.

## Alfa de cronbach

### Estadísticas de fiabilidad Resumen de procesamiento de casos

	N	%
Casos Válido	30	100,0
Excluido <sup>a</sup>	0	,0
Total	30	100,0

a. La eliminación por lista se basa en todas las variables del procedimiento.

Estadísticas de fiabilidad		
Alfa de Cronbach	Alfa de Cronbach basada en elementos estandarizados	N de elementos
,900	,896	22

Se realizó la Prueba de fiabilidad Alfa de Cronbach teniendo como resultado 0.900 para esto se utilizó el programa estadístico SPSS.22

## 2.5. Métodos de Análisis de Datos

Según Hernández, R. & Fernández, C. (2010, p.408) señala que en cuanto al proceso cuantitativo, lo primero que se realiza es la recolección de los datos para que luego de haber sido recolectados, los mismos se analicen; sin embargo, en la investigación cualitativa no es así, la recolección y el análisis ocurren prácticamente en paralelo; además, el análisis no es un modelo para todo proceso, ya que cada estudio requiere de un esquema propio de análisis.

**La encuesta:** Según Sampieri (2010, p. 210) Cuestionario Tal vez sea el instrumento más utilizado para recolectar los datos, consiste en un conjunto de preguntas respecto de una o más variables a medir.

Uno de los métodos que se utilizará para esta investigación es la encuesta, puesto que de acuerdo a la población y la muestra que se tomará se realizaran

están encuestas que permitirán recolectar datos que se encuentran estandarizados.

En esta parte de la investigación de acuerdo a los datos obtenidos mediante las encuestas realizadas, están se trasladaran a una base de datos en el SPSS. De manera que se ordenarán por preguntas y respuestas obtenidas que para esta investigación se han establecido las de tipo Likert. Así luego de transferidos los datos en el ordenador se realizaran las formas de tal manera que nos brinden cuadros los cuales analizaremos primero por preguntas e indicadores y luego por dimensiones para poder extraer los datos más relevantes para la presente investigación.

#### CUESTIONARIO:

- 1.- Quien sufre la mayor afectación en la aplicación del principio de buena Fe en cuanto a falsificación de documentos es el propietario primigenio.
- 2.- La aplicación del principio de buena fe citado en el artículo 2014 del código Civil afecta al propietario primigenio.
- 3.- La propuesta de Gunther Barrón respecto a adicionar un texto al código Civil evitaría la inscripción de títulos falsificados.
- 4.- La aplicación del principio de Buena fe podría amparar el fraude inmobiliario.
- 5.- La modificación del artículo 2014 del código Civil principio de buena fe ha influido para logra evitar la inscripción de títulos falsificado.
- 6.- En la inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el propietario primigenio.
- 7.- La inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el tercero de buena fe que adquirió dicho bien.
- 8.- La responsabilidad en cuanto a la inscripción de título falsificado es de las Notarías por no realizar una correcta revisión de los títulos.

9.- La responsabilidad en cuanto a la inscripción de título falsificado es de las Registros Públicos por no realizar una correcta calificación de los títulos.

10.- Piensa que el principio de buena fe inserto en el artículo 2014° del código civil protege al propietario primigenio.

11.- La aplicación del artículo. 2014 se contrapone al derecho de propiedad plasmado en el art. 70° de nuestra carta magna.

12.- Existe una adecuada seguridad jurídica respecto a los trámites en Sunarp

13.- Los jueces aplican un mismo criterio al momento de resolver el mejor Derecho de propiedad en cuanto a la adquisición de propiedad por un tercero de buena fe.

14.- La inscripción de títulos falsificados en Registros públicos se ha vuelto una nueva forma de adquirir la propiedad.

15.- Los mecanismos implementados por las notarías para evitar la inscripción de títulos falsificados son suficientes.

16.- Considera que si se le adiciona un texto al artículo. 2014 del código civil de manera que mantenga su propiedad el propietario primigenio si hubo una nula manifestación de voluntad este se verá más protegido

17.- La implementación de mayores mecanismos de seguridad disminuiría el tráfico inmobiliario.

18.- Como propietario de un predio se siente protegido por los mecanismos legales existentes para proteger su propiedad.

19.- Considera que el revisar los títulos archivados de las partidas registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.

20.- La inscripción de títulos falsificados es un problema latente en la sociedad

## **2.6. Aspectos Éticos.**

**Propiedad intelectual.-** Esta investigación es producto del trabajo de investigación realizada por su autora, no es copia de otro trabajo presentado con anterioridad de ninguna forma. Si no que es un trabajo “*siu generis*” y realizado para poder revisar la problemática observada. *Certifico que el presente trabajo de investigación ha sido revisado según acuerdo de la dirección de nuestro centro de estudios y el mismo cumple los requisitos que debe tener un trabajo de esta envergadura*

**Confidencialidad.-** *respecto a la confidencialidad de ésta investigación en caso de que algún entrevistado no quiera que sean revelados son datos, nos acogemos a éste principio y su decisión será respetada y asegurada.*

**Veracidad.-** *los datos y las conclusiones a las que se ha llegado en esta investigación han sido producto de los datos y en aplicación a las entrevistas y análisis realizados por lo que los resultados obtenidos no han sido sometidos a manipulación alguna.*

### **III. RESULTADOS**

## CUADRO N° 1

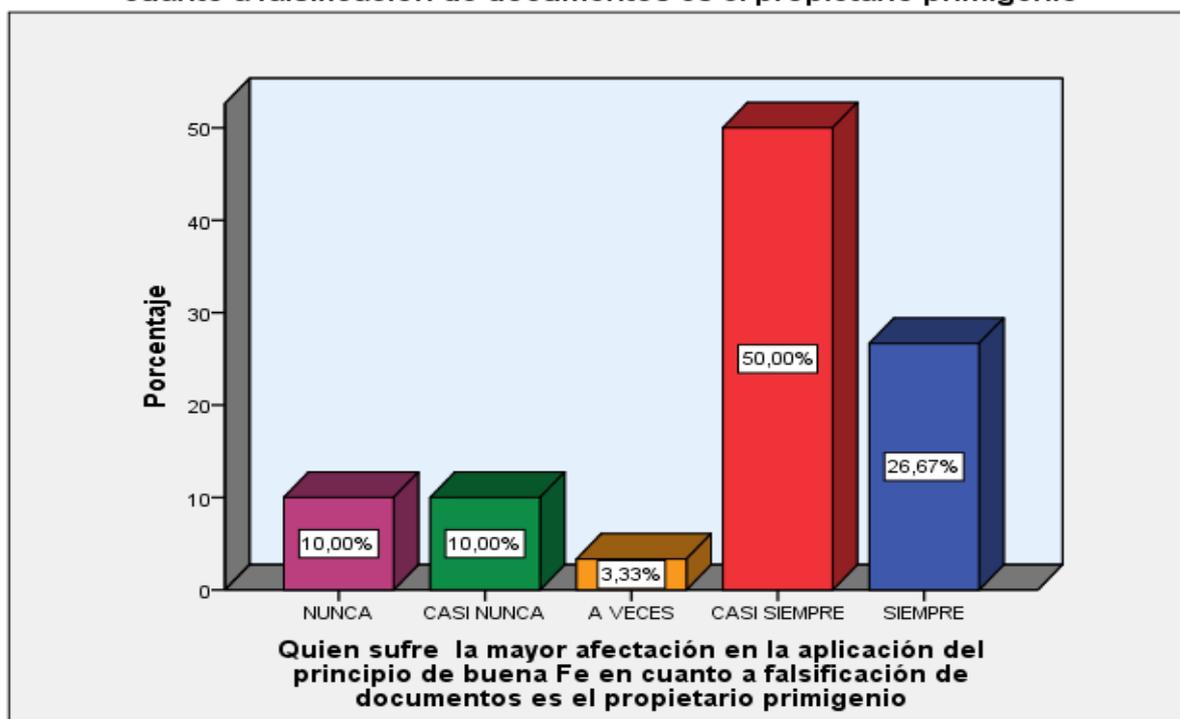
### Dimensión 01: (Derecho de Propiedad) indicador 01

1. Quien sufre la mayor afectación en la aplicación del principio de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos es el propietario primigenio.

