



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes
inmuebles del legítimo propietario

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Shirley Milagros Llave Carrazas

ASESOR:

Dr. Erick Daniel Vildoso Cabrera

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho Civil

LIMA – PERÚ

2017

Página al Jurado

Mg. Augusto Fortuna García Taboada
Presidente

Mg. Aceto Luca
Secretario

Dr. Erick Daniel Vildoso Cabrera

Vocal

Dedicatoria

A Dios y a nuestros padres que siempre nos brindan su apoyo incondicional y a quienes fueron de gran ayuda para la investigación, estructura y elaboración del presente trabajo, asimismo agradecemos la dedicación de nuestro profesor temático, que con su asesoramiento y cátedra universitaria, nos guía el camino al éxito de nuestra carrera profesional.

Agradecimiento

A la Universidad Cesar Vallejo, por habernos abierto las puertas de este prestigioso templo del saber, de buenos profesionales, agradecemos al docente de la Universidad César Vallejo, por su apoyo y orientación, en especial al profesor Erick Daniel Vildoso Cabrera, por su paciencia y por compartir su sabiduría durante el proceso de desarrollo de la investigación

Declaración Jurada de Autenticidad

Yo, Shirley Milagros Llave Carrazas, identificada con DNI N° 46130158, a efectos de cumplir con las disposiciones vigentes o actuales consideradas en el Reglamento de Grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, declaro bajo juramento que:

1. La presente tesis es de mi autoría.
2. He respetado las normas internacionales de cita y referencias para las fuentes consultadas, por lo tanto la presente tesis no ha sido plagiada ni totalmente 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 sido falseados, duplicados, ni copiados. Y por tanto los resultados que se presenten 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 o acepto 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, Noviembre del 2017

.....
Llave Carrazas Shirley Milagros

DNI N° 46130158

Presentación

Señores miembros del Jurado:

La presente investigación titulada **“La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario”** con el propósito de garantizar seguridad jurídica al legítimo propietario, por lo cual se tomará en cuenta los criterios del Procedimiento Registral en el contexto nacional e internacional, así como los principios y derechos que se encuentran en el Sistema Registral y en el Derecho Civil para su aplicación.

Así cumplimiento con el reglamento de grados y Títulos de la Universidad César Vallejo, la investigación se ha organizado de la siguiente manera: en la parte introductoria se consignan la aproximación temática, 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 supuestos jurídicos 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 aplicada y diseño teoría fundamentada. Acto seguido se detallaran los resultados que permitirá arribar a las conclusiones y recomendaciones, todo ello con los respaldos bibliográficos y de las evidencias contenidas en el anexo del presente trabajo de investigación.

La autora.

Índice

Pagina al jurado	ii
Dedicatoria	iii
Agradecimiento	iv
Declaratoria Jurada de Autenticidad	v
Presentacion	vi
Indice	vii
RESUMEN	
ABSTRACT	xi
I. INTRODUCCIÓN	
Aproximación Temática	2
Antecedentes	7
Marco teórico	10
Formulación del Problema de investigación	50
Justificación del Estudio	51
Objetivos	53
Supuestos Jurídicos	54
II. MÉTODO	
2.1 Tipo de estudio	56
2.2 Diseño de investigación	58
2.3 Cacterizacion de Sujetos	59
2.4 Poblacion y muestra	62
2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	64
2.6 Plan de analisis de datos o trayectoria metodológica	65
2.7 Aspectos éticos	67
III. RESULTADOS	
3.1 Descripcion de resultdos:Tecnica de entrevista	69

3.2 Descripción de resultados:Tecnica de analisis documental	77
3.3 Descripción de resultados:Tecnica de Jurisprudencia	85
IV. DISCUSION DE RESULTADOS	
4.1 Discusión de los Antecedentes	88
4.2 Discusión de los Instrumentos	92
4.3 Discusión de las Fuentes del Derecho	105
4.4 Discusión en el Derecho Comparado	120
4.5 Apreciación Personal	126
V. CONCLUSIONES	129
VI. RECOMENDACIONES	131
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS	
7.1 Referencias Primarias	133
7.2 Bibliografía Metológica	135
7.3 Bibliografía Temática	136
ANEXOS	
Matriz de consistencia	
Instrumento	
Validación	

Resumen

En nuestra vida cotidiana y en la sociedad de hoy, es considerada la seguridad jurídica un gran factor de gran importancia por lo cual se da con respecto a la adquisición de bienes inmuebles en los derechos de propiedad, y estos elementos configuran una relación jurídica entre las personas naturales o jurídicas. Así mismo la presente tesis tiene como objetivo general analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario, además identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble y por ultimo determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble. Es por ello que uno de los problemas que se ha dado en estos últimos años, conlleva al mal funcionamiento o desinterés del sistema registral con respecto al registro de los bienes inmuebles.

La presente tesis que se realizó posee un sostenimiento metodológico desde un enfoque cualitativo de tipo aplicada, con un alcance o método investigación inductiva, de diseño teoría fundamentada basada en la: legislación, jurisprudencia, doctrina, además se tuvo en cuenta analizar los casos de lo particular a lo general con respecto a los instrumentos de guía de entrevista y análisis documentario. Por ende, el aporte de la presente investigación para otorgar seguridad jurídica al legítimo propietario no es la solución implementar un Sistema Registral Constitutivo, el cual es perjudicial y genera gastos, sino mejorar el procedimiento registral a través de la eficacia de los principios de publicidad registral y el principio de legitimación, ya que el principio de autenticidad y legalidad en la relación jurídica es precaria en el orden normativo. Es por ello que las entidades que deben brindar seguridad jurídica y fe pública registral son la SUNARP y la notaría, por lo cual se debe brindar información y protección jurídica respecto al derecho de propiedad a todo ciudadano.

Palabras claves: seguridad jurídica, principio de buena fe, derecho de propiedad

Abstract

In our daily life and in today's society, legal security is considered a great factor of great importance, which is why it is related to the acquisition of real estate in property rights, and these elements form a legal relationship between people natural or legal. Likewise the present thesis has like general objective to analyze the influence of the legal security and the principle of good faith in the right of property of real estate of the legitimate owner, in addition to identify how the static security affects in the principle of good public registry objective within the registration of real property and finally determine how dynamic security influences the principle of public good registration subjective faith within the registration of real property. That is why one of the problems that has occurred in recent years, leads to malfunction or disinterest in the registration system with respect to the registration of real estate.

The present thesis has a methodological support from a qualitative approach of applied type, with a scope or method inductive research, design based theory based on: legislation, jurisprudence, doctrine, also took into account analyze the cases of particular to the general with respect to the instruments of interview guide and documentary analysis. Therefore the contribution of the present investigation to grant legal security to the legitimate owner is not the solution to implement a Constituent Registration System, which is harmful and generates expenses, but to improve the registration procedure through the effectiveness of the principles of publicity registry and the principle of legitimacy, since the principle of authenticity and legality in the legal relationship is precarious in the normative order. That is why the entities that must provide legal security and public registry are the SUNARP and the notary, for which information and legal protection should be provided regarding the right of property to every citizen.

Key words: legal security, good faith principle, property right

I. INTRODUCCIÓN

Aproximación Temática

Si bien es cierto la realidad pertinente que se da en nuestra sociedad debido a la formación de empresas, la inversión privada, tracto sucesivo de derechos inscribibles, por los cuales el ordenamiento jurídico se avoca a garantizar la seguridad jurídica de dichos actos, el fraude inmobiliario ha generado un ambiente de estafa por el uso de falsificaciones y otros medios por los cuales el legítimo propietario ha perdido su propiedad.

Por otro lado la vulneración de los derechos que han sufrido los legítimos propietarios, siendo ellos desplazados de sus propiedades por personas inescrupulosas, que haciendo mal uso del derecho realizan tráfico comercial o llamado también fraude inmobiliario Así mismo la inscripción o transferencia de bienes inmuebles en nuestro país lamentablemente es de carácter declarativa más no constitutiva .

Es por ello que la presente investigación intenta analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario. Además para poder adquirir una propiedad como legítimo propietario la Constitución vigente lo ampara, pero no sólo se avoca ello sino a la inscripción registral para poder tener seguridad jurídica. Bajo esa premisa con los documentos pertinentes se eleva a escritura pública a través de una notaría. El notario le da fe pública registral; pero que sucede si el legítimo propietario no tiene conocimiento que la propiedad que obtuvo como suya a través de un contrato compraventa o transferencia, lo ejerce en su poder una persona desconocida quien realizó un similar contrato de compraventa de la propiedad a nombre del titular. Por ende a través de los documentos pertinentes logra elevar a escritura pública, ante una notaría provincial, teniendo como la otra parte del contrato a otra persona que no es la titular, obteniendo como suya la propiedad y posteriormente lo vende a un tercero de buena fe de manera lícita.

Es por ello que el legítimo propietario se da cuenta que la propiedad que pensaba que era suya es arrebatada por otro, violan sus derechos y de alguna manera teniendo documentos probatorios que avocan su legitimidad se acerca a Registros Públicos y se da con la sorpresa de que la propiedad que era suya a su nombre, ya no le pertenece. Por ende decide iniciar un proceso judicial para poder obtener su propiedad y no solamente ello, sino también una reparación civil por el daño causado, pero el propietario no le interesa que le resarcen el daño sino simplemente desea obtener su propiedad. Por tanto en esos momentos se analiza la cuestión que no puede hacer nada contra el tercero de buena fe, ya que tiene seguridad dinámica que ha sido otorgada por la SUNARP como propietario de esa propiedad, y legítimo propietario solo tuvo seguridad estática. Es por ello que ante proceso judicial se pretende la nulidad del acto jurídico, por lo cual se busca evidenciar la mala fe y el acto ilícito de la persona quien obtuvo su propiedad. Los cuales fueron inscribibles por documentaciones falsos y suplantación de identidad, ya que a través de estos actos ilícitos, no solo se ha violado el derecho del legítimo propietario, además quien te asegura que la persona involucrada haya otorgado la misma propiedad a otros, bajo misma modalidad. Pues bien los artículos 4 y 55 de la Ley del Notariado brindan facilidades con respecto al ejercicio de la función notarial a nivel territorial y no de su delimitación sino también provincial y esto avoca que siga produciendo los fraudes de bienes inmuebles en materia inmobiliaria.

Es por ello que Ley de Notariado ha sido derogado y se ha implementado una nueva Ley ante este hecho delictivo, siendo la promulgación de la Ley N^o 30313 emitida en marzo de 2015, el cual modificó los artículos 4 y 55 de la Ley del Notariado del Decreto Legislativo N^o 1049 con respecto a la función notarial en el ámbito territorial provincial. Además si una persona deseaba obtener su propiedad inmueble en la ciudad de Trujillo, debe elevarlo a escritura pública la compraventa ante el notario de la ciudad Trujillo, para que de esta manera no lo ejecute ante cualquier notaria a nivel nacional, pues esto avocaría a la incidencia delictiva de negocios o actos jurídicos fraudulentos. Ya que estos acontecimientos

abrumadores han afectado la confianza en los registros, siendo vulnerada la seguridad jurídica. Así mismo la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), debería tener en cuenta un mayor control con respecto a casos de fraude inmobiliario.

Por otro lado en la Primera Disposición Complementaria de esta Ley se ha modificado los artículos 2013 y 2014 del Código Civil Peruano, la primera con respecto al Principio de Legitimación y la segunda al Principio de buena fe. Pero para nosotros nos vamos a centrar en la modificatoria del art 2014 lo cual al parecer ha traído contradicciones y críticas.

Por ende cuando hablamos del Principio de buena fe Pública Registral, nos avocamos a la formalización en la transferencia de bienes inmuebles para su eficacia y seguridad jurídica. Antes de esta modificatoria se discutía de cuan preciso podría extenderse la buena fe, ahora no solamente eso, sino que también haber analizado en el sistema registral los asientos registrales, así como los títulos archivados. Teniendo en cuenta esas medidas plasmadas en esos párrafos de este artículo recientemente modificado, de alguna manera se pretende solucionar los casos de fraude inmobiliario, pero se les olvido como quedan los efectos de los mismos en el sistema registral.

Tomando en cuenta la opinión de los juristas con respecto a la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil para el abogado civilista Ninamancco (2015) nos menciona lo siguiente :”Existe contradicciones en el cambio normativo, el cual podría perjudicar los interesados de la misma, ya que no cumple su objetivo: evitar el fraude inmobiliario en el país”.(p.1)

Como lo dice este tratadista tiene razón con respecto a que generaría un perjuicio ya que existe contradicción con la norma, no solo se avocaría al análisis de los archivos y los asientos registrales, el legislador al modificar el artículo del Código Civil perjudicó el sistema registral.

Por otro lado también nos menciona lo siguiente: "Que debido a una mala interpretación estadística, los casos de fraude inmobiliario vienen hacer menos del 1% en el país". El cual es un proplema focalizado y no existe aun estadísticas eficientes que presuman que han ido creciendo en estos últimos años. (Ninamancco, 2015, p. 2)

Tomando en consideración lo que nos dice el tratadista, debemos tener en cuenta la elevación de costos por la asesoría legal así como las transacciones de dichos inmuebles, ya que el problema no se avocaría a la modificatoria del art 2014 del Código Civil, sino más bien en el sistema registral que esta de mal en peor, por la mala administración de la entidades de la SUNARP y el notariado, ya que estos traen como consecuencia el fraude inmobiliaria, además aunque la norma proteja al tercero de buena fe no asegura ello, pues el legítimo propietario sería el perjudicado.

Por consiguiente, analizaremos los conceptos del Derecho de Propiedad, el cual está reconocida en nuestro ordenamiento jurídico de nuestra constitución vigente en el art 70^o. Donde nos menciona que la propiedad es un derecho inviolable y el Estado lo garantiza, de acuerdo a los límites de ley y el bien común.

Para los fines de la investigación se planteó como objetivo general Analizar la influencia de la Seguridad Jurídica y el Principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del Legítimo Propietario; y como objetivos específicos identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble y por ultimo determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

El aporte de la presente investigación para otorgar seguridad jurídica al legítimo propietario no es la solución la implementación de un Sistema Registral Constitutivo, el cual es perjudicial y genera gastos, sino mejorar el procedimiento registral a través de la eficacia de los principios de publicidad registral y el principio de legitimación, ya que el principio de autenticidad y legalidad en la relación jurídica es precaria en el orden normativo.

De esta manera para brindar seguridad jurídica al legítimo propietario quien realizó contratos de compraventa o transferencia de bienes inmuebles y su derecho haya sido vulnerado por la impertinencia de un tercero de buena fe. Por ende el procedimiento del sistema registral debería mejorar ya que no solo se da a través del consentimiento de las partes en el sistema declarativo sino por la falta de eficacia del principio de legitimación y publicidad registral.

Por otro lado principio de buena fe es importante en el sistema registral así como también sus efectos en el Código Civil en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles, pero ha traído contradicciones y no se da de manera plena la seguridad jurídica afectando el sistema registral.

Es por ello que avocándose a los operadores de derecho, juristas quienes a través de charlas conferencias puedan exponer ante la Corte Superior de Justicia la presente tesis que contiene relevancia con respecto a la veracidad o implicancia de la seguridad jurídica del legítimo propietario para que esta manera no se vulnere su derecho, a pesar que exista un tercero buena fe y que la misma entidad de la SUNARP brinde las facilidades así como la notaria se tome en cuenta los preámbulos para su inscripción mas no desproteger al propietario de su propiedad.

Antecedentes

De la verificación del material bibliográfico relacionado al problema de investigación, se ha podido evidenciar que el tema de la Seguridad Jurídica y en el Principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario. Por lo cual se encuentra previsto en nuestra vida cotidiana la violación de derechos y el despojo de las propiedades que se realizan de manera inusual en nuestra sociedad con respecto a la inscripción de registros. Hoy en día no basta obtener seguridad jurídica, ya que las conductas sociales llevan al tráfico inmobiliario y esto origina un problema económico y a la vez social con respecto a la adquisición de predios en materia inmobiliaria. Sin embargo, existe una gran variedad de estudios que abordan esta situación, donde la vulneración de derechos de los legítimos propietarios se evidencia en nuestro sistema normativo y en diversos países, por lo cual los Estados aplican diversas formas para erradicar este contexto actual, entre los cuales podemos mencionar:

Antecedentes a nivel Nacional

Bonilla (2011), en su tesis *"Afectación al Derecho de Propiedad Predial a partir de la Aplicación irrestricta del Principio de Buena fe Publica Registral"*, sustentada en la Escuela de Pregrado de la Universidad Cesar Vallejo para optar el título profesional de Abogado, arribo a la conclusión sobre la fe pública que: Las instituciones encargadas para brindar la fe pública son los Registros Públicos, a través del cual su labor se publicita y tiene calidad de fe pública. Por otro lado son productos de errores en la calificación registral, uno de ellos es cuando se registran apoderamientos falsos y se transfieren propiedades, el tercero registral mantiene incólume su derecho, por la aplicación de buena fe pública registral, mientras que el propietario legítimo nunca recupera su propiedad. (p. 7)

De la misma forma, Pizarro (2014), en su tesis *"La Protección de la Seguridad Jurídica del Titular Registral en relación del Arbitraje sobre Predios Inscritos"*

sustentada en la Escuela de Pregrado de la Universidad Cesar Vallejo para optar el título profesional de Abogado, arribo a la conclusión sobre la seguridad jurídica que: La seguridad jurídica es aquella que consiste en el fondo, por lo cual el derecho será cumplido y eficaz. Por consiguiente, las conductas realizadas por las personas, el Estado, sus órganos u organismos deberán ser predecibles. "Lo esencial de la seguridad jurídica es poder predecir la conducta de las personas y es el poder a partir de lo cual se manda el derecho. Esto permite organizar la propia vida en las situaciones de manera jurídicamente correcta". El aporte que se ha desarrollado en la tesis, considera que las conductas que se han dado en nuestra sociedad y el perjuicio del tráfico jurídico que se originan en la seguridad jurídica repercute en lo económico y esto se da por la adquisición de bienes inmuebles y la subvaloración de precios, ya que aunque exista entidades que regulen ello, aun así no es predecible resolver esas controversias, lo cual conlleva a un riesgo al momento de realizar un contrato de compraventa o transferencia de bienes inmuebles, ya que se efectúa el fraude inmobiliario como materia económica en nuestro entorno social. (p. 2)

Aliaga, L. (2012), en su tesis "*La desnaturalización de la finalidad de Registro de Propiedad inmueble en el Perú*", sustentada en la Escuela de Pregrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, para optar el título profesional de Abogado, arribó a la conclusión sobre la seguridad jurídica que: Pretende investigar la situación jurídica de modo real en relación a la función que cumple el sistema Registral en el Perú y respecto a los mecanismos que se aplican para determinar si dicho registro cumple la finalidad que fue instaurado; estamos hablando del derecho de propiedad de todos los ciudadanos del país; en que se contribuya a la formalización de los derechos de propiedad sobre los bienes inmuebles. Por lo cual se debe y promover la inscripción en el registro correspondiente, para que así se obtenga sus efectos erga omnes, y de esta manera evitar "segundas inscripciones". Es por ello que la fuente de información debe ser fidedigna en la situación de la vida jurídica de cada predio, por lo cual nuestro país se permite que los agentes económicos y al igual que los ciudadanos

puedan realizar con mayor seguridad y haciendo de la celeridad sus transacciones inmobiliarias. El aporte de la presente tesis considera que se debe formalizar la inscripción registral de bienes inmuebles por los cuales no basta la seguridad jurídica ni la fe pública registral, ya que los registros de inscripción no se formaliza a derecho por las entidades establecidas, el cual conlleva a una inseguridad y genera el tráfico jurídico (p.11)

Antecedentes a nivel Internacional

En España (Madrid)

Toranzos, J. (2014), en su tesis "*La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso*", sustentada en la Escuela de Maestría de la Universidad Complutense de Madrid de la Facultad de Derecho, para optar el Master Universitario de Derecho Privado itinerario de Derecho Civil, arribó la conclusión de que : El sustento jurídico que era utilizado para la protección del derecho de propiedad frente a la defensa de la seguridad del tráfico jurídico, enfatiza que involucra el derecho de propiedad, sistemas de registros públicos y demás actuaciones que conllevan a salvaguardar el derecho de propiedad y el otorgamiento de la seguridad jurídica. El aporte de la presente tesis considera al haber inscrito un título falso y transferirse la propiedad a un tercer adquirente es un desmedro al derecho, por lo cual se debe proteger el derecho de propiedad frente a la defensa de la seguridad del tráfico jurídico y es por eso que la ley debe valorar o amparar si existe o no el abuso del derecho de propiedad. (p.5)

Guatemala

Para Díaz, E. (2009), en su tesis "*Autonomía de Derecho Registral en el ordenamiento jurídico Guatemalteco* ", sustentada para el grado académico de Licenciado de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad San Carlos de Guatemala de la Facultad de Derecho, para optar el título de abogado y *notario* , arribó la conclusión de que: La eficacia que genera el derecho registral está

determinado en el ordenamiento jurídico, el cual el fin principal es brindar seguridad jurídica y la publicidad registral de aquellos actos sujetos a inscripción, es por ello que contempla la disciplina jurídica, además el objetivo es determinar la gran envergadura que posee el derecho en relación a las acciones registrales; sobre todo, porque en esta salvaguarda la seguridad jurídica respecto al vínculo que se efectúa con los agentes que intervienen con el afán de concretar aquellas situación jurídica y producir los efectos del mismo. Es por ello que el aporte de la presente tesis conlleva a un modo explicativo los estadios históricos del derecho de propiedad y la relevancia de la actividad registral. (p.33)

México

Escobar de la Rosa, R. (2015), en su tesis *"El régimen de Propiedad en condominio en la Legislación Mexicana vigente"* sustentada en la Escuela de Pregrado de la Universidad Nacional Autónoma de México de la Facultad de Derecho, para optar el título de Licenciado de Derecho, arribó la conclusión de que: La evolución de la propiedad y las ideologías en sus distintas etapas, conlleva apreciar la naturaleza jurídica de la propiedad, que va más allá de un derecho real, lo cual demuestra que no siempre fue una institución regulada por la justicia, por ese motivo la naturaleza jurídica de la propiedad es una garantía que concede la ley, para que de esta manera las cosas sean aprovechadas por las personas de manera individual y concreta, permitiendo el crecimiento social y económico. La propiedad es necesaria para el desarrollo de la vida individual y colectiva. Es por ello que la presente tesis enfatiza la naturaleza jurídica de la propiedad y su derecho, garantizando la función social y otros aspectos relevantes para regularlas. (p.9)

Marco teórico

El origen de la Seguridad Jurídica

El origen de la seguridad jurídica en el derecho tiene sus inicios en la actividad legisladora, por lo cual se da por medio de la costumbre frente a la incertidumbre

y se afirmó como una norma escrita de poder hacia el monarca, para que de esta manera genere efectos en la producción estatal. Posteriormente a fines del siglo XVIII, como antecedente de la revolución del Estado, a raíz de la Revolución Francesa se consolida como norma estatal escrita por la costumbre y la práctica judicial: *la ley pasará a ser considerada como la norma por excelencia, superior en rango y eficacia ante cualquier otra*, símbolo de la seguridad que confiere el empleo de una norma escrita de carácter general. Por tanto en el artículo 8 de la Constitución francesa también menciona lo mismo. (De Pomar, 1992, p.5). Es por ello que a través de los cambios o sentidos del concepto de seguridad jurídica aparece en el ordenamiento jurídico francés como un valor consagrado por el Estado de Derecho.

Definición de Seguridad Jurídica

La Seguridad Jurídica es considerada como aquella condición esencial por lo cual se da el desenvolvimiento de la vida y de los individuos que lo integran, así mismo representa una garantía de ley, por lo cual los individuos lo conocen y precisan a través de los derechos u obligaciones. Es por ello que la mala fe es aquel perjuicio o la mala voluntad que se da en nuestra sociedad, debido a la deshonestidad del ser humano. En cuanto a la seguridad jurídica está determinado a las facultades de los deberes y poderes públicos. Así mismo solo se logra o permite la seguridad jurídica en el Estado de Derecho, porque en los regímenes autocráticos y totalitarios siempre detentan su poder siendo sometidos a la arbitrariedad.

En un sentido amplio la seguridad puede ser definida en palabras del autor Villegas (2004) nos dice lo siguiente:

La seguridad es aquella garantía de paz social, [...]lo cual conlleva a una solución de certeza para los conflictos, y de esta manera el Derecho no puede desconocer la existencia de tales situaciones, si se produce la violencia de los hechos

revestidos, por los cuales logran afectar las relaciones económicas y sociales (p. 71).

Tomando en consideración de la premisa expuesta, el empleo de la seguridad jurídica conlleva a dirimir conflictos, ya que no solo es una garantía que genera paz, sino que debe existir un equilibrio, por lo cual el derecho no debe desconocer ni mucho menos estar en conflicto con los hechos relevantes que se dan en nuestra sociedad.

El estudio realizado por Castillo (2007), que lleva por título " *Transferencia de Propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*", donde señala que: Las normas transcritas, nuestro ordenamiento jurídico reconoce como característica a la exclusión, además de asignar el registro como signo de cognoscibilidad, concediéndole, también, el mérito de que el derecho inscrito otorga a su titular exclusión absoluta frente a tercero. El autor considera que para poder realizar una transferencia, el adquirente debe tener conocimientos sobre la exclusión con respecto al registro y de esa manera para no perjudicarse si existiese un tercero. Por lo cual él que tiene exclusión absoluta, la norma la ampara en el derecho y el uso de ella se da en nuestra normativa y no solamente eso sino que también es plasmada en ella para obtener y ejercer tales derechos. (p. 15)

Por otro lado la seguridad jurídica conlleva a prevalecer el orden y la justicia, los cuales tienen como fin encontrar un sustento en la necesidad del derecho y su existencia misma, es por ello que para poder alcanzar el contenido del derecho en su titularidad se toma en cuenta la certeza en el tráfico comercial. Así mismo la seguridad jurídica en el derecho, conlleva a que los Registros Públicos evalúe la adquisición realizada para poder consolidar transmisiones. Por consiguiente la seguridad jurídica no debe circunscribirse únicamente al titular de derecho, sino que debe extenderse a un tercero ya que esto garantiza que las transacciones sean idóneas y se produzca el intercambio de bienes y riqueza, pero haciendo crítica esta última premisa esto implicaría el tráfico o la agilización de

transacciones inmobiliarias con respecto a la titularidad de los bienes inscritos en los registros, lo cual conduce al fraude inmobiliario. (Barrón, 2009, p.18)

Otros consideran que la finalidad pertinente en la seguridad jurídica es la Usucapión, por lo cual ya no importa el origen de la propiedad ni la validez ni la legalidad, ya que estos actos de transmisión no se pueden otorgar para la formalidad de los títulos. Es por ello que este hecho fenomenológico, durante un largo periodo de tiempo se remplaza a través de un mecanismo dogmático y absoluto como prueba de la propiedad, (Albaladejo, 2004 p.198).

Dimensiones de la Seguridad Jurídica

La Seguridad Estática

La seguridad estática es aquello en lo cual se protege al titular de derecho frente a los ataques de terceros que tratan o intentan desconocer su titularidad. Además garantiza la tutela de derechos.

Para Cueto Rúa (como se citó en Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías, s.f.) a la seguridad que ostenta el legítimo propietario por sobre el bien inmueble una vez cumplido con los lineamientos básicos, de manera que frente a un tercero, su derecho no se vea vulnerado ya que es reconocido por el sistema jurídico (p. 2, parr. 2).

La seguridad estática es aquella por lo cual el legítimo propietario exige sus derechos sin perjuicio a una modificación patrimonial, el cual no se debe concretar sin su consentimiento del él, así mismo en el caso que sea despojado su derecho por acto voluntario; no se considera que se haya violado su derecho.

De esta manera como lo dice el autor la seguridad jurídica se ve amparado en los actos de inscripción y para esa seguridad se requiere gastos, no es gratuita y

genera de algún modo costos, además resulta más costoso la inseguridad de ese acto jurídico, ya que por ejemplo si se realiza el intercambio de bienes conlleva a que sus efectos genere riqueza, no solo se exige celeridad sino también seguridad, el cual como titular o futuro adquiriente desea obtener para que sea suyo dicho bien.

Seguridad Dinámica

La seguridad dinámica es aquello por lo cual el adquiriente obtiene su derecho y este no puede verse vulnerado o ineficaz su adquisición, debido a una causa que no conoció o que debió conocer. Además la seguridad dinámica es llamada también como la Seguridad del tráfico que brinda protección a terceros.

Por otro lado la seguridad dinámica es llamada también con el nombre del tráfico jurídico, donde se brinda seguridad a aquellas transacciones que se hayan realizado respetando los pasos básicos, siendo entre ellos el de revisar los antecedentes en los registros públicos y el título archivado, es por ello que en caso del tercero de buena fe, al haber tenido en cuenta los aspectos señalados se le toma en cuenta frente al legítimo propietario. (Gonzales, s.f.)

Como lo dice el autor existe razones por las cuales el interés del legítimo propietario es conservar su derecho, pero que pasa si ese tercero de buena fe le brindan seguridad jurídica dinámica y este último para lograr la eficacia de su adquisición lo hace en contra del propietario y finalmente el titular pierde su propiedad. Si bien es cierto haya o no tenido conocimiento el transmitente de tal acto jurídico nulo, el tercero de buena fe es amparado su derecho inscripción. Por lo cual esto no asegura que puedan existir otros actos jurídicos nulos u otros terceros que podrían ser dueños de la misma propiedad, que ha sido viciada por un acto jurídico precedente.

La Influencia de la Seguridad Jurídica y Crítica de sus Dimensiones

En el procedimiento registral casi siempre se favorece aquellos terceros que adquieren la propiedad y hacen uso de tal derecho para privilegiar su posición jurídica frente al propietario y esto conlleva a que incida la inseguridad jurídica, por los cuales se protege a los terceros adquirentes. Es por ello que se busca generar conciencia, con respecto a lo que significa despojar a un ser humano de su propiedad y el sacrificio inhumano al obtener su propiedad, por cual se viola su derecho por el efecto de un simple formalismo.(Barrón, G.2013, p.303)

Tomando en consideración lo acotado para el autor hace mención si en realidad, no existiese la seguridad estática y dinámica, hubiéramos demostrarlo a través de un juego de palabras como por ejemplo si supongamos que A es propietario inscrito de un predio determinado, este sufre una falsificación de una venta que nunca realizo a favor de B y este luego lo transfiere el bien a C ,que según el sistema registral posee un interés como tercero de buena fe amparado por el art 2014 del Código Civil ,es por ello que la seguridad dinámica le es favorable con respecto a la circulación de riqueza y del trafico patrimonial ,por ende se prefiere a C y se perjudica el propietario estático que es A.

Prosiguiendo con el ejemplo el interesado C jamás tuvo conocimiento que el bien inmueble fue transferido por antecesor que fue B, mediante una escritura falsa y por ende su adquisición de dicha propiedad sea válida, por su parte A se siente más que decepcionado del sistema legal. Por lo cual de manera injustificada, y sin tener la culpa del fraude que se dio en su momento, resultó privado su titularidad y derecho, es por ello que en la seguridad dinámica se muestra conforme con respecto a la adquisición de la propiedad como tercero adquirente.

Haciendo crítica de ello ya en el párrafo anterior aludimos de que se ha vulnerado el derecho de propiedad de A y que el tercero de buena fe que es C se brinda seguridad dinámica, pero que sucede si este fenómeno vuelve a suceder y C es víctima de una nueva falsificación por D y este vende el mismo bien a E y por

ende será el tercero adquirente que obtuvo de buena fe y esto es una secuencia, ya que anteriormente se dijo que C era el antes adquirente beneficiado por la seguridad dinámica y ahora es propietario actual perjudicado por el concepto de seguridad estática .

Finalmente podemos mencionar que la seguridad dinámica favorece hoy al adquirente C pero mañana más tarde puede perjudicarlo y luego de ello, se convierte en propietario de seguridad estática. Además la seguridad dinámica no sirve de nada si no existe seguridad estática, ya que resultó tan inesperado que hoy obtienes tu propiedad y lo obtienes, para luego después o mañana no tenerlo resulta irracional. Por tanto se exige que exista seguridad dinámica y estática ambas a la vez, ya que no solo una bastara para dar preferencia a una frente a la otra. Así mismo hay que tener presente que la seguridad del adquirente se convierte en la inseguridad absoluta del propietario, y por eso para ambas posiciones se requiere de seguridad y justicia. (Barrón, G. 2013, p.305)

Los Efectos de la Seguridad Jurídica

Cuando nos referimos de la seguridad jurídica con respecto a los efectos debemos tomar en cuenta de que aquellos se derivan a un antecedente o un hecho que se obtiene por una consecuencia, además este resultado o fenómeno llamado causa es generado por acontecimientos sujetos a la ley de causalidad de tal forma que tal causa genera un efecto.