**Quien sufre la mayor afectación en la aplicación del principio de buena Fe en cuanto a falsificación de documentos es el propietario primigenio**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	3	10,0	10,0	10,0
	CASI NUNCA	3	10,0	10,0	20,0
	A VECES	1	3,3	3,3	23,3
	CASI SIEMPRE	15	50,0	50,0	73,3
	SIEMPRE	8	26,7	26,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

**Quien sufre la mayor afectación en la aplicación del principio de buena Fe en cuanto a falsificación de documentos es el propietario primigenio**



## INTERPRETACION:

De los resultados obtenidos podemos determinar que la mitad de las personas considera que casi siempre quien sufre la mayor afectación en cuanto a la falsificación de documentos es el propietario primigenio, respuesta que está de acuerdo a la problemática planteada puesto que se quiere demostrar que es el propietario quien sufre la mayor afectación en cuanto a la inscripción de títulos falsificados, y siguiendo en la tabla de posición de medición el 20.67% de los encuestados considera que el propietario primigenio es quien siempre sufre la mayor afectación de su derecho.

## CUADRO N° 2

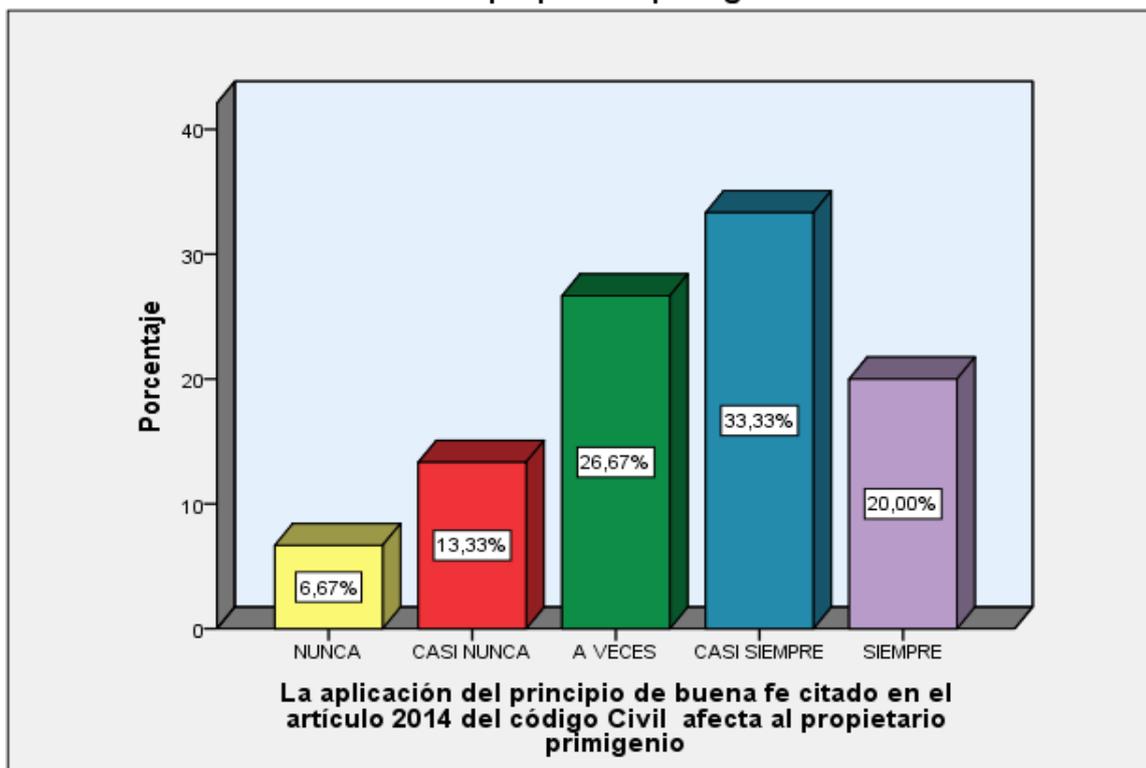
### Dimensión 01: (Derecho de Propiedad) indicador 02

2.- La aplicación del principio de buena fe citado en el artículo 2014 del código civil afecta al propietario primigenio

#### La aplicación del principio de buena fe citado en el artículo 2014 del código Civil afecta al propietario primigenio

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido NUNCA	2	6,7	6,7	6,7
CASI NUNCA	4	13,3	13,3	20,0
A VECES	8	26,7	26,7	46,7
CASI SIEMPRE	10	33,3	33,3	80,0
SIEMPRE	6	20,0	20,0	100,0
Total	30	100,0	100,0	

**La aplicación del principio de buena fe citado en el artículo 2014 del código Civil afecta al propietario primigenio**



**INTERPRETACION:**

De los resultados obtenidos se puede determinar que el 33.33% que son 10 de los registradores públicos considera que la aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta al propietario primigenio, ya que siempre se le va a desposeer de su bien inmueble al mismo cuando se encuentre frente a un tercero de buena fe, coincidiendo la gran mayoría de Registradores que el artículo 2014 respecto al propietario primigenio lo desprotege y afecta.

**CUADRO N° 3**

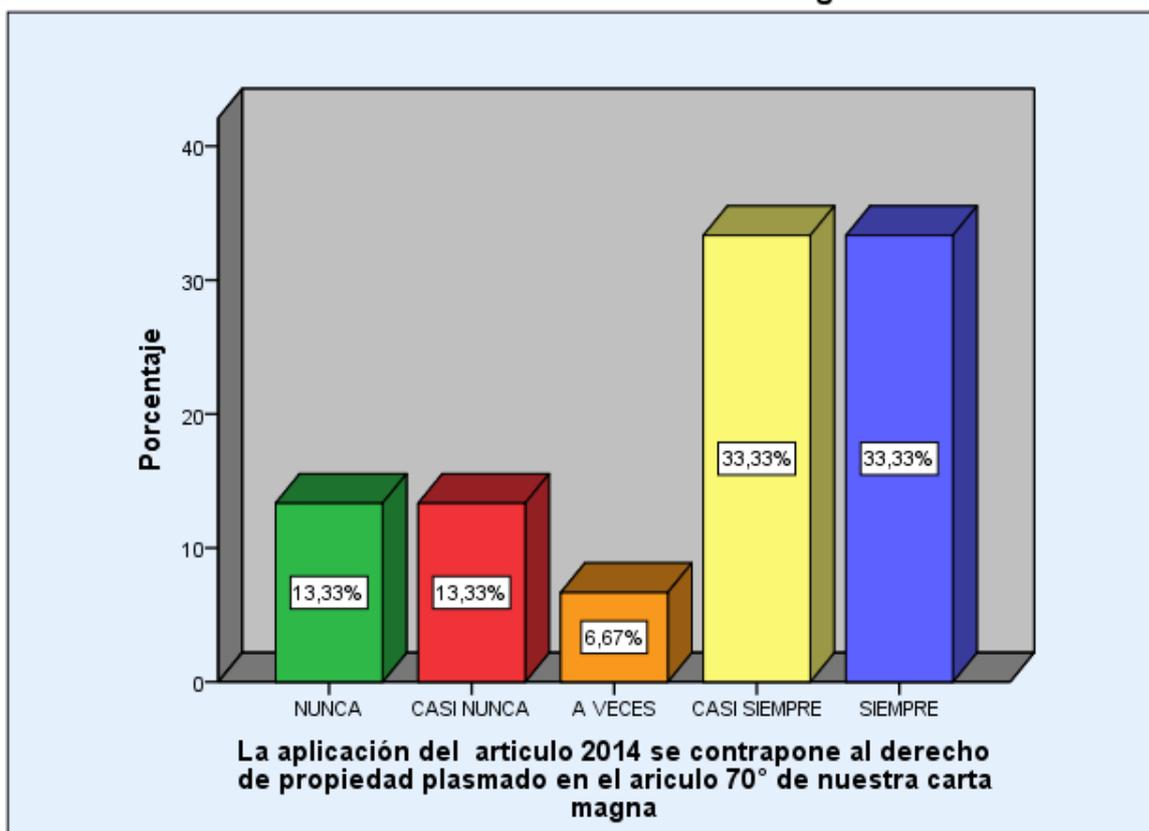
**Dimensión 02: (tercero de buena fe) indicador 01**

La aplicación del artículo 2014 se contrapone al derecho de propiedad plasmado en el artículo 70° de nuestra carta magna

**La aplicación del artículo 2014 se contrapone al derecho de propiedad plasmado en el artículo 70° de nuestra carta magna**

	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido NUNCA	4	13,3	13,3	13,3
CASI NUNCA	4	13,3	13,3	26,7
A VECES	2	6,7	6,7	33,3
CASI SIEMPRE	10	33,3	33,3	66,7
SIEMPRE	10	33,3	33,3	100,0
Total	30	100,0	100,0	

**La aplicación del artículo 2014 se contrapone al derecho de propiedad plasmado en el artículo 70° de nuestra carta magna**



**INTERPRETACION:**

De los resultados obtenidos en el cuadro se puede determinar que de los 30 encuestados 10 de ellos considera que siempre la aplicación del artículo 2014 del código civil se contrapone al artículo 70° de la constitución política del Perú así 10 de los mismos considera que dicho artículo se contrapone a la carta magna. Por lo que la mayoría de los Registradores públicos consideran que estos artículos se contraponen entre sí.

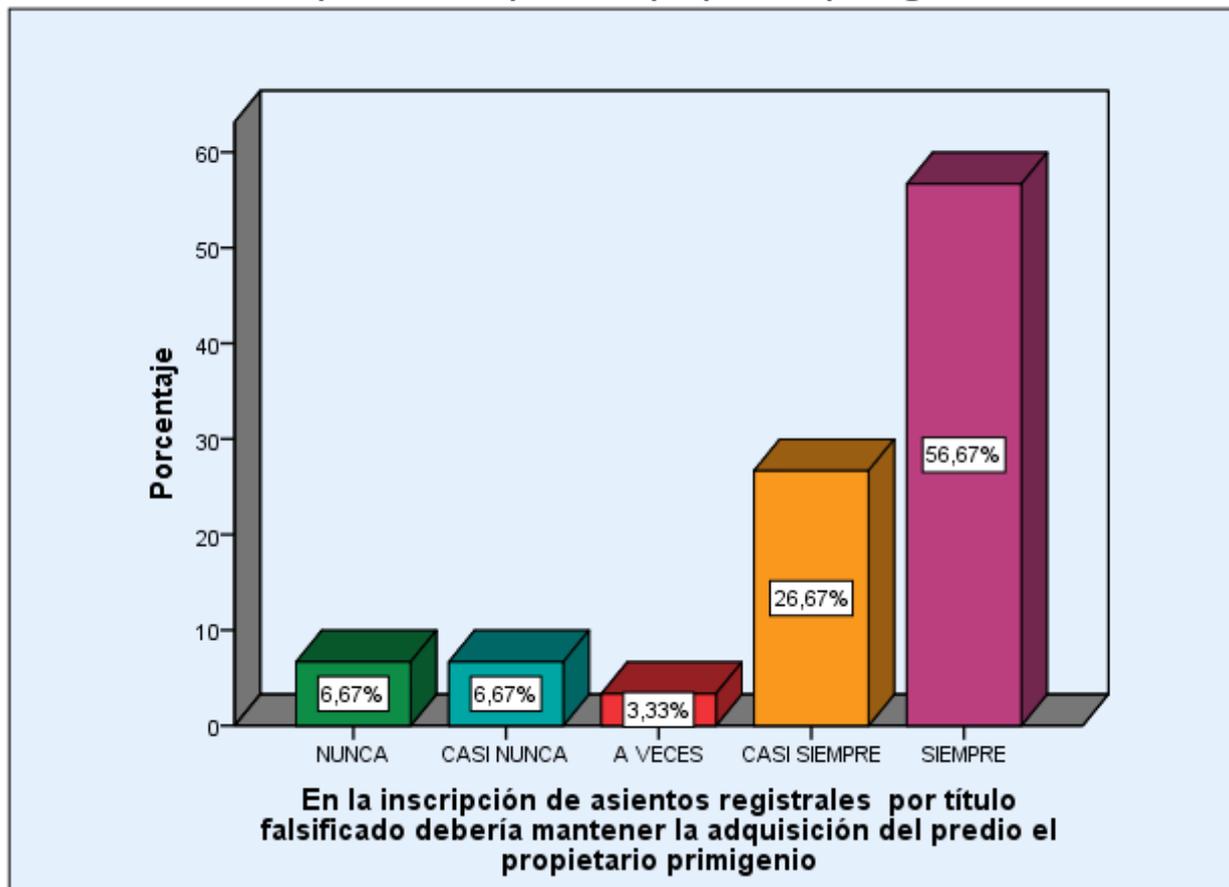
**CUADRO N° 4****Dimensión 02: (tercero de buena fe) indicador 02**

En la inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el propietario primigenio.

**En la inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el propietario primigenio**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	2	6,7	6,7	6,7
	CASI NUNCA	2	6,7	6,7	13,3
	A VECES	1	3,3	3,3	16,7
	CASI SIEMPRE	8	26,7	26,7	43,3
	SIEMPRE	17	56,7	56,7	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

### En la inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el propietario primigenio



#### INTERPRETACION:

De los resultados obtenidos en el cuadro se puede determinar que 17 de los registradores considera que siempre y 8 registradores considera que casi siempre en la inscripción de títulos falsificados debería mantener la adquisición del predio el propietario primigenio. Ya que es quien tiene mayores derechos respecto al bien. Siendo como ya se determinó en un cuadro anterior el más afectado al verse despojado de su bien ante el tercero de buena fe.