En el orden Jurídico “los efectos” en el Derecho Civil, son aquellas consecuencias atribuidas por ciertos actos o hechos que se da en la producción de derechos, obligaciones, y deberes en ese orden. Por lo cual los actos civiles así como actos penales atribuyen esos efectos, los cuales generan una causa o consecuencia del tal acto en el derecho. (Osorio, 2010, p. 373)

Se puede inferir en base a lo antes señalado que la interpretación de la Ley en el campo normativo, la seguridad jurídica tiene como antecedente en la etapa del

iluminismo Jurídico, se encuentra en la normativa del ordenamiento jurídico, lo cual es una fuente del Derecho, además no sólo se limita a la Ley formal.

Las causas

- a. No se da el respeto de los poderes del Estado por parte de los Funcionarios Públicos
- b. La Constitucionalidad del Derecho

Es por ello que el autor Arrazola, F. (2014) en su investigación desarrolló, que no solo la seguridad jurídica es la parte indispensable para la vida sino también en nuestra vida cotidiana y sobre todo en la existencia de quienes lo rodean. Además refiere que la ley ha perdido gran parte de su valor en la Constitución o creación de sus principios y garantías en la sociedad, ya que todo esto ha sido indispensable para su aplicación en las decisiones judiciales. (p.4)

Para el autor Arrazola, F. (2014) en su revista Derecho Público, titulado "*Concepto de Seguridad Jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente de Derecho*", considera lo siguiente causas:

Causas que afectan a la Ley y la Seguridad Jurídica

1. Preminencia e importancia de los Dispositivos Supralegales
2. Inflación desmedida de leyes
3. Excesivo número de leyes que no se respeta
4. No se acatan responsabilidad para su interpretación, aplicación y ejecución
5. Escasa permanencia de leyes en el tiempo
6. La distancia de una reforma y otra
7. Fenómeno de Constitucionalización y Judicialización de Derecho

Consecuencias

Entre las premisas de las cuales se ha mencionado solo las dos primeras configuran una amenaza que afecta la crisis en la seguridad jurídica entre ellas son la siguiente:

- a) La desvaloración de las Fuentes del Derecho
- b) El irrespeto de los Precedentes Judiciales por parte de los jueces

La Inseguridad Jurídica

Es aquella falta de protección por parte del Estado para uno o varios sujetos, por lo cual se da de diferentes formas, con el fin de priorizar el tráfico jurídico o la economía del país, y esto ha sido relevante importancia para el sujeto de derecho. Por su parte, Barrón (2009), en su libro Derecho Registral y Notarial desarrolló un subtema titulado "*La Finalidad del Registro: Justicia y Seguridad en el Trafico Jurídico*", el cual expresa que: Existe una problemática compleja con el registro, ya que si bien es cierto se habla reiteradamente de la seguridad jurídica. Es por ello que las controversias propietarias siempre hay uno a quien el derecho prefiere, pero hay otro que necesariamente es perjudicado .Por tanto el conflicto se presenta entre el propietario que desea conservar su derecho, mientras en el otro lado se encuentra el tercero que desea confirmar su adquisición por haber confiado en una apariencia razonable, a pesar que el transmitente no hubiera sido el verdadero propietario, se dice que hay un conflicto entre la justicia y la seguridad jurídica pues el ordenamiento optara por una salida, [...]. (p. 18).

Actos que configuran inseguridad jurídica.

Doble venta.

Debemos entender que la doble venta, ha sido considerada como una modalidades de la inseguridad jurídica donde A cuenta con un inmueble inscrito

en registros públicos siendo legítimo propietario, lo vende a un sujeto B a través de un contrato privado, de manera que "A" utilizando su astucia decide volver a vender el bien a un tercero que es C, de manera que al este último acercarse a Registros Públicos observara que es A quien seguirá figurando como propietario quedando B desprotegido de su derecho.

Según el ordenamiento jurídico peruano lo que se debe prevalecer es el tráfico jurídico, y por lo cual el tercero de buena fe, quien adquirió la propiedad no se vea perjudicado, además esto no garantiza a quien más pudo vender esa propiedad, ya que pueda existir otros quienes a través de otros contratos privados sean también los perjudicados y aparentemente propietarios de ese bien.

Es por ello que no bastó el mero contrato entre partes que se ha realizado, ya que ellos son quienes tendrán conocimiento sobre el mismo, no será publicitado, además ni contará con la debida protección por parte del Estado.

Fraude Inmobiliario

Es otra de las modalidades que se ha desarrollado en el tráfico jurídico, por lo cual se visualiza por la falta de protección o desinterés del Estado, además a través de estos actos ilícitos incurre las modalidades de suplantación y falsificación de documentos, donde se sorprende a las diferentes entidades que velan por su legitimidad entre ellas las Notarías y Registros Públicos. Por ende señalándose como propietarios del bien inmueble a los supuestos compradores, quien en materia de venta es realizada por el acto jurídico, quedando el legítimo propietario despojado de su bien inmueble.

De manera que al legítimo propietario quien ha sido desprotegido su derecho, lo único por lo que podrá luchar según nuestra ley es por una indemnización sin tener ya lugar a recuperar su bien.

El Principio de Buena fe

La buena fe exterioriza los actos o hechos éticos los cuales se dan por las vivencias humanas externas e internas. Para Álvarez (1990) nos alude lo siguiente: "La palabra "dar fe" significa "afirmar o creer en tal afirmación por lo cual se ha celebrado un contrato o se ha realizado un hecho en los términos que se narran" (p. 4)

El principio de buena fe posee muchas dificultades al respecto, puesto que no sabemos si constituye una norma jurídica o un principio de ello. En las obligaciones contractuales la buena fe en el ámbito contractual representa dos aspectos fundamentales, la buena fe como creencia respecto al interés de un detrimento o un interés legítimo, en cambio la buena fe como lealtad, conlleva al interés de la intención de los deberes jurídicos que resultan en un contrato

Pues bien como se refirió anteriormente, la buena fe está ligada a la seguridad jurídica, implica la narración de un hecho hacia la verdad cierta o no, es por ello que la única forma de dar un hecho como verdadero es cuando existe una observación de lo que se ha presenciado. Así mismo cuando hablamos de fe pública en las escrituras públicas, no se da por la debida razón de que la fe es distinta a la fe pública, ya que este último es el género y la escritura pública es la especie, es por ello que el principio de publicidad registral conlleva a otorgar seguridad jurídica en el ámbito jurídico brindando publicidad y de esta manera pueda oponerse ante el tráfico inmobiliario que se da en nuestros días.

El Principio de la Buena fe en el Derecho Civil

En nuestro ordenamiento jurídico en materia civil, la fe ha sido entendida desde su origen en latín llamada "Bona Fides", el cual tiene como significado la confianza, creencia, fidelidad y es equivalente a la equidad. Por otro lado la mala fe tiene como significado el uso del engaño, malicia, daño e incluso dolo. Según el autor Barea (como se citó en Loussouarn, 2005, párr.3), señala que la definición

de la buena fe está ligada por distintos conceptos y es muy difícil estructurar un concepto preciso de la buena fe; además debemos indicar que esto sucede debido a las exigencias de la equidad y la razón, en los distintos institutos jurídicos.

Como lo dice el autor la buena fe implica el uso de acciones que se desempeña o no, además el uso de valores no deben ser contrarias a la malicia ni el engaño, de esta manera en nuestro ordenamiento jurídico el uso de buena fe se utiliza en lo contractual, desde un punto vista ético-social, nuestro Código Civil establece que un contrato debe estar negociado, celebrado y ejecutado. Es por ello que el uso de la buena fe se establece en el artículo 1362 de nuestro Código Civil, el cual exige el uso de la buena fe en las conductas deshonestas, así como también su uso en lo positivo, para lo cual se debe ejecutar en nuestro ordenamiento jurídico y convivencia social.

Cabe acotar que la importancia de la buena fe en la vida jurídica se desarrolló donde los derechos deben ser ejercidos a través de las exigencias de este principio, bajo esta premisa en el Código Español consagra el Principio de buena fe en su artículo 7^o, lo cual redacta en su título preliminar lo siguiente “el principio de buena fe no solo irrumpe en el Código Civil, sino en otras normas que responden a una sola concepción y persiguen una misma finalidad”.

El Principio de Buena fe Pública Registral

El sistema registral es un conjunto de normas, por lo cual se encuentra determinada en cada país, así mismo estos derechos reales se regulan en los bienes inmuebles a través del registro de la propiedad y su publicidad registral. Por ende en el ordenamiento jurídico constitucional se ejerce de pleno derecho las responsabilidades de los organismos públicos o privados para su cumplimiento en la función registral.

Según el autor Alterini (2006) sostiene:

La buena fe objetiva es ampulosa, mentirosa, y su aplicación se realiza a través del registro, como único medio para inferir publicidad. Además en la inscripción, la dogmática concibe que lo inscrito se da por conocido, mientras lo que no está inscrito es desconocido. De tal forma que el origen del artículo 1071^o del Código Civil francés, mencionaba que la buena fe objetiva ha perdido su influencia. (p.10)

Sin embargo el tráfico inmobiliario se da cuando existe discordancias entre la inscripción del título y el registro, por lo cual el adquirente será protegido su derecho por el uso de la buena fe registral, frente acciones reivindicatorias, anulatorias o revocatorias de propiedad.

Por otro lado Robles (2014). En su estudio que lleva como título *“Los Registros Públicos Perspectivas desde la SUNARP-RENIEC”*, concluye que: Los asientos de inscripción generan efectos en la publicidad material y el contenido de éste, debe presumirse como cierto. En nuestra legislación se encuentra prevista el principio de legitimación el cual brinda seguridad jurídica al titular registral, el cual no debe ser privado de su derecho sin su asentimiento. Es por ello que el principio de fe pública registral protege los derechos del tercer adquirente; por lo cual ningún titular registral podrá ser privado de su derecho por causas que no conoció o no pudo conocer (se sacrifica la seguridad del derecho por la seguridad del tráfico) (p. 47)

La Buena fe Objetiva: El cual hace mención de que mientras esté inscrito se da publicidad registral y si no lo esta se infiere como desconocido, haciendo una crítica de lo que se mencionó, lo inscrito ante Registros Públicos no es tan seguro la inscripción del titular como legítimo propietario de aquella propiedad, ya que al presumir la existencia de un tercero se conoce el acto previo que se realizó, a través del cual la transferencia del acto jurídico nulo o fraudulento, se presume que lo realizo de buena fe y si no tuviera conocimiento de ese acto no inscrito, se brindaría amparo a registros ante el tercero de buena fe .

La Buena fe Subjetiva :No existe fe pública registral subjetiva, ya que se ha afirmado que no es bueno aquel que conoce por vía extra registral lo que se da en los registros, no solo por la información de registros sino también a los elementos externos de los registros, esta concepción ultima se da más en los países de Alemania y Portugal, ya que en nuestra legislación pondera la buena fe objetiva, es por ello que la concepción subjetiva de la buena fe conlleva una actitud despreocupante o tal vez indiferente con respecto a la realidad registral.

El Principio de Buena fe del Legítimo Propietario

Si bien es cierto el principio de buena fe enfatiza los valores o actos que pueden suscitarse ante un acto jurídico, por lo cual cuando nos referimos al legítimo propietario hacemos mención que puede ser una persona natural o jurídica que adquiera la propiedad inmueble, haciendo uso de su derecho. Pero que sucede cuando es vulnerado su derecho, ya que el principio de la buena fe ampara al tercero quien adquiere la propiedad ante un acto lícito y posea seguridad dinámica. Esto es irrelevante, de que sirve que el legítimo propietario obtenga su derecho de propiedad, si existe un acto ilícito u acontecimiento de un hecho ocurrido que sin tener conocimiento de ello, una persona malintencionada hace uso de su nombre e identidad y a través de documentos falsos, suplanta su identidad y este último logra vender o transferir la propiedad, a través de un acto jurídico legal a un tercero de buena fe y el legítimo propietario pierde su propiedad siendo violado sus derechos por la incidencia del fraude inmobiliario de bienes inmuebles.

Antecedentes históricos del Derecho a la Propiedad,

La propiedad es un proceso crucial por lo cual se da inicio a través de una titularidad para obtener su adquisición, no solo se compromete a las partes involucradas sino también al propietario que ejerce su derecho.

Como unos de los antecedentes más remotos se desarrolló en el Derecho Romano, ya que la propiedad ha sido considerada una suma de derechos: entre ellas está el *ius utendi* el uso de la cosa, *fructu* que es el percibir de los frutos, *abusus*, es buscar el contenido incierto, el *possidendi* es el de poseer, el *alienandi* es enajenar, el *disponendi* es el acto de disponer, y el *vindictandi*, es el acto de reivindicar. (Orrego, 2015, p. 6)

En Roma antigua siendo una sociedad organizada, contaba con un sistema jurídico legitimado con respecto a la transmisión de propiedad, lo cual se inició de diversas formas para la adquisición de esa propiedad. Además el uso de *iniure cessio*, lo considerada como un mecanismo que permitía la transferencia de la propiedad de las cosas llamada *mancipi* o como de cosas llamada *nec mancipi*. Es por ello que al momento de realizar dicha transacción se tomaba en cuenta a las partes involucradas que son el enajenante y el adquirente que lo realiza ante el magistrado, y del mismo modo lo realizaba también el juez. Además la otra modalidad era el *traditio*, el cual concebía la entrega del bien o la transferencia de la tenencia, posesión o propiedad, donde resulta más real la noción de entrega. (Castillo, 2015, p. 3)

Teniendo como antecedente la propiedad en el Derecho Romano, en la época feudal se dividió el dominio por el señor feudal quien daba la tierra para su cosecha y el siervo lo cultivaba y a través de esos acontecimientos fueron los primeros inicios que se dieron con respecto a la afectación de la propiedad. Posteriormente años más tarde, en el derecho francés en el Código de Napoleón cambio esa concepción, ya que tenían un pensamiento liberalista y de ese modo se reconoció que la propiedad es un derecho natural por lo cual se tutela como bien jurídico que no debe ser afectado ni por el Estado ni por terceros, ya que se concebía como un límite para tal derecho.

Por otro lado uno de los presupuestos básicos del sistema jurídico, se da en función al derecho de propiedad en los sistemas jurídicos contractuales y también en las responsabilidades extracontractuales. Es por ello que su importancia radica en crear incentivos para que el titular del bien obtenga beneficios respecto al costo de su bien. Por consiguiente en nuestra vida cotidiana existen mecanismos institucionales que determinan sanciones aplicables en el sistema de propiedad por lo cual se determina los recursos escasos de una comunidad en la sociedad.

El Derecho de Propiedad

La Propiedad en el ordenamiento jurídico, es el acto de disponer o gozar una cosa sin exclusión a reclamo o devolución, siempre y cuando se encuentre indebidamente en poder de otro. Además el objeto de dominio se da en los bienes inmuebles.

Para Barrón, G. (como se citó en westerman, H, 2013, p.31, parr.4), nos menciona:

“El derecho de propiedad es un sistema de protección de un titular, mediante normas constitucionales y regulativas, que se encuentra inmersa en multiplicidad de relación con personas indeterminadas, que se traduce en libertades, competencias e inmunidades con referencia de una cosa.

Podemos definir que el derecho de propiedad en el sistema jurídico es aquella protección por lo cual se da en las normas constitucionales y estas están relacionadas para una determinada multitud y esta posee una facultad legitima de goze o disposicion de una cosa.

Cabe acotar que cuando nos referimos a la propiedad desde un punto de vista jurídico es reconocida por nuestra Constitución en el artículo 2 inciso 16 el cual reconoce el derecho de propiedad y herencia como derecho fundamental, por otro lado en el artículo 70 menciona que la propiedad es un derecho que debe ser

garantizado y no violado por ende el Estado lo debe garantizar. Por consiguiente nuestro Código Civil considera que debe ser así su aplicación, además en el contexto internacional se protege ese derecho a través Convenios o Tratados Internacionales de Derechos Humanos como la Declaración Universal de Derechos Humanos que recoge este derecho en su artículo 21^o el cual menciona que toda persona tiene derecho a la propiedad de manera individual y colectiva. Así mismo la Convención Americana de Derechos Humanos menciona que debe disponer su uso y goce de bienes como derecho pleno de su propiedad.

Si bien es cierto el reconocimiento del derecho de propiedad en el ámbito constitucional tiene como elemento fundamental el régimen económico lo cual se da por la coexistencia de diversas formas de propiedad esto está plasmado en cierta manera en el art 60 de nuestra Carta Magna. Además Tribunal Constitucional, nos manifiesta que la propiedad es considerada como uno de los elementos básicos para el modelo económico de nuestra constitución. Es por ello que este derecho no es absoluto, se debe ejercer de acuerdo a la Ley y el bien común tal como lo indica el art 70 de nuestra Carta Magna (Constitución del Perú, 1993) y la Convención Americana de Derechos Humanos, menciona “la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social”.

Al respecto, Avendaño (1992) en su revista Themis titulada “*El Derecho de Propiedad en la Constitución*”, donde explica que: La propiedad ha sido tradicionalmente un derecho absoluto por lo cual el titular confiere su derecho en el uso, disfrute y disposición del bien, además indicó que la propiedad es un derecho exclusivo y absoluto, donde no deja lugar y espacio a otro titular y finalmente es perpetuo, porque no se extingue por el solo uso, ni afecta la prescripción extintiva así como también la acción reivindicatoria. Por otro lado nos señala el autor que el derecho de propiedad es amparada por nuestra Constitución y sus cambios radican a través de la historia de nuestra sociedad.

Es por ello que podemos alegar que es un derecho absoluto que solo lo obtiene cuando se haga uso, disfrute del bien, y cuando hablamos que sea perpetuo no lo es en el sentido que en nuestra sociedad le interesa que genera riqueza y que sea productivo, el Estado ampara este derecho al propietario que adquiere dicha propiedad desde un punto vista social para su bienestar en nuestra vida cotidiana. (p. 118)

La Propiedad como Derecho Real

La Propiedad es considerada un Derecho Real el cual tiene su origen en el Derecho Romano con el término "ius in re" y su concepto es la relación jurídica de la persona y la cosa. Además el termino propiedad en el derecho es el poder inmediato o directo sobre un bien u objeto lo cual atribuye al titular la disposición del mismo de acuerdo a la ley sin limitaciones.

Según Borda (1994) nos dice lo siguiente:

La propiedad es el dominio del hombre que recae sobre una cosa y esto se determina por la voluntad de hacer o no hacer. Para el autor la propiedad es aquel objeto o bien que tiene como disponibilidad la persona, lo cual puede hacer con ella lo que desee en el sentido de que impera su dominio para poder obtenerla y de esa manera hacer uso de ella según su voluntad. Es por eso que el termino propiedad adquiere ese poder inmediato de manera directa o indirecta sobre ese objeto o bien lo cual contribuye un derecho de acuerdo a la ley. (p. 7)

Por otro lado el derecho de propiedad posee tres facultades los cuales son los siguientes: el uso (ius utendi), derecho de servirse de la cosa, (ius fruendi) derecho de obtener frutos y rentas, (ius abutendi), derecho de disposición que incluye hasta la destrucción, estas principales características provienen del Derecho Romano y más tarde en la Etapa Medieval.

Derecho de Propiedad en el Código Civil

La propiedad forma parte de los derechos reales más importantes, es analizada desde diferentes puntos de vista en lo histórico, sociológico, económico, antropológico, político.

Desde el punto de vista legal en el artículo 923 del Código Civil mencionó que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien y esto debe ejercerse con el interés social y dentro de los límites de la ley. (Jurista Editores, 2016).

Como se acotó anteriormente la propiedad es el poder jurídico que adopta muchas formas en este caso el poder nace del derecho y recae sobre el bien o un conjunto de bienes, ya sean corporales (cosas) o incorporales (derechos), así mismo los derechos de propiedad del titular posee cuatro derechos los cuales son: usar, disfrutar, disponer y reivindicar.

Cuando hablamos de “usar” es servirse del bien, por ejemplo el uso de una casa que habita en ella, el término “disfrutar” es percibir u aprovechar económicamente los frutos del bien ya que estos pueden ser frutos naturales que provienen del bien o también frutos industriales en lo cual interviene la acción humana y por ultimo frutos civiles que se originan a consecuencia de una relación jurídica (contrato). Cuando hacemos mención de “disponer” es aquel acto de enajenación del bien el cual se prescinde un derecho otra muy diferente es hipotecarlo, ya que eso conlleva a abandonarlo o destruirlo. (Avendaño, 2003, p.187-188)

Finalmente el Código civil nos menciona también que el propietario puede “reivindicar” el bien y recuperarlo. Es por ello que la acción reivindicatoria, es aquella facultad de a recuperar el bien de quien lo posee ilegítimamente.

Para el autor Avendaño (1992) nos menciona:

Los otros atributos de la propiedad son el uso, el disfrute y la disposición, ya que la reivindicación no es considerada como un atributo sino el ejercicio de la persecutoriedad, lo cual es una facultad que goza el titular de todo derecho real, [...]es por ello que no nos parece adecuado que la reivindicación deba ser colocada en el mismo nivel que los otros atributos, los cual en conjunto configura un derecho pleno y absoluto. Ningún otro derecho real confiere a su titular todos estos derechos". (p. 117)

Por otro lado el autor (Orrego, 2015, p.4) nos menciona las siguientes características del derecho de propiedad:

Real: La propiedad es un derecho real y forma parte de los demás derechos.

Oponible; La propiedad es oponible (erga omnes) frente a los demás y se respeta el dominio del propietario.

Perpetuo; La propiedad, no se extingue en el tiempo por el derecho.

Exclusivo; La propiedad es exclusiva para legítimo propietario quien podrá usar, disponer y gozar del bien con exclusión de los demás.

Inviolable; El derecho de propiedad es inviolable, el cual debe ejercerse de acuerdo a la ley y el bien común tal como lo mencionó la Constitución.

Elástico; La propiedad es un derecho puro, el cual no requiere de carga o gravamen.

Autónomo; Es un derecho independiente ya que para su aplicación no depende de ningún otro derecho.

Un aspecto importante con respecto a la propiedad, no solo se avoca a gozar y disponer de la cosa por ley, sino que el propietario puede hacer uso de ese derecho ante una autoridad competente para poder reivindicarla y concerniente a ello obtener una indemnización

En parte final del art 923 del código civil nos menciona que de establecerse la propiedad en armonía con el interés social y dentro de los límites contemplados por la ley". (Jurista Editores, 2016).

El interés social estaba vigente en la anterior Constitución de 1979, en el cual en el artículo 124^o nos decía lo siguiente: "la propiedad obliga a usar los bienes en armonía con el interés social". Actualmente en nuestra Carta Magna de 1993 esta premisa se eliminó reemplazándolo de esta manera en el artículo 70 por la noción del bien común. Es por ello se ha modificado el artículo 923 y de esta manera hay que entender y comprender al leer "bien común" en vez de "interés social". (Jurista Editores, 2016).

Cuando hablamos de "bien" hace mención de beneficio, en cambio el "interés" es aquella satisfacción de una necesidad. Por consiguiente el ejercicio de la propiedad con respecto al interés social o con el bien común es distinto. Por otro lado los límites de la propiedad lo impone la ley misma. Por ejemplo cuando se impone a un testador que tiene herederos forzosos, y la determinación por ley de la rentabilidad de ciertos bienes.

El Derecho de Propiedad y Registro

Para otorgar seguridad jurídica y exteriorizarlo es pertinente que se haya tomado en cuenta el derecho de propiedad y el registro mismo, por lo cual debe ser vinculante en la inscripción de registro.

Por otro lado el derecho de propiedad para ejercer su derecho frente a los demás se debe reconocer y brindar publicidad para ser el titular del mismo, el cual es imprescindible oponerse la titularidad del propietario frente a un tercero. Es por ello que la seguridad jurídica, juega un papel importante para su registro al igual que el principio de oponibilidad como cuestión económica para que se consolide de pleno derecho. Además la inscripción del derecho propiedad en los Registros Públicos es el medio por lo cual se trasciende el desarrollo económico de la sociedad, tanto en lo niveles individuales como en los niveles colectivos.

La Inscripción

Es complicado poder obtener una definición de este término, es por ello que al remitirse a un libro de consulta se encuentra como una acción de inscribir; es más, en líneas posteriores señala como parte de una anotación. (Real Academia Española, 2014)

Por otro lado cuando nos referimos a inscripción o llamado también asiento registral, con la definición de Sanz, el cual nos menciona: "Que es aquella expresión formal y solemne que ha sido exteriorizada y que se encuentra en los libros de Registro, donde se dan los hechos, actos y contratos ya que su naturaleza conlleva al acceso del mismo". Esto quiere decir que esta conglomerado con el acto realizado respecto a todo tipo asiento registral y posteriormente estos serán publicados a través de registro, por consiguiente lo descrito en líneas anteriores implica que se realiza las divisiones de los asientos que se incorporan en el registro. (Gonzales, 2012.p.5).

Naturaleza de la Inscripción de la Propiedad Inmueble

Cuando hacemos mención acerca de la inscripción, no solo es aquella existencia de una situación jurídica, sino que tiene por finalidad su debida publicación, para lo cual deberá llegar a ello a través de un sometimiento de un filtro ante Registros Públicos para ser incorporado en el registro correspondiente, luego producirá sus efectos jurídicos .Es por ello que la publicación pertinente es en definitiva un acto de Derecho Público de naturaleza cuasi jurisdiccional. Por ende el artículo 46 del Reglamento General de los Registros Públicos indicó que el asiento registral es un acto jurídico donde emana directa o indirectamente un derecho inscrito, el mismo que deberá contar con el correspondiente título.(Gonzales,2012.p 67)

Tomando en cuenta lo anterior mencionado, la efectividad de la inscripción de los títulos conexos da respuesta a una hora y fecha pertinente con respecto a los asientos registrales de presentación de título que antecede a los posteriores a

este, es por ello que la calificación y estudio de aquella situación jurídica le compete al Registrador, ya que es la persona idónea y conocedor de aquellos títulos que anteceden al título que pretende adherirse en razón al historial jurídico del bien inmueble. Por consiguiente ante aquellos casos por lo que se haya evidenciado algún error por parte de la calificación de registros, se procederá a nueva calificación e inscripción, dejando constancia de lo ocurrido. Sumando ello se le comunicará de lo suscitado al perjudicado y a la misma entidad SUNARP. Además con respecto a las técnicas de procedimiento de información se debe efectuar por medio de las partidas electrónicas, exceptuándose aquellos casos que por disposición de SUNARP se otorgue la utilización de distintas técnicas, para que de esta manera las partidas registrales llevaran un código o numeración que permite su identificación y ubicación.(Gonzales,2012,p.69)

En nuestro Sistema Registral peruano la técnica de aplicación indica que aquella partida registral se debe contemplar los datos de identificación del Registrador que las emite y su reglamento tipificado en la institución. A su vez es aquel asiento de inscripción versará sobre el contenido de aquella situación jurídica que se efectuó, en las que se consignará los datos más relevantes para ser erga omnes, se da esto siempre y cuando emane de otro título que antecede a la presentación de este nuevo título; así mismo se deberá efectuar el sustento de tal derecho; con fecha y hora ,el número de presentación de título que da lugar al asiento y el monto pertinente pagado por derechos registrales, la fecha de su inscripción, y el registrador responsable de dicha inscripción, utilizando cualquier mecanismo del órgano competente, que pueda permitir su identificación (Gonzales como se citó Arestegui, 2015,parr 7)

Bienes inmuebles.

Cuando se habla de bienes inmuebles debemos señalar algunas características que poseen las mismas, como su perdurabilidad en el tiempo y sobre todo el que no son trasladables de un lugar a otro. En base a ello se le cataloga a las casas,

edificios, terrenos y similares que contengan la característica de poder ser movilizable de un lugar a otro (Real Academia Española, 2014).

Por otro lado en nuestro Código Civil en los artículos 885 y 886 contempla la clasificación de los bienes entre ellas bienes muebles y bienes inmuebles y estas conllevan a una motivación física y a la vez económica entre una categoría y otra. Tomando en consideración lo ya mencionado nos avocamos a profundizar acerca de los bienes inmuebles y su implicancia en el derecho como régimen jurídico.

Es por ello que las principales diferencias que se dan en el régimen jurídico entre los bienes muebles y los bienes inmuebles el autor (Barrón, G. 2009, p. 62) considera lo siguiente :

Haciendo referencia del artículo 949 del Código Civil, el cual considera que la transferencia de bienes inmuebles se realiza con el solo consentimiento de las partes, en cambio en los bienes muebles requiere de la tradición este requisito esta explícito en el artículo 947 del Código Civil.

Los bienes inmuebles son susceptibles como garantía real de hipoteca referida en el artículo 1097 del Código Civil y está basada en la publicidad de registro referido, mientras que los bienes muebles puede darse como prenda, según el artículo 1055 del Código Civil y esta se da a través de un contacto posesorio, aun cuando se admita las prendas sin desplazamiento en la publicidad registral.

En los bienes inmuebles realmente es necesario un propietario para adquirir la propiedad, en cambio en los bienes muebles pueden no tener propietario y puede ser adquirida por el primer ocupante la propiedad.

La adquisición de la propiedad por usucapión en un plazo posesorio se requiere de diez a cinco años en bienes inmuebles referido en el artículo 950 del Código Civil, mientras en los bienes muebles solo se necesita de cuatro a dos años expuesto en el artículo 951 del Código Civil.

Si bien es cierto si avocaríamos introducir un sistema registral constitutivo sería conveniente una clasificación con respecto a los bienes registrados y no registrados para ciertos bienes, ya que estos no solo se daría por el simple consentimiento de las partes como se da en el sistema registral declarativo, es por ello que los bienes registrados se deben transferir por medio de una inscripción registral, mientras los bienes de garantía como la hipoteca debe estar en los actos de inscripción a favor de quien lo obtenga como acreedor.

Tipos de bienes inmuebles

Para el autor (Barrón, G. 2009, p. 68) considera que los tipos de bienes inmuebles que hace el legislador conlleva la siguiente tipología por lo cual el artículo 885 del Código Civil, hace mención lo siguiente:

Bienes inmuebles por naturaleza

La importancia de los bienes inmuebles en el régimen jurídico se desarrolla en materia económica con respecto a la relación que tiene con el ser humano, ya que uno de sus características es que es un bien inmóvil, por su naturaleza el artículo 885 inc.1 del Código Civil, lo considera como una sub - clasificación de esta categoría, el suelo como uso exclusivo de la actividad del hombre, el subsuelo como aprovechamiento de ella y el sobresuelo. Por otro lado el artículo 938 del Código Civil mencionó que la propiedad se extiende a él como uno de un todo ,por lo cual si se adhiere al suelo las construcciones pasaran a formar parte del bien en la naturaleza inmobiliaria (Barrón,G. 2009, p. 70).

Bienes inmuebles por ficción legal

Son aquellos bienes por los cuales que a través de su naturaleza han estado evolucionando desde la edad media en el Derecho Germano, por lo cual se admitió como prenda al buque para realizar su inscripción en el Registro Municipal semejante a la inscripción registral de los bienes inmuebles, bajo tres condiciones la primera admitir a la prenda sin desplazamiento para los buques, segundo admitir características similares a los inmuebles en la hipoteca de ciertos bienes y

tercera la ficción legal de los buques como bien inmueble en nuestro ordenamiento jurídico del Código Civil de 1936 y posteriormente en el vigente 1984 para sus efectos legales (Barrón,G. como se citó a Broseta. M, 2009, parr 2, p. 70).