#### CUADRO N° 05

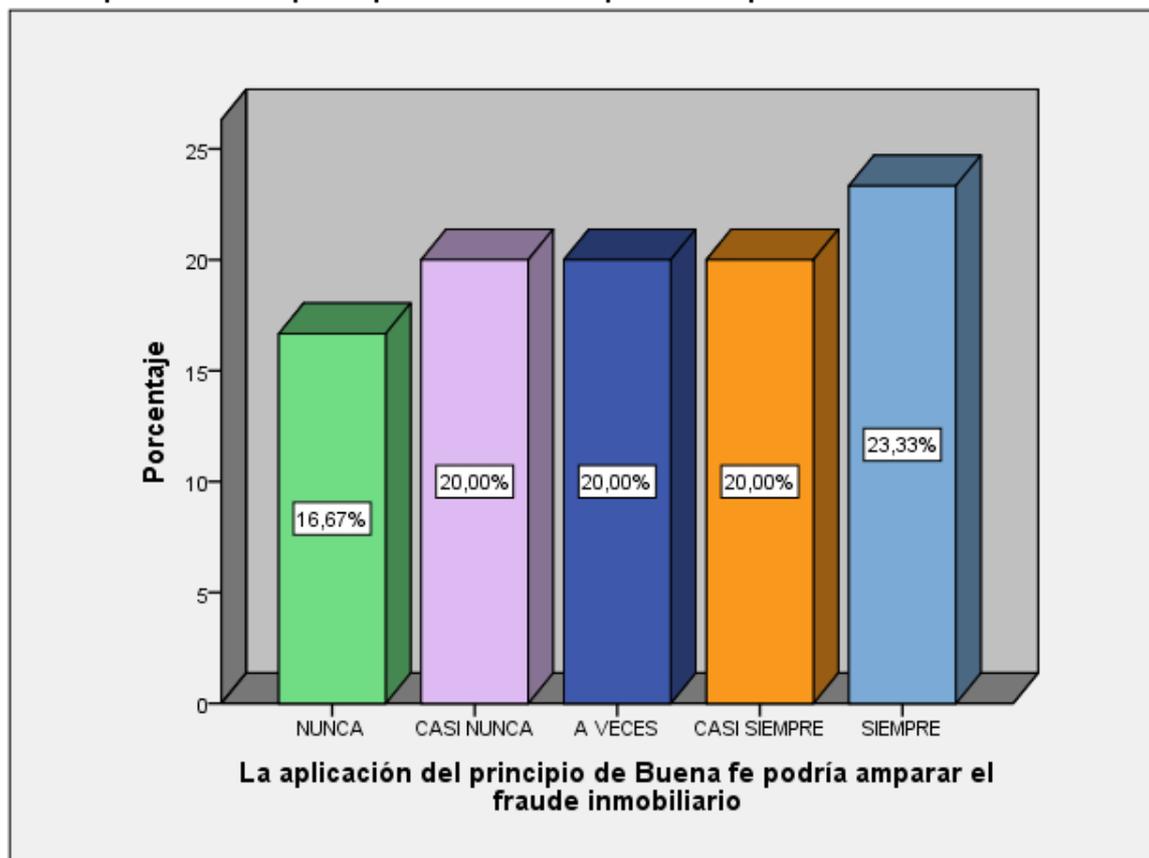
##### Dimensión 03 (falsificación de documentos) Indicador 01

La aplicación del principio de buena fe podría amparar el fraude inmobiliario.

**La aplicación del principio de Buena fe podría amparar el fraude inmobiliario**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	5	16,7	16,7	16,7
	CASI NUNCA	6	20,0	20,0	36,7
	A VECES	6	20,0	20,0	56,7
	CASI SIEMPRE	6	20,0	20,0	76,7
	SIEMPRE	7	23,3	23,3	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

**La aplicación del principio de Buena fe podría amparar el fraude inmobiliario**



## INTERPRETACION

De los resultados obtenidos en la gráfica se puede determinar que en cuanto a la perspectiva y consideración de los Registradores públicos respecto a que la aplicación del principio de fe podría amparar el fraude inmobiliario respuestas están dividido sin embargo hay una ligera diferencia respecto al 23,33% quienes consideran que siempre la aplicación del principio de buena fe podría amparar la falsificación de documentos.

### CUADRO N° 06

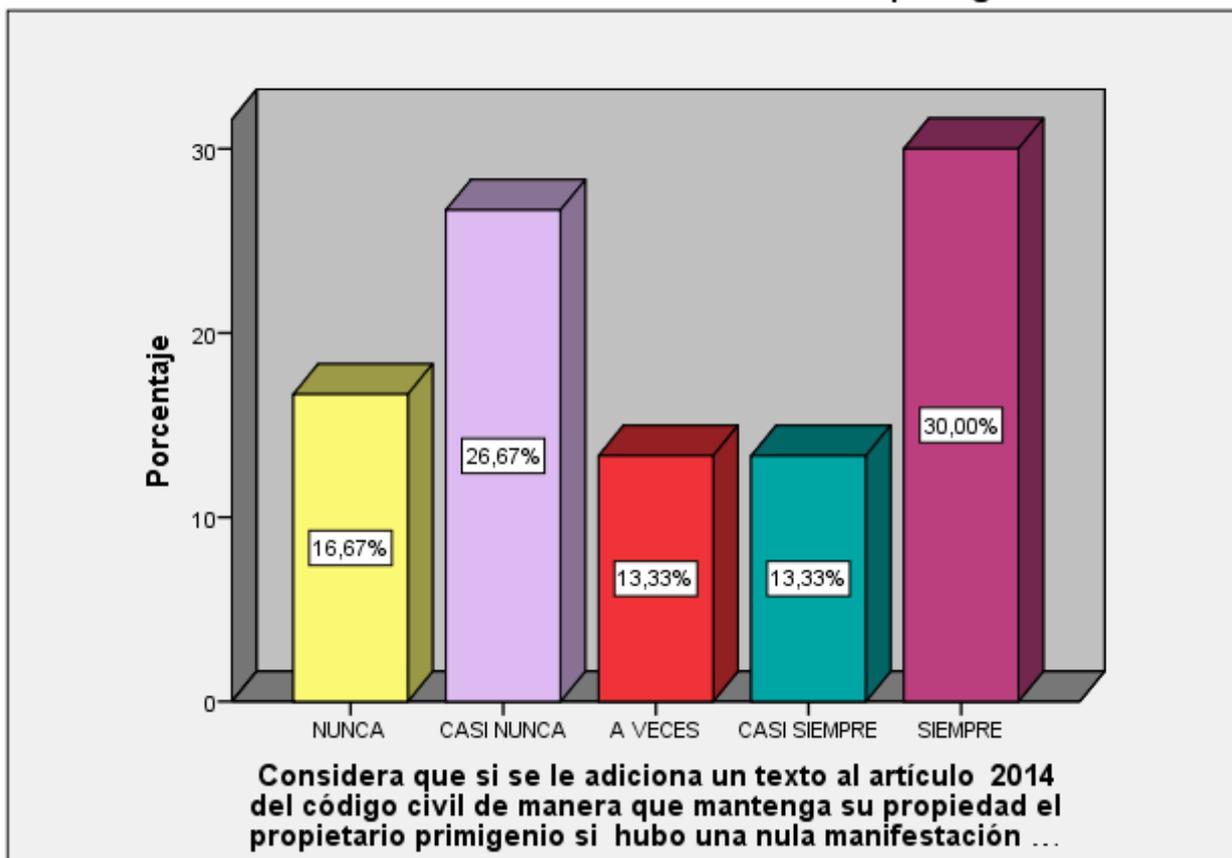
#### Dimensión 03 (falsificación de documentos) Indicador 02

Considera que si se le adiciona un texto al artículo 2014 de manera que mantenga su propiedad el propietario primigenio si no hubo una nula manifestación de voluntad este se verá más protegido

**Considera que si se le adiciona un texto al artículo 2014 de manera que mantenga su propiedad el propietario primigenio si no hubo una nula manifestación de voluntad este se verá más protegido**

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	NUNCA	5	16,7	16,7	16,7
	CASI NUNCA	8	26,7	26,7	43,3
	A VECES	4	13,3	13,3	56,7
	CASI SIEMPRE	4	13,3	13,3	70,0
	SIEMPRE	9	30,0	30,0	100,0
	Total	30	100,0	100,0	

**Considera que si se le adiciona un texto al artículo 2014 del código civil de manera que mantenga su propiedad el propietario primigenio si hubo una nula manifestación de voluntad este se verá más protegido**



## INTERPRETACIÓN

De los resultados obtenidos en la gráfica se puede determinar que un 30% de los registradores públicos considera que sería de ayuda y de protección al propietario primigenio una adición al código Civil con respecto a cuanto no existe manifestación de voluntad de parte del propietario primigenio al realizar una transferencia donde éste transfiera su propiedad.

## **IV. DISCUSIÓN**

Respeto a la investigación realizada sobre la desprotección del derecho de propiedad propietario primigenio, esto es cuanto se ve inmerso en un tema de falsificación de documentos donde a un tercero de buena fe que adquiere la propiedad, la protección que brinda el ordenamiento para este tema es hacia el tercero de buena fe adquirente. Desprotegiendo al propietario primigenio de su bien sin que éste en algún momento haya querido transferir su predio.

De los resultados obtenidos expresados en los cuadros estadísticos se puede deducir que siendo la muestra los registradores públicos de la gerencia de propiedad inmueble y siendo ellos especialistas en el tema de transferencia de bienes en el área Registral se han obtenido sus respuestas estas han dado como resultado que se ha demostrado la hipótesis general respecto que: El derecho de propiedad del propietario primigenio se ve afectado frente al tercero de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015.

## **DISCUSIÓN**

Sierra (2011) en su tesis para abogado “La Insuficiencia de la Buena Fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones A Non Domino” realizada en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos Facultad de Derecho y Ciencia Política de Lima concluyó que la fe pública registral que tiene el adquirente respecto a la información que brinda registros, por la publicidad que la misma otorga. Le va a permitir tener la plena confianza que goza de seguridad jurídica así el acto que diera merito a la anterior inscripción sea nulo. Por lo que se dice que se está convirtiendo un acto que en principio fue invalido en valido, respecto a este punto hemos tenido como resultado que la inscripción de títulos falsificados se está convirtiendo en una forma de adquirir la propiedad si bien no se ha obtenido unanimidad respecto a esta premisa, un gran porcentaje de los registradores consultados concuerdan que en cuanto a la transferencia de bienes inmuebles solo a veces existe seguridad jurídica.

Lavander (2015) en su tesis para abogado “La Publicidad Registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú” realizada en la facultad

de Derecho Universidad Alas Peruanas de Lima. En cuanto a este trabajo de investigación, después de haberlo revisado y el mismo que concluyo en que la publicidad Registral tiene gran implicancia respecto a la transferencia de bienes lo que da lugar al desarrollo de la riqueza y el fomento de créditos. Si bien es cierto es de gran importancia minimizar las trabas para la transferencia de bienes ya que de esta manera se garantiza la circulación de la riqueza y del tráfico inmobiliario, no se debe entender por esto que hay que disminuir los mecanismos para lograr evitar la suplantación de personas o falsificación de documentos sino que se deben implementar medidas que coadyuven a que exista la certeza de que se realizara una transferencia válida. Ya que de sólo pensar como en muchos casos se entiende que es importante agilizar los trámites, sin embargo se deja la oportunidad para que personas puedan abusar de estas prioridades para hacerse acreedores de propiedades mediante título falsificado y conforme a los vacíos existentes seguir transfiriendo la propiedad a terceros de buena fe, afectando gravemente, el propietario primigenio. En esta tesis la contrastamos desde nuestra dimensión el tercero de buena fe y nuestros indicadores como son la aplicación del principio de buena fe y la seguridad jurídica. Ya que al igual que el autor concluimos que este norma de sobreprotección al tercero de buena fe da pie desproteger al propietario. Y que el tercero adquirente no tome las medidas correspondientes para verificar sobre la procedencia del bien que va a adquirir puesto que se siente protegido por el ordenamiento jurídico.

Según Ariza y Giraldo (2005) en su tesis para abogado “Adquisición del Derecho de propiedad por la aplicación del Principio de Buena Fe”, realizada en la Pontificia Universidad Javeriana Facultad de Ciencias Jurídicas Carrera de Derecho Bogotá. A En una de sus conclusiones que brinda respecto a su investigación realizada y a la ardua revisión de doctrina es que al tercero de buena fe se le brinda una protección excesiva , puesto que esta norma debe cumplir con la finalidad que tiene la cual es salvaguardar al tercero adquirente a que este es quien se basa en lo que Registros publicita, por lo que la protección brindada llega a ser un nuevo modo de adquirir la propiedad, la cual ha sido contrastada con este trabajo de investigación ya que en la dimensión derecho de propiedad, en el indicador modo de adquirir la propiedad, se realizó la pregunta si

en a inscripción de títulos falsificados en Registros públicos se ha vuelto una nueva forma de adquirir la propiedad donde conforme a los resultados obtenidos están bastante divididos don un 30% de encuestados responde que casi nunca podría ser una nueva forma de adquirir la propiedad mientras un 20% de los encuestados considera que siempre se ha vuelto una nueva forma de adquirir la propiedad, teniendo en cuenta que los encuestados son Registradores públicos el porcentaje obtenido es bastante significativo. Puesto que si consideran que se ha vuelto una nueva forma de adquirir la propiedad.

Según Guevara (2014) En su tesis para abogado, “La presunción del conocimiento de la publicidad Registral del artículo, 2012 del código civil y la protección del adquirente de Buena Fe”, realizada en la facultad de derecho, instituto de investigación jurídica centro de investigación en el derecho Registral y Notarial Universidad San Martin de Porres. En esta tesis el autor aborda el tema respecto a la diligencia que debe tener el tercero de buena fe al adquirir un bien inmueble, donde propone que lo que se debería es adicionar un texto que haga que el tercero de buena fe revise los títulos archivados a fin de que realice una búsqueda y un control más exhaustivo respecto al bien inmueble que va a adquirir, en este sentido se debe señalar que esta medida fue implementada el año pasada sin embargo no ha tenido éxito, pues lo que ha hecho es encarecer los trámites al usuario y no se puede determinar si el documento que dio mérito a la inscripción es falsificado ya que ni los registradores ni los usuarios son peritos en el tema. Respecto a este tema ha sido contrastado con el presente trabajo de investigación respecto a la dimensión falsificación de documentos en el indicador inscripción de documentos, se realizó la siguiente pregunta Considera que al revisar los títulos archivados de las partidas registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados. Puesto que la mayoría de los encuestados el 53.33% con exactitud. Respondieron que sólo a veces se logra evitar la inscripción de títulos falsificados mediante esta implementación, por lo que no ha sido una adición a la norma que haya traído grandes implicancias.

Según Toranzos (2014) En su tesis para abogado, “La Inexactitud Registral derivada de la inscripción de un Título falso”, realizada en la Universidad Complutense de Madrid. En esta tesis como en la revisadas anteriormente se

estudia las consecuencias que trae la inscripción de un título falsificado pues a partir de esta apariencia jurídica donde aparentemente la propiedad le pertenece a un propietario sin embargo esta es una apariencia registral que conlleva a una nueva transferencia donde el adquirente es un tercero de buena fe que se dejó llevar por la inexactitud registral. Donde si bien es una víctima más el principal afectado es el propietario primigenio. Sin embargo la normativa no prevea ningún mecanismo de protección hacia el propietario originario. Respecto a sus resultados en comparación con los nuestros son bastante parecidos ya que llegan a la conclusión que la desprotección del propietario primigenio se origina de una inexactitud registral de una apariencia jurídica donde el tercero de buena fe se ampara para adquirir la propiedad.

## **V. CONCLUSIONES**

Cumplida la investigación realizada sobre la Desprotección de la propiedad del propietario primigenio desde la perspectiva de registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015 se llega a las siguientes conclusiones:

1.- Es el propietario primigenio es quien se ve más desprotegido y afectado frente al tercero de Buena Fe en cuanto a la aplicación del artículo 2014 del código Civil transferencia que se realiza con documento falsificados. Éste no sólo va a ver afectado su derecho de propiedad si no que va a tener que desembolsar un dinero para un proceso judicial, esto afecta al propietario primigenio. Solo para que se le devuelva el dinero del valor de la casa puesto que como está establecido el ordenamiento jurídico no puede hacer que se le reconozca la titularidad.

2.- En cuanto a la aplicación del principio de buena fe este va a afectar considerablemente la falsificación de títulos puesto como se ha podido determinar de los resultados obtenidos, quien adquiere el bien deja de Tomar las precauciones debidas al momento de adquirir un bien pues siente que la protección que brinda el artículo 2014 es suficiente para ver satisfecho su necesidad de adquirir un bien inmueble, tan sólo por el hecho de ampararse en la seguridad jurídica que Registros públicos publicita.