Bienes inmuebles por analogía

Si bien cierto los distintos tipos de bienes inmuebles reconocidos por el legislador en el art 885 del Código Civil, corrobora que estos tuvieron cierta importancia económica en la naturaleza del ser humano con respecto al suelo y estos en la actualidad se reconocen otros tipos de bienes, unos vinculados al suelo otros no. Entonces podemos concluir que los bienes inmuebles por naturaleza son los suelos y los bienes inmuebles por analogía son las concesiones mineras en el derecho inmobiliario, además esta última hace mención de que los bienes inmuebles por analogía, no solo se da a las concesiones para explotar los servicios públicos como lo dice artículo 885 inc.7 del Código Civil, sino también a las concesiones mineras obtenidas por los particulares que refiere el artículo 885 inc.8 del Código Civil.

Por otro lado existen dos tipos de bienes inmuebles, la primera son las concesiones y la segunda los predios, por lo cual en el sistema registral se agrupan en las inscripciones a través de la apertura de una Finca Registral o partida para cada uno de estos bienes. Con respecto a los predios se creará una partida por cada porción de terreno en el suelo de forma poligonal, en cambio en la concesión la partida no se abre con una porción de terreno deslindado, sino se da con el propio derecho subjetivo, absoluto del tipo patrimonial adquirido por una autoridad. Es por ello que cada uno de estas fincas registrales, aunque se suelen ser más o menos vinculadas el uso compartido de estas en el suelo, siempre tendrán vida jurídica autónoma.(Barrón como se citó a García. G, 2009, parr 2, p. 74).

Transmisión de bienes inmuebles

Con respecto a los bienes inmuebles nuestro Código Civil en el artículo 949 el cual señala de que “la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”, tomando en consideración la premisa expuesta nuestro ordenamiento jurídico no establece ningún requisito adicional para la transferencia de la propiedad, operando de esta manera en forma automática, haciendo uso del principio consensualístico.

Principio Consensualístico

La norma clave de este principio tiene su origen en el derecho francés a través del Código Civil del año 1894, por lo cual tuvo su modificación en el Derecho Romano y esto marco un formalismo jurídico con respecto a la voluntad, en consecuencia se protegió a los adquirentes convertidos inmediatamente en propietarios, y mientras que los transmitentes solo podía ejercer las acciones personales o de impugnación de contrato. (Barrón como se citó a Díez Picazo, 2009, parr 2, p. 437)

Podemos definir que el principio consensualístico se da como requisito indispensable para obtener la propiedad, a través del consentimiento de las partes a favor del comprador, por ende no se necesita de la tradición para la entrega de la cosa, ni el pago del bien ni mucho menos formalidad externa alguna.

Es por ello que este principio posee una ventaja pertinente, por lo cual expresa su valor a través de los recursos y la riqueza en circulación, donde se da el postulado del liberalismo económico. Por otra parte unas de las desventajas del principio consensualístico ,se refiere con respecto a la falta de publicidad registral en la transferencia de los bienes inmuebles y esto afecta la seguridad jurídica del propietario, quien no determinó con seguridad quien es el propietario y sus posibles consecuencias que lo afectan. Además en caso de que el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y estos se hayan enajenado con

anterioridad, el comprador desconoce la existencia de un contrato precedente y esto traería como consecuencia inseguridad jurídica como el uso de la doble venta esta última premisa está contemplada en los artículos 1135 y 2022 inc.1 del Código Civil. Así mismo si el vendedor exhiba títulos de propiedad legítimos y en ello las enajenaciones anteriores sean anuladas o resueltas, genera una inseguridad para quien obtenga la propiedad como último adquirente, en consecuencia si no existe publicidad registral en las transmisiones de la propiedad, y se avoca al consentimiento pleno de las partes es posible que un tercero pretenda adquirir la propiedad a través de un proceso de reivindicación del bien inmueble y obtener mayor derecho en su adquisición como el supuesto verdadero propietario, el cual concluye que el legítimo propietario sea despojado de su derecho. (Barrón, G. 2009, p. 441).

Compraventa de bienes inmuebles

Compraventa. La compraventa para que sea considerada como tal, debe ser de carácter oneroso, en donde el vendedor tiene la obligación de dar el bien al comprador, a cambio del pago del precio (Jurista Editores, 2016).

Por otro lado se señala que dicho contrato es bilateral, ya que cuenta con dos partes (vendedor y comprador), teniendo a su vez obligaciones acorde a la posición que tengan dentro del contrato, quedando de esta forma perfeccionado. (Shippritt, 2011)

Según se señala en el Código Civil es aquel acto jurídico por el cual el vendedor se compromete a entregar el bien inmueble al comprador a cambio de una retribución en dinero (Jurista Editores, 2016).

En conclusión se puede definir como aquella enajenación ya sea sobre un bien mueble o inmueble, donde el vendedor cederá su derecho de propiedad, el cual

engloba a su vez la oposición frente a terceros, de manera que el comprador tendrá derecho a la reivindicación.

Derecho de inscripción en el Perú

Se puede inferir en base a lo antes señalado, que es aquella potestad que se le otorga al individuo de inscribir su título o derecho en los Registros Públicos.

Clases de derechos de inscripción.

A nivel doctrinal existen sistemas o derechos de inscripción que forman parte de los actos jurídicos, los cuales generan y se diferencian en la obligatoriedad de la inscripción y el momento de perfeccionamiento del mismo. Es por ello que se debe mencionar los dos derechos de inscripción reconocidos en nuestro país.

a) Derecho de inscripción Declarativo

Este proviene del antecedente del Código Civil de Napoleón en donde se menciona, que el único requisito es el acuerdo o la manifestación de voluntad de las partes, no partiendo ni siendo necesaria su inscripción para su perfeccionamiento. (Escobar, s.f, p. 7)

A su vez Escobar (s.f.) menciona que es imposible que pueda generar oposición frente a terceros debido a su falta de publicidad en registros públicos en caso de compraventa de bienes inmuebles (p. 7)

Adicionalmente a ello se señala que dicho consentimiento de una u otra manera termina reemplazando a la tradición, de manera que se termina creando una confusión entre los conceptos de vender con la de enajenación. (Vidal, s/f, p.12)

Con respecto a este se puede añadir que según las características señaladas pertenece al Sistema Francés, puesto que no es necesaria su inscripción para la producción de sus efectos, es tan solo con lo señalado en el art. 949 que se

adquiere ciertas facultades, encontrándose entre ellos el de oposición frente a terceros; asemejándose como mencionamos líneas arriba con la sola obligación de enajenar, siendo ello desde su punto de vista errado.

Podemos mencionar que un sistema declarativo conlleva a ser un derecho real se prescinde de uso de la inscripción y esta tiene como efecto eliminar todo obstáculo que se haya producido para el derecho transmitido, ya que en la legislación Germana trasciende una inscripción menos regida y de tono procesal. Además estas permiten que los derechos reales nazcan o se establezcan previamente en el registro y como anteriormente mencionamos la transferencia de bienes inmuebles solo se da por el consentimiento de las partes y aun estos pueden ser oponibles a terceros. Así mismo un ejemplo pertinente de ello es cuando el primer comprador llegara ser propietario, si es que cumple la circulación de bienes inmuebles a través del consentimiento o entrega. Por lo cual no es oponible su adquisición frente a otros, y pelagra su derecho ante un tercero que logra inscribirlo antes que él y de esta manera se prive su derecho y el segundo comprador será el preferido, en consecuencia el derecho del primero será vulnerado ya que no lo inscribió de manera negligente. (Barrón, G. 2009, p. 442).

b) Derecho de inscripción Constitutivo.

El origen del sistema de inscripción constitutivo proviene del Código Civil Alemán de 1986, el cual es considerado uno de los sistemas más perfectos, por las características que posee.

Es por ello que según Ramón (como se citó en Escobar, s.f., p.10, párr. 5) este vendría a ser de carácter constitutivo pues, el acuerdo real dado entre las partes y su inscripción son vitales para que dicho acto jurídico sea considerado valido.

Concordante con lo anteriormente mencionado, se señala que efectivamente este sistema necesita su inscripción para su perfeccionamiento en caso de propiedades inmuebles. (Vidal, s.f., p. 14)

Podemos inferir que este sistema tiene su diferenciación con el sistema Francés, pues cuenta con un derecho de inscripción constitutivo, el cual coadyuva a un mejor registro de las transferencias realizadas, y a un mayor tráfico jurídico. Teniendo como efecto principal la oponibilidad frente a terceros, ya que se encuentra publicitado, teniendo todos el deber de conocerlos y reconocerlos.

Por otro lado el sistema registral constitutivo en la celebración del negocio jurídico se produce una mutación del derecho real y esto conlleva una formulación rígida sustantiva. Además se caracteriza por excluir la oponibilidad extraregstral ya que este último no existe, solo la inscripción se produce a través de la transmisión, constitución, modificación y extinción de los derechos reales, un ejemplo particular es cuando el primer comprador no se llegó a inscribir ante Registros Públicos su derecho el cual trae como consecuencia que nunca llegará a ser propietario, por lo que al no registrar su inscripción de manera legal, llegará el momento en que un tercero o el segundo supuesto comprador logre poder inscribirlo para convertirse en propietario, sin importar que haya existido anterior a él un comprador. (Barrón, G. 2009, p. 443).

Sistema Registral

Tiene como concepto el ser un “conjunto de reglas, principios de derecho registral y administrativo, relacionados entre sí formando un todo orgánico, un cuerpo único con finalidad u objetivos específicos y con jurisdicción dentro del ámbito nacional de un Estado” (Derecho Registral y Notarial, s.f. p. 14).

Por otro lado se mencionó que esta constituido para otorgar solidez y estabilidad en su organización, teniendo en cuenta los efectos que se producen en ella y la

protección que se otorga al tercero de buena fe, con respecto a publicidad que ostentan dichas inscripciones (Atilio, 1994, p. 17)

Como su mismo nombre lo dice es todo un sistema que engloba todo el procedimiento, la forma de proceder para llegar a un fin, que es la inscripción con el objetivo de generar publicidad y seguridad jurídica.

Principios Registrales

Si bien cierto en nuestra naturaleza jurídica para orientarnos a un sistema registral idóneo necesitamos una serie de principios, por los cuales cada una de ellas posee características básicas que se debe tener en cuenta en el sistema registral

Se sabe que los principios son la base y la directriz que guía su desarrollo, por lo cual nuestro Código Civil señala como principios los siguientes: el Principio de legalidad y rogación, principio de publicidad, principio de legitimación, principio de buena fe pública registral, principio de tracto sucesivo, principio de prioridad y el principio de impenetrabilidad, es por ello que a continuación se señalará los principios del derecho registral (Jurista Editores, 2016)

Para López (citando a Carral y de Teresa, p.301), señala que los principios registrales poseen once usos en su expresión, llamados también "principios jurídicos", los cuales están vinculados a siete focos de significación de la palabra principio, estos son:

1. Parte ingrediente importante de algo, propiedad fundamental, núcleo básico, característica central.
2. Regla, guía orientación o indicaciones generales
3. Fuente generadora, causa y origen
4. Finalidad, objetivo, propósito, meta.
5. Premisa, inalterable punto de partida para el razonamiento, axioma verdad teórica postulada como evidente, propiedad definitoria.
6. Regla de contenido evidente, verdad ética incuestionable

7. Máximo, aforismo, proverbio, pieza de sabiduría práctica que nos viene del pasado y que trae consigo el valor de la experiencia acumulada y el prestigio de la tradición.

Para López, infiere que los principios registrales son aquellas normas que se desarrolla en el sistema registral peruano y que estos otorgan fisonomía propia a cada uno en su orden jurídico en términos de comparación (López, s.f)

A continuacion los principios registrales son los siguientes:

Principios de legalidad y rogación.

Se evalua que este acorde a ley y que cumpla con los requisitos minimos, además de evaluar cual es la solicitud de la parte interesada (Jurista Editores, 2016).

Bajo esa misma linea François (s.f.) señala que la rogación integra tanto la voluntad de registrabilidad y la presentación del titulo, motivo de dicha voluntad, teniendo en cuenta que dicho titulo debe ser cognoscible de poder ser registrado (p. 3).

A manera de resumen se puede señalar que a traves de la rogación se inicia el procedimiento administrativo especial, presentando de manera simultanea un titulo, el cual será motivo de analisis por parte del registrador.

Principio de publicidad.

Se refiere que al encontrarse inscrito un titulo toda persona tiene conocimiento de ello, es más se puede hablar de dos tipos de publicidad material y formal (Jurista Editores, 2016).

De la misma manera Amado (2011) señala que a traves de este principio se puede cumplir el rol de la seguridad juridica encontrándose inmerso la seguridad

dinámica y la seguridad estática; siendo la publicidad la que manifieste a través del acceso a la información la situación de cada partida registral (pp. 1, 2)

Entendiendo de esa manera que la publicidad es la que permitirá el buen desarrollo del tráfico jurídico, pues al obtener los usuarios información veraz a través de registros públicos, podrán realizar diferentes actos, entre ellos el de compraventa.

Principio de legitimación.

Señala que cuenta con la presunción de veracidad acerca del título y de su contenido, de manera que actuará conforme a los efectos de una inscripción (Jurista Editores, 2016)

Acorde a ello se señala que el fin de la SUNARP es otorgar a los títulos la presunción de veracidad, es decir que se encuentran acorde a ley, es más se indica posibles situaciones que van en contra de este principio: "a. Nulidad, falsedad o error en el asiento. b. Nulidad, falsedad o defecto del título. c. Falta de conformidad de la inscripción con el título. d. Existencia de títulos posteriores que lo hayan modificado. e. Extinción del derecho inscrito". (Derecho Registral y Notarial, s.f.).

Se debe de entender la importancia de este principio pues conforme no exista inexactitud en el asiento de la partida registral, permitirá que exista una mayor circulación y no afectará al tráfico jurídico.

Principio de buena fe pública registral.

Se entiende que conforme al tráfico jurídico, bastará con que el tercero actúe de acuerdo a ley, revisando el asiento de inscripción y título archivado. Todo ello mientras no se pruebe que tenía conocimiento de la inexactitud del registro (Jurista Editores, 2016).

Se indican a su vez ciertos requisitos para que se cumpla el rol del tercero de buena fe (Derecho Registral y Notarial, s.f.):

- a) Debe existir un acto o un derecho inscrito que contenga una causa de nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución, que publicita la existencia de facultades dispositivas para el transferente de un derecho.
- b) Un tercero, respecto a la relación jurídica que da lugar al acto o derecho inscrito, adquiere un derecho mediante un acto plenamente válido.
- c) La adquisición del tercero se efectúa a título oneroso.
- d) No debe constar en el Registro las causas que determinan la invalidez o ineficacia del acto o derecho inscrito.
- e) El tercero debe proceder con buena fe.
- f) El tercero debe inscribir su derecho en el Registro correspondiente.

Requisitos para su aplicación:

a. La Adquisición válida a título oneroso

Validez: Uno de los presupuestos del acto jurídico, por los cuales el contrato es celebrado por el tercero y por quien aparece en el registro debe ser válido, ausente de las causas de su validez o ineficacia, por consiguiente no goza de protección del registro, por cuanto la inscripción no convalida nulidades. Es por ello que se pretende evitar los efectos del mismo de las nulidades. Además para evitar el registro sus efectos en las nulidades, en el derecho el acto o negocio

jurídico queda invalidado los actos posteriores a él, el registro neutraliza sus efectos con el fin dar seguridad al tráfico jurídico. (Sotomayor, 2014, p. 3)

b. La Confianza en el Registro

Se protege a quien confió en el registro, según el artículo 2014 del Código Civil, el que adquiere del titular como dueño en los registros, se protege a quien ha confiado en las declaraciones registrales, además se presume con exactitud su registro y su legitimidad en la inscripción. Por lo cual el tercero en el marco registral, este principio no favorece a quien haya adquirido el bien no inmatriculado. (Sotomayor, 2014, p. 4).

c. La buena fe del adquirente

La buena fe es un requisito indispensable, implícito en todos los actos jurídicos, por lo cual se presume que las partes actúan de buena fe. Es por ello la doctrina reconoce el aspecto positivo y negativo de la buena fe, cuando nos referimos al aspecto positivo, hace referencia a la creencia del transferente de sus facultades para realizar el acto jurídico; en cambio cuando nos referimos al aspecto negativo implica el desconocimiento de la existencia del vicio o la inexactitud del vicio.

d. Las Causales de Nulidad o ineficacia del Negocio Jurídico, no de constar en el Registro

El tercero registral será protegido por el artículo 2014 del Código Civil, el cual ampara ese derecho siempre y cuando su invalidez no consten en registros públicos en el asiento registral así como también en los títulos archivados, entonces para proteger de pleno derecho a subadquiriente no debe constar anotaciones de demanda ni cargo modo de pactos resolutorios. (Sotomayor, 2014, p. 6).

e. La inscripción del título

Como último paso para que pueda gozar protección el tercero de buena fe es que lo haya inscrito su título ante registros públicos, el cual al tercero se le exige hacer algo que le falta a otro. De esta manera el tercero es amparado por el principio de

buena fe, y como uno de los requisitos para que se brinde su protección es que debe comportarse con el legítimo propietario. (Sotomayor, 2014, p. 6).

Principio de tracto sucesivo.

Se debe entender que cada inscripción que se de dentro de una misma partida registral debe de seguir una secuencia, es decir que se encuentren relacionadas. (Jurista Editores, 2016).

Asimismo se señala que:

Los asientos inmatriculados se registran ante un historial jurídico, por lo cual se haya los registros de los sucesivos titulares registrales para su adquisición de dominio [...] y que figuran como plena continuidad ininterrumpida [...], el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y que el titular registral actual sea el transferente de mañana. (Derecho Registral y Notarial, s.f.).

Se puede inferir que debe existir compatibilidad entre los asientos registrales del mismo rubro, como ejemplo se tiene el caso de una compraventa donde A le transfiere su propiedad a B, de manera que si C desea comprar la propiedad a B, el registrador corroborará que es B el último propietario para que sea inscribible.

Principio de prioridad.

En pocas palabras se puede decir que quien inscribe primero tendrá seguridad jurídica frente a quien no lo inscribió o intento inscribirlo con posterioridad (Jurista Editores, 2016).

Como bien se señala el principio de prioridad consiste en quien es primero en el tiempo será primero en el derecho, es decir es este quien podrá oponerse frente a quienes lo realicen con posterioridad (Torres, s.f.) .

Se entiende que quien inscribe, es quien obtendrá seguridad jurídica, incluso frente a quienes solo realizaron un contrato privado, pues al no estar inscritos y no contar con publicidad de dicho acto, no son merecidos de contar con dicha seguridad, todo ello con el fin de lograr un mayor tráfico jurídico.

Principio de impenetrabilidad.

Debido a la secuencia que debe existir entre una inscripción y otra, no puede inscribirse un título incompatible (Jurista Editores, 2016).

Este principio es llamado también como principio de prioridad excluyente, pues en caso de conflicto entre dos presentaciones de título se tomará en cuenta el primero, en donde se declara válido para su inscripción mientras que el segundo quedará tachado. (Derecho Registral y Notarial, s.f.)

Se debe tener en cuenta que para que opere la condición antes descrita, dichos títulos deben formar parte de un mismo rubro, por ejemplo que ambas pretendan inscribir una transferencia de bien inmueble

Los Problemas en el Sistema Registral

Para el licenciado Antonio, G. (s.f). *En su revista del instituto de investigación jurídica de la UNAM*, considera que causales son los siguientes:

1. **La violación del orden de reciprocidad:** La reciprocidad es aquella regla general de aceptación de un criterio justo, por lo cual es indispensable para aspirar la justicia y el equilibrio social. En caso de no provocar reciprocidad, implica en el orden legal su cumplimiento y si no se realizó implicaría una sanción.
2. **La poca coincidencia en el orden normativo y orden causal:** Cuando no referimos al orden normativo opera por sí solo de manera constitutiva, es por ello esperar una coincidencia aludida, ya que si los hechos son

tocados por el derecho ,quedan constituidos en derecho su eficacia jurídica.

3. **La falta de eficacia del principio de legitimación en el orden jurídico:** La seguridad jurídica tiene estrecha relación con el principio de legitimación con respecto al orden jurídico, ya que esta conducta reciproca implica que se cumpla la voluntad de la partes y sea consolidada entre el sujeto - agente y el objeto del acto mismo. Es por ello que al no encontrarse coincidencia entre los sujetos titulados de acción y los sujetos de relación sustancial, se tomará en cuenta la actividad notarial.
4. **La inexistencia de relación con la autenticidad y la legalidad de una relación jurídica:** Si bien cierto las garantías de autenticad y legalidad no son las únicas que brindan seguridad jurídica para su eficacia, ya que existe el principio de legitimación posee gran importancia, ya que tiene como pilar la base para su pronta eficacia, así mismo podemos decir que en la realidad se trata de una autenticación de un derecho conforme a las leyes y al derecho.

Los efectos jurídicos de los asientos de registro

- a. El dar únicamente publicidad a los mismos, prescindiendo de la situación jurídica que engendran.
- b. El dar fuerza o eficacia jurídica formal al registro.
- c. El dar publicidad y efectos constitutivos, en mayor o menor grado a los efectos de inscripción en el Registro Público.

De los tres puntos acotados que según el autor nos menciona anteriormente acerca de los problemas que afectan a la seguridad jurídica hacemos mención estos tres puntos por los cuales prescinde dichos efectos jurídicos en los asientos de registro, en el tercer caso nos habla de los efectos del mismo para su existencia en la seguridad jurídica y surte efectos siempre y cuando no sea anulado o cancelado el título. Además se corrobora en el principio de legitimación

que ampara tal derecho. Así mismo en los demás casos ha existido responsabilidad en el derecho, por lo cual posee efectos constitutivos, siendo autónomo cada uno de ellos en el orden para sus responsabilidades y por último la seguridad jurídica es el órgano o principio que da fe pública, así como la validez y eficacia que produce la seguridad jurídica con respecto a la autenticación en la legitimación.

Legítimo propietario

Cuando nos referimos a la a legítimo propietario nos referimos aquella persona natural o jurídica que adquiere la propiedad haciendo uso del derecho de dominio, lo cual se da precisamente en este caso en bienes inmuebles.

Por ende si se estableciera el sistema de inscripción de carácter constitutivo, sobre la transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios, no garantiza la seguridad jurídica y genera gastos. Es por ello que nuestro sistema registral es de índole declarativo con algunos errores en el procedimiento registral.

Por lo cual legitimidad del propietario en el derecho quien adquirió el inmueble suele ser despojado de su propiedad debido a un acto jurídico nulo o fraudulento, por lo cual el tercero de buena fe adquiere la propiedad. Es por ello que teniendo o no conocimiento de ello, del acto que fue realizado por medio de documentos falsos o suplantación de identidad, el cual al tener documentos que lo ameriten como propietario ante la SUNARP, ya no figura como propietario de la propiedad que alguna vez fue suya y se viola sus derechos del legítimo propietario, aunque procede a realizar un proceso judicial para obtener su propiedad, no logra obtener su derecho, ya que el tercero o supuesto comprador adquirió la propiedad de buena fe desconociendo aquel acto jurídico fraudulento y el legítimo propietario queda despojado de su derecho.

Formulación del Problema de investigación

Para formular un problema para una investigación es necesario investigar e identificar el problema de esa manera para conocer y ubicar ¿Qué se va investigar?. Además al conocer el problema de la investigación, implica describir sus características, requisitos, condiciones. Por los cuales también es necesario delimitarlo de manera adecuada, y con ello hallar fuentes de información, finalmente esto se orienta metodológicamente para brindar una solución. Por otro lado el problema de investigación es aquella cuestión que busca resolver el problema a través de la recolección de datos.

Según el autor Carrasco (como se citó en Torres, 2008,párr.2) nos dice que: El problema de investigación es aquel fenómeno que afecta a una determinada población es decir busca una solución que lo beneficia. Además es el eslabón o dificultad que debe superar el investigador para que de esta manera genere y transfiera la información, tecnología del objeto de la investigación.

Como lo dice el autor el problema de investigación es un fenómeno que requiere información, investigación, por lo cual esto afecta a una determinada población para una solución y de esta manera el investigador ante los obstáculos y dificultades que tenga, se debe orientar a conocerla a través de una necesidad de desarrollo, la situación del problema y con ella la transferencia de información así como también la conexión con objeto de investigación.

Problema General

¿De qué manera influyen la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Problemas Específicos

Problema específico 1:

¿Cómo la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble?

Problema específico 2:

¿Cómo la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble?

Justificación del Estudio

Pertinencia. El presente trabajo de investigación se desarrolló con la finalidad de resolver de manera indirecta el problema propuesto, ya que cuenta con los parámetros establecidos y coadyuvará a que se considere como probable solución la propuesta en líneas anteriores. Es por ello se pretende visibilizar la situación con respecto al fraude inmobiliario o llamado también tráfico jurídico, pues a raíz de eso se ha vulnerado el derecho a la propiedad del legítimo propietario.

Valor teórico. Cuenta con un aporte de carácter trascendental ya que se buscó canalizar una perspectiva desde el enfoque cualitativo con respecto a la trascendencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe que juegan un papel importante para dinamizar desde el punto ético moral hasta lo jurídico.

Así mismo, se enfatizó de qué manera influyen la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario lo cual está en base de esta problemática.

Utilidad metodológica. Para poder obtener resultados con alto grado de confiabilidad, se desarrolló la investigación a través del instrumento de guía de entrevista, donde se realizó conforme a la técnica de entrevista y además se

utilizó como segundo instrumento la guía de análisis documentario a través de la técnica de Análisis documental.

De manera que el uso de este tipo de metodología permitió que diferentes investigadores puedan desarrollar de manera más sencilla y práctica. Es por ello que es importante toda vez que el resultado de toda investigación es beneficioso para todos los estudiantes, y más aún si se trata de una materia que enfoca temas vinculados al derecho civil, en especial, cuando surge la necesidad de legislar nuevos acontecimientos que permitirán velar con amplitud los derechos de las personas con respecto a su propiedad.

Promover la investigación de nuevos sucesos, que no solamente van a adjudicar situaciones centradas en la necesidad de un sector, sino en la proyección que se tiene a futuro de una sociedad globalizada basada en la igualdad y los mismos derechos sociales, civiles y políticos.

Por último, resaltó las cualidades de los estudiantes a fin de afrontar nuevos desafíos producidos en la investigación, de modo que, dejará un precedente para las futuras generaciones que se interesen por el estudio del tema en la cuestión.

Relevancia. A nivel social permitirá un mejor acercamiento con la sociedad, ya que tendrán una mejor precisión con respecto a los contratos de compraventa. De la misma manera la investigación también es importante desde una perspectiva legal, ya que advertimos la existencia de las obligaciones adquiridas por el Estado Peruano por nuestra Constitución y a través de diversos Tratados Internacionales, que velan por el derecho de propiedad cuyo incumplimiento, ha sumergido a este sector de la población en un contexto altamente violento e inseguro, debido al fraude inmobiliario o las estafas que se dan rutinariamente en nuestra sociedad.

De la misma forma, es necesario realizar un análisis de las Reformas Legislativas que han ido variando debido a la mala jurisdicción de la debida mala

interpretación de la norma lo cual perjudica al legítimo propietario respecto a la adquisición de su propiedad, es por ello que debemos tomar en cuenta de qué manera influyen la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario lo cual está en base de esta problemática.

Objetivos

Los objetivos son aquellos propósitos indispensables por los cuales se logra el desarrollo de la investigación, de tal manera que está orientada a un camino a seguir por parte del investigador hacia actividades que debe realizar este para poder resolver el problema planteado desde un punto partida hasta el final, ya que sin ellos formulados previamente no sería factible su desarrollo en el trabajo de investigación.

Para el autor Bernal (2000) nos dice:

Los objetivos son aquellos propósitos que pretende alcanzarse y todo el desarrollo del trabajo de investigación se avoca a lograr estos objetivos, los cuales deberán ser claros y precisos para evitar confusiones o desviaciones, esto implica que durante la realización de la investigación estos objetivos no puedan cambiarse, aunque existen en algunos casos es necesario hacerlo (p. 93)

Para el autor los objetivos de investigaciones es una guía o un rol orientador para el investigador hacia un propósito efímero que pretende alcanzar en el desarrollo de la investigación además se dice que debe ser claro y preciso que no genere confusiones y debe dirigirse esto para su correcta formulación para poder resolver el problema planteado desde un punto inicial hasta el final.

Objetivo general

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.

Objetivos específicos

Objetivos específico 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Objetivos específico 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

Supuestos Jurídicos.

En la presente investigación cuando nos referimos a Supuesto jurídico debe entenderse como hipótesis en el enfoque cualitativo. Para Batthyány K. y Cabrera M. (2011) el término supuesto, busca dar una probable respuesta de aquellas ideas o conjeturas probables de las preguntas de la investigación y esta comienza, "con el marco teórico y el conocimiento se esboza una posible solución a la pregunta practicada en el trabajo de investigación" (p. 39)

Así entonces se plantean los siguientes supuestos jurídicos.

Supuesto general

La seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen de manera significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.

Supuestos específicos

Supuesto específico 1:

La seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

Supuesto específico 2:

La seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

II. MÉTODO

Método

El presente trabajo de investigación, podemos definir al método como aquel conjunto de procedimientos lógicos mediante los cuales se plantean los problemas científicos, y se ponen a prueba los instrumentos de trabajo investigados y la hipótesis. Para el autor Cazau (2006) nos menciona: “El método es un procedimiento genérico determinado hacia a un fin, además sostiene que no se debe confundir el método con la técnica, ya que esta última es utilizada como herramienta para analizar o distinguir distintas formas de método” (p. 10).

Por otro lado la metodología es una herramienta eficaz para el uso del proyecto, en lo cual describe y analiza la investigación, bajo la técnica de recolección de datos, la observación, técnicas de análisis y procedimientos. En tal sentido, en la presente investigación se dispondrá los siguientes aspectos de la metodología

2.1 Tipo de estudio

La investigación que se desarrolló en el presente trabajo es de tipo aplicada, ya que tiene como propósito profundizar conocimientos ya existentes y a la vez aplicarlos en un hecho o un objeto.

Cuando mencionamos que es de tipo aplicada, porque utiliza la teoría para darle solución a los problemas que son concretos y esto incide de manera directa, ya que por medio de esas teorías se descubre las posibles soluciones concretas a los problemas que se dan en la realidad. Además la investigación aplicada depende de los aportes teóricos y descubrimientos de la investigación básica. Es por ello que el tipo de investigación aplicada no contribuye al desarrollo de teorías sino su aplicación se dirige de manera inmediata para su desarrollo y solución

Para (Sampieri, 2014,parr.8) el tipo de investigación aplicada es un conjunto de procesos que son empíricos y a la vez sistemáticos ,por lo cual se aplica al

estudio de este fenómeno ;de manera dinámica, cambiante y evolutiva para poder resolver los problemas y darle solución para esas situaciones concretas, es por ello que precede de un conocimiento ya generado por la investigación básica, por lo cual se identifica esos problemas y se interviene para poder definir las estrategias pertinentes para su pronta de solución.

Enfoque de investigación

Esta investigación ha sido desarrollada a través de un enfoque cualitativo, el cual permite la recolección de datos, además busca dar una solución mediante la naturaleza jurídica y esto implica determinar la investigación a través de interrogantes.

Como lo manifiesta Valderrama (2014) nos dice:

“La investigación en el método cualitativo se utiliza con el fin de realizar una aproximación global acerca del mundo social, las experiencias, opiniones, intereses, etc., por medio de un conjunto de técnicas o estudios de casos”. (p. 239-240)

El enfoque cualitativo es aquella que describe sucesos complejos en su medio natural, esto se da por medio de información de preferencia cualitativa, además el presente trabajo de investigación tiene un enfoque cualitativo, porque permite la recolección de datos, buscando dar una solución pertinente mediante la naturaleza jurídica y esto implica determinar la investigación a través de interrogantes.

Método inductivo

Para (Sampieri, 2014,p.8) el metodo inductivo es aquello que te permite explorar, describir, y luego interpretar teorías desde un punto particular a lo general. Además este tipo de método o llamado nivel de investigación considera analizar los datos que se obtuvo para luego revisar sus resultados para sacar

conclusiones; posteriormente, analizando el fenómeno que estudia. Es decir, analiza cada caso y dato, para llegar a una perspectiva más general.

Entonces podemos definirlo que el método inductivo es aquello por lo cual parte de datos para desarrollar a través de la comprensión, conceptos, teorías desde un punto de vista particular a lo general.

2.2 Diseño de investigación

En la presente investigación que se ha desarrollado el diseño más adecuado en el proceso inductivo es la teoría fundamentada donde está conformada por leyes, doctrina, argumentos y proyectos que se emplearon a través de conceptos para explicar este problema.