3.- La falta de mecanismos implementados por la notarias afecta considerablemente al propietario primigenio ya que es el notario quien tiene la posibilidad de entrevistar a las partes, es quien va a mantener el contacto, es en la notaría donde se ve la manifestación de voluntad tanto del comprador como del vendedor y es el primer y más grande filtro para evitar la inscripción de títulos falsificados

4.- La falta de mecanismo implementado por la superintendencia nacional de registros públicos afecta en menos medida que la afecta la falta de mecanismo implementados por la notarias. Debido a que se han ido implementado mecanismo de control que han ayudado a disminuir la inscripción de títulos falsificados esto no es suficiente dentro del primer filtro que son la notarias no existe un adecuado control de las transferencias de bienes inmuebles.

## **VI. RECOMENDACIONES**

1.- Se recomienda que antes de que aparezca un Tercero de Buena fe que adquiera un bien inmueble. el sistema registral sea menos permeable. Sea más seguro existan mecanismos candados de protección para los propietarios, ya que si bien es cierto lo que se busca es agilizar los trámites administrativos, sin embargo por la magnitud del valor económico, tiene que darse necesariamente normas de protección para proteger al propietario primigenio.

2.- Por lo expuesto en el presente trabajo de investigación considero que se debe adicionar el artículo 2014 de código Civil, un pequeño texto con respecto a la adquisición por título falsificado de modo que sea el siguiente: ***este principio no se aplica cuando los actos jurídicos anteriores hayan sido falsificados o carezcan de nulidad absoluta***". Y una adición respecto al artículo 5 de la ley N° 30313 de modo que el texto verse de esta manera ***“la información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el presente artículo siempre que éste no lo haya adquirido de quien a su vez lo adquirió en virtud a título falsificado.”***

3.- se recomienda que se implemente mejor el módulo de notarios ya que estos deben estar constantemente interrelacionado al momento de emitir partes notariales, por la magnitud de la transferencia sólo deben enviar los partes dependientes de la notaria y no terceros.

## **VII. REFERENCIA BIBLIOGRÁFIA**

## LIBROS

1. Acedo, P. (2013). *Derechos Reales y Derecho inmobiliario Registral*. Lima: Dykison.
2. Álvarez, J. *Derecho Inmobiliario Registral*. Trujillo: Juristas Editores.
3. Arias-Schreiber, M. (1984). *Exegesis del código Civil peruano*. Lima: Gaceta Jurídica.
4. Ayala, O. (2013). *La problemática de la Buena Fe del tercero Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
5. Beuermann, D., Webb, R., Revilla, C (2006) *la construccion del drecho de propiedad*. Lima: Tarea Asosiacion gráfica educativa.
6. Castillo, M. (2007). *La transferencia propiedad inmueble en el Perú y la seguridad juridica*. Lima: Palestra Editores.
7. Congreso Constituyente democrático. (1993). *Constitución Política del Perú*. Lima: Juristas editorial.
8. Decreto Legislativo 295°. (1984). *Código Civil*. Lima: editorial Edigraber.
9. Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales*. Lima: San Marcos.
10. Gonzales, G. (2012). *Derechos Registral y Notarial*. Lima: San Marcos.
11. Gonzales, G. (2014). *Los principios Registrales en el conflicto Judicial*. Lima: El Buho E.I.R.L.
12. Gonzales, G. (2015). *La falsificacion nuevo modo de adquirir la propiedad*. Lima: Gaceta jurídica.
13. Carrasco, D. (2007). *Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación* . Lima: San Marcos E.I.R.L.
14. Carrasco, D. (2008). *Meodología de la Investigación Científica*. Lima: San Marcos E.I.R.L.
15. Hinostroza, A. (2008). *Procesos civiles relacionados con la propiedad y la posesión*. Lima: El Búho EIRL.
16. Gotuzzo, P. (2011). *Metodología de la invetigación*. Lima: San Marcos E.I.R.L.
17. Lama, H. et al. (1998). *Derechos Reales Volumen I*. Madrid: editorial España.
18. La cruz, J. (2012). *Nociones del derecho patrimonial e introducción al derecho*. Madrid: Dykinson.

19. Jiménez, P (1998) Metodología de la investigación científica. La Habana: Editorial ciencias médicas.
20. Lavalle, M. (1984). *Código Civil Peruano*. Lima: Themis.
21. López, J. (2002). *Propiedad inmobiliaria y seguridad jurídica*. Madrid: San José.
22. Mendoza, C. (2002). *Metodología diseño y desarrollo del proceso de investigación*. Bogotá: Nomos SA.
23. Medina, H. (2016). *Responsabilidad Civil en el Derecho inmobiliario*. Lima: Instituto Pacífico.
24. Moisset, L. (2004). *La publicidad Registral*. Lima: Palestra Editores.
25. Nerio, G. (2007). *Derecho Civil Patrimonial*. Lima: Palestra Editores.
26. Priori, P. (2012). *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo Editorial.
27. Ramírez, E. (2007). *Tratado de Derechos Reales*. Lima: Rodhas SAC.
28. Ríos, A. (2011). *Derechos Reales* (4.ª ed.). Lima: editorial: San Marcos.
29. Rubio, D. (2007). *Derecho Registral*. Lima: AP. Creatividad SAC.
30. Sampieri, R. (2010). *metodologia de la investigación científica*. Mexico DF: El comercio.
31. Schreiber, P. (2006). *Exegesis del Código Civil Peruano* (Vol. Tomo I). Lima: Gaceta Jurídica S.A.
32. Soria, M. (2001). *Legislación Registral*. Lima: Palestra Editores.
33. Valderrama, S. (2013). *Pasos para Elaborar Proyecto de Investigación Científica Cualitativo, Cuantitativo y Mixta*. Lima-Perú: San Marcos.
34. Vasquez, R. (2011). *Derechos Reales Tomo I* (4ª ed.). Lima: San Marcos.
35. Westernmann, H., Westermann, H. P., Gurky, H.-K., & Eickmann, D. (1998). *Derechos Reales*. Lima: 7º edición.

## PAGINAS WEB

36. Ariza, D y Giraldo, W. (2005). *Adquisición del Derecho de propiedad por la aplicación del Principio de Buena Fe* (Tesis de Maestría Universidad Javeriana). <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere7/DEFINITIVA/TESIS%2039.pdf>.

37. Guevara, R. (2014). *La presunción del conocimiento de la publicidad Registral del art, 2012 del código civil y la protección del adquirente de Buena Fe* (Tesis para abogado universidad San Martín de Porres) recuperada de [http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/Investigaciones\\_Centros2014/LA\\_PRESUNCION\\_DE\\_CONOCIMIENTO\\_DE\\_LA\\_PUBLICIDAD\\_REGISTRAL](http://www.derecho.usmp.edu.pe/instituto/Investigaciones_Centros2014/LA_PRESUNCION_DE_CONOCIMIENTO_DE_LA_PUBLICIDAD_REGISTRAL)
38. Lavander, H. (2015). *“La Publicidad Registral y sus implicancias en las transferencias inmobiliarias en el Perú* (Tesis de Abogado). Recuperada de <http://revistas.uap.edu.pe/ojs/index.php/LEX/article/view/388>
39. Toranzos, J. (2014). *La inexactitud registral derivada de la inscripción de título falso* (Tesis de Maestría Universidad Complutense). Recuperada de [http://eprints.ucm.es/27524/1/Trabajo%20de%20fin%20Master\\_JLT%20\(1\)](http://eprints.ucm.es/27524/1/Trabajo%20de%20fin%20Master_JLT%20(1)).
40. Sierra, G. (2011). *La Insuficiencia de la Buena Fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones A Non Domino* (Tesis de abogado) recuperada de <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere7/DEFINITIVA/TESIS%2039>.