Es por ello que podemos definir al diseño como aquella etapa de la investigación que tiene aproximación con la realidad, por lo cual se da inicio a través de la recolección de datos. Por otro lado el diseño de esta investigación es la teoría fundamentada porque existe una explicación sistemática coherente.

Para Páramo (2015) nos menciona:

La teoría fundamentada es aquella etapa de la investigación con aproximación a la realidad, su inicio radica en la recolección de datos, así mismo este tipo de diseño conlleva al desarrollo de posiciones planteadas, razón por lo cual tiende a generalizar conceptos para su desarrollo. (p.2)

El presente trabajo de investigación que se ha desarrollado se ha tomado en cuenta el enfoque cualitativo y no experimental, debido a que nuestro estudio no intenta someter a prueba científica las categorías, sino por el contrario busca conocer de ellas y describirlas, de esta manera podremos tomar en cuenta el supuesto dependiente con el supuesto independiente, en base a los análisis correspondientes a la investigación.

En conclusión podemos decir que el diseño del presente trabajo de investigación es la teoría fundamentada adecuado al tipo de investigación aplicada, debido a

que nos encontramos ante un diseño, en el cual se recolectan datos en un único momento y a través de un tiempo determinado, con la finalidad o propósito de demostrar el supuesto jurídico formulado en el problema de investigación.

2.3 Caracterización de sujetos

La caracterización de sujetos, reside en designar quienes serán los participantes del suceso dogmático, describiendo aquellos tipos, patrones, caracteres y peculiaridades que califican a dichos integrantes.

Es por ello que el presente trabajo de investigación que se ha desarrollado se ha considerado a los siguientes participantes, por los cuales está dirigido a los funcionarios de la SUNARP, Abogados del área legal de la notaría, Magistrados de la Corte Superior de Justicia del Callao (Juzgado Paz Letrado) y de la Corte Superior de Justicia del Lima (Especialista en el Derecho Civil), abogados especialistas en el Derecho Civil , Derecho Registral y Notarial y docentes de la Universidad Cesar Vallejo – Lima Norte, los primeros debido a su amplio conocimiento con respecto a la seguridad jurídica y el principio de buena en el derecho de propiedad de bienes inmuebles, los segundos debido a su función, ya que son las personas que llevan proceso judiciales y los últimos debido a su conocimiento como profesionales del derecho;

Por consiguiente las entrevistas desarrolladas están orientadas a demostrar el problema investigado, por lo cual se hizo referencia la cantidad de 12 personas entrevistadas aunque se propuse 20 anteriormente. Es por ello que el siguiente cuadro de referencia, se precisó los nombres y apellidos, el grado académico, cargo y los años de experiencia.

El siguiente cuadro precisará el perfil académico de los sujetos:

Tabla Nro. : 01

Nombres y Apellidos	Grado académico	Cargo	Años de experiencia
Vidal Silva Canales	Economista - Abogado	Fedatario de SUNARP	27
Liliana Dina Lázaro Moya	Magistrada - Abogado	Juez de Paz Letrado –Corte Superior de Justicia del Callao	25
Francisco Arturo Ampuero Barzola	Abogado Registral	Titular del Estudio ASEINTEG	10
Luis Alberto Burga Samané	Abogado Registral	Estudio Asesoría Civil - Registral	15
Marianella Leonardo infante	Magistrada - Abogado	Juez del Décimo Cuarto Juzgado Civil – Corte Superior de Justicia del Lima	12
Julio Santiago Solís Gozar	Docente – Abogado Civil	Docente de la Universidad Cesar Vallejo / Universidad Privada del Norte – Titular del Estudio Jurídico Melgarje	9
Carlos Martinelli Tasayco	Abogado	Área legal de SUNARP	7

Edward Saúl Maza Lizarbe	Maestría en Derecho Civil y Comercial - Abogado – Fiscal	Ex Especialista del Juzgado Civil de la Corte Superior de Justicia del Callao, actualmente promovido como Fiscal.	10
David López Arce	Abogado Civil	Estudio Jurídico Civil	7
Giancarlo Ramírez Gutiérrez	Abogado	Corte Superior de Justicia del Callao	25
Lucy Vera Restan	Abogado - Conciliadora	Corte Superior de Justicia del Callao	30
Sigrid Concepción Reyes Navarro	Abogado Civil	Titular del Estudio Jurídico Indocopas S.A.C	13

Fuente :Elaboracion propia de la autora

2.4 Población y Muestra

Población: Se habla de un aspecto general donde su propósito es que los resultados obtenidos puedan ser generalizados y externalizarse en toda la población motivo de estudio.

Para nosotros podemos definirla como: Aquel Conjunto de individuos, objetos o fenómenos quienes participaran en la presente investigación mediante sus respuestas en las encuestas o entrevistas, en los cuales puede presentarse determinada característica susceptible de ser estudiada.

Las personas que se ha entrevistado son funcionarios de la SUNARP, Abogados del área legal de la notaría, Magistrados de la Corte Superior de Justicia del Callao (Juzgado Paz Letrado) y de la Corte Superior de Justicia del Lima (Especialista en el Derecho Civil), abogados especialistas en el Derecho Civil , Derecho Registral y Notarial y docentes de la Universidad Cesar Vallejo – Lima Norte ,debido a que son la población más entendida en los temas antes mencionados, debido a que estos actos impiden nuestro desarrollo económico y social.

Muestra:

La muestra en proceso cualitativo, pretende a través de un grupo reducido obtener resultados que contengan seguridad y validez para poder ser considerado en los aspectos generales. Por otro lado para Sampieri (2014) nos menciona que la muestra es aquel grupo de personas, eventos, sucesos, comunidades, etc., sobre el cual se habrán de recolectar los datos, sin que necesariamente sea estadísticamente representativo del universo o población que se estudia. (p.384).Es por ello que el tipo de muestra sugerido es de 20 a quienes se va entrevistar, pero a través de la secuencia de la investigación sólo se llegó a precisar la cantidad de 12 entrevistados.

Para nosotros la muestra en esta presente investigación que se ha desarrollado podemos definirla, como aquella parte de la población, cuya finalidad es obtener información acerca de toda la población. La selección de la muestra se efectúa mediante un procedimiento que asegure la representatividad de la población.

Tabla Nro. : 02

Tipo de estudio	Tamaño mínimo de muestra sugerido
Etnográfico cultural	Una comunidad o grupo cultural, 30-50 casos que lo conformen. Si es menor el grupo, incluir a todos los individuos o el mayor número posible
Etnográfico básico	Doce participantes homogéneos. Si la unidad de análisis es observaciones, 100-200 unidades
Fenomenológico	Diez casos.
Teoría fundamentada, entrevistas o personas bajo observación	De 20 a 30 casos
Historia de vida familiar	Toda la familia, cada miembro es un caso.
Biografía	El sujeto de estudio (si vive) y el mayor número de personas vinculadas a él, incluyendo críticos.
Estudio de casos	De seis a 10. Si son en profundidad, tres a cinco.
Grupos de enfoque	Siete a 10 casos por grupo, al menos un grupo por tipo de población. Si el grupo es menor, incluir a todos los individuos o el mayor número posible. Para generar teoría, tres a seis grupos

Elaborado por (Sampieri, 2014,p.385)

2.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Son aquellos recursos por los cuales se da la disposición del investigador para extraer información.

Técnicas:

“La técnica de la presente investigación que se realizó es la entrevista, por lo cual este recurso sirve como procedimientos para reunir y recolectar información”, (Ñaupas, et al, 2014) donde se busca la solución con respecto a la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.

Por otro lado lo definimos a la técnica de investigación como aquel conjunto de procedimientos organizados sistemáticamente que están orientadas al investigador para profundizar el conocimiento y el planteamiento de nuevas líneas de investigación. Además podemos concluir que la presente investigación nos permite aplicar las técnicas científicas adecuadas y el método, con la finalidad de encontrar una o varias respuestas al problema inicialmente planteado.

Instrumentos:

Para toda investigación es necesario seleccionar un instrumento de recolección de datos, aplicarlo y preparar observaciones, registros y mediciones obtenidas. Es por ello que la presente investigación que se desarrolló tiene como instrumento la guía de entrevista, porque mediante ello se logró obtener conocimientos para que luego con la información obtenida hacer alguna labor específica. Por otro lado se utilizó una serie de preguntas de intercambio de información, los cuales construyeron a brindar las posibles soluciones del problema planteado.(Hernández, et al, 2014).

2.6 Plan de análisis de datos o trayectoria metodológica

Tomando en consideración con respecto al método de análisis de datos, este tipo de recurso debe utilizar el investigador para recabar información y aquellos datos relacionados con el tema de estudio, además la información sintetizada se podrá interpretar y utilizar, ya que estos datos recolectados están íntimamente relacionados con los objetivos planteados y con las categorías de estudio.

Según el autor Carrasco (2007) nos menciona:

“Las técnicas e instrumentos para la recolección de datos son numerosas, pero en este estudio solo vamos a considerar las más usadas, tales como la observación, las escalas, la encuesta, entrevista y el cuestionario” (p. 232)

La recolección de datos es imprescindible para el enfoque cuantitativo y cualitativo con la única diferencia que no tiene por finalidad analizarlo estadísticamente como se da en el enfoque cuantitativo.

Por otro lado es muy importante el uso del plan de análisis de datos ya que esto pretende dar veracidad o negatividad pertinente a nuestros supuestos jurídicos planteados, obtenidos de la realidad, es por ello que las preguntas formuladas deben tener un enfoque relacionados a nuestros objetivos específicos, general y problemas.

Entre las principales técnicas a usar son:

Análisis de fuente documental:

El análisis de fuente documental es el tipo de técnica que se realizó, apoyándose a las fuentes de carácter documental, esto es, en documentos de cualquier especie es por ello que se hará un exhaustivo análisis documental de las

disposiciones, doctrina, estudios casuística de expedientes, conocimiento de leyes actuales, las cuales se recopilará por medio de las informaciones e investigaciones. Es por ello que la presente tesis se pretenderá recabar información con respecto a la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles en materia el Derecho Civil y Derecho Notarial y Registral.

Por otro lado el autor Behar, (2008) nos alude que existe subtipos de esta investigación lo cual encontramos lo siguiente: "La investigación bibliográfica, se basa en la consulta de libros, la hemerográfica, en artículos o ensayos de revistas y periódicos, la archivística, en documentos que se encuentran en los archivos, como cartas, oficios, circulares y expedientes". (p. 20-21)

Para nosotros el análisis documental es aquella operación por lo cual consiste en seleccionar las ideas esenciales de un documento con la finalidad de poder expresarlas en su contenido, además busca recabar la información, a través de la interpretación y análisis de la información de los documentos y luego sintetizarlo.

Entrevista:

La entrevista es una situación de interrelación o diálogo entre el entrevistador y el entrevistado, además esta técnica es aplicada a los expertos en la materia y con preguntas abiertas. De esta manera se realizó las entrevistas a los funcionarios de esas entidades que son la SUNARP y notaría ,así como también a los Magistrados de la Corte del Poder Judicial, fiscales, abogados, docentes con conocimiento en el Derecho Civil y Derecho Notarial y Registral.

Sobre el análisis de la validez y confiabilidad de los instrumentos son imprescindibles para su evaluación, es por ello que la primera es aquel instrumento por lo cual se realizó a través de juicio de los expertos, los cuales serán evaluados cada uno de los Ítems presentados, como parte del cuestionario diseñado, en cambio en el segundo: la confiabilidad de los instrumentos se

ampara a su originalidad con respecto a su elaboración y aprobación de la ficha de validación de los instrumentos sometidos a juicio de expertos.

La presente investigación, se realizó el método de análisis de datos, el cual se llevó a cabo a través del empleo de técnicas e instrumentos de recolección de datos identificados; lo cual concluye que el enfoque de la investigación es cualitativa, de tipo aplicada, de diseño teoría fundamentada y no experimental, de método inductivo. Por lo cual se ha elaborado y aplicado las herramientas e instrumentos de recolección de datos con el objeto de recopilar la información suficiente acerca del fenómeno materia de estudio. Asimismo diversas posturas y perspectivas acerca del problema inicialmente planteado, en atención a los objetivos fijados en la presente investigación, y finalmente alzamos a contrastar nuestros supuestos jurídicos, habiendo analizado y discutido previamente la información recopilada.

2.7 Aspectos éticos

En los aspectos éticos se tomó en cuenta la veracidad de los resultados; la propiedad intelectual; las convicciones políticas, religiosas y morales; responsabilidad social, política, jurídica y ética; con respecto a la privacidad; para proteger la identidad de los individuos que participan en la temática del estudio.

Asimismo, la presente investigación se desarrolló bajo los parámetros estipulados, acatamiento al método científico utilizado estructurado, por lo que la presente investigación se halla dentro del marco cualitativo, considerando las indicaciones brindadas por el asesor metodológico y el esquema propuesto por la Universidad. Del mismo modo, el uso adecuado de las directivas estipuladas en el APA - AMERICAN PSYCHOLOGICAL ASSOCIATION.

III RESULTADOS

Pregunta N° 2

Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Para Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que los actos delictivos por colusión para el caso de estafas inmobiliarias, utilizan mecanismos donde usan firmas, suplantación, y hasta funcionarios que se prestan para este acto delictivo, al despojar al individuo de su propiedad, sin duda vulnera sus derechos por eso existen mecanismos para poder evitarlo.

Al respecto Ampuero, Abogado Registral, consideró que si se vulnera el derecho de propiedad en el legítimo propietario, por cuanto si bien es cierto en casos de doble venta, la ley ampara al tercero de buena fe, la doble venta crea un conflicto de intereses que debe dilucidar en la instancia judicial.

Para Burga, Experto en Derecho Registral, indicó que si se vulnera el derecho de propiedad para el legítimo propietario, aun teniendo conocimiento que el tercero de buena fe lo asiste ese derecho y lo hará valer en proceso legal, para acudir eso ante una vía judicial y prevalecer ese derecho.

Al respecto Ramírez, trabajador del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, consideró que si se vulnera el derecho de propiedad, dado que en la práctica el tercero de buena fe en realidad suele estar en complicidad con el segundo supuesto comprador en perjuicio del propietario.

Por otro lado Leonardo, Magistrada del catorceavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Lima, indicó que definitivamente en un caso de doble venta, el primer comprador va ser burlado sus derechos, sin embargo concordante a ello también está de la mano la diligencia que todo comprador debe tener. En consecuencia de acuerdo a nuestro sistema actual, la respuesta sería que no se da.

Descripción de resultados

En el presente capítulo se organizó y describió, los resultados de los datos acopiados, los mismos que fueron obtenidos a través de los instrumentos de recolección de datos siguientes: guía de entrevista y análisis documental. Dicha organización y descripción se realizó teniendo en consideración los objetivos de la presente investigación.

Conforme a lo anterior, las preguntas establecidas de manera abierta se da con la necesidad de identificar conocimientos conforme a la ley, la relación e identificación de la problemática, incluyendo además la importancia de la misma, siendo estas las que resuelven el objetivo general de la investigación y así delimitar sus conocimientos del tema, siendo así que el 100% de los entrevistados conocen el significado de las categorías investigadas siguientes: **SEGURIDAD JURÍDICA Y EL PRINCIPIO DE BUENA FE EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO.**

3.1 Descripción de resultados: Técnica de entrevista

GUÍA DE ENTREVISTA

Respecto al Objetivo general que busca **analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 1

Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Para Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que la seguridad jurídica es muy importante ya que permite comprobar la forma fehaciente la legitimidad de un posible dueño, debido que

existen estafas inmobiliarias, donde se coluden varias personas para cometer el ilícito, se requiere ser cuidadoso y para esto valerse de herramientas que proporcionan la SUNARP y RENIEC.

Al respecto Lázaro, Magistrada del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, indicó que el principio de buena fe está vinculado a la certeza que se da con respecto a la veracidad de algo, por tanto la buena fe requiere honestidad para celebrar un acto jurídico un contrato, por ende es necesario en el tráfico inmobiliario.

Para Ampuero, Abogado Registral, consideró que si debe operar la seguridad jurídica y el principio de buena fe, son la base del contrato y la voluntad de las partes para realizar cualquier transacción. Además, estos contratos deben hacerse dentro de la normatividad vigente que protege ambas partes y constituye el principio de seguridad jurídica.

Al respecto Burga, Experto en Derecho Registral, indicó que es imprescindible que exista seguridad jurídica, además de la doctrina y otros puntos importantes, ya que el tráfico inmobiliario se da de manera inadecuada. Por lo cual la normativa y los cambios previstos de nuestra legislación vigente deben ser más severa y sancionarse de acuerdo a la ley.

Por otro lado Ramírez, trabajador del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, consideró que no debe operar ningún tipo de contrato, porque la honestidad del ciudadano Peruano en la práctica y en la realidad misma deja mucho que desear y no están dadas las condiciones de ello.

Para Leonardo, Magistrada del catorceavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Lima, indicó que el sistema consensual de transferencia de propiedad ha generado múltiples casos de duplicidad de ventas, estafas, que podrían ser evitados al cambiar el sistema actual al de un registro obligatorio, pero esto tendría que ir de la mano con la formalización y también con la mayor capacidad de los Registros Públicos en el procedimiento de registro de los bienes inmuebles, lo que resulta bastante complicado.

Pregunta N° 3

Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Para Lázaro, Magistrada del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, indicó si se vulnera el derecho de propiedad ya que se despoja de dicho derecho al titular del predio.

Al respecto Ampuero, Abogado Registral, consideró que al violarse el derecho de propiedad de un legítimo propietario, se vulnera el principio de seguridad jurídica, por qué se despoja de dicho derecho a un titular de un predio, que le permite garantizar y ejercer todos los derechos inherentes ha dicho derecho.

Por otro lado Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que no se vulnera la seguridad jurídica, es poco vulnerable ya que se encuentra como uno de los mecanismos que usa la delincuencia para apropiarse de forma que bajo la legalidad de documentos que son falsos, defectuosos posteriormente son estudios por la grafotecnia.

Al respecto Leonardo, Magistrada del catorceavo Juzgado Civil de la Corte Superior de Lima, indicó que mientras el primer comprador no quebrante la buena fe del que compro, bajo la información de registro y estemos de acuerdo de dar fe como cierto, no se vulnera la seguridad jurídica que mantiene la propiedad de este último

Respecto al objetivo específico 1 que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente

Pregunta N° 4

¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del Código Civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Para Burga, Experto en Derecho Registral, consideró que través de la modificatoria, la seguridad jurídica siempre debe prevalecer en los contratos y la fe como principio pleno.

Para Ramírez, trabajador del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, indicó que la modificatoria del principio de buena fe y la seguridad estática registral pueden operar en similitud para dar mayor seguridad al propietario.

Por otro lado Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que la reforma del artículo 2014 no es impedimento para la producción y conformidad de la seguridad estática y el principio de buena fe.

Al respecto Ampuero, Abogado Registral, indicó que la reforma del artículo 2014 del Código Civil respecto al principio de buena fe, no dificulta la aplicación del principio de buena fe registral, ni la seguridad jurídica, por cuanto la adquisición del tercero registral se encuentra fundamentada en la confluencia de los principios registrales.

Pregunta N° 5

¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Para Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que la seguridad jurídica está garantizada en ese sentido debido que el sistema registral actual cuenta con herramientas que permiten la identificación de las personas vinculadas a ello, pero a veces en caso fortuito suele pasar y esto puede vulnerar ese derecho.

Al respecto Ampuero, Abogado Registral, indicó que si se garantiza la seguridad jurídica, por cuanto el principio de publicidad garantiza el conocimiento de un

derecho frente a terceros representado por el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad.

Por otro lado Burga, Experto en Derecho Registral, indicó que no, debido a los incidentes, irregularidades en la inscripción de propiedad inmueble, ya que aparentemente existe una alerta registral y aun así se comete actos ilícitos que van contra la propiedad.

Pregunta N° 6

¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo podemos hablar de seguridad estática?

Para Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que el derecho de inscripción declarativa, se da a través de la transmisión de propiedad, por medio de la existencia del justo título para su inscripción.

Al respecto Burga, Experto en Derecho Registral, Abogado Civil, indicó que sí, siempre y cuando el afectado tome sus acciones legales del caso y a través del debido proceso, le asiste el derecho de propiedad a través de ello de manera pertinente.

Por otro lado Ampuero, Abogado Registral, indicó que el derecho de inscripción declarativo no garantiza la seguridad jurídica. Porque es muy flexible pues el tercero con mayor derecho podría inscribirse en el registro.

Para Ramírez, trabajador del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, consideró que no garantiza seguridad jurídica, porque el derecho de inscripción solo modifica o actualiza algunas situaciones posteriores más no afecta la titularidad.

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble** .Se concluye lo siguiente

Pregunta N° 7

¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Para Lázaro, Magistrada del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, indicó que la seguridad dinámica si repercute en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles, en cambio el principio de buena fe pública registral subjetiva no está contemplado en nuestra legislación.

Al respecto Ampuero, Abogado Registral, consideró que si repercute en los contratos de compra venta la seguridad dinámica y el principio de buena fe, por cuantos estos principios por su subjetividad no representa una constitución de derechos.

Por otro lado Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que no en lo absoluto, es parte del procedimiento para realizar una compra y venta segura.

Pregunta N° 8

¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la Constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

Para Silva, uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, en su rol de Fedatario, consideró que efectivamente el derecho de propiedad tiene implicancia en el derecho respecto a los linderos demarcados y si bien es cierto sobre el bien común, no permite realizar construcciones modificaciones sobre el mismo.

Al respecto Burga, Experto en Derecho Registral, indicó que el derecho de propiedad y las normas vigentes van cambiando y no es absoluto, en si representa para todo ejercerlo en bien común para todos, pero aun así se contempla normas las cuales deben ser aplicadas, por otro lado consideró que no subordina su uso sino el modo que se ejerza en la sociedad.

Por otro lado Lázaro, Magistrada del Juzgado de Paz letrado de la Corte del Callao, indicó que el derecho de propiedad no es absoluto ya que está limitado por las normas vigentes, por ejemplo la expropiación, es una institución de derecho público que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada a la administración pública, a cambio de una indemnización, bajo pretexto de interés social o utilidad pública.

Pregunta N° 9

¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Al respecto Silva , uno de los trabajadores de la entidad de la SUNARP, como su rol de Fedatario, consideró que no existen actualmente obstáculos que su implementación ,aunque existen requisitos, ya que los sujetos para lograr la inscripción de la propiedad ante la SUNARP, hay que tomar en cuenta que la SUNARP inscribe aquello que previamente ha sido elaborado por el Notario, quien genera el documento y lo eleva a escritura pública detallando el tipo de compra –venta en sus cláusulas, hay que resaltar que la SUNARP brinda orientación al usuario para subsanar esas observaciones.

Para Ampuero, Abogado Registral, consideró que al ser nuestro sistema de inscripción declarativo, la desventaja que muchas veces los propietarios legítimos se vean violentados en su derecho de propiedad por terceros que logran inscribirse en el registro.

Al respecto Burga, Experto en Derecho Registral, indicó que para el derecho de propiedad y su inscripción pertinente se toma en cuenta la legalidad de la norma a través de los trámites de la entidad SUNARP. Así mismo tiene como precedente los trámites necesarios que se realizan ante la notaria, ya que cuando hablamos de inscripción de bienes inmuebles debe estar superpuesta desde un contrato de compra venta hasta darle solidez a elevarlo a escritura pública y brindarle legitimidad y publicidad aunque existe casos que estos se coludan de deficiencia por actos ilícitos.

3.2 Descripción de resultados: Técnica de análisis documental

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Casación: N° 1591- 2010

Recurso de casación interpuesto por Magloria Magdalena Mejía Montes ,contra la sentencia emitida de fecha dos de septiembre del dos mil nueve que revocó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformándola la declara fundada en el extremo de reivindicación y entrega del bien inmueble

Objetivo General: que busca **Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**. Se concluye lo siguiente:

Análisis

Al interpretar la casación se toma en cuenta que los derechos inscribibles que se desarrollaron en el ordenamiento jurídico se avocaron a garantizar la seguridad jurídica de dichos actos, ya que el fraude inmobiliario genera un ambiente de estafa, debido a las falsificaciones de documentos u otros medios por los cuales el legítimo propietario pierde su propiedad. Es por ello que se procedió a calificar la casación la admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio se

consideró que se ha efectuado de manera inadecuada debido a la procedencia del medio impugnatorio.

Por otro lado estoy totalmente de acuerdo en que se haya revocado la sentencia de la primera instancia que declara infundada la demanda, de esta manera se reformuló declarándola fundada con respecto a la reivindicación del bien inmueble, debido que no se ha adjuntado la cédula de notificación en la resolución de vista en la primera instancia. Además, el proceso se conoció en el Supremo Tribunal de Ancash, vía recurso de Casación, por lo cual no se aplicó de manera correcta los artículos 293 y 923 del Código Civil en el derecho objetivo y la Jurisprudencia nacional de la Corte Suprema, fundamentó que es preciso su infracción normativa.

Objetivo específico 1: que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Análisis

Tomando en consideración el caso con respecto a la ineficacia de la seguridad jurídica en el principio de buena fe en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles, se da la interpretación de esta casación al procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, por lo cual en ella no adjunta la copia de la cedula de notificación pertinente de la resolución vista con lo que se resolvió la primera instancia. Además entre los requisitos de fondo, "el recurso de casación es aquel medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones jurídicas y no fácticas con respecto a la revaloración probatoria, así mismo la correcta aplicación e interpretación de esta se da en el derecho objetivo en la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema".

De esta manera no se da la correcta interpretación del principio buena fe en el artículo 2014, por lo cual en el preciso momento en que se realizó la compra venta, los demandantes adquirieron de buena fe el bien inmueble de controversia, desconociendo la controversia judicial, por lo cual la parte la vendedora, Yolanda Margarita León Cochachin era propietaria del terreno de Litis. Posteriormente las partes realizaron la compra venta y se registraron ante Registros Públicos, la compra realizada, trajo como consecuencia conflictos con respecto al predio de Litis, además las partes alegan que desconocían tal acto jurídico, siendo así que los recurrentes discrepan la forma en que la Sala Superior valoró los hechos de prueba que sustentaron su decisión, indicando que se ha valorado las pruebas de acuerdo a sus intereses, es por ello que la parte acusatoria pretendió realizar una nueva valoración probatoria pertinente de lo actuado.

Por otro lado existe tráfico jurídico en los contratos de compra venta y transmisión de propiedad, ya que se ha resuelto de manera inadecuada la aplicación de los artículos 293 y 923 del Código Civil, puesto que el contrato de compra venta realizado por Hayde Mercedes Montes Chávez, ha sido elevado a escritura pública de manera imperfecta con firmas legalizadas y esto no quiere decir que carezca de valor probatorio, ya que el artículo 1122 del Código Procesal Civil del mil novecientos treinta y seis en ese tiempo no establecía una forma determinada para la celebración del acto jurídico, es por ello que el contrato de compra venta celebrado por la madre de las demandadas es inalterable.

De esta manera se ha vulnerado la seguridad estática del legítimo propietario en la segunda instancia, por lo cual en el código civil en el artículo 293, refiere que al desconocer la legítima propiedad de Hayde Mercedes Montes Chávez, la sala superior omite examinar los antecedentes de transmisión de la propiedad, celebrado por Yolanda Margarita León Cochachin y los demandantes. Lo cual fue simulado para burlar los derechos de propiedad de Hayde Mercedes Montes Chávez, debido que los demandantes tenían conocimiento del proceso, de esta manera resulta nulo de pleno derecho el acto jurídico de compra venta, y más aún cuando Yolanda Margarita León Cochachin y los demandantes extinguieron

tácitamente el acto jurídico al celebrar una compra venta que acredita la mala fe y la falsificación del acto jurídico llamada “promesa de compra venta”, efectuado por Yolanda Margarita León Cochachin con Rubén Hidalgo Villon, por lo cual el predio ha sido objeto de Litis o de conflicto.

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Análisis

Prosiguiendo con el caso se ha efectuado el cumplimiento del principio de buena fe pública registral que ampara al tercero de buena fe y vulnera el derecho de propiedad del legítimo propietario, en el sentido de que el contrato de compra venta por lo cual se disputaba el predio, la persona Yolanda Margarita León Cochachin utiliza el referido documento falsificado para celebrar el contrato de compra venta, mediante el cual Rubén Hidalgo Villon vende el inmueble, a pesar que ya no es de su propiedad, se realizó la inscripción registral del contrato de compra venta simulada, celebrado entre Yolanda Margarita León Cochachin y Rubén Hidalgo Villon, efectuándose de mala fe.

Por consiguiente se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los Registros Públicos, por lo cual se ha aplicado de manera inadecuada el artículo 923 del Código Civil, señalando que se ha favorecido indebidamente a los demandantes, ya que se ha acreditado que las demandadas son las legítimas propietarias del bien inmueble materia de *Litis*. Así mismo el título de la vendedora de los demandantes es nulo de pleno derecho ya que celebraron el contrato de compra venta de mala fe, con el fin de desconocer los derechos de los recurrentes, sin embargo no acreditan las presuntas infracciones sobre la decisión contenida en la resolución impugnada.

Finalmente la Sala Civil de la Corte Superior de Ancash concedió el recurso de casación, disponiendo la elevación del expediente de la Sala Civil de la Corte

Suprema, conforme al artículo 387 del Código Procesal Civil. Es por ello que el recurso de casación se interpone ante Sala Superior, lo cual esta deberá ser remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro del plazo de tres días, en consecuencia deviene en nulo conforme a lo estipulado en el artículo 171 del mencionado Código. Así mismo con las razones expuestas se declaró NULO el confesorio de fojas trescientos cincuenta y seis de fecha veintidós de diciembre del dos mil nueve, y de acuerdo lo previsto en el artículo 392 del Código Civil, se declaró improcedente la casación interpuesto de fojas trescientos cuarenta y nueve por Magloria Magdalena Mejía Montes.

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO

Decreto Legislativo 30313

Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4º y 55º y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049. De esta manera a través del Decreto Legislativo 30313, se buscó frenar los actos delictivos que concurren en el fraude inmobiliario, promulgada esta ley en marzo de 2015.

Objetivo General: que busca **Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**. Se concluye lo siguiente:

Análisis

Con respecto al decreto legislativo 30313, la presente ley no se ha elaborado para prevenir y anular acciones fraudulentas que afectan a la seguridad jurídica, ya que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), debería tener en cuenta un mayor control con respecto a casos de fraude inmobiliario. De esta manera la propuesta de la presente ley 30313, tiene como objetivo principal prevenir las acciones fraudulentas que puedan perjudicar la seguridad jurídica. Es

por ello que la presente ley en su artículo primero nos menciona cuatro acciones preferentes, como la oposición al trámite, la cancelación de los asientos, la modificación de los artículos 2013 y 2014 Código Civil y la modificación de los artículos 4º y 55º de la quinta y sexta disposición complementaria transitoria del Decreto legislativo 1049.

Por otro lado en las instancias registrales si se rectifica la invalidez de los asientos registrales al carecer su legitimidad sus efectos, esta ley en sus disposiciones complementarias debe acatarse al procedimiento registral de manera rígida en los trámites pertinentes para prevenir actos ilícitos que puedan afectar la seguridad jurídica. Además antes de la modificatoria del artículo 2014 se mencionaba que el Principio de Buena Fe Registral, garantizaba derechos al tercero de buena fe, por medio de la inscripción de registro del título, el cual posee facultades para otorgarlo y advierte que dicha adquisición se da por medio del derecho inscrito, aunque después se anule, rescinda o resuelva. Por otro lado en nuestro Código Civil vigente considera que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Código Civil, 1994)

Objetivo específico 1: que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Análisis

Cuando nos referimos a la ineficacia de la seguridad jurídica en el principio de buena fe, en el decreto legislativo 30313 se cuestiona si los actos de inscripción se convalidan con los actos nulos o anulables en las disposiciones vigentes, ya que el principio de buena fe pública registral ha sido modificado y su interpretación es inadecuada. Pese a ello se ha realizado la formalización en la transferencia de bienes inmuebles para su eficacia y seguridad jurídica.

Por otro lado, a través de la modificatoria del artículo 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049, son nulo de pleno derecho la actuación notarial fuera del ámbito territorial, el cual indica que el notario no incurre en responsabilidad alguna si es inducida por error o actuación maliciosa la buena fe o la identidad de los otorgantes.

Es por ello que el Decreto Legislativo N° 1049 de la Ley de Notariado se ha derogado y se implementado una nueva Ley ante este hecho delictivo, a través de la promulgación de la Ley N° 30313, el cual fue emitida en marzo de 2015. Por consiguiente se modificó el artº 4 del Decreto Legislativo N° 1049 de la Ley del Notariado que restringe la función notarial en el ámbito territorial provincial. Así mismo la modificatoria de la restricción de la función notarial, indica por ejemplo, que si una persona deseaba obtener su propiedad inmueble en la ciudad de Trujillo, debería elevarlo a escritura pública la compra venta ante el notario de Trujillo, no ante cualquier notaria a nivel nacional, ya que esto avocaría a la incidencia delictiva de negocios o actos jurídicos fraudulentos

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble** .Se concluye lo siguiente:

Análisis

La seguridad dinámica al tercero aparente de buena fe en la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil en el procedimiento registral de la Ley 30313, indica de que las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero de buena fe, ni mucho menos los títulos pendientes cuya prioridad sea anterior al asiento de cancelación. Así mismo a través de esta modificatoria se ampara al tercero de buena fe y se vulnera los derechos del legítimo propietario.

Ante un procedimiento registral y la modificatoria del Código Civil que ampara al tercero de buena fe, el legítimo propietario para recuperar su propiedad va recurrir a un proceso judicial de nulidad acto jurídico, el cual dura días, meses, años y genera gastos, para que finalmente sea despojado de su propiedad por que existió un tercero de buena fe que adquirió su propiedad. Si bien es cierto la buena fe no es tan segura, ya que al inscribirlo ante la SUNARP, no te garantiza que la propiedad sea suya plenamente aunque hayas actuado de buena fe, ya que existe los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, los cuales son actos de mala fe y el legítimo propietario pierde tu propiedad.

Al respecto en la primera disposición complementaria de esta ley se ha modificado los artículos 2013 y 2014 del Código Civil Peruano, la primera con respecto al principio de legitimación y la segunda al principio de buena fe. Por consiguiente nos vamos a centrar en la modificatoria del art 2014 del Código Civil, el cual ha traído ciertas contradicciones y críticas. Es por ello que modificatoria de la Ley 30313 en el artículo 2014 nos menciona que el Principio de buena fe pública registral ampara al tercero de buena fe, el cual obtiene ese derecho por medio del registro del título. Así mismo posee facultades para otorgarlo y advierte que dicha adquisición se da por medio del derecho inscrito, aunque después se anule, rescinda o resuelva y cancele. Además este decreto legislativo, considera que la buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. (Decreto Legislativo.2015)

Por otro lado el tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva los asientos registrales, por lo cual debemos alegar la responsabilidad civil del legislador, en el sentido que si se demanda al registrador en los procesos de fe pública registral por su inadecuada inscripción o procedimiento, este va alegar que ha sido causada por la propia víctima y para verificar esta patología va recurrir a los títulos archivados.

Es por ello que lo más inusual o irrelevante que no se podría dar en los procesos de nulidad, es cuando las partes al momento de realizar el negocio o acto jurídico acaso van indicar que el título precedente es falso o el uso de ella se da por suplantación de uno de los otorgantes. Por consiguiente tendría que avocarse a revisarse los títulos archivados anteriores a este, en un plazo de 10 años por lo cual se llega alegar el termino prescriptorio. Así mismo la parte interesada para poder obtener confianza del bien acerca de su asiento registral deberá tener en cuenta los términos que se anule, rescinda, cancele o resuelva, en el procedimientos de inscripción en los Registros Públicos.

3.3 Descripción de resultados: Técnica de análisis de Jurisprudencia

Jurisprudencia

CAS N° 4899-2008

Por otro lado en la Casación de fecha 21 de mayo del 2009 en el Fundamento cuarto, menciona que para ejercer el derecho sobre un mismo bien concurren varios titulares por lo cual no se da ni existe la buena fe de la parte demandada con respecto a la transferencia de propiedad del inmueble además deviene acto jurídico como nulo de transferencia a favor de la Empresa Electro Ucayali Sociedad Anónima, ya que considera que el artículo 2014^o del Código Civil consagra el principio de Fe Pública Registral, y por medio de este principio busca proteger al tercero de buena fe, y esto implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, sacrificando la seguridad del derecho. (Casación 4899-2008 – Ucayali, 2009)

Haciendo hincapié a la casación expuesta hacemos mención de que la existencia de propietarios legítimos quienes adquirieron dicha propiedad con anterioridad y que siendo vulnerados sus derechos, la Sala decidió aplicar taxativamente el artículo 2014 del Código Civil, toda vez que, el tercero había cumplido con los requisitos establecidos para lograr la protección del tercero registral. A su vez se debería protegerse la posición jurídica de propietario ya que de nada sirve ser hoy propietario y mañana dejar de serlo.

CAS N° 2126-2006

Al respecto en la casación nos menciona que: La presunción iure et de iure del conocimiento contenido de las inscripciones a que se refiere el artículo 2014^o del Código Civil, no importa considerar ipso facto, de manera absoluta, que todas las inscripciones deban ser efectivamente conocidas por el público, sino que exterioriza la posibilidad de que tal circunstancia pueda configurarse. (Casación 2126-2006 – Callao)

Para nosotros la cuestión de la buena o mala fe del adquirente ya no importa, pues el tercero de buena fe que escriba será protegido a la vez favorecido por los Registros. Y si pensamos que el uso de la buena fe se busca en la inscripción de los registros es una miopía o inédita irrealidad, ya que si comprobaría esa buena fe del subadquiriente con el título inscrito, es por ello que concluimos que la buena fe del tercero no puede pesar más que la realidad misma.

IV DISCUSIÓN DE RESULTADOS

4.1 Discusión de los Antecedentes

De la verificación del material bibliográfico relacionado al problema de investigación, se ha podido evidenciar que el tema de la Seguridad Jurídica y en el Principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario, se encuentra previsto en la Legislación Nacional e Internacional, por lo cual se evidenció que las inscripciones registrales con respecto a la adquisición de predios en materia inmobiliaria se realizan de manera inusual en nuestra sociedad, donde se vulnera la violación de derechos y el despojo de las propiedades. Es por ello, que la inseguridad jurídica y las conductas sociales repercuten en el tráfico inmobiliario y esto origina un problema económico y social.

Por consiguiente para contribuir en la formalización de derechos los cuales deben afrontar los legítimos propietarios, se ha tomado en cuenta distintos puntos de vista comparando las tesis y aportes, por los cuales diversos países así como el nuestro, contribuyeron en sus aportes jurídicos para la erradicación de este problema que se ha desarrollado. Es por ello que a través de esta investigación desarrollada se comprobaran los objetivos y los supuestos del tema de investigación; los cuales se realizará a través de la contratación entre los datos obtenidos y los instrumentos. Es por ello que podemos mencionar lo siguiente:

Respecto al objetivo General: que busca **Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**. Se concluye lo siguiente

Supuesto General: **La seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen de manera significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

El registro de propiedad inmueble en nuestra Legislación Peruana no se formaliza su inscripción de manera eficiente en los procedimientos registrales. Es por ello que el reconocimiento del derecho de propiedad se encuentra expreso en el art 70

de nuestra constitución, más no el principio de seguridad jurídica, por lo cual se encuentra explícito como seguridad personal y seguridad social en el artículo 24, por lo cual es considerado como derecho fundamental de la misma. Por consiguiente a través de la historia y de los interminables cambios de constitución que se desarrollaron en nuestra sociedad, podemos alegar que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que las normas y leyes van cambiando en el tiempo, no es estático. Es por ello que su interpretación es inadecuada ya que solo se habla del uso, disfrute del bien. Por tanto no es derecho perpetuo, ya que nuestra sociedad le interesa generar riqueza. Con respecto a la interacción social el Estado garantiza ese derecho al propietario para su bienestar y bien común en caso de concesión y expropiación a través de una compensación económica. Pero esto lamentablemente no se da ya que el bien común y la interacción social muchas veces perjudica su bienestar y entorno social en las comunidades campesinas y nativas.

Por otro lado en la Legislación Mexicana el sistema jurídico se inspiró por la Constitución de Estados Unidos de 1824, por lo cual su Constitución vigente es conocida con el nombre de Constitución de los Estados Unidos Mexicanos de 1917. Así mismo se desarrolló el derecho de propiedad en el artículo 27, en el cual el Estado lo protege como derecho fundamental y es regulada desde un enfoque social. Por lo cual su naturaleza jurídica establece su desarrollo y equilibrio en el país, mejorando de esta manera las condiciones de vida de los ciudadanos. Además la propiedad forma parte del derecho real y es una institución por lo cual desde sus inicios no fue regulada con justicia. Por ende el derecho de propiedad es ejercida en su constitución de manera obligatoria como garantía ley, bajo el interés social, los cuales el uso de ese derecho no debe ser violado ni denigrado por nadie. Con respecto a la seguridad jurídica como garantía es establecida en el artículo 14 de la Constitución, por lo cual lo concibe como ley y no posee efectos retroactivos ni priva su derecho.

Respecto al objetivo específico 1: que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Supuesto específico 1: **La seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes

Discusión

Si bien cierto en las controversias propietarias siempre hay uno a quien el derecho prefiere, pero hay otro que necesariamente es perjudicado. Por tanto, existe una realidad visible con respecto a la seguridad jurídica y los conflictos que puedan darse con respecto a la adquisición de la propiedad en el derecho registral. Por otro lado la incidencia del tráfico jurídico perjudica los derechos del legítimo propietario, quien por la deshonestidad del otro se infiere la mala fe y la inseguridad jurídica en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles para su adquisición. Por consiguiente el que reclama su derecho es el legítimo propietario, quien es despojado de su propiedad por el tercero de buena fe, esta controversia genera un conflicto entre la seguridad jurídica en el principio de buena fe y la justicia para proteger ese derecho, el cual muchas veces se pierde su legitimidad vulnerando los derechos del legítimo propietario.

Por otro lado en la Legislación de Guatemala en el artículo 29 de la Constitución de la misma, se indicó que se garantiza la tutela de derechos, en el derecho de propiedad privada, por lo cual tiene como fundamento inherente los derechos de la persona y la disposición de sus bienes de acuerdo a la ley. Por tanto en el cuerpo normativo de su Código Civil se inspiró por el Código francés, en el cual su sistema jurídico es de índole social. Además en el artículo 464 del Código Civil dispone que el uso y goce de los bienes se debe realizar de acuerdo a la Ley y es oponible a terceros. Por ende en un sistema registral constitutiva se contempló como disciplina a la seguridad jurídica y al principio de publicidad registral, por lo cual en su ordenamiento jurídico se protege los derechos del legítimo propietario.

Es por ello que través de la relación del uso del derecho y los actos de inscripción se protege la seguridad jurídica como vínculo para la intervención de las partes ante un acto o negocio jurídico. En cambio en la Legislación Peruana, la seguridad jurídica no se encuentra implícita en su ordenamiento jurídico como principio, en cambio la publicidad registral se encuentra como principio registral en los Registros Públicos, cuya eficacia es precaria debido a la falta de publicidad del mismo. Es por ello que en el país de GUATEMALA se brinda mayor seguridad jurídica al derecho de propiedad de bienes inmuebles, protegiendo siempre los derechos del legítimo propietario, a través de un sistema registral constitutivo firme y sus efectos del mismo en la actividad registral.

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble** .Se concluye lo siguiente:

Supuesto específico 2: **La seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**. Se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Discusión

En la Legislación Peruana el legítimo propietario pierde su derecho debido que existe el principio de buena fe pública registral amparada por Registros Públicos. Así mismo el artículo 2014 del Código Civil desarrolló esa cuestión en su cuerpo normativo al igual que el artículo 1362 del Código Civil que concibe la buena fe en los acuerdos contractuales para su aplicación. Además cabe acotar que su modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil benefician al tercero de buena fe, quien obtiene seguridad dinámica y a la vez tiene facilidades de publicidad registral. Por tanto el derecho propiedad del adquirente o tercero de buena fe será plena ante registros públicos.

Por consiguiente el legítimo propietario solo obtuvo seguridad estática, ya que es facultativo su inscripción antes Registros Públicos y sus derechos fueron

desplazados por el tercero de buena fe, quien logró su inscripción. Además la calificación registral y su procedimiento ante Registros Públicos, considero que son inadecuados y la inexactitud de la inscripción no solo se da por parte de la entidad sino también de la mala fiscalización de la legalización notarial que avoca el tráfico inmobiliario. Es por ello que se suele inscribirse actos ilícitos, como la falsificación de documentos, suplantación de identidad, actos ilícitos que generan incertidumbre jurídica para la inscripción registral y a la vez garantizan seguridad dinámica al tercero de buena fe, quien adquirió la propiedad obrando de buena fe y logró inscribirlo ante Registros Públicos, por ende el legítimo propietario pierde su propiedad.

Por otro lado en la Legislación Española se protege el derecho de propiedad a través de su Constitución de 1978, por lo cual se precisó como propiedad privada. Además el artículo 33 reconoce la propiedad y herencia. Así mismo en el artículo 1 inc. 1 de la Constitución se consolida su función social, además el artículo 9 inc., 3 se garantiza la seguridad jurídica superpuesta al principio de legalidad como orden normativo. Por tanto los derechos de inscripción se da, a través del principio de seguridad jurídica el cual protege el derecho de propiedad frente al tráfico jurídico. Es por ello que al realizarse la inscripción de los títulos falsos o realizar las transferencia la propiedad de bienes inmuebles a favor del el tercer adquirente, involucra violar los derechos del legítimo propietario y garantizar la seguridad dinámica del tercero de buena fe, quien logró su inscripción. Es por eso que la ley debe garantizar los derechos del titular frente a los abusos del derecho de propiedad causados por el tráfico jurídico.

4.2 Discusión de Instrumentos

Continuando la investigación se comprobaran los objetivos y los supuestos del tema de investigación; esto se realizará a través de la contratación entre los datos obtenidos y los instrumentos.

A través de la entrevista realizada y el análisis documental que se desarrolló, se llegó a comprobar el objetivo y supuesto planteado.

GUÍA DE ENTREVISTA

Respecto al Objetivo general que busca **analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Supuesto General: **La seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen de manera significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 1

Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Para los entrevistados Silva, Lázaro, Ampuero y Burga han considerado que la seguridad y el principio de buena fe deben continuar operando en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles, por lo cual su legitimidad y certeza requiere honestidad y voluntad de las partes contratantes. Así mismo se debe realizar de acuerdo a la ley el acto jurídico el cual se debe tomar en cuenta la legislación vigente y no permitir de manera inadecuada el tráfico jurídico.

Por otro lado para Ramírez y Leonardo consideran que la seguridad y el principio de buena no se dan de manera expresa o implícita en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles, además consideran que no deben operar en ningún tipo de contrato, ya que la honestidad del hombre cada vez es más precaria. Además en caso de la doble venta o estafas que se realizan frecuentemente en nuestra vida cotidiana, consideran que para evitar estos actos ilícitos se debería cambiar el sistema registral de manera obligatoria, lo cual resulta complicado en el procedimiento registral.

Pregunta N° 2

Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Para los entrevistados Silva, Ampuero, Burga y Ramírez han indicado que se vulnera el derecho de propiedad del legítimo propietario, por lo cual a través de actos delictivos donde se usan firmas, suplantación, y hasta funcionarios que se prestan para este acto delictivo, logran despojar de su derecho al legítimo propietario. Por consiguiente en los casos de doble venta, la ley ampara al tercero de buena fe, además este último suele estar complicidad con el segundo supuesto comprador, y al estar ante un conflicto de intereses lo hará prevalecer en un proceso judicial perjudicando de esta manera al legítimo propietario.

Por otro lado para Leonardo indicó que no se vulnera el derecho de propiedad del legítimo propietario, ya que es facultativo que lo registre o no ante Registros Públicos y si no lo realizo de manera negligente, suele pasar que un tercero adquiera la propiedad de pleno derecho. En el caso de la doble venta el comprador debió ser más negligente al momento de adquirir su propiedad, para que esta manera no sea burlada sus derechos.

Pregunta N° 3

Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Para Lázaro y Ampuero han llegado a la conclusión que se vulnera el derecho propiedad del legítimo propietario, por lo cual el titular del predio es despojado sus derechos, además refieren que el principio de seguridad jurídica se quebranta desde que no se garantiza su derecho al legítimo propietario para su solidez y bienestar.

Al respecto Silva y Leonardo indicaron que no se vulnera la seguridad jurídica, ya que la entidad de Registros Públicos, utiliza mecanismos para asegurar los

derechos del legítimo propietario al momento de realizar su inscripción. Así mismo mencionaron que mientras no se quebrante la buena fe del comprador hacia el titular del predio, se podría alegar que la seguridad jurídica no se vulnera.

Respecto al objetivo específico 1 que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Supuesto específico 1. **La seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 4

¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Para Burga y Ramírez indicaron que través de la modificatoria del artículo 2014 del código civil, si repercute su aplicación ya que la seguridad jurídica siempre debe prevalecer en los contratos y la fe como principio pleno, así mismo deben operar en similitud para dar mayor seguridad al propietario.

Por otro lado Silva y Ampuero, han mencionado que la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil no repercute ni es impedimento para la aplicación de la seguridad estática y principio de buena fe registral en los contratos de compra venta de los bienes inmuebles. Además a través de esta modificatoria se encuentra fundamentada como principio registral, la buena fe, que suele amparar esta última al tercero de buena fe.

Pregunta N° 5

¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Para Silva y Ampuero indicaron que un sistema registral constitutivo si garantiza seguridad jurídica, ya que a través del principio de publicidad registral se cuenta como una herramienta eficaz para proteger los derechos del legítimo propietario frente a terceros en la inscripción registral.

Por otro lado Burga, indicó que al implantar un sistema registral constitutivo no garantiza seguridad jurídica, debido que el sistema registral es irregular, precaria y muy poca garantista, ya que sigue cometiendo actos ilícitos que perjudican los derechos de quien inscribió su propiedad y lo pierde debido al mal procedimiento registral de la entidad SUNARP.

Pregunta N° 6

¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo podemos hablar de seguridad estática?

Para Silva y Burga indicaron que al contar con un sistema registral declarativo, el cual lo tenemos en nuestro sistema registral vigente, garantiza seguridad jurídica siempre y cuando se encuentra inscrito su título, además si se vulnera el derecho del legítimo propietario, el afectado podrá tomar acciones legales para proteger su derecho de propiedad a través de un proceso judicial.

Por otro lado Ampuero y Ramírez, indicaron que al contar con un derecho de inscripción declarativo no garantiza seguridad jurídica, debido que es muy flexible y solo modifica o actualiza algunas situaciones posteriores más no afecta la titularidad. Por consiguiente el tercero tendrá mayor derecho para poder inscribirse ante Registros Públicos.

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble** .Se concluye lo siguiente

Supuesto específico 2: **La seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.** Se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 7

¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Para Lázaro y Ampuero indicaron que la seguridad dinámica repercute en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles, además el principio de buena fe pública registral no representa en la constitución de derechos debido que no está contemplado en nuestra legislación.

Por otro lado Silva, consideró que no se da de manera absoluta la seguridad dinámica y el principio de buena fe ya que el procedimiento de inscripción de compra y venta no es segura.

Pregunta N° 8

¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

Para Silva y Burga indicaron que el derecho de propiedad no es absoluto ya que el derecho de propiedad y las normas vigentes van cambiando, además se ejerce en bien común para todos sin subordinar su uso en la sociedad, el cual debe estar limitado a las normas vigentes.

Por otro lado Lázaro indicó que el derecho de propiedad de acuerdo de la ley está subordinado su uso y goce al interés social, así mismo la propiedad en caso de expropiación el Estado realiza la transferencia coactiva de la propiedad privada a la administración pública, a cambio de una indemnización bajo pretexto de interés social o utilidad pública.

Pregunta N° 9

¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Para Ampuero y Burga indicaron que entre las deficiencias y desventajas que se realizan en la inscripción registral de la propiedad inmueble ante la entidad SUNARP, son los procedimientos y tramites de Registros Públicos, los cuales a veces carecen de legitimidad y publicidad registral. Por consiguiente debido a nuestro sistema registral declarativo la legalidad de la norma se infringe por actos ilícitos, por los cuales los propietarios legítimos se ven violentados su derecho de propiedad por terceros que logran inscribirse en el registro.

Por otro lado Silva ha mencionado que no existe ninguna deficiencia ni desventaja ante Registros Públicos, por lo cual no existe obstáculos respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ya que entidad de la SUNARP brinda orientación al usuario en caso de subsanar esas observaciones.

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Casación: N° 1591- 2010

Recurso de casación interpuesto por Magloria Magdalena Mejía Montes ,contra la sentencia emitida de fecha dos de septiembre del dos mil nueve que revocó la sentencia de primera instancia que declaró infundada la demanda y reformándola la declara fundada en el extremo de reivindicación y entrega del bien inmueble

Respecto al objetivo General: que busca **Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**. Se concluye lo siguiente

Supuesto General: **La seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen de manera significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**. Se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Análisis

Pregunta N° 1

Se procedió a calificar la admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio.

Al interpretar la casación, los derechos inscribibles que se desarrollaron en el ordenamiento jurídico no se llegó proceder la calificación de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio por lo cual se ha efectuado de manera inadecuada el medio impugnatorio.

Pregunta N° 2

Se revocó la sentencia en primera instancia que declara infundada la demanda
Se ha revocado la sentencia de la primera instancia que declara infundada la demanda, de esta manera se reformuló declarándola fundada con respecto a la reivindicación del bien inmueble, debido que no se ha adjuntado la cédula de notificación en la resolución de vista en la primera instancia.

Pregunta N° 3

Se aplicó la correcta aplicación del derecho objetivo y la jurisprudencia Nacional de la Corte Suprema.

Efectivamente se procedió a la correcta aplicación del derecho objetivo por lo cual el proceso se conoció en el Supremo Tribunal de Ancash, vía recurso de Casación, debido a que no se aplicó de manera correcta los artículos 293 y 923

del Código Civil en el derecho objetivo y la Jurisprudencia nacional de la Corte Suprema, fundamentó que es preciso su infracción normativa.

Respecto al objetivo específico 1 que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Supuesto específico 1: **La seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 4

Se da la correcta interpretación del principio de buena fe en el artículo 2014.

No se da la correcta interpretación del principio buena fe en el artículo 2014, por lo cual en el preciso momento en que se realizó la compra venta, los demandantes adquirieron de buena fe el bien inmueble de controversia, desconociendo la controversia judicial, por lo cual la parte la vendedora, Yolanda Margarita león Cocachin era propietaria del terreno de Litis.

Pregunta N° 5

Existe tráfico jurídico en los contratos de compra venta y transmisión de propiedad.

La ineficacia de la seguridad jurídica en el principio de buena fe en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles, se da la interpretación de esta casación al procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, por lo cual en ella no adjunta la copia de la cedula de notificación pertinente de la resolución vista con lo que se resolvió la primera instancia.

Pregunta N° 6

Se vulnera la seguridad estática del legítimo propietario en la segunda instancia.

Se ha vulnerado la seguridad estática del legítimo propietario en la segunda instancia, por lo cual en el código civil en el artículo 293, refiere que al desconocer la legítima propiedad de Hayde Mercedes Montes Chávez, la sala superior omite examinar los antecedentes de transmisión de la propiedad, celebrado por Yolanda Margarita León Cochachin y los demandantes.

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble** .Se concluye lo siguiente

Supuesto específico 2: **La seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.** Se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 7

Se brinda seguridad jurídica al tercero aparente de buena fe.

El contrato de compra venta, celebrado por Yolanda Margarita León Cochachin utiliza documentos falsificados para celebrar el contrato , el cual Rubén Hidalgo Villon vende el inmueble, a pesar que ya no es de su propiedad, realizó la inscripción registral del contrato de compra venta simulada, celebrado entre Yolanda Margarita León Cochachin y Rubén Hidalgo Villon, efectuándose de mala fe.

Pregunta N° 8

Se convalidó el acto jurídico nulo a través de una en los Registros Públicos

Se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los Registros Públicos, por lo cual se ha aplicado de manera inadecuada el artículo 923 del código civil, señalando que se ha favorecido indebidamente a los demandantes, ya que se ha acreditado que las demandadas son las legítimas propietarias del bien inmueble materia de *Litis*.

Pregunta N° 9

Existe inscripción registral de compra venta simulada.

Se realizó la inscripción registral del contrato de compra venta simulada, celebrado por Yolanda Margarita León Cochachin y Rubén Hidalgo Villon, efectuándose de mala fe. Además el título de la vendedora de los demandantes es nulo de pleno derecho ya que celebraron el contrato de compra venta de mala fe, con el fin de desconocer los derechos de los recurrentes, sin embargo no acreditan las presuntas infracciones sobre la decisión contenida en la resolución impugnada.

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO

Decreto Legislativo 30313

Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4° y 55° y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049. De esta manera a través del decreto legislativo 30313, se buscó frenar los actos delictivos que concurren en el fraude inmobiliario, promulgada esta ley en marzo de 2015.

Respecto al objetivo General: que busca **Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**. Se concluye lo siguiente:

Supuesto General: **La seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen de manera significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Análisis

Pregunta N° 1

La presente Ley se elaboró para prevenir y anular acciones fraudulentas que afectan a la seguridad jurídica.

El Decreto Legislativo 30313, la presente Ley no se ha elaborado para prevenir y anular acciones fraudulentas que afectan a la seguridad jurídica, ya que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), debería tener en cuenta un mayor control con respecto a casos de fraude inmobiliario.

Pregunta N° 2

En las instancias registrales se rectifica su invalidez en los asientos registrales al carecer de legitimidad sus efectos.

En las instancias registrales si se rectifica la invalidez de los asientos registrales al carecer su legitimidad sus efectos, esta ley en sus disposiciones complementarias debe acatarse al procedimiento registral de manera rígida en los trámites pertinentes para prevenir actos ilícitos que puedan afectar la seguridad jurídica.

Respecto al objetivo específico 1: que busca **identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble**. Se concluye lo siguiente:

Supuesto específico 1: **La seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**, se presentaron las preguntas y respuestas siguientes.

Análisis

Pregunta N° 3

En los actos de inscripción se convalida los actos nulos o anulables en las disposiciones vigentes.

El Decreto Legislativo 30313 cuestiona los actos de inscripción si se convalidan con los actos nulos o anulables en las disposiciones vigentes, ya que el principio de buena fe pública registral ha sido modificado y su interpretación es inadecuada.

Pregunta N° 4

A través de la modificatoria del artículo 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049, son nulo de pleno derecho la actuación notarial fuera del ámbito territorial, así mismo no incurre en responsabilidad el Notario si es inducida por error o actuación maliciosa la fe o la identidad de los otorgantes.

La modificatoria del artículo 4 y 55 del Decreto Legislativo 1049, restringe la función notarial debido que anterior norma consideraba la función notarial no solo a nivel nacional sino provincial y se cometía actos delitos de adquisición de propiedades incidiendo al tráfico jurídico. Es por ello que el Decreto Legislativo N° 1049 de la Ley de Notariado se ha derogado y se implementado una nueva Ley ante este hecho delictivo, a través de la promulgación de la Ley N° 30313, el cual fue emitida en marzo de 2015.

Respecto al objetivo específico 2 que busca **determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble** .Se concluye lo siguiente:

Supuesto específico 2: **La seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble**. Se presentaron las preguntas y respuestas siguientes:

Pregunta N° 5

Las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero de buena fe ni los títulos pendientes cuya prioridad sea anterior al asiento de cancelación.

La seguridad dinámica al tercero aparente de buena fe en la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil en el procedimiento registral de la Ley 30313, perjudica al tercero de buena fe, ni mucho menos los títulos pendientes cuya prioridad sea anterior al asiento de cancelación. Así mismo a través de esta modificatoria se ampara al tercero de buena fe y se vulnera los derechos del legítimo propietario.

Pregunta N° 6

El tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva los asientos registrales.

La modificatoria del artículo 2014 nos menciona que el Principio de buena fe pública registral ampara al tercero de buena fe, el cual obtiene ese derecho por medio del registro del título. Así mismo posee facultades para otorgarlo y advierte que dicha adquisición se da por medio del derecho inscrito, aunque después se anule, rescinda o resuelva y cancele. Además este decreto legislativo, considera que la buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

4.3 Discusión de las Fuentes del Derecho

Legislación Nacional

La Constitución Política del Perú

Para la pirámide de Kelsen entre los pilares que reposan el derecho es la Carta Magna, por lo cual se da la justicia, las normas, a través de los cuales se reguló y

defendió los derechos fundamentales de cada uno de los ciudadanos. Por ende está organizada por poderes e instituciones políticas para ejercer sus facultades. (Depósito Legal, 2017, p. 3)

Para dar mayor solidez entre los derechos fundamentales que se ha desarrollado a través de la historia, el ser humano cumple su rol como aquella persona humana que defiende sus derechos con respeto y dignidad por eso que se dice que el “hombre es el valor supremo de la sociedad y del estado”.

En la presente investigación en el título tercero del Régimen Económico, en el capítulo tercero de nuestra Constitución nos habla acerca de la propiedad que es un conjunto de derechos que se distinguen de otros y además posee características propias que son reconocidos jurídicamente. Es por ello que también es considerado un Derecho Real, por lo cual el ser humano usa ese derecho sobre las cosas que han sido jurídicamente reconocidas. Por consiguiente el derecho de propiedad no solamente es el derecho sobre el bien o la cosa material sino también es el derecho para los bienes inmateriales.

El derecho de propiedad está estipulado en nuestra Constitución Política Perú en el artículo 70, por lo cual es un derecho que no debe ser violado, ni denigrado por nadie, ya que el Estado lo debe garantizar, ejercer dentro el marco de la Ley y el bien común dentro de la sociedad. Además Tribunal Constitucional, nos manifiesta que la propiedad es considerada como uno de los elementos básicos en el modelo económico de nuestra constitución, es por ello que este derecho no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice nuestra constitución o la Convención Americana de Derechos Humanos en su artículo 21. Inc. 1, el cual indica que Ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. (Depósito Legal, 2017, p. 19)

Al respecto el artículo 139 de nuestra Constitución, en el capítulo octavo ha indicado acerca de los principios y derechos de la función jurisdiccional, de los veintidós supuestos, el número ocho nos indica como principio que ante vacío o deficiencia de la ley se deben aplicar los principios generales del derecho y si es

posible los derechos consuetudinarios, para que de esta manera no se deje de administrar justicia de ley.

El Código Civil 1984

Por otro lado en nuestro Código Civil de 1984 consideró que para poder adquirir una propiedad en los casos de compra venta o transferencias de bienes inmuebles, se realiza a través de un procedimiento de un acto jurídico.