## **ANEXOS**

## ENCUESTA

Buenos días/tardes, estamos realizando una encuesta para recopilar datos acerca la desprotección de la propiedad del propietario primigenio frente al tercero de buena fe desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015. Le agradezco de antemano cada minuto de su tiempo por responder las siguientes preguntas:

**INSTRUCCIONES:**

Marcar con un aspa (x) la alternativa que Ud. Crea conveniente. Se le recomienda responder con la mayor sinceridad posible. Siempre (5) – Casi siempre (4) – a veces (3) - Casi Nunca (2) – Nunca (1)

<b>PROPIEDAD</b>									
<b>1. DERECHO DE PROPIEDAD</b>					<b>Escala</b>				
					<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>01.</b>	Quien sufre la mayor afectación en la aplicación del principio de buena Fe en cuanto a falsificación de documentos es el propietario primigenio								
<b>02.</b>	<b>La aplicación del principio de buena fe citado en el artículo 2014 del código Civil afecta al propietario primigenio</b>								
<b>03.</b>	En la inscripción de título falsificado la responsabilidad es de las Notarías por no realizar una correcta identificación de los otorgantes								
<b>04.</b>	En la inscripción de título falsificado La responsabilidad es de Registros Públicos por no realizar una correcta calificación de los títulos								
<b>05.</b>	El principio de buena fe inserto en el artículo 2014° del código civil protege al propietario primigenio								
<b>06.</b>	La inscripción de títulos falsificados en Registros públicos se ha vuelto una nueva forma de adquirir la propiedad								
<b>2. TERCERO DE BUENA FE</b>					<b>Escala</b>				
<b>07.</b>	La modificación del artículo 2014 del código Civil principio de buena fe ha influido para logra evitar la inscripción de títulos falsificado								
<b>08.</b>	La aplicación del artículo 2014 se contrapone al derecho de propiedad plasmado en el art. 70° de nuestra carta magna								
<b>09.</b>	Los jueces aplican un mismo criterio al momento de resolver el mejor Derecho de propiedad en cuanto a la adquisición de propiedad por un tercero de buena								
<b>10.</b>	En la inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el propietario primigenio								
<b>11.</b>	En la inscripción de asientos registrales por título falsificado debería mantener la adquisición del predio el tercero de buena fe que adquirió dicho bien								
<b>12.</b>	Existe seguridad jurídica respecto a los trámites de inscripción de transferencia de los bienes inmuebles realizados por Sunarp								
<b>3. FALSIFICACION DE DOCUMENTOS</b>					<b>Escala</b>				
<b>13.</b>	La aplicación del principio de Buena fe podría amparar el fraude inmobiliario								
<b>14.</b>	Si se le adiciona un texto al artículo. 2014 del código civil de manera que mantenga su propiedad el propietario primigenio si hubo una nula manifestación de voluntad este se								

	verá más protegido						
<b>15.</b>	La propuesta de Gunther Barrón respecto a adicionar un texto evitaría la inscripción de títulos falsificados						
<b>16.</b>	Desde su perspectiva la inscripción de títulos falsificados es un problema latente en la sociedad						
<b>17.</b>	Los mecanismos implementados por las notaría para evitar la inscripción de títulos falsificados son suficientes						
<b>18.</b>	La implementación de mayores mecanismo de seguridad disminuiría el tráfico mobiliario						
<b>19.</b>	Como propietario de un predio se siente protegido por los mecanismos legales existentes para proteger su propiedad						
<b>20.</b>	Considera que al revisar los títulos archivados de las partidas registrales es un adecuado mecanismo para evitar la inscripción de títulos falsificados.						
<b>21.</b>	la inscripción en Registros Públicos asegura el derecho de propiedad del propietario primigenio						
<b>22.</b>	Se puede detectar con certeza la autenticación de un título al momento de inscribirlo en registros públicos.						

PROBLEMA	OBJETIVOS	HIPOTESIS	OPERACIONALIZACION DE VARIABLES		VARIABLE I PROPIETARIO PRIMIGENIO					
Problema principal	Objetivo principal	Hipótesis principal	Variables	Concepto	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS			
¿De qué manera se ve desprotegido de su propiedad el propietario primigenio frente al tercero de buena fe desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?	Demostrar la desprotección de la propiedad del propietario primigenio frente al tercero de buena fe desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015.	El derecho de propiedad del propietario primigenio se ve afectado frente al tercero de buena fe en cuanto a la falsificación de documentos. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015.	PROPIEDAD PROPIETARIO PRIMIGENIO	En la presente investigación lo que se busca es describir de que forma la perspectiva de los registradores públicos respecto a la desprotección que sufre el propietario primigenio frente al tercero de buena fe, ya que la norma desprotege al propietario la investigación se titula “Desprotección de la Propiedad del Propietario Primigenio desde la perspectiva de Registradores Públicos de la Gerencia de Propiedad Sede Central-2015”.	DERECHO DE PROPIEDAD	PROPIETARIO PRIMIGENIO	1			
						AFECTACIÓN DE PROPIEDAD	2			
						RESPONSABILIDAD	1			
								MODOS DE ADQUISICION	1	
								TERCERO DE BUENA FE	APLICACIÓN DE PRINCIPIO DE BUENA FE (ART 2014)	1
									PROPIETARIO NO MANIENE LA PROPIEDAD	1
TERCERO MANIENE LA PROPIEDAD	1									
								SEGURIDAD JURIDICA	1	
								FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS	FRAUDE	1
									NULA MANIFESTACION DE VOLUNTAD	1
Problemas específicos	Objetivos específicos	Hipótesis específicos								
¿Cómo La aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta al propietario primigenio desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?	Establecer de qué manera la aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta la falsificación de títulos desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015	La aplicación del principio de buena fe del código Civil afecta la falsificación de títulos, puesto que aunque el título falsificado que dio merito a la inscripción se cancele el tercero de buena fe mantiene su adquisición. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central- 2015.								
¿De qué manera la falta de mecanismos de seguridad implementados por las Notarías afecta al propietario primigenio desde la perspectiva de	Establecer cómo la falta de mecanismos de seguridad implementados por las Notarías afecta al propietario primigenio. Desde la perspectiva de	La falta de mecanismos de seguridad implementados por las Notarías afecta al propietario primigenio ya que al ser el primer filtro de seguridad para la inscripción no se realiza la verificación								

<p>los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?</p>	<p>los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015</p>	<p>adecuada. Desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015</p>				<p>INSCRIPCION DE TÍTULO</p>	<p>2</p>
<p>¿Cómo la falta de mecanismos de seguridad registral implementados por la SUNARP al inscribir documentos falsificados afectan al titular primigenio de la propiedad desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?</p>	<p>Establecer de qué manera la falta de mecanismos de seguridad registral implementadas por la SUNARP al inscribir documentos falsificados afectan al titular primigenio de la propiedad desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015</p>	<p>La falta de mecanismos de seguridad registral implementados por la SUNARP al inscribir documentos falsificados afecta al titular primigenio de la propiedad puesto que aún no hay un control adecuado y generalizado desde la perspectiva de los registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central-2015?</p>					

## Validación de instrumentos



### INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

#### I. DATOS GENERALES:

- I.1. Apellidos y nombres del informante: Dr./Mg.: CARDENAS CONDLES DOMEN
- I.2. Cargo e Institución donde labora: DOCENTE UCV - ESOF
- I.3. Especialidad del experto: MAESTRÍA EN DOCENCIA E INVESTIGACIÓN
- I.4. Nombre del Instrumento motivo de la evaluación: Encuesta
- I.5. Autor del instrumento: Rocio del Pilar Haveriano Prudencio

#### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN E INFORME:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelent o 81-100%
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado				70%	
OBJETIVIDAD	Esta expresado de manera coherente y lógica				70%	
PERTINENCIA	Responde a las necesidades internas y externas de la investigación.				70%	
ACTUALIDAD	Esta adecuado para valorar aspectos y estrategias de mejora.....				70%	
ORGANIZACIÓN	Comprende los aspectos en calidad y claridad.				70%	
SUFICIENCIA	Tiene coherencia entre indicadores y las dimensiones.				70%	
INTENCIONALIDAD	Estima las estrategias que responda al propósito de la investigación				70%	
CONSISTENCIA	Considera que los ítems utilizados en este instrumento son todos y cada uno propios del campo que se esta investigando.				70%	
COHERENCIA	Considera la estructura del presente instrumento adecuado al tipo de usuario a quienes se dirige el instrumento				70%	
METODOLOGÍA	Considera que los ítems miden lo que pretende medir.				70%	
PROMEDIO DE VALORACIÓN					70%	





## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### I. DATOS GENERALES:

- I.1. Apellidos y nombres del informante: Dr./Mg.: Dr. Emiliano Vargas Floredin
- I.2. Cargo e Institución donde labora: Docente UCV. Metodología.
- I.3. Especialidad del experto: Doctor en Derecho
- I.4. Nombre del Instrumento motivo de la evaluación: Encuesta
- I.5. Autor del instrumento: Rocio del Pilon Javierado Paredes

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN E INFORME:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelent e 81-100%
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado					90%
OBJETIVIDAD	Esta expresado de manera coherente y lógica					90%
PERTINENCIA	Responde a las necesidades internas y externas de la investigación.					90%
ACTUALIDAD	Esta adecuado para valorar aspectos y estrategias de mejora.....					90%
ORGANIZACIÓN	Comprende los aspectos en calidad y claridad.					90%
SUFICIENCIA	Tiene coherencia entre indicadores y las dimensiones.					90%
INTENCIONALIDAD	Estima las estrategias que responda al propósito de la investigación					90%
CONSISTENCIA	Considera que los ítems utilizados en este instrumento son todos y cada uno propios del campo que se esta investigando.					90%
COHERENCIA	Considera la estructura del presente instrumento adecuado al tipo de usuario a quienes se dirige el instrumento					90%
METODOLOGÍA	Considera que los ítems miden lo que pretende medir.					90%
PROMEDIO DE VALORACIÓN						90%

**ITEMS DE LA PRIMERA VARIABLE**

ITEM N°	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE	OBSERVACIONES
01	✓			
02	✓			
03	✓			
04	✓			
05	✓			
06	✓			
07	✓			
08	✓			
09	✓			
10	✓			
11	✓			
12	✓			
13	✓			
14	✓			
15	✓			
16	✓			
17	✓			
18	✓			
19	✓			
20	✓			
21	✓			
22	✓			

**III. OPINIÓN DE APLICACIÓN:**

¿Qué aspectos tendría que modificar, incrementar o suprimir en los instrumentos de investigación?

.....  
 .....

**IV. PROMEDIO DEVALORACION:**

90%

San Juan de Lurigancho, de del 2016



Firma de experto informante

DNI: 2400787

EMILIANO M. VARGAS FLORES

ABOGADO - CAL-15618

Magister en Derecho Procesal Penal

Doctor en Derecho



## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### I. DATOS GENERALES:

- I.1. Apellidos y nombres del informante: Dr./Mg.: Flores Bolivar Claudia
- I.2. Cargo e Institución donde labora: Docente TP-UCV Lima Este
- I.3. Especialidad del experto: Derecho Constitucional
- I.4. Nombre del Instrumento motivo de la evaluación: Encuesta
- I.5. Autor del instrumento: Pedro del Alen Gaveniano Paredenis

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN E INFORME:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelent e 81-100%
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado					85%
OBJETIVIDAD	Esta expresado de manera coherente y lógica					85%
PERTINENCIA	Responde a las necesidades internas y externas de la investigación.					85%
ACTUALIDAD	Esta adecuado para valorar aspectos y estrategias de mejora.....					85%
ORGANIZACIÓN	Comprende los aspectos en calidad y claridad.					85%
SUFICIENCIA	Tiene coherencia entre indicadores y las dimensiones.					85%
INTENCIONALIDAD	Estima las estrategias que responda al propósito de la investigación					85%
CONSISTENCIA	Considera que los ítems utilizados en este instrumento son todos y cada uno propios del campo que se esta investigando.					85%
COHERENCIA	Considera la estructura del presente instrumento adecuado al tipo de usuario a quienes se dirige el instrumento					85%
METODOLOGÍA	Considera que los ítems miden lo que pretende medir.					85%
PROMEDIO DE VALORACIÓN						85%



## ITEMS DE LA PRIMERA VARIABLE

ITEM N°	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE	OBSERVACIONES
01	✓			
02	✓			
03	✓			
04	✓			
05	✓			
06	✓			
07	✓			
08	✓			
09	✓			
10	✓			
11	✓			
12	✓			
13	✓			
14	✓			
15	✓			
16	✓			
17	✓			
18	✓			
19	✓			
20				
21	✓			
22	✓			

III. OPINIÓN DE APLICACIÓN:

¿Qué aspectos tendría que modificar, incrementar o suprimir en los instrumentos de investigación?

.....

.....

IV. PROMEDIO DEVALORACION:

85%
-----

San Juan de Lurigancho, 24 de Noviembre del 2016

.....  
  
 Firma de experto informante  
 DNI: 40095414



## INFORME DE OPINIÓN DE EXPERTOS DEL INSTRUMENTO DE INVESTIGACIÓN

### I. DATOS GENERALES:

- I.1. Apellidos y nombres del informante: Dr./Mg.: Victor Bruno Basandria
- I.2. Cargo e Institución donde labora: Docente UCV
- I.3. Especialidad del experto: Derecho civil
- I.4. Nombre del Instrumento motivo de la evaluación: Encuesta
- I.5. Autor del instrumento: Doc del Pílor Jóvenio Prudencio

### II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN E INFORME:

INDICADORES	CRITERIOS	Deficiente 0-20%	Regular 21-40%	Bueno 41-60%	Muy bueno 61-80%	Excelente 81-100%
CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje apropiado					85%
OBJETIVIDAD	Esta expresado de manera coherente y lógica					85%
PERTINENCIA	Responde a las necesidades internas y externas de la investigación.					85%
ACTUALIDAD	Esta adecuado para valorar aspectos y estrategias de mejora.....					85%
ORGANIZACIÓN	Comprende los aspectos en calidad y claridad.					85%
SUFICIENCIA	Tiene coherencia entre indicadores y las dimensiones.					85%
INTENCIONALIDAD	Estima las estrategias que responda al propósito de la investigación					85%
CONSISTENCIA	Considera que los ítems utilizados en este instrumento son todos y cada uno propios del campo que se esta investigando.					85%
COHERENCIA	Considera la estructura del presente instrumento adecuado al tipo de usuario a quienes se dirige el instrumento					85%
METODOLOGÍA	Considera que los ítems miden lo que pretende medir.					85%
PROMEDIO DE VALORACIÓN						85%



ITEMS DE LA PRIMERA VARIABLE

ITEM N°	SUFICIENTE	MEDIANAMENTE SUFICIENTE	INSUFICIENTE	OBSERVACIONES
01	✓			
02	✓			
03	✓			
04	✓			
05	✓			
06	✓			
07	✓			
08	✓			
09	✓			
10	✓			
11	✓			
12	✓			
13	✓			
14	✓			
15	✓			
16	✓			
17	✓			
18	✓			
19	✓			
20	✓			

21  
22

✓  
✓

III. OPINIÓN DE APLICACIÓN:

¿Qué aspectos tendría que modificar, incrementar o suprimir en los instrumentos de investigación?

.....  
.....

IV. PROMEDIO DEVALORACION:

85%

San Juan de Lurigancho, 15 de 1/ del 2016

.....  
Victor Bueno Alfredo Basombrio  
Firma de experto informante

D N I: 43497877