El derecho de propiedad está definida en el capítulo primero en las disposiciones generales del artículo 923 del Código Civil, en el cual refiere que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disponer, disfrutar y reivindicar el bien, además debe realizarse de acuerdo a la ley y al interés social.(Juristas Editores, 2017,p.205)

Al respecto en las disposiciones generales en el artículo 140 del Código Civil el acto jurídico es considerado como uno de los elementos para su validez y definición. Es por ello que el acto jurídico es aquella manifestación de voluntad que se realiza entre las partes para poder crear, regular y modificar o extinguir relaciones jurídicas y para consolidar su validez se ha tomado en cuenta ciertos requisitos, por los cuales las partes deben acatarse a ellas. (Juristas Editores, 2017,p.59)

La compraventa

En las disposiciones generales, como uno de los contratos nominados tenemos a los contratos de compraventa, por lo cual su definición se expresa en el artículo 1529 del Código Civil, el cual se obliga al vendedor a transferir la propiedad de un bien al comprador a cambio de una contraprestación a pagar por un precio valorizado en dinero. (Juristas Editores, 2017, p.319)

Transferencia del bien inmueble

En los bienes inmuebles la transferencia de la propiedad está establecido en el artículo 949 del Código Civil ,el cual refiere que solo se realiza por enajenación y el propietario se hace dueño de él, siempre y cuando no se haya realizado de manera inadecuada o contraria a la ley. (Juristas Editores, 2017, p.211)

Vicios de Voluntad

Si bien es cierto el artículo 201 del Código Civil consideró que entre los requisitos de error que se dan en el marco normativo, son los vicios de la voluntad, por lo cual el error es la causa de la anulación de un acto jurídica cuando es conocido y esencial por la otra parte. (Juristas Editores, 2017, p.73)

Cuando nos referimos al error esencial, estipulado en el artículo 202 del Código Civil, el cual añade tres supuestos pertinentes, los cuales con respecto a la primera el error recae sobre la propia esencia o la cualidad del objeto, la segunda recae en las cualidades personales de la parte si son determinadas por la voluntad y la última recae el error de derecho esto se da cuando la razón última se haya determinado en el acto. (Juristas Editores, 2017, p.73)

Cuando nos referimos a un error conocible, estipulado en el artículo 203 del Código Civil, el cual refiere que se considera como error conocido, cuando la relación del contenido o acto se haya realizado en circunstancias en que las partes o una de ellas hubiese podido advertirlo. (Juristas Editores, 2017, p.73)

Nulidad del acto jurídico

La nulidad del acto jurídica ,es aquella conducta por lo cual se hace referencia en el Código Civil en el artículo 219, el cual se indicó ocho premisas pertinentes acerca de sus causales de su nulidad. Es por ello que en los actos jurídicos de compra venta o transferencias de bienes inmuebles, sobresale la manifestación de voluntad de las partes, acto jurídico que haya realizado de acuerdo a ley lícita y

que el objeto o bien sea jurídicamente posible. Lo contraria a ella adolece a nulidad y sanción. (Juristas Editores, 2017, p.76)

Decretos Legislativos

Ley del Notariado Decreto Legislativo 1049

El Decreto Legislativo N° 1049 nos menciona con respecto al Ámbito territorial en el art 4º ,que el ejercicio de la función notarial se da en el ámbito territorial provincial no obstante la presente ley determina su localización distrital. (Ley del Notariado, 2008)

Para poder adquirir una propiedad nosotros como legítimo propietario nuestra carta magna nos ampara, pero no solo se avocada ello, sino a la inscripción registral para poder tener seguridad jurídica, bajo esa premisa con los documentos pertinentes se eleva a escritura pública a través de una notaría, el notario le da fe pública registral. Pero qué sucede que siendo legítimo propietario una persona desconocida realiza una compra venta de la propiedad que no es suya, lo realiza en provincia a través de un notario para poder elevarlo a escritura pública, teniendo como parte del contrato a otra persona que no es titular, siendo la propiedad posteriormente vendida por un tercero de manera licita.

Es ese sentido el verdadero o legítimo propietario sin tener conocimiento de ello, se da cuenta que dicha propiedad que pensaba que era suya es arrebatada por otra persona en consecuencia se violan sus derechos y de alguna manera teniendo documentos probatorios que avocan su legitimidad se acerca a registros públicos y se da con la sorpresa que ya no es su propiedad. Es por ello que decide iniciar un proceso judicial para poder obtener su propiedad y no solamente ello, sino por el daño causado una reparación civil, pero este último no le interesa al propietario que le resarce el daño, sino simplemente desea obtener su propiedad de nuevo como suya. Por ende entra la cuestión que no puede hacer nada contra el tercero de buena fe, ya que tiene seguridad dinámica que ha sido

otorgada por la SUNARP como propietario de esa propiedad, y legítimo propietario solo tuvo seguridad estática.

En el ámbito judicial ante un proceso de nulidad del acto jurídico, la persona que obtuvo su propiedad a través de documentaciones falsas y suplantación de identidad en los actos de inscripción, a través de esta premisa se pueda alegar que se ha violentado los derechos del legítimo propietario, además quien te asegura que la persona desconocida haya otorgado esa misma propiedad a otros, bajo misma modalidad. Es por ello que el artículo ya mencionado otorga facilidades al ejercicio de la función notarial nivel territorial y no de su delimitación provincial, avocándose a actos ilícitos de fraude inmobiliaria.

Por tanto la función notarial del art 4 de la Ley del notariado en el ámbito territorial y su modificatoria ha contribuido críticas a la Ley, por lo cual conlleva a la creencia de que los actos del notario se presumen como cierta, con respecto al reconocimiento del justo título, además debemos afirmar que la actuación del notario debe ser veraz o no coludirse de manera irresponsable ante los casos de fraude inmobiliario en el sistema jurídico.

Decreto Legislativo 30313

Tomando en cuenta los juristas al acotar con respecto a la modificatoria del artículo 2014 del código civil para el abogado civilista Fort Ninamancco Córdova critica este cambio normativo con respecto a que generaría un perjuicio no solo económico sino de índole legislativo ya que existe contradicción con la norma, no solo se avocaría al análisis de los archivos y los asientos registrales, ya que el legislador al modificar este artículo del código civil perjudico el sistema registral.

Tomando en consideración lo dicho, se debe tomar en cuenta que en nuestra sociedad civil sería perjudicial con respecto a la elevación de costos, ya que el problema no se avocaría a la modificatoria del art 2014 del Código Civil, sino más bien a la mala administración de la entidad SUNARP y el notariado al no tomar en

cuenta las documentaciones pertinentes y la identidad del quien es el propietario legítimo, bajo esa premisa se genera como comúnmente se da el fraude inmobiliaria, aunque la norma proteja al tercero de buena fe no asegura ello ,pues el legítimo propietario sería el perjudicado

Tomando en cuenta lo que se ha dicho en esta premisa la formalización de ella conlleva a elaboraciones de escrituras públicas y registros los cuales tiene como consecuencia los casos de falsificación o suplantación de identidad. Es por ello que esto se realiza Como que la propiedad siendo suya lo eleva a escritura pública lo inscribe ante la SUNARP y por ende la seguridad jurídica. Pero esto va más allá de lo que se acotado ya que nadie te asegura que la propiedad transferida a su nombre sea el propietario de ella. Ya que suele existir un tercero adquirente de buena fe y lo despoja de su propiedad.

En la segunda disposición complementaria con respecto a la ley del notariado y su modificatoria toma en consideración la incidencia o el particular problema que se da en nuestra realidad respecto al ámbito notarial en esa modificatoria el cual se perjudica una gran cantidad de notarios, inclusive algunos de estos notarios quizás hayan estado involucrado en el tráfico de terrenos. Por consiguiente otros tratadistas, consideran que la medida es adecuada para evitar algunos supuestos de fraude inmobiliario. Además podemos alegar que es tipo de mecanismo en la seguridad ayuda no soluciona los casos de falsificación o suplantación, ya que el procedimiento no es adecuado y es no contencioso el modo en la que se permite la oposición de la inscripción de título, por lo cual su calificación en el registro se da esos títulos.

Por otro lado antes de la modificatoria del artículo 2014 del Código Civil se discutía de cuan preciso podría extenderse la buena fe, no solamente eso, sino que también se debe analizar en el sistema registral los asientos registrales así como también los títulos archivados. Es por ello que esta modificatoria se

pretendió solucionar los casos de fraude inmobiliario, pero se les olvido como quedan sus efectos de los mismos en el sistema registral.

Si bien cierto el problema que se da con respecto al fraude inmobiliario no es artículo 2014 del Código Civil, su modificación fue innecesaria ya que el legislador amerito pensar que era así, pues la realidad el principio de fe pública registral no es aplicable ante en fraude inmobiliario pues como sabemos dicho fraude no se origina en el registro y como consecuencia de ello al querer brindar soluciones factibles para ello se ha perjudicado el sistema registral.

Uno de los avances más positivos que se hizo fue con respecto a la modificatoria de la Ley del Notariado, esta alega de que el notario, cónsul ,juez, funcionario público o arbitro pueda solicitar oposición al procedimiento de la inscripción registral en los casos de suplantación o falsificación de documentos y para que de esta manera brinde seguridad jurídica en la inscripción de registros públicos y poder evitar fraudes, no obstante a ello se refiere esta modificatoria con respecto a la actuación notarial en el ámbito de su competencia territorial ya que de forma expresa será nula todo actuación notarial que se haya realizado fuera de su ámbito territorial ya que la anterior norma de la Ley N^o 1049 incidía en posibles fraudes inmobiliarios ya que se podía transferir, realizar contratos de compra venta a nivel nacional mas no restringía su ámbito territorial

La Finalidad del Registro y la Seguridad Jurídica

En la realidad jurídica se distinguió la seguridad jurídica en dos dimensiones, la primera la seguridad del tráfico o seguridad dinámica y la segunda la seguridad de los derechos o seguridad estática, por lo cual se disputa el interés del propietario por conservar su derecho y el interés del adquirente por asegurar la eficacia de su adquisición aunque se de en contra de la voluntad del propietario.

Para nosotros la cuestión es más simple, en tal sentido que los registros públicos, siendo una institución que brinda seguridad jurídica, opta por brindar seguridad

dinámica al tercero, donde la apariencia prima sobre la verdad. Además los registros no pueden hacer nada ante esta problemática ya que nuestro sistema registral debe brindar seguridad jurídica en base a la justicia que lo haga viable, buscando soluciones de certeza y no primando la justicia de manera inadecuada. (Barron, 2009, p.19)

El Principio de fe Pública Registral

El principio de buena fe registral está consagrado en el artículo 2014 del Código Civil, por lo cual para su aplicación recurre a ciertos requisitos, de esta manera el adquirente lo realiza a título oneroso, que debe actuar de buena fe al momento de la celebrar el acto jurídico, y la inscripción del mismo, la buena fe se presumirá mientras no se acredite que tuvo conocimiento de la inexactitud de registro, es decir se tratara de una presunción iuris tantum. Además el otorgante debe tener capacidad para otorgar su derecho ante registros, así mismo el adquirente inscribirá su derecho por consiguiente ni los asientos registrales ni los títulos inscritos resultaran causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Por otro lado la fe publica es un mecanismo, el cual ordenamiento jurídico se encuentra en conflicto ético al preferir un interés de un sujeto frente al interés del otro, por lo cual uno de ellos es despojado de su derecho. Es por ello que en esta controversia el propietario legítimo pierde su derecho y es afectado por una nulidad, que no provocó, ya que ha sido víctima de falsificaciones, fraudes, engaños; mientras que el otro el tercero adquiere la propiedad confiado en los registros. Al respecto pese a existir debate y controversia de ambos intereses, el tercero que ha incurrido en serias dudas o vaguedades en su adquisición, resulta siendo premiado por el ordenamiento jurídico en contra de un propietario legítimo que ha sido afectado por nulidad. (Barron, 2009, p.153)

CAS N° 1167-98

El fundamento del principio de buena fe pública registral, radica en la seguridad jurídica del tráfico patrimonial, en el cual consiste en proteger las adquisiciones

del negocio jurídico que efectúan los terceros adquirentes y que se hayan producido en el contenido del registro. (Sotomayor, como se citó al Peruano, 2014, p. 3).

Jurisprudencia

(EXP: N° 0016-2092 –AT / Fundamento Jurídico 5)

Considera que la institución de registro, no tiene base constitucional ,pero se encadena dentro del principio implícito de seguridad jurídica .Pero advierte el reconocimiento de su importancia social como mecanismo para el desarrollo y de riqueza, no opta por encuadrarlo como medio o instrumento para la ejecución de otros fines. ”. (Barrón, G. 2013, p.305)

EXP: N° 00043-2007 –AA / TC Fundamento Jurídico 6)

Considera que “ el derecho de propiedad privada es reconocido por nuestra carta magna en el art 2,inciso 17 de la constitución, por lo cual constituye un derecho fundamental cuyo contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y libre disposición del bien ,además comprende la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La inviolabilidad de la propiedad a que se refiere nuestra constitución en su artículo ya mencionado debe interpretarse no solo como ejercicio o goce de los atributos de la propiedad, sino como garantía de indemnidad, es por ello que el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente prohíbe la indebida detracción del mismo”. (Barrón, G. 2013, p.307)

EXP: N° 5614-2007 –AA / TC Fundamento Jurídico 7)

“Para el tribunal el derecho de propiedad se caracteriza, entre otras cosas por ser, (...),b) por ser un derecho irrevocable en el sentido de reconocer que su existencia o transmisión depende de la propia voluntad del titular y no de una realización de una causa extraña o del solo querer del tercero, salvo las excepciones que prevé la constitución “(sentencia del 13 de agosto de 2009)

CAS N° 2514-97

La protección del tercero no convalida el acto nulo, es por ello que el artículo 46 del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos: “refirió que la nulidad absoluta del acto jurídico opera de pleno derecho, aunque se haya realizado la inexistencia del acto y no produzca sus efectos. En cambio en el acto jurídico por anulabilidad produce sus efectos, el cual el afectado al contar con uno de los elementos puede ser impugnado, es por ello que subsiste el acto válido mientras que judicialmente no se haya declarado su invalidez. (Sotomayor, como se citó al Peruano, 2014, p. 3).

CAS N° 4886-2010

La falta de manifestación de voluntad y el conflicto que se da entre la nulidad y el acto jurídico, frente a los derechos que otorgan los principios de publicidad y buena fe registral, implica que la buena fe debe favorecer a quien haya actuado con veracidad y de común acuerdo. Además los datos deben ser ciertos y veraces, y no deben concurrir en error ni provocar decisiones erradas. Por otro lado cuando nos referimos a la mala fe que los datos son falsos y errados. (Sotomayor, como se citó en la Corte Suprema de Justicia de la Republica. Sala Civil Transitoria, 2014,p.5)

CAS N° 4136-2014

El acto jurídico de compra venta, en el que el comprador tiene conocimiento que quien lo vende no tenía facultades para hacerlo no puede ampararse al principio de buena fe registral, incurriendo la causal del fin ilícito. (Jurista Editores como se citó al Peruano, 2014, p. 78411)

CAS N° 1823-2015

La escritura pública de transferencia en vía de regularización ,mediante el cual la parte interesada vuelve a trasferir el bien inmueble sub Litis a favor de la municipalidad, ha sido celebrada sin manifestación de voluntad de la demandante

y es contrario a la norma y al orden público ,al haber dispuesto del bien que ya no lo pertenecía. (Jurista Editores como se citó al Peruano, 2015, p. 81038)

CAS N° 3086-2012

En el inciso tercero el cual regula una de las modalidades del error esencial, el error de derecho, por lo cual establece como único requisito de dicho error que haya sido determinado como acto y a la vez que sea conocible por la otra parte contratante; de tal modo, no aparece como requisito indispensable en el acto jurídico la norma causante del error, por consiguiente no se cita en el contrato la existencia del error de derecho. (Jurista Editores como se citó al Peruano, 2012, p. 10998 -10999).

CAS N° 4146-2014

Cuando el comprador no sabe que el bien es ajeno, ya que el contrato de compra venta no obra el compromiso del vendedor de adquirir el bien de su verdadero propietario para luego transferirlo al comprador, o porque en el contrato el vendedor declara que es propietario del bien, el comprador no tiene la posibilidad de conocer que dicho vendedor en realidad no es propietario del bien no se aplicó la buena fe, es por ello que estamos ante un acto jurídico invalido o nulo. (Jurista Editores como se citó al Peruano, 2016, p. 78414).

CAS N° 2792-00

Un acto jurídico con defectos es ineficaz; la doctrina recogida de nuestro ordenamiento civil ha clasificado sus efectos: las estructurales son aquellas por las cuales sus efectos o causas originales o intrínsecas se realizan al momento de la celebración del acto, el cual está previsto en el artículo 219 del Código Civil. La ineficacia está constituido en el principio de legalidad, por lo que opera la nulidad ipso jure o absoluta, el cual no se puede confirmar el acto posterior, por otro lado la ineficacia funcional sus defectos se presentan luego de haberse celebrado el acto jurídico, que da lugar a la anulabilidad del acto, siempre y cuando la parte

afectada por él, lo perfeccione mediante la confirmación del acto, cuyos elementos se encuentran en el artículo 221 del Código Civil. (Sotomayor, como se citó al Peruano, 2014, p. 2).

CAS N° 1017-97

La venta de cosa ajena es un delito, tipificado en el artículo 197 inciso 4 del Código Penal, denominado estelionato, por lo que constituye un acto ilícito, además cuando un acto jurídico tiene un fin ilícito, es nulo como lo señala el artículo 219 inciso 4 del Código Civil, y esta nulidad puede ser alegada por quien tenga el interés, así como también se da prescripción de ella, en el artículo 220 del mismo cuerpo de leyes. (Sotomayor, como se citó al Peruano, 2014, p. 2).

Doctrina

Conceptos Dogmáticos acerca del Sistema Registral

El sistema registral declarativa en nuestro ordenamiento jurídico peruano, es muy flexible ya que se permitió la transmisión de propiedad de bienes inmuebles a través de la manifestación de voluntad de las partes y la entrega del bien, sin necesidad de requisitos o gastos y esto genera inseguridad.

Por otro lado un sistema registral constitutivo exige mayor perfección en los títulos y costos adicionales, además mayor control de los funcionarios, quienes realizan la inscripción. Es por ello que la falta de una documentación auténtica y evasión de pagos de gastos e impuestos, hace que muchas propiedades se adquieran o tramitan por simples documentos privados. (Barrón como se citó Picazo, 2009, p.454)

Si bien es cierto establecer un sistema registral constitutivo, imponerlo en nuestra legislación conlleva al divorcio del derecho y a la realidad misma, en el sentido de que las transacciones se realizaran de manera obligatoria entre las partes y esto a futuro ocasionaría abusos y fraudes, es por ello que imponiendo un sistema registral constitutivo sus efectos no aseguran una inscripción predeterminada. Por consiguiente la idea de mejorar el sistema registral en las inscripciones de

transferencia de propiedad, en el derecho no solo se busca modificar la conducta de los ciudadanos, sino va más bien va más allá de modificar algunos artículos del Código Civil. (Barrón como se citó Picazo, 2009, p.454)

Al respecto existe un consenso doctrinal por lo cual no se puede convalidar la inscripción, el conflicto recae sobre los intereses, por lo cual el acto jurídico realizado por las partes no se afecta si es causa de nulidad, sino que afecta a terceros quienes confiaron en la información inexacta de Registros, del negocio viciado. En cambio en el sistema Germanico el principio de fe publica protege al que ha inscrito su derecho ante acciones reivindicatorias, anulatorias o revocatorias de la propiedad. Así mismo en el caso que no exista la buena fe como principio se presumirá su inexactitud, el cual sus efectos de nulidad afectará a quien no lo ha inscrito y no podrán confiar en la información contenida en los Registros al momento de su adquisición. (Barrón, 2009, p.444).

Para uno de los miembros de la Comisión Revisora que preparó el nuevo Código Civil refiere que en todos los contratos existe eficacia obligatoria para su aplicación, es decir generan obligaciones por las cuales los títulos por sí mismos no generan sus efectos en la transferencia de propiedad u otro derecho real. Además el contrato de enajenación en caso de los contratos de compra venta, refiere que deben concurrir al mismo tiempo el título y el modo, ya que el solo consentimiento produce sus efectos entre las partes contratantes. Por otro lado se critica a este autor, ya que sostiene erróneamente que el mismo hecho jurídico sea a la vez título y modo en la adquisición del contrato. En ese sentido la postura del autor al formular una construcción dogmática sobre la transferencia de derechos y registro contribuye a una inscripción constitutiva en la propiedad relativa, el cual en nuestro sistema jurídico la propiedad siempre será absoluta, aun cuando el título no se llegue a inscribir, el propietario carecerá de garantía en su inscripción y pueda ser que un tercero logre su inscripción si se adelanta y es preferido de pleno derecho. (Barrón como se citó a Bigio, 2009, p.467)

Por otro lado Avendaño, analizó que la transferencia de propiedad se distingue entre el título y modo, por lo cual cuando nos referimos a la transferencia de propiedad, es el acto jurídico y el acuerdo de voluntades que se establece en un contrato. Por consiguiente el título es aquello que representa la obligación contractual, con respecto al modo es el hecho que produce sus efectos en el título. Por otra parte el autor agrega que en nuestra legislación vigente no existe distinción entre título y modo, ya que solo se da el acuerdo de voluntades para que el acreedor sea propietario ya que basta con justo título para transferir la propiedad tal como lo indicó el artículo 949 del Código Civil. (Barrón como se citó Avendaño, 2009, p.469)

Por lo demás, la doctrina consideró al contrato como aquel instrumento de autonomía privada, por lo cual sus efectos son obligatorios y a la vez reales. Además el artículo 949 del Código Civil refiere acerca de la obligación de enajenar, por lo cual no se materializa sus efectos para su correcta aplicación en sus obligaciones. Así mismo se analizó que los contratos por sí solo producen sus efectos en el derecho de propiedad debido al principio consensualista puro, donde los contratos generan sus efectos reales de manera inmediata. (Barrón como se citó a Forno, 2009, p.473)

Por otro lado en los estudios realizados con respecto a los contratos de compra venta sus efectos radican en el contrato, el cual admite para su obligación la transferencia de la propiedad, así mismo indicó que es inapropiado la existencia en los contratos los efectos reales y no obligacionales. Por su parte señaló que en nuestra legislación los contratos por sí solos no transfieren ningún derecho real, ya que su objetivo radica producir efectos obligacionales. Además la transferencia de derechos en la inscripción registral es meramente declarativo mas no constitutivo y finalmente mencionó que la inscripción no crea el derecho sino constituye una garantía en caso de situaciones excepcionales. (Barrón como se citó a Castillo, 2009, p.477)

4.4 Discusión en el Derecho Comparado

Seguridad Jurídica

Perú

En la Legislación Peruana la Constitución lo reconoce en el artículo 2 inc.24 de manera explícita, por lo cual refiere que toda persona tiene derecho a la seguridad personal y también a la seguridad social. Por ende no se refiere expresamente a la seguridad jurídica, por lo cual las dos premisas expuestas se reconoce como las especies de la Seguridad Jurídica. (Vargas, (s.f), p. 75)

Argentina

En el ordenamiento jurídico de la Constitución de Argentina de 1853 indicó que la propiedad en el artículo 27 es un derecho fundamental inviolable y de caso de expropiación su utilidad es pública por ley, siendo indemnizada de acuerdo a la disposición de sus atribuciones. Con respecto a la seguridad jurídica en el artículo 4 del mismo cuerpo normativo comprende tres aspectos importantes, certeza, confiabilidad, arbitrariedad e interdicción, por lo cual dichos aspectos logran alcanzar su cumplimiento a través del principio de previsibilidad, por lo cual concibe que el poder político debe ser respetado y las leyes deben ser aplicadas antes de hacer uso de reformas. (Vargas como se citó a Villegas, (s.f), p. 7)

Chile

Para Chile en la Constitución de 1980 la seguridad jurídica está comprendido en el artículo 7 del sistema jurídico el cual concibe que ninguna persona debe atribuirse derechos o normas, por lo cual si es contraria es nulo. Además la existencia de la seguridad jurídica debe aplicarse de acuerdo a los derechos y obligaciones del individuo y estas están sujetas en las relaciones sociales de manera activa y pasiva. Así mismo en el Código Civil Chileno en el artículo 8 refiere que seguridad jurídica nadie debe ser ignorada de acuerdo a la ley y que

nadie debe disponer de ella. En cuanto al artículo 9 del mismo cuerpo normativo refiere que la ley no posee efectos retroactivos. (Vargas , (s.f), p. 8)

España

En el sistema jurídico de España predomina en el Derecho el principio de legalidad, por lo cual a través de los cambios normativos y las leyes pertinentes despliega sus efectos en el principio de seguridad jurídica. Además en su anterior disposición normativa en el artículo 9 y 3 del Código Español se ha indicado como principio normativo precedente la irretroactividad y la interdicción el cual debe aplicarse por el legislador en sus disposiciones. Además el tribunal constitucional señala que la seguridad jurídica aparece reconocida como principio general en el ordenamiento jurídico en los artículos ya mencionados, como mandato a los poderes públicos, pero no configura tal derecho a favor de los ciudadanos. Es por ello que el principio de publicidad es un requisito indispensable y a la vez es instrumento para la seguridad jurídica, siendo predispuesto como principio individual. (Dorda, 2012 , p.10)

La Buena fe en el Derecho internacional

En el Derecho Internacional el principio de buena fe se encuentra previsto en diversas Convenciones Internacionales, por los cuales en la Convención de Viena sobre el Derecho en el año 1969 en uno de sus tratados, cuyo artículo 26 de la misma, consagra la obligación de los Estados de ejecutar y cumplir los tratados de buena fe, además recoge como fuente del Derecho a la Costumbre Internacional como sustento para su aplicación. Así mismo la carta de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), cuyo artículo 2 inc.2 estableció que los miembros de la Organización deben actuar de buena fe y cumplir lo asumido por la Carta sus obligaciones. Además la Declaración de Principios de Derecho Internacional ha referido que Relaciones de Amistad y Cooperación entre los Estados se debe establecer de conformidad con la Carta de las Naciones Unidas como obligación para todos los Estados. (Talavera, (s.f), p. 127)

Perú

En el ordenamiento jurídico el principio de buena fe produce sus efectos frente a la ausencia o inadaptación de la norma, por lo cual la buena fe en la Legislación Peruana lo ha adaptado al Derecho Romano en su norma de manera implícita para brindar solución a la moral de acuerdo a las necesidades pertinentes y formales de las conductas éticas en el Derecho Romano. (Talavera como se citó a Gomez, (s.f), p. 126). Por otro lado en nuestro Código Civil vigente en el artículo 1362 refiere que la buena fe se debe aplicar en los contratos, al negociarse, celebrarse y estas deben ejecutarse de acuerdo a las reglas de este principio en común acuerdo de las partes. (Jurista Editores, 2017, p.290)

Colombia

Para el ordenamiento jurídico colombiano, el principio de buena fe está estipulado en el artículo 83 de su propia constitución, por lo cual se ha mencionado que la actuación de los particulares u autoridades públicas deben acatarse a la buena fe, el mismo que debe ajustarse a los comportamientos de la conducta honesta y correcta para su aplicación. Así mismo refiere que la buena fe debe expresarse las cualidades de la confianza, seguridad y credibilidad. Con respecto al Código Civil en el artículo 769 refiere que la buena fe se presume excepto que la ley establezca lo contrario. Por ende en el Código de Comercio en su artículo 835 indicó que se presume de la buena fe y cuando se alega lo contrario o sea la mala fe o culpa de la persona debe afirmar que esta conoce o debió conocer el hecho por tanto debe probarlo. (Campo como se citó a la Corte Constitucional, 2016, p. 14)

España

La buena fe o llamada en latín *bona fides* está establecido en el Código Civil Español, por lo cual su interpretación no posee artículos propios, es por ello que se establece en dos sentidos, con respecto a la primera la imposición de límites a determinados derechos y potestades legítimas, en la segunda se protege la

buena fe para aquellas situaciones o posiciones donde se da la falta de título. Es por ello que el artículo 1.288 lo interpreta de manera concreta, donde las cláusulas oscuras de un contrato no debe favorecer a la otra parte que ha ocasionado la oscuridad.

Por consiguiente la buena fe permite garantizar la adquisición de la propiedad del bien a través de la posesión y título. Al respecto la fe comercial o contractual, se aplica en el negocio jurídico ineficaz debido a un defecto formal, así mismo el tipo de contrato suele realizarse por voluntad de las partes. (Dorda como se citó a Picazo,2012, p. 10)

Combinacion de Sistemas

Sistema de Inscripción Constitutiva y la fe Pública

La publicidad registral en este tipo de ordenamiento jurídico, opera la transmisión de derechos a través de la inscripción, además los terceros pueden ampararse en la certeza de los registros, así mismo si se brinda información inadecuada o inexacta el negocio celebrado será nulo y este último no será afectado su derecho, aunque devenga de un antecedente nulo o ineficaz .Es por ello que a través del trafico jurídico se brinda mayor seguridad jurídica en este tipo de sistema registral.

Es el caso de Alemania, el sistema registral se gestiona en los Tribunales en primera instancia por los Magistrados de la Propiedad a través de su reglamento en el artículo 3,1h, el cual depende del Ministerio de Justicia. Así mismo su competencia se rige por el Reglamento de registro el cual tiene sus efectos respecto a las facultades jurídicas el Juez según el artículo 5.5.13.Por ende los registradores llevan sus inscripciones ordenadas al igual que las efectuadas al Juez. Con respecto al ordenamiento jurídico de Alemania en la inscripción constitutiva se determina por el Código Civil y la Ley de Adquisición de propiedad,

el sistema de folio personal, el derecho material y derecho formal y por ultimo predomina el principio de legalidad donde la inscripción se realiza por el consentimiento y la inscripción previa. Para Austria su inscripción se centraliza y unifica en la influencia del Catastro y de registro de manera única, además debemos indicar que el juez inmobiliario controla la legalidad de los registros. Así mismo debemos precisar que existe dos tipos de registro, el primero adopta los libros de inscripción y el segundo el carácter residual, donde no se reconoce los efectos de fe pública. Es por ello en la inscripción de propiedad inmueble se tramita por consentimiento unido a la inscripción de registro de un consentimiento formal y se respeta el principio de tracto sucesivo. Con respecto a Australia su inscripción se realiza a través de la transmisión por título para su registro, pero no se habla de título sino de certificado de título. Por otro lado se reconoce el “principio de invulnerabilidad”, donde se presume iuris et de iuris para su validez, donde se subsana algunas nulidades del negocio viciado. Así mismo existe el principio de publicidad registral, donde limita a las partes involucradas. (Barrón, 2009, p.445).

Sistema de Inscripción Constitutiva, sin presunción de inexactitud

Si bien cierto resulta ser un caso entraño, por lo cual es difícil explicar la importancia de la inscripción y al mismo tiempo no se considera exacta, es por ello que en los países de América Latina como el de Chile en su Código Civil su trascendencia y legislación está inspirado en el Derecho Romano su sistema registral. Es por ello que el título se obtiene por medio del contrato y la otra de manera de adquisición se da por la tradición, ya que esta última se entiende que es realizada por la inscripción constitutiva, aunque esta no contenga inexactitud ni legalidad. Por consiguiente el sistema Chileno se inspiró del Código Civil Holandés del siglo XIX. Donde los principios de certeza, seguridad jurídica y publicidad reviste mayor eficacia, ya que la jurisdicción registral adopta un sistema de folio real en remplazo de folio personal, donde a través de ella se toma en cuenta las la actuación registral y su fiscalización. (Barrón, 2009, p.446).

Sistema de Inscripción Declarativa y la fe Pública

En los ordenamientos que se permiten este tipo de inscripción, no se produce la adquisición de derechos reales en su transmisión, por lo cual su oponibilidad es absoluta como requisito, frente a actos de inscripción de títulos no inscritos el cual el inscribiente lo desconoce. Además no se afecta al tercero registral si el acto jurídico nulo está inscrito. Es el caso de los países de España y Perú.

Es por ello que España su sistema registral es considerada mixta, ya que sus antecedentes provienen de Francia y Alemania. Por tanto se protege los derechos y los bienes, otorgando la posesión al titular, así mismo existe excepciones donde los títulos que no se llegaron a inscribir en el registro se considera no existente. Por ende su inscripción es constitutiva eso se da en el caso de la Hipoteca. Por otro lado el sistema registral abarca con mayor amplitud el principio de legalidad y el principio de buena fe pública. (Barrón como se citó Carretero, 2009, p.446).

Sistema de Inscripción Declarativa sin la existencia de la fe Pública

La inscripción es un requisito de eficacia frente al conflicto del tercero registral, además en el caso que el título sea nulo, no podrá confiar en los registros el tercero, el cual buscará para proteger su derecho los títulos anteriores y el suyo para que de esta manera quede sin efecto. Es por ello que se encuentra presente en el país de Francia, donde su inscripción se protege al tercero registral que actuó de buena fe y que su adquisición lo realizó el título oneroso. Así mismo se archivan lo títulos por lo cual su trascendencia y contenido se presumen como exacto y surte efectos contra terceros civiles. En caso de Italia su registro se da en el ordenamiento por el principio de publicidad, donde los documentos contractuales y los terceros tienen conocimiento de la situación jurídica del bien inmueble en los Registros Inmobiliarios .Por tanto se utiliza el registro personal y no real, por lo cual en la consulta de registros si una persona ha comprado o vendido un bien inmueble no puede verificar al detalle el registro además con respecto al principio fe pública existe pocos rasgos , en cambio en el caso del

país de Paraguay su ordenamiento permite un sistema puro de inscripción declarativa. (Barrón como se citó Pedrón, 2009, p.446).

4.5 Apreciación Personal

Si bien cierto con los instrumentos pertinentes de la guía de entrevista y análisis documentario que se ha recabado, a través de la recopilación información de los entrevistados y el análisis documental de la Casación N° 1591- 2010 y el análisis normativo de la ley 30313 podemos alegar que la seguridad jurídica y el principio de buena fe repercuten en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles. Además estos contratos requieren para su legalidad haberse inscrito ante Registros Públicos para obtener legitimidad y publicidad registral.

Por otro lado cabe acotar que la inseguridad jurídica en los casos de doble venta y fraude inmobiliario se da de manera ilícita, ya que el principio de buena fe se quebranta debido a la deshonestidad de quien lo inscribe ante Registros Públicos usando el engaño y artimaña, incluso documentos falsos para que dicho acto jurídico precedente sea lícito. Siendo el tercero de buena fe que se colude como supuesto comprador y no solamente ello, sino también con la notaria y un personal quizás de Registros públicos, es por ello que el tercero de buena fe obtiene ese derecho despojando al legítimo propietario.

Tomando en consideración lo expuesto la modificatoria de la ley 30313 que modificó el artículo 2013 y 2014 del Código Civil, con respecto al principio de legitimación y principio de buena fe, resulta inadecuada su modificatoria ya que el legislador pretendía brindar seguridad jurídica al legítimo propietario, terminó otorgándole derechos al tercero de buena fe, además se ha indicado en la norma que los asientos registrales no perjudican el derecho inscrito, aunque después se anule, rescinda o resuelva y cancele. Por ello se considera que la buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Cabe acotar que la seguridad estática ha influido negativamente en la inscripción registral para el legítimo propietario quien presumió obtener seguridad jurídica ante Registros Públicos y se ha vulnerado su derecho. Por otro lado se garantizó el derecho del tercero de buena fe quien obtuvo seguridad dinámica, el cual logró la inscripción de la propiedad inmueble.

El Derecho Comparado de los países de América Latina en el caso de Perú el principio de seguridad jurídica se encuentra de manera explícita en nuestra constitución, por lo cual lo infiere como seguridad personal y seguridad social, en cambio para Chile, en su ordenamiento jurídico lo concibe como un conjunto de obligaciones que debe poseer el individuo para aplicarlos en el derecho y por ultimo Argentina en su sistema jurídico considera a la seguridad jurídica bajo tres aspectos importantes donde prima la honestidad y la certeza. Por otro lado en los países de origen Europeo como el caso de España, en su ordenamiento jurídico seguridad jurídica despliega sus efectos en el principio de legalidad, por lo cual se aplica en el Estado de Derecho.

En el derecho internacional la buena fe para su aplicación debe existir honestidad, certeza y confiabilidad entre las partes, es por ello que a través de los tratados internacionales quien fue participe la ONU, el cual consideró que se debe ejecutar y cumplir las obligaciones en los tratados de buena fe.

Al respecto en la combinación de sistemas que se dan en los países Latinoamericanos así como también en los países que se encuentran a nivel Mundial, los Sistemas Registrales Declarativos y Constitutivos algunos de ellos consideran al principio de buena fe y otros no en su sistema jurídico. Es por ello en el Sistema Registral Declarativo donde se aplica la buena fe, son los países de España y Perú y otros donde no se da la existencia de su aplicación son en los países de Italia y Francia. Por consiguiente en el Sistema Registral Constitutivo la buena fe se da en los países de Alemania, Australia y Austria. Así mismo su inexistencia imprecisa se encuentra en el país de Chile en el cual en su sistema jurídico se ha inspirado en el código Holandés para su aplicación.

V CONCLUSIONES

PRIMERO

Se llegó a la conclusión que se ha analizado que la seguridad jurídica y el principio de buena fe influye significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles, por lo cual en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles, su plena garantía en el ordenamiento jurídico esta predispuesta su aplicación. Para que de esta manera si se quebranta la buena fe, el legítimo propietario tendrá que alegar que la otra persona actuó de mala fe y proteger su derecho, ante un caso de despojo de su propiedad.

SEGUNDO

Se llegó a la conclusión que se ha identificado que la seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble, ya que la inscripción de la propiedad es facultativo y el legítimo propietario pierde su derecho siendo despojado de su propiedad, al comprobar que no es tan segura su inscripción ante registros públicos. Por lo cual sus derechos son violados debido a la actuación de la mala fe y de la deshonestidad de la otra parte. Así mismo al tercero de buena fe se le otorga seguridad dinámica por parte de Registros Públicos en la inscripción de su título.

TERCERO

Se llegó a la conclusión que se ha determinado que la seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble, ya que que el principio de buena fe garantiza seguridad dinámica al tercero de buena fe. Además las modificatorias de la norma hechas por el legislador no contribuyeron a brindar seguridad jurídica al legítimo propietario, por ende considero que han sido innecesaria su modificación, ya que esto ha perjudicado el procedimiento registral. Por lo cual esta modificatoria protege los derechos del tercero de buena fe, donde la buena fe se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

VI RECOMENDACIONES

PRIMERO

Se recomienda mejorar el procedimiento registral en los Registros Públicos y ser más diligente en las inscripciones de la propiedad de los bienes inmuebles, por lo cual se debe supervisar de manera continua su registro para obtener su inscripción. Para que de esta manera no se perjudique el legítimo propietario ni mucho menos se quebrante la seguridad jurídica y el principio de buena fe.

SEGUNDO

Se recomienda garantizar los derechos del legítimo propietario a través de la publicidad registral e información pertinente para su inscripción ante Registros Públicos, además se debe implementar a través de charlas o videos educativos con respecto al procedimiento de inscripción registral e inculcando valores y sanciones para quienes quebrantes la ley ante casos de fraude inmobiliario.

TERCERO

Se recomienda como aporte de la presente investigación mejorar el procedimiento registral a través de la eficacia de los principios de publicidad registral y el principio de legitimación, ya que el principio de autenticidad y legalidad en la relación jurídica es precaria en el orden normativo. Así mismo como posible solución no es recomendable la implementación de un Sistema Registral Constitutivo, por lo cual es perjudicial y genera gastos. Además considero que las modificatorias hechas por el legislador son innecesarias y no contribuyeron a brindar seguridad jurídica al legítimo propietario.

VII REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Referencias Bibliográficas

7.1 Fuentes primarias

Amado, E. (2011). La publicidad registral en el Perú. *Centro derecho registral*.

Obtenido de :

http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf

Atilio, A. (1994). *Derecho Registral*. Buenos Aires: Astrea

Albaladejo, M. G. (2004). *La usucapión*. Colegio de Registradores de la Propiedad Mercantil y de Bienes inmuebles en España.

Alterini, J. (2006). *La buena fe*.

Alvarez. (1990). *Derecho Notarial*. Barcelona: Bosch Casa Editorial.

Cabrera.M, B. K. (2011).

www.cse.edu.uy/files/documentos/FCS_Batthianny_2011-07-27-lowres.pdf.

Campo, Y. C. (2016). El Principio de buena fe como fuente de deberes secundarios de conducta en los contratos en Colombia. *Artículo de Reflexión elaborado como trabajo de grado bajo la Dirección del Dr. Eddy Ramírez Gómez, Docente Universidad Católica de Colombia*.

Castillo, F. M. (2007). *“La Tránsito de Propiedad inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica* (Primera edición ed.). Palestra.

Córdova, L. C. (2006).

https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream/handle/11042/1907/Derecho_propiedad_objeto_proteccion_proceso_amparo.pdf?sequence=3.

De Pomar, J. (s.f.). Seguridad Jurídica y Régimen Constitucional. *Instituto peruano de derecho tributario*. Obtenido de http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_JMDPS.pdf

- De Pomar, J. (1992). http://www.ipdt.org/editor/docs/08_Rev23_.
- Escobar, I. (s.f.). *Sistemas Registrales*. Obtenido de:
<http://165.98.12.83/2280/1/Sistemas%20Registrales.pdf>
- Jaramillo, F. (2014). *file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Dialnet-ElConceptoDeSeguridadJuridicaElementosYAmenazasAnt-4760108%20(2).pdf*. Obtenido de El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente de derecho.
- Loussouarn, M. I. (2005). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Revista de Ciencia y Cultura*.
- Maestro, G. M. (2013). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus contornos Constitucionales. *Revista PUCP*.
- Orrego, A. (2015). *La Propiedad*.
- Orrego, J. (2015). *La Propiedad*.
- Pacheco, P. (2014). "*La Protección de la Seguridad Jurídica del Titular Registral en relación del Arbitraje sobre Predios Inscritos*",.
- Robles, w. J. (2014). *Los Registros Públicos perspectivas desde la SUNARP- RENIEC* (primera edición ed.). Lima: Moreno S.A.
- Salinas, L. B. (2011). *Afectación al Derecho de Propiedad Predial a partir de la Aplicación irrestricta del Principio de Buena fe Publica Registral*"
- Seguridad Jurídica en el tráfico de bienes y derechos, con especial referencia al control de la legalidad y uso de las nuevas tecnologías* . (s.f.). Obtenido de http://www.colescba.org.ar/static/institucional/agenda/2010/xiv_jornada_notarial_iberamericana/XIV_Iberoamericana_Tema_I_Pautas.pdf
- Teresa, C. y. (s.f.). *Derecho notarial y derecho registral*.

Vallet de Goytisolo, J. (2005). La buena fe en las transmisiones inmobiliarias a non domino. *revista de Derecho Notarial*.

7.2 Bibliografía Metodológica

Behar, R. (2008). *Metodología de la Investigación*. Bogotá: Editores Shalon.

Bernal. (2000). *Metodología de investigación*.

Carrasco. (2007). *metodología de la investigación científica*.

Carrasco, S. (2007). *Metodología de la investigación científica* (2da ed.). San Marcos E.I.R.L.

Cazau, P. (Marzo de 2006).

<http://alcazaba.unex.es/asg/400758/MATERIALES/INTRODUCCI%C3%93N%20A%20LA%20INVESTIGACI%C3%93N%20EN%20CC.SS.pdf>.

Galeano, M. (2004).

http://aprendeonline.udea.edu.co/lms/moodle/file.php/727/LA_CATEGORIZACION_UN_ASPECTO_CRUCIAL_EN_LA_INVESTIGACION_CUALITATIVA.pdf.

Hernández. (2014). *Metodología de investigación*.

Hernández, R. F. (2010). *Definiendo el alcance de una investigación: exploratoria, descriptiva, correlacional o explicativa*. Obtenido de <http://pensamientodesistemasaplicado.blogspot.pe/2013/03/definiendo-el-alcance-de-una.html>.

Marín, M. E. (2004). *Diseño de proyectos de investigación cualitativa*. Medellín: Fondo editorial universidad EAFIT.

Ñaupas, E. A. (2014). *Metodología de investigación*.

Ñaupas, M. N. (2014). *Metodolo de investigación*

Paramo, D. (2015). *La teoría fundamentada (Grounded Theory), metodología cualitativa de investigación científica*. Obtenido de :
<http://www.scielo.org.co/pdf/pege/n39/n39a01.pdf>

Sampieri, R. H. (2014). *Metodología de investigación*. Obtenido de
[file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20Investigaci%C3%B3n%20-sampieri-%206ta%20EDICION%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Usuario/Downloads/Metodolog%C3%ADa%20de%20la%20Investigaci%C3%B3n%20-sampieri-%206ta%20EDICION%20(1).pdf).

Valderrama, S. (2002). *Pasos para elaborar proyectos de investigación científica* (1ra ed.). San Marcos E.I.R.L.

Valderrama, s. (2014). *Pasos para elaborar proyecto de investigación científica*. .
Lima: Editorial San Marcos.

7.3 Bibliografía Temática

Antonio, G. (s.f). Los Problemas del Sistema Registral. *En su revista del instituto de investigación jurídica de la UNAM*.

Arestegui, L. N. (3 de Julio de 2015). *El sistema Registral Peruano*. Obtenido de
<http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2015/07/03/el-sistema-registral-peruano/>.

Avendaño, J. (2003). *Código civil comentado* (1era ed.). Gaceta jurídica.

Avedaño.J. (1992). El Derecho de Propiedad en la Constitución. *Themis*.

Barron, G. H. (2013). *Los Derechos reales y su Inscripción Registral* (1era ed.).
Normas Legales.

Barron, G. H. (2009). *Derechos Reales* (2da ed.). Ediciones Legales.

Barron, G. H. (2009). *El Derecho Registral y Notarial* (2° ed.). Ediciones Legales.

Civil, C. (1994). Jurista Editores.

Comentado, C. C. (1994). Jurista Editores.

Córdova, F. N. (2015). <http://laley.pe/not/2504/-es-un-error-la-reciente-modificacion-al-codigo-civil-sobre-fe-publica-registral-/>. *La Ley*.

Decreto Legislativo 1049. (Ley del Notariado 2008)

Depósito Legal, B. N. (2017). *Constitución Política del Perú*. Perú: Impacto Cultural Editores S.A.C.

Derecho Registral y Notarial. (s.f.). Huancayo: Universidad Peruana Los Andes.

Obtenido de:

http://distancia.upla.edu.pe/libros/derecho/10/REGISTRO_NOTARIAL.pdf

Dorda, F. J. (2012). Seguridad Jurídica. *Fundación Sociedad de la Información - SOCINFO. Seminario "Seguridad Jurídica y Administración Electrónica"*

François, N. (s.f.). Principio Registral de Rogación. En N. François, *Derecho Registral I - Parte General*. Universidad Notarial Argentina. Obtenido de

http://www.unav.edu.ar/trabajos_alum/dcho_reg_andreoli.pdf

Gonzales, G. (s.f.). Constitución y principios registrales. *Derecho y cambio social*.

Obtenido de

http://www.derechocambiosocial.com/revista026/constitucion_y_principios_registrales.pdf

Gonzales. (2012). *Tratado de derecho Registral Mercantil*. Jurista Editores, EIRL, Lima – Perú.

Hernández, W. (2007). Obtenido de. <http://www.justiciaviva.org.pe/publica/13mitos.pdf>.

Jurista Editores. (2017). *Código Civil*. Lima: J E.

Jurista Editores. (2016). *Código Civil*. Lima: J E.

Ley N° 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049 (26 de Marzo de 2015). *El Peruano*, p.549442.

Ninamanco, F. (2015). Es un error la reciente modificación al Código Civil sobre fe pública registral. *La Ley*.

Orda, G. A. (1994). *Tratado de Derecho civil* (4ta ed.). Buenos Aires: Abeledo Perrot.

Osorio. (2010). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales* (2da ed.). Heliasta.

Perù, C. P. (1993). Impacto Cultural Editores S.A.C.

Real Academia Española. (2014). *usar*. En *diccionario de la lengua española* (23.ª ed.). Obtenido de <http://dle.rae.es/?id=bB9Blxa>

Shippritt, R. (18 de Noviembre de 2011). Seminario, Eficiencia en la Gestión de Compras[diapositivas]. Panamá. Obtenido de <http://www.biamericas.com/presentaciones/2011/eficienciaEnLaGestionDeCompras/el-contrato-de-compraventa.pdf>

Sotomayor, J. L. (2014). Obtenido de:

<http://blog.pucp.edu.pe/blog/jorgeraygadasotomayor/tag/articulo-2014-codigo-civil/>.

Villegas, J. (2004). La seguridad jurídica en el régimen constitutivo. *Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*.

Vargas, J. D. (s.f). EL Principio de Seguridad Jurídica en la creación y aplicación del tributo. *Revista del Instituto Peruano de Derecho tributario Nro 29*.

Vidal, F. (2007). *El acto jurídico* (7º ed. ed.). Lima: Gaceta Jurídica

Vidal, R. (s/f). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Obtenido de [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)

Talavera, F. N. (s.f). Los Principios Generales del Derecho . *Instituto de Estudios Internacionales (IDEI) de la Pontificia Universidad Católica.*

Torres, F. (s.f.). Principios registrales. *Derecho y cambio social.* Obtenido de :
<http://www.derechoycambiosocial.com/revista009/principios%20registrales.htm>

Casaciones

Casación 1823 - 2015 – Del Santa. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 01 de Agosto de 2016.

Casación 4136 - 2014 – Del Santa. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 30 de Mayo de 2014

Casación 4146 - 2014 – Apurímac. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 01 de Agosto de 2016.

Casación 3086 - 2012 – Lima. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 30 de Octubre de 2003.

Casación 4886 - 2010 – Lima. Corte Suprema de Justicia de la Republica. Sala Civil Transitoria de 12 de Mayo de 2012.

Casación 4899-2008 – Ucayali. Revista jurídica del Perú, número 115, Lima, Normas Legales, Septiembre 2010.

Casación 2126-2006 – Callao. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 03 de Julio de 2007.

Casación 1167-98 – Lambayeque. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 12 de Febrero de 1999.

Casación 2514 -97 – Ica. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 30 de Abril de 2001.

Casación 1017 - 97 – Lambayeque. Diálogo con la Jurisprudencia N^o 38. Enero 2001.p.245.

Casación 2792 - 00 – Lambayeque. Publicado en el Diario Oficial El Peruano de 02 de Julio de 2001. Diálogo con la Jurisprudencia N° 34. Julio 2001. p.295

Tesis

Aliaga, L. (2012). *La desnaturalización de la finalidad de Registro de Propiedad inmueble en el Perú* (Tesis Pregrado). Recuperada de: http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/123456789/1666/ALIAGA_BLANCO_LUIS_DESNATURALIZACION_REGISTRO.pdf?

Bonilla (2011), “*Afectación al Derecho de Propiedad Predial a partir de la Aplicación irrestricta del Principio de Buena fe Publica Registral*”, (Tesis de Pregrado, Universidad Cesar Vallejo). (Acceso el 10 de abril de 2017)

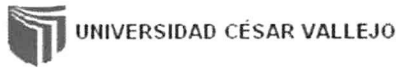
Díaz, E. (2009). *Autonomía del Derecho Registral en el Ordenamiento Jurídico Guatemalteco* (Tesis Pregrado). Recuperada de: [http](http://)

Escobar de la Rosa, R. (2015). “*El régimen de Propiedad en condominio en la Legislación Mexicana vigente*”. (Tesis Pregrado). Recuperado de: [http](http://).

Pizarro (2014), “*La Protección de la Seguridad Jurídica del Titular Registral en relación del Arbitraje sobre Predios Inscritos*” (Tesis de Pregrado, Universidad Cesar Vallejo). (Acceso el 18 de mayo de 2017)

Toranzos, J. (2014). *La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso*, (Tesis Maestría). Recuperado de: http://eprints.ucm.es/27524/1/Trabajo%20de%20Fin%20de%20M%C3%A1ster_JL_T%20%281%29.pdf.

ANEXOS



Matriz de consistencia

NOMBRE DEL ESTUDIANTE: LLAVE CARRAZAS SHIRLEY MILAGROS

FACULTAD/ESCUELA: DERECHO

<p>TÍTULO DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN</p>	<p>LA SEGURIDAD JURÍDICA Y EL PRINCIPIO DE BUENA FE EN EL DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO</p>
<p>PROBLEMAS</p>	<p>PROBLEMA GENERAL</p> <p>¿De qué manera influyen la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?</p> <p>PROBLEMAS ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none">• Problema específico 1 : ¿Cómo la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble?• Problema específico 2 : ¿Cómo la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble?

OBJETIVO GENERAL	<p>Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.</p>
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	<p>Objetivos específico 1:</p> <p>Identificar cómo la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble</p> <p>Objetivos específico 2:</p> <p>Determinar cómo la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble</p>
SUPUESTOS	<p>SUPUESTO GENERAL</p> <p>La seguridad jurídica y el principio de buena fe influyen de manera significativamente en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.</p> <p>SUPUESTO ESPECIFICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ S.E1: La seguridad estática incide negativamente en el principio de buena fe pública registral dentro de la inscripción de la propiedad inmueble. ▪ SE2: La seguridad dinámica influye positivamente en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

<p>DISEÑO DEL ESTUDIO</p>	<p>El tipo de investigación es aplicada, el nivel de investigación es inductivo. La investigación es no experimental por que no se va manipular las categorías y es de corte transversal por qué se va realizar las entrevistas en un solo momento.</p> <p>El enfoque de la investigación es cualitativa, siendo el diseño la Teoría Fundamentada.</p>
<p>TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCION DE DATOS</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Técnicas: Entrevista y Análisis Documental. • Instrumentos: Guía de Entrevista y Guía Documental.
<p>POBLACIÓN ESCENARIO DE ESTUDIO</p>	<p>Aquel Conjunto de individuos, objetos o fenómenos quienes participaran en la presente investigación mediante sus respuestas en las encuestas o entrevistas, en los cuales puede presentarse determinada característica susceptible de ser estudiada.</p> <p>Las personas a la cual voy a entrevistar son funcionarios de la SUNARP, Abogados del área legal de la Notaria, Magistrados de la Corte Superior de Justicia del Callao (Juzgado Paz Letrado) y de la Corte Superior de Justicia del Lima (Especialista en el Derecho Civil), abogados especialistas en el Derecho Civil , Derecho Registral y Notarial y docentes de la Universidad Cesar Vallejo – Lima Norte, debido a que son la población más entendida en los temas antes mencionados, debido a que estos actos impiden nuestro desarrollo económico y social.</p>

MUESTRA	La muestra será de 12 personas conocedores del tema en el Derecho Civil, Derecho Notarial y Registral.
METODO DE ANALISIS DE DATOS	El método empleado en la investigación es inductivo.
CATEGORÍASY SUBCATEGORIAS	<p>Categoría 1:Seguridad jurídica</p> <p>Subcategorías</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Seguridad estática ▪ Seguridad dinámica <p>Categoría 2:El principio de buena fe</p> <p>Subcategorías</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ El principio de la buena fe pública registral objetiva ▪ El principio de la buena fe pública registral subjetiva <p>Categoría 3:El derecho de Propiedad</p> <p>Subcategoría</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La inscripción de la Propiedad de bienes inmuebles

Fuente :Elaboracion propia de la autora

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado:

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO:

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

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

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

.....

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

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

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

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

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

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

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

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

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

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

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



GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: *Vidal Silva Concha*

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: *Fedatario (ECONOMISTA/ABOGADO)*

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

SUNARP / JESUS MARIA -> AV. ERGARO REBAGLIATEGUI SGI

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

La Seguridad jurídica es muy importante, ya que permite comprobar la firme y fehaciente legitimidad de un posible dueño, sin embargo que existen estas inmobiliarias donde se coluden varias personas para cometer un delito, se requiere ser cuidadoso y por esto vale la pena de los límites que le proporciona la SUNARP / RENIEC

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Los Actos dolosos por colusión para casos de estas inmobiliarias, utiliza mecanismos donde usan firmas falsas y sellos

replanteo y hasta funcionarios que no prestan por este acto delictivo, el despoja a un individuo de su propiedad es un dolo voluntario, por ende, por esto existen mecanismos para poder evitarlo.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

No, se vulnera la seguridad jurídica, por poco vulnerada se encuentra en los mecanismos que nos de dolencia, para apropiarse de bienes, que bajo la legalidad de documentos que son falsos, detectados oportunamente por los estados de grafotecnia.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Considero que no, la modificación o tal vez la reforma del artículo 2014 del código civil, no es impedimento para la producción y conformidad de la seguridad estática y principio de buena fe.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Si, es la seguridad jurídica este garantizado, en el sentido debido que el sistema registral actual cuenta con límites que permite la identificación de los personas vinculadas a ello, pero a veces un caso fortuito suele pasar y esto puede vulnerar ese derecho.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

El derecho de inscripción declarativo, basta la existencia del título para la transmisión del derecho real.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

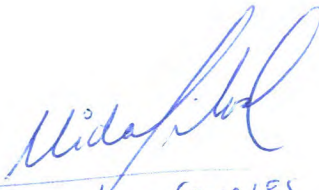
No, absolutamente, es parte del procedimiento para realizar una compra venta segura.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

Efectivamente el derecho de propiedad tiene implícitos derechos en los límites demarcados y se bien es cierto también sobre el bien común no permite realizar construcciones modificaciones sobre el mismo.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

No existen actualmente obstáculos que se implementen insubramables, existen requisitos sujetos ley para la inscripción de la propiedad ante Sunarp, hay que tomar en cuenta que la Sunarp inscribe aquellos que previamente ha sido elaborado por el Notario quien genera el documento o escritura pública detallada del tipo de Compraventa sus cláusulas, hay que señalar Sunarp presta orientación al usuario para subsanar observaciones.


VIDAL SILVA CANALES
FEDATARIO

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: Liliana Dna Lozano Moya / Juez SUPERNUMERARIO

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: Juez de PAZ LT / ABOGADA

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

Poder Judicial - JUZGADO PAZ Letrado - Sede Comisaria

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

El principio de buena fe está vinculado a la certeza que uno tiene respecto a la existencia de algo. Por tanto la buena fe requiere honestidad de las partes al celebrar un contrato. Por ende es necesario e indispensable en el tráfico inmobiliario.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

La doble venta de un bien inmueble crea un conflicto de intereses que necesariamente debe verse en la

Instancia judicial.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Si, se vulnera el derecho de propiedad, ya que se despoja de su derecho al titular del predio.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Considero que la modificación del principio de buena fe del art. 2014 del código civil no afecta la producción de la incidencia de la seguridad estática y principio de buena fe registral objetiva, ya que este principio se encuentra implícito como principio registral.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Si, garantiza la seguridad jurídica, porque garantiza el derecho de propiedad frente a terceros.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

El derecho de inscripción declarativa puede ser violado fácilmente, es endeble.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

La seguridad dinámica si repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles, en cambio el principio de buena fe registral subjetiva significativamente no se encuentra contemplado para nosotros en

nuestra legislación.


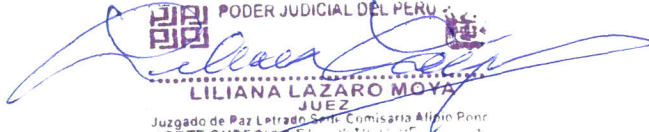
8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social?

El derecho de propiedad no es absoluto pues está limitado por las normas vigentes.

Por ejemplo la Expropiación, es una institución del Derecho Público que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad privada a la administración pública, a cambio de una indemnización, bajo pretexto de interés social o utilidad pública.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Al hacer una usucapion de propiedad constitutiva, existen muchos casos de propietarios legítimos que ven volatado su derecho por terceros que logran inscribirse en el Registro.

 PODER JUDICIAL DEL PERÚ

LILIANA LAZARO MOYA
JUEZ
Juzgado de Paz Letrado Sur, Comisaría Almirante Pizarro
CALLE SUREZ...



GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: FRANCISCO AMPUERO AYQUIPA

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

TITULO DEL ESTUDIO (ABOGADO - REGISTRAL)

ESTUDIO AMPUERO - ASEINTEG

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Si, debe operar la seguridad jurídica y el principio de buena fe son la base del contrato y la voluntad de las partes para realizar cualquier transacción, además estos contratos deben hacerse dentro de la normatividad vigente que protege ambas partes y que constituya el principio de Seguridad Jurídica.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Si, se vulnera el derecho de propiedad en el legítimo propietario; por cuanto si bien es cierto en los casos

de doble venta, la ley ampara al tercero de buena fe, la doble venta crea un conflicto de intereses que deben resolverse en la instancia Judicial.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Al violarse el derecho de propiedad de un legítimo propietario, se vulnera el principio de Seguridad Jurídica, porque se despoja de dicho derecho a quien tiene el poder que le pertenece garantizar y ejercer todos los derechos inherentes a dicho derecho.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

No, la reforma o la modificación del artículo 2014 del código civil respecto al principio de buena fe registral, ni la Seguridad Jurídica. Por cuanto la protección de la adquisición del tercero registral encuentra fundamento en la confluencia de los principios registrales.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Si, garantiza la seguridad jurídica, por cuanto el principio de Publicidad, garantiza el conocimiento de un derecho frente a terceros, representado por el carácter constitutivo de inscripción de Propiedad en el sistema registral.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

No, el derecho de inscripción declarativo, no garantiza la seguridad jurídica, porque es muy flexible, pues un Tercero con mayor derecho puede inscribirse en el registro.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Si, repercute en los contratos de compra venta, la seguridad dinámica y el principio de buena fe, por cuanto estos principios por su subjetividad no repercute una constitución de derechos.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

Si, el derecho de propiedad no es absoluto, porque la norma le pone parametros para su uso, frente al estado, terceros, como es el caso de su construcción que debe cumplir las leyes de edificación.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Al ser nuestro sistema de inscripción declarativo, la desventaja es que muchas veces los propietarios legítimos se ven violados en su derecho de propiedad por terceros que logran inscribirse en el registro.

Proceso Amparo A
ABOGADO
C.R. 1983

Proceso Amparo A
ABOGADO
C.R. 1983
AL 26402

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: LUIS ALBERTO BURGA SAMAMÉ

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO CIVIL / ESTUDIO ASESORIA CIVIL

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

AV. PASO DE LA REPUBLICA NO 291 Of. 907-5 UNA / EDIFICIO ANGLO PERUANO

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Si es factible que exista seguridad jurídica, con respecto a la dotación y otros puntos importantes, ya que el tráfico inmobiliario aunque se ve de manera incoherente, tomando en cuenta la normativa y los cambios propuestos de nuestra legislación vigente debe ser mas severa y debe sancionarse de acuerdo a la ley.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Si, se vulnera el derecho de propiedad para el legítimo propietario, aun tomando conocimiento que el tercero de

de buena fe lo ante ese derecho y lo hace hacer en un proceso legal, para que en eso ante un juez y prevenga ese derecho.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Sí, se vulnera la seguridad jurídica y el principio de buena fe, por otro lado en nuestros países en los contratos se protege ese derecho, pero aun así se despoja de ese derecho al titular del predio, quien es legítimo propietario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Sí, se como en cuenta ello, ya que aun así hay otros modelamientos, la seguridad jurídica siempre debe prevalecer en los contratos y la fe, ya que es un principio pleno.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

No, debido a los incidentes irregulares en la inscripción de propiedad inmueble, ya que aparentemente existe un sistema registral, y aun se cometen actos ilícitos que vulneran el derecho de propiedad.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

Si, siempre y cuando, el afectado tome las acciones legales del caso y a través del debido proceso se determine, lo asiste el derecho de propiedad a través de ello de manera pertinente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Si, ya que esos contratos que se dan con respecto a los conflictos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles, tanto la seguridad dinámica y el principio de buena fe, ya que ambos son indispensables en un estado de derecho.
Por otro lado debemos tener en cuenta con respecto a

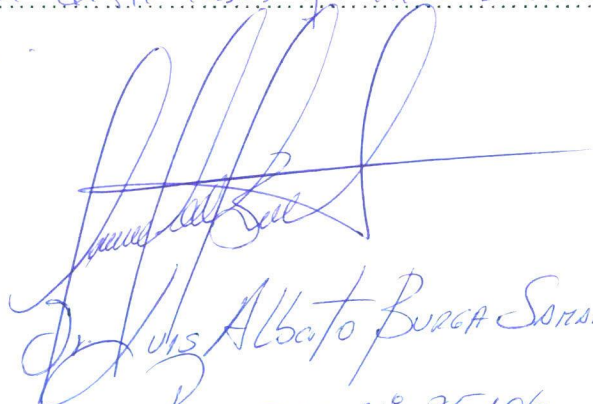
principio de buena fe subjetiva no está contemplado en nuestra constitución.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

Si, porque el derecho de propiedad y las normas vigentes van cambiando y no es absoluto en si representa para todo ejercicio en bien común para todos, pero aun así contempla normas los cuales deben ser aplicados, por otro lado yo considero que no subordina su uso sino el modo que se ejerce en la sociedad.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Para el derecho de propiedad y su inscripción pertinente se toma en cuenta la legalidad de la norma a través de los trámites de la entidad Sunarp, así como precedente los trámites necesarios que se realizan ante el notario, ya que cuando hablamos de inscripción de bienes inmuebles debe estar superpuesta desde un contrato de compra venta hasta darle solidez a elevarlo a escritura pública y brindarle legitimidad y publicidad aunque existe casos que estos se coluden de deficiencias por otros ilícitos.


Luis Alberto Puga Soriano
REG. ENL N° 25106

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: Marianella Leonardo Intante

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: JUEZ / ABOGADA

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

Corte Superior de Justicia de Lima 14 Juzgado Civil

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Si, el sistema consensual de transferencia de propiedad genera en la práctica múltiples casos de duplicidad de ventas, y estas que podria ser evitadas de cambiar el sistema actual al de un registro obligatorio, pero eso tendria que ir de la mano con la forma ligera y tambien con mayor capacidad de los Registros Públicos de hacer procesos los inmuebles que existen, lo que resulta bastante complicado. La falta:

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Definitivamente en un caso de doble venta el primer comprador va a sentir vulnerados sus derechos, sin embargo concordante

En consecuencia, de acuerdo a nuestro sistema actual, la respuesta sería no.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Mientras el punto comprado no distinga la buena fe del que compra bajo la información de registros y actas de acuerdo de dar fe como es, no se vulnera la seguridad jurídica que mantiene la propiedad de este último.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Depende de que sentido se da la modificación o la reforma que se propone.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Si se opta por el sistema registral constitutivo del derecho de Propiedad, claro que se le otorga para poder fundamentar la seguridad jurídica.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

Me. Si es.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Si, hace mas seguro el negocio jurídico de bienes inmuebles.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social” ?

La constitución ha establecido lo máximo y entro a tono con los principios constitucionales que ningún derecho es absoluto, pues que pueden ceder cuando existe otro derecho o interés mayor.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Que no todas las unidades inmobiliarias se encuentran inscritas, la mayor cantidad de inmuebles se encuentran no registrados y no ^{tiene} mayor incidencia en provincias.

PODER JUDICIAL

MARIALLE
JUEFE DE SALA DE LA JUSTICIA DE LIMA

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: Julio Santiago Solís GÓZAR

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO / DOCTOR
Civil

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

Estudio Jurídico Helgarise Asociados / UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO (Asistente)
Y Universidad Privada del Norte

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Si, debemos tener en cuenta la buena fe en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles, debido que nuestro sistema es consensual y aun así existen los estafas inmobiliarias debido en el tráfico que se da en los propiedades

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Considero que si se vulnera el derecho de propiedad, ya que el perjudicado es el comprador, quien adquiere la propiedad

de buena fe, en casos de doble venta, estos actos hábiles y el principio de buena fe ampara al tercero quien adquiere la propiedad presuntamente de buena fe y es a la vez protección de menor riesgo su inscripción.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Aoi, es ya que cualquier pedo y cito corroborar que en si se establecen en el registro civil y la constitucion tal derecho para ampararla al momento de adquirir la propiedad y su derecho establecido.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Considero que si, ya que que en los contratos de compra venta de bienes inmuebles produce afecta el cuerpo del pedo.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Considero que el poder otorgar un sistema registral constitutivo, prevalece el derecho de quien obtiene la propiedad de manera registral para su inscripción y proteger tal derecho.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

El derecho de inscripción declarativo, puede ser vulnerado falsamente debido a los actos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Si, debido al tráfico jurídico en los bienes inmuebles y este procedimiento no suele ser seguro, además el principio de buena fe pública subjetiva no está en sí, contemplado en nuestra legislación.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

No, es absoluto ya que el derecho es cambiante y las normas vigentes. Además existe casos en los cuales la adquisición de la propiedad como derecho es vulnerada, aunque este estipulacion el Art. 70 de nuestra constitucion y el interes social es la utilidad publica a veces o muchas veces suele ser un pretexto.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Creo que una desventaja de la inscripción de la propiedad de bienes inmuebles es nuestro sistema registral, además aunque existe mecanismo de preaviso para protegerla ante la SUNARP, aun existe casos de estafa, falsificación de firmas, documentos, e identidad y esto vulnera el derecho de propiedad del propietario quien adquiere de buena fe y este es vulnerado por otro.


Julio Solís Gozar
C.A. 52231

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: Carlos Martinelli, Tarma.

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO (AREA LEGAL)

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

SUNARP

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Si, debe operar la buena fe, para que la adquisición del derecho a nombre del comprador, quien paga un monto de dinero para obtener el derecho de propiedad sobre un bien inmueble.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Claro que si, se vulnera el derecho de propiedad por cuanto se le perjudica al comprador, quien

de buena fe y con el conocimiento de la
partida registral del predio que desea adquirir

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Claro que si, al vulnerarse el derecho de propiedad se vulnera el derecho que tiene el propietario, al haber adquirido un predio con todas sus derechos inherentes.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Yo, no que si, podria afectar el trafico del predio y por lo adquisición que se da con respecto al predio.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

No es posible la seguridad jurídica

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

Claro se detendría el tráfico jurídico

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Si, repercute demasiado

No es posible la seguridad jurídica

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

Claro, se detendría el tráfico jurídico

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Identificar seguridad dinámica y su influencia en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

-
-
8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

No es absoluto, es variable, por cuanto hay varios actos jurídicos,

.....

.....

.....

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Si hay muchas desventajas, pero es necesario que se registre altamente todos los predios por diferentes motivos, pero hay un derecho ya adquirido, por el pago del precio,

.....

.....

.....

Mantuzaga

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: Edward Saul Haza Lizarbe

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: Fiscal / Abogado / Master Civil Comercial

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

Jr. Adolfo King s/n - CALLAO / Referencia Castillo Real Felipe
Fiscalía

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Considero que ambos contratos deben seguir operando de acuerdo a la legitimidad de la norma ya que existen casos que dichos inmuebles son vendidos o transferidos utilizando el tráfico inmobiliario ya que esto genera inseguridad de quien lo compra u ostiene y esto viola derechos.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

La doble venta, es un medio por lo cual, utilizan personas para beneficiarse de manera económica y fácil, violando

plazos de gracia es el comprador, además el principio de buena fe ampara al tercero, quien según el no tuvo conocimiento que dicho contrato peca de ser un acto jurídico nulo o fraudulento.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Si, considero ya que la seguridad jurídica debería prevalecer, sin embargo con respecto al derecho de propiedad de bienes inmuebles no siempre se realiza con seguridad y esto vulnera el derecho del comprador a de quien lo obtiene como legítimo propietario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Considero que al realizarse una modificación, compromete no solo la seguridad de un contrato de compra venta o transferencia de bienes inmuebles sino el sistema registral, ya que el principio de buena fe registral objetiva se realiza o contribuye un descenso a la seguridad estática para obtener un derecho.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Para garantizar seguridad jurídica, nuestro sistema registral debe implementarse el carácter constitutivo con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble, ya que esto no solo se ovoida a la manifestación de los actos, sino a la validez y legitimidad para un contrato redigido.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

No, porque no se da de manera toda seguridad jurídica, ya que en sistema registral declarativo solo predomina el principio consensualista más no la legitimidad de actos de inscripción, ya que esto es fuertemente facultativo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Con respecto a la seguridad dinámica repercute en los contratos de compra venta y transferencias de bienes inmuebles, ya que el tenor de buena fe es amparado, y este principio está estipulado no solo código civil, sino también en el sistema registral, por otro lado, el principio registral subjetivo aun no está contemplado en nuestra legislación.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social” ?

No es.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Quizás una de las deficiencias o desventajas que se da en el sistema registral ante la entidad Sunarp, es que a veces existen personas coludidas que hacen uso mal de derecho, redolando documentos o trmites de manera registral e inclusive aunque existe un alante registral, con nuestro sistema registral es poca seguro, ya que existen actos de inscripción de doble venta o también fraude inmobiliario.


EDWARD SAUL MAZA LIZÁRRE
Fiscal Adjunto Provincial
2da. Fiscalía Provincial Corporativa
Especializada en Tráfico Ilícito de Drogas
Sede Callao

Cal 60804.

Nb06000

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: David Lopez Arce

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO / Titular del Estudio Civil / Jurídico

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

Considero que sí, ya que ambos están frecuentemente vinculados con la aplicación de la seguridad jurídica y el principio de buena fe y estos contratos son permisionos e imprecisos para realizar un acto jurídico.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Sí, se vulnera el derecho de propiedad, ya que el legítimo propietario es el afectado, y si hay o se

el caso de doble venta mas aun es el perjudicado ya que el principio de buena fe es amparado por este principio el Cod. le da seguridad tambien por parte de la Entidad Sonamp.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

El derecho de propiedad es un derecho protegido por nuestra Constitución y a la vez en el ambito civil, pero aun asi se comete actos obvios por los cuales se vulnera el derecho y el legitimo propietario pierde su propiedad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

No, por que aunque existe una modernización o quizas una reforma, nuestro sistema registral es muy inderal y no es muy segura.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

No, garantiza seguridad, un sistema registral declarativo el cual tenemos, considero que si implementara el sistema registral de carácter constitutivo, se garantizaría de manera obligatoria la inscripción de predios de los bienes inmuebles.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

Considero que no.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

En los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles si repercute la seguridad dinámica, además el principio de buena fe subjetiva no se da en nuestra legislación por que avocarse a un conocimiento previo si existiese o procede de acto jurídico nulo.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social” ?

Para nuestra constitución debe ejercerse con el bien común de acuerdo a los límites de ley, pero esta premisa no siempre se da, a demás se subordinan su uso y goce al interés social como por ejemplo la expropiación de propiedad inmueble.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Para poder realizar una inscripción de propiedad inmueble ante registros Públicos (SUNARP), existe deficiencias o desventajas, ya que no existe totalmente una seguridad plena, aun se da los inscripciones de propiedad de doble venta o incluso actos de inscripción que generan inseguridad como el fraude inmobiliario, ya que a pesar que existe predeterminación a través de un alista registrado.


 David M. López Arce
ABOGADO
Reg. C.A.C. N° 9260

GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: Giancarlo Ramirez Gutierrez

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

Podar Judicial - Juzgado Paz Letrado - Sede Comisaria

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

A mi parecer no debe operar ningún tipo de contrato porque la honestidad del ciudadano peruano en la práctica y realidad deja mucho que desear y no están todas las condiciones para ello.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

Si se vulnera el derecho de propiedad, dado que en la práctica el terreno de buena fe en realidad,

puede estar en conformidad con el segundo supuesto
comprobado en papers del propietario.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Si, por lo antes expuesto.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

A mi parecer la modificación del principio de buena fe y de seguridad estática registral pueden operar en simultáneo para dar mayor seguridad al propietario.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Si, porque al estar gravado no puede ser transferido con facilidad, sino con cierto defecto.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

No tanto porque este derecho de inscripción solo modifica o actualiza algunas situaciones posteriores más no afecta la titularidad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

Si, repercute negativamente para el propietario, por lo que la seguridad dinámica debe ser modificada al igual que el principio de buena fe, o si es aplicado legalmente por mejor aun.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social" ?

Definitivamente la ley pone límites al ejercicio del derecho de propiedad y el bien común e interés social ya que ambos están por encima.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Definición de desventajas lo está dando el principio de buena fe y a modo de conclusión en nuestra realidad es un riesgo constante para el propietario, crea inseguridad jurídica y al extremo hasta tantas organizaciones operan, porque este principio se los permite, por lo que debe ser dejado sin efecto.



GIANCARLO RAMIREZ GUTIERRES
CAIE - 7267



GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado:

Dr. Lucio Lozada Lantini

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO:

*- P. B. O. G. D. D. - Juez Provisional y
R. J. Sec. de Jurisprudencia*

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado)

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

*El Principio de Buena fe y la Seguridad Jurídica
Si deben seguir operando en los Contratos de
Compra Venta y Transferencia de Inmuebles.
Porque este principio garantiza la Legitimidad
de las transferencias en los Contratos de compra
Venta porque de lo contrario pueden haber
viciados, No Validos o Capras Ostulidad del acto jurídico
de la voluntad entre las partes, es decir acuerdos y pactos*

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

*Si se vulnera el Derecho de Propiedad
por cuanto el contrato se realiza de Buena fe y
con Legítimo Derecho de la propiedad puesto
que antes de celebrarse el contrato de Compra Venta
se tiene que verificar en los R. E. P. P. su titularidad*

Todo ello antes de celebrar el contrato y se presume que se realiza de buena fe.

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

Que si se vulnera la Seguridad Jurídica en el Derecho de Propiedad de bienes inmuebles del Legítimo Dueño del propietario por lo que se encuentra establecido e estatuido en el artículo 7º de la Carta Magna del Perú.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

Si ha repercutido por cuanto la Buena fe registral, ya que protege el derecho frente a terceros quienes pueden por error perjudicar el Legítimo Derecho de propiedad y de los bienes materia de Registro, en los Registros Públicos.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

Debería darse el principio de Legitimidad en el caso por lo tanto la propiedad inmueble se encontraría & se encuentra garantizado el Derecho de Propiedad ya que se cumple los elementos constitutivos del Contrato, Solemne, Consensual, Bilateral, Intervoluntario las partes Contratantes,

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

No porque garantiza la Legitimidad de la inscripción del bien en los RR.PP

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

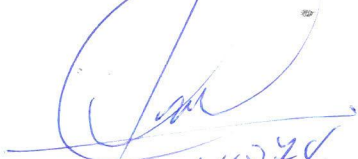
Se influye en los contratos de C-V porque se presume subjetiva por un acto de buena fe al ejercicio de la C-V. Debe tener pleno conocimiento del uso o fraude inmobiliario al realizarse las operaciones de compra venta.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés, social" ?

El derecho de propiedad es inviolable y se ejerce dentro de los límites de ley. Como lo ordena la Constitución Política del Perú.
Si bien es cierto tenemos derecho a la propiedad

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

- Que los plazos que quedan por demorados largos por lo tanto hay demoras en el tiempo
- En cuanto a la economía los gastos registrales son muy onerosos
- En cuanto a las observaciones y levantamiento de fecha, el tiempo que cumple por lo tanto perjudica a los interesados usuarios


D.A. 14274
D.A. Louy Vera Restan



GUÍA DE ENTREVISTA

(Enfoque cualitativo)

TÍTULO: La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Entrevistado: SIGRID CONCEPCION REYES NAVARRO

CARGO / PROFESIÓN / GRADO ACADÉMICO: ABOGADO

INSTITUCIÓN: (donde labora el entrevistado) 13 AÑOS DE EXPERIENCIA

ESTUDIO JURÍDICO INDOCOFAS S.A.C. CIVIL/COMERCIAL

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario

Preguntas:

1. Para usted ¿Cree que la seguridad jurídica y el principio de buena fe deberían continuar operando en los contratos de compra venta y transferencia de bienes inmuebles?

..... Si deberían continuar operando porque
 garantiza sus derechos en una relación jurídica
 de los usuarios, pero debe establecerse parámetros
 respecto a la buena fe que viene siendo muy
 útil.

2. Para usted ¿Cree que se vulnera el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario; en casos de la doble venta de bienes inmuebles ya que el principio de buena fe ampara tal derecho al tercero de buena fe?

..... Si se vulnera, es por ello que se debe establecer
 parámetros de acuerdo para operar la buena fe

3. Para usted ¿Cree que se vulnera la seguridad jurídica en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario?

La seguridad jurídica en tanto se encuentra amparada con la fe registral no vulnera la seguridad jurídica.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1:

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble

Preguntas:

4. ¿Considera usted que la modificación del artículo 2014 del código civil ha repercutido en la seguridad estática y el principio de buena fe registral objetiva en los contratos de compra venta de bienes inmuebles?

De conformidad con la Ley 20.313 que modifica el artículo 2014, esta modificación deslita el actuar del Sistema Registral con respecto la función de Calificación del Registrador Público porque el Acto de Inscripción puede ser elevado por el contenido del título Archivos, que sirve de sustento para dicha calificación.

5. ¿A través del sistema registral el carácter constitutivo de inscripción de la propiedad inmueble en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica?

El derecho como propietario sobre el bien inmueble, goza de los garantías que otorga la SUNARP que garantiza la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro y gozan de la protección del derecho inscrito a través de los Principios registrales.

6. ¿Usted considera, que al contar con un derecho de inscripción declarativo se podemos hablar de seguridad estática?

Cuando hablamos de seguridad estática el titular de un derecho subjetivo no podría ser privado de éste sin su consentimiento, me parece que al derecho de inscripción no se le va a privar de dicha seguridad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2:

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble

Preguntas:

7. ¿Considera usted que la seguridad dinámica y el principio de buena fe pública registral subjetiva repercute en los contratos de compra venta o transferencia de bienes inmuebles?

La seguridad dinámica es cuando el adquirente de un derecho subjetivo no puede ver afectado su adquirente en virtud de causas que no conocía o que no debía conocer en el tiempo de llevar a cabo estos si repercuten en los actos contextuales conjuntamente con el principio de Buena Fe Pública Registral.

8. ¿Considera usted que el derecho de propiedad no es absoluto, ya que debe ejercerse con el bien común y de acuerdo a los límites de ley tal como lo dice el art 70 de la constitución o es una ley que puede subordinar tal uso y goce al interés social?

no el derecho de propiedad debe ser absoluto

Pa ceute el propietario de un bien inmueble tiene su derecho al disfrute y no puede subordinarse a un Causa Social.

9. ¿Qué deficiencias o desventajas se encuentra en el derecho de propiedad con respecto a la inscripción de la propiedad inmueble ante la SUNARP?

Mejor es decir de los títulos para que el derecho de propiedad no se vulnera de ser justos de acuerdo con estatutos no escritos.


Sigrida Reyes Navarro
ABOGADA
CAL 34577

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Nombre del Instrumento: CASACION SOBRE REIVINDICACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN INMUEBLE

Número de Expediente: 1591-2010

Fecha de expedición: Ocho de setiembre del dos mil diez

Organización/entidad expedidora: SALA DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANCASH.

Objetivo General

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.

LA INTERPRETACIÓN DE LA CASACION

Ítems	Marcar		
	Buena	Regular	Malo
1. Se procedió a calificar la admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio			

Ítems	Marcar	
	Si	No
2. Se revocó la sentencia de la primera instancia que declara infundada la demanda		

Ítems	Marcar		
	Totalmente de cuerdo	Ni de acuerdo ni desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
3. Se aplicó la correcta aplicación del derecho objetivo y la Jurisprudencia nacional de la Corte Suprema.			

FUNDAMENTOS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Objetivo específico 1

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble.

LA INEFICACIA DE LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL PRINCIPIO DE BUENA FE EN LOS CONTRATOS DE COMPRA VENTA Y TRASFERENCIAS DE BIENES INMUEBLES

Ítems	Marcar		
	Buena	Regular	Malo
4. Se da la correcta interpretación del principio buena fe en el artículo 2014			

Objetivo específico 2

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

EL CUMPLIMIENTO DEL PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL AMPARA AL TERCERO DE BUENA FE Y VULNERA EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL LEGÍTIMO PROPIETARIO

Ítems	Marcar	
	Si	No
7. Se brinda seguridad jurídica al tercero aparente de buena fe		

Ítems	Marcar		
	Nada	A veces	Siempre
8. Se convalidó el acto jurídico nulo a través de una inscripción en los Registros Públicos			

Ítems	Marcar		
	Totalmente de cuerdo	Ni de acuerdo ni desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
9. Existe inscripción registral de compra venta simulada			

FUNDAMENTOS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CASACION SOBRE REIVINDICACION Y ENTREGA DE BIEN INMUEBLE

CAS N° 1591-2010

ANCASH, Lima, ocho de setiembre del dos mil diez

VISTOS: Con los acompañados, viene a conocimiento de este Supremo Tribunal el recurso de casación interpuesto por Magloria Magdalena Mejía Montes contra la sentencia de vista de fecha dos de setiembre del dos mil nueve que revocó la sentencia de primera instancia que declara infundada la demanda y reformándola la declara fundada en el extremo de reivindicación y entrega de bien inmueble urbano, debiendo para tal efecto procederse a calificar los requisitos de admisibilidad y procedencia de dicho medio impugnatorio, conforme a lo previsto por la Ley 29364 que modifica entre otros los artículos 387, 388, 391 y 392 del Código Procesal Civil; Considerando .-Primero Que, verificados los requisitos de admisibilidad previstos en el artículo 387 del Código Procesal Civil, i) Se recurre una resolución expedida por la sala superior que pone fin al proceso, ii) Se ha interpuesto ante la Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Ancash (órgano que emitió la resolución impugnada), si bien no adjunta copia de la cedula de notificación de la resolución de vista con de la sentencia de primera instancia, conforme a lo previsto en el inciso 2 del acotado numeral, ello debe quedarse subsanado en la medida que los autos fueron remitidos a este Supremo Tribunal; iii) Fue interpuesto dentro del plazo de diez días de notificado con la resolución impugnada; iv) Adjunta el arancel judicial por interposición del recurso de casación; Segundo.- Que, previo al análisis de los demás requisitos de fondo, debe considerarse que el recurso de casación es un medio impugnatorio extraordinario de carácter formal que solo puede fundarse en cuestiones eminentemente jurídicas y no fácticas o de revaloración probatorio, es por ello que tiene como fin esencial la correcta aplicación e interpretación del derecho objetivo y la unificación de la jurisprudencia nacional por la Corte Suprema; en ese sentido, debe fundamentarse de manera clara, precisa y concreta indicando en que consiste la infracción normativa y cuál es la incidencia directa en que se sustenta. Tercero.- Que, respecto al requisito de fondo previsto en el inciso 1 del artículo 388 del código Procesal Civil, a la

recurrente no le es exigible su cumplimiento en razón a que la sentencia de primera instancia le fue favorable, Cuarto.-Que, la recurrente invoca como causal de su recurso: 1) Infracción normativa del artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Estado del artículo I del título Preliminar del Código Procesal Civil, 2) Inobservancia de los artículo 1075, 1122 y 1131 del Código Civil de 1936, 225 del Código Civil Vigente y 237 del Código Procesal Civil; 3) Inadecuadamente aplicación de los artículos 293 y 923 del código Civil, Quinto.- Que, respecto a la denuncia descrita en el numeral, 1) del considerando precedente, alega que la sentencia de vista les ha privado de la tutela jurisprudencial efectiva, al negar su condición de propietarias del bien objeto de demanda desconociendo sus derechos sucesorios ya que no se ha meritado el expediente ciento nueve, dos mil dos, anexo al presente donde consta a fojas doscientos treinta y dos, su condición de herederas de Haydee Mercedes Montes Chávez. Precisa la recurrente que adquieran por sucesión hereditaria la propiedad del predio lo cual se encuentra probado plenamente en el expediente cero setenta y ocho mil novecientos noventa y cinco, sobre acción interdicto, con el documento de compraventa de fojas tres o cuatro por medio de cual Hayde Mercedes Montes Chávez adquiere la propiedad del predio el veinticinco de octubre de mil novecientos setenta y cinco, elevado a escritura pública imperfecta confirmas legalizadas. Aunque este documento es una escritura imperfecta no quiere decir que carezca de valor probatorio, ya que, el artículo 1122 del Código Procesal Civil de mil novecientos treinta y seis, no establecía una forma determinada para la celebración de dicho acto jurídico. Sexto.- Que, sobre la denuncia descrita en la primera parte del numeral 2) del cuarto considerando, señala que son normas que establecen una distinción entre el acto jurídico y el documento que lo contiene, en tal razón el cato jurídico de compraventa celebrado por la madre de los demandadas es inalterable. Con lo cual, la propiedad de la causante de las demandas, más aun cuando la sucesión intestada de Haydee MERCEDES Montes Chávez se encuentra acreditada a fojas doscientos treinta y dos del expediente ciento nueve – dos mil.

Estimo.- Que, sobre la denuncia descrita en la primera parte numeral 3) del cuarto considerando, artículo 293 del Código Civil, refieren que con el objeto de desconocer la legítima propiedad de Haydee Mercedes Montes Chávez, la Sala

Superior omite examinar los antecedentes de transmisión de propiedad , pues el acto jurídico de compraventa celebrado por Yolanda Margarita León Cochachin y los demandantes fue simulado para burlar los derechos de propiedad de Hayde Montes Chávez, debido a que los demandantes tenían pleno conocimiento del proceso de interdicto, expediente mil novecientos noventa y cinco guion cero sesenta y ocho, por ello resulta nulo de pleno derecho el citado acto jurídico de compraventa, más aun cuando si Yolanda Margarita León Cochachin y los demandantes extinguieron tácitamente el referido acto jurídico al celebrar una nueva compraventa que corre a fojas cuarenta y dos, lo que acredita la mala fe de los demandantes; además, a fojas cuarenta y uno aparece la falsificación del acto jurídico "Promesa de Compraventa" efectuado por Yolanda Margarita León Cochachin con Rubén Hidalgo Villon, por el predio objeto de litis. Este documento fue suscrito por la madre de la primera de las nombradas por esta menor de edad, sin embargo, en el referido contrato aparece el número de documento nacional de identidad de León Cochachin cuando este aun no existía, como se demuestra en la certificación del registro de fojas sesenta y uno. Así, León Cochachin utiliza el referido documento falsificado para celebrar el contrato de compraventa de fojas treinta y seis, mediante el cual hidalgo le vende el inmueble materia de litis, a pesar de que ya no es de su propiedad, con lo cual la inscripción registral del contrato de compraventa simulada celebrado entre Yolanda León Cochachin y Rubén Isaias Hidalgo Villon se efectuó con ardid y mala fe. Octavo.- Que, respecto a la aplicación inadecuadamente del artículo 923 del código civil, señala que se ha favorecido indebidamente a los demandantes cuando de los antecedentes se ha acreditado que las demandadas son las legítimas propietarias de la bien inmueble materia de litis. Noveno.- Que, del análisis de las causales invocadas se advierte que las mismas no cumplen con los requisitos contenido en los incisos 2,3 y 4 del artículo 388 del Código Procesal Civil, por cuanto, no se establece de manera clara y precisa en que habría consistido la supuesta infracción normativa de las normas invocadas, limitándose las recurrentes a realizar alegaciones sobre el fondo de la controversia sosteniendo que de los medios probatorios actuados en el expediente y de los acompañados, se encuentran acreditados sus derechos de propiedad por sucesión sobre el materia de litis, que el título de la vendedora de los demandantes es nulo de pleno derecho y los demandantes celebran el

contrato de compraventa de mala fe, para desconocer los derechos de las recurrentes; sin embargo no acreditan la incidencia directa que estas presuntas infracciones habrían tenido sobre la decisión contenida en la resolución impugnada , ya que en la sentencia de vista se ha establecido: "(...) al momento de efectuarse la venta del inmueble materia de la presente litis los actuales accionistas no conocían sobre el proceso sesenta y ocho , noventa y cinco , interdicto de recobrar- es decir al momento que se produjo , la compraventa los demandantes adquirieron de buen fe el bien inmueble de controversia, desconociendo sobre la controversia judicial en la cual era parte su vendedora y aparándose en el asiento registra, corriente de fojas once, en el cual se infería que Yolanda Margarita León Cochachin era la propietaria del terreno en litis, llevaron a cabo dicha compra, y posteriormente los actores proceden con anotar en los Registros Públicos dicha compraventa realizada, dándose como consecuencia de ello la diligencia de lanzamiento del predio en litis, habiendo dejado expresa constancia que estos desconocían de dicho por eso, ende en todo momento de efectuarse la adquirió del inmueble en litis, por lo que cumplen con lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil, es decir, se ha dado una compraventa onerosa en donde ha existido la buena fe de parte de los compradores y ahora accionantes", siendo así, se advierte que las recurrentes discrepan de la forma en que la Sala Superior valoro los Hechos y las pruebas que sustentan su decisión, alegando una valoración de acuerdo a sus intereses, con lo cual en el fondo pretende que en vía acusatoria se realice una nueva valoración probatoria , pretensión que no puede prosperar por contravenir uno de los del recurso contenido en el artículo 384 del Código Procesal Civil. Además, la recurrente no precisa si su pretensión casatoria es anulatorio o revocatorio; consecuentemente el recurso debe ser declarado improcedente. Decimo.- Que, mediante resolución numero cincuenta y dos, de fecha y veintidós de diciembre de dos mil nueve, la Sala Civil de la Corte Superior de Ancash concedió el recurso de casación y dispone la elevación del expediente a la Sala Civil de la Corte Suprema ; sin embargo , conforme al artículo 387 del Código Procesal Civil, si el recurso de casación se interpone en la Sala Superior , esta deberá remitirlo a la Corte Suprema sin más trámite dentro plazo de tres días, en consecuencia, deviene en nulo conforme a lo estipulado en el artículo 171 del mencionado código adjetivo. Por las razones expuestas y de conformidad con lo

previsto en el artículo 171 del Código Procesal Civil: Declararon NULO el confesorio de fojas trescientos cincuenta y seis, su fecha veintidós de diciembre de dos mil nueve y de acuerdo a lo previsto en el artículo 392 del Código Adjetivo: Declararon : Improcedente el recurso de casación interpuesto a fojas trescientos cuarenta y nueve por Magloria Mejía Montes; Dispusieron: la publicación de la presente resolución en el diario Oficial "Peruano" bajo responsabilidad; en los seguidos por Pedro Claver Garay Pampa y Rosalinda María Gonzales Shocosh de Garay Pampa y Rosalinda María Gonzales Shocosh de Garay con Magloria Magdalena Mejía Montes de Moreno y Haydee Mercedes Montes Chávez sobre reivindicación; y los devolvieron; interviniendo como Ponente, el Juez Supremo, señor Vinatera Medina.- SS León Ramírez Vinatea Medina, Aranda Rodríguez, Alvarez López, Valcárcel Saldaña.

GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO

Nombre del Instrumento: LEY N° 30313

Fecha de expedición: 26 DE MARZO DEL 2015

Organización/entidad expedidora: CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Objetivo General

Analizar la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.

LA CORRECTA INTERPRETACION DE LA MODIFICATORIA DEL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRALDE LA LEY 30313

Ítems	Marcar		
	Bueno	Regular	Malo
1. La presente ley se elaboró para prevenir y anular acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica			

Ítems	Marcar	
	Si	No
2. En las instancias registrales se rectifica su invalidez en los asientos registrales al carecer legitimidad sus efectos		

FUNDAMENTOS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Objetivo específico 1

Identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva dentro de la inscripción de propiedad inmueble.

LA INEFICACIA DE LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL PRINCIPIO DE BUENA FE PUBLICA REGISTRAL DE LA MODIFICATORIA DEL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL DE LA LEY 30313

Ítems	Marcar		
	Nada	A veces	Siempre
3. En los actos de inscripción se convalida los actos nulos o anulables en las disposiciones vigentes.			

Objetivo específico 2

Determinar como la seguridad dinámica influye en el principio de buena fe pública registral subjetiva dentro de la inscripción de la propiedad inmueble.

**CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA EFECTUAR SEGURIDAD
DINAMICA AL TERCERO APARENTE DE BUENA FE EN LA MODIFICATORIA
DEL ARTICULO 2014 DEL CODIGO CIVIL EN EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL
DE LA LEY 30313**

Ítems	Marcar		
	Totalmente de acuerdo	Ni de acuerdo ni desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
5. Las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero de buena fe ni los títulos pendientes cuya prioridad sea anterior al asiento de cancelación.			

Ítems	Marcar		
	Nada	A veces	Siempre
6. El tercero de buena fe mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después de anule, rescinda, cancele o resuelva los asientos registrales.			

FUNDAMENTOS

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PODER LEGISLATIVO

CONGRESO DE LA REPUBLICA

LEY N° 30313

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

LA COMISIÓN PERMANENTE DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

**LEY DE OPOSICIÓN AL PROCEDIMIENTO DE
INSCRIPCIÓN REGISTRAL EN TRÁMITE Y
CANCELACIÓN DEL ASIENTO REGISTRAL POR
SUPLANTACIÓN DE IDENTIDAD O FALSIFICACIÓN
DE DOCUMENTACIÓN Y MODIFICATORIA DE
LOS ARTÍCULOS 2013 Y 2014 DEL CÓDIGO CIVIL
Y DE LOS ARTÍCULOS 4° Y 55° Y LA QUINTA Y
SEXTA DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
TRANSITORIAS Y FINALES DEL DECRETO
LEGISLATIVO 1049**

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene como objeto establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, la cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de los documentos presentados a los registros administrados por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, así como modificar las disposiciones del Código Civil y del Decreto Legislativo del Notariado para prevenir y anular las acciones fraudulentas que afectan la seguridad jurídica.

Artículo 2. Naturaleza del procedimiento de inscripción registral

El procedimiento de inscripción registral de un título es especial y de naturaleza no contenciosa, con las excepciones previstas en la presente Ley.

Únicamente cabe admitir el apersonamiento de autoridades o funcionarios al procedimiento de inscripción en trámite para plantear su oposición por suplantación de identidad o falsificación de documentos, conforme a lo establecido en el artículo 3 de la presente Ley.

La persona que presenta una solicitud de oposición sin arreglo a lo previsto en la presente Ley no forma parte del procedimiento, debiendo el registrador rechazar de plano dicha oposición, en decisión irrecurable en sede administrativa.

Artículo 3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite

3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda:

- a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.
- b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que

el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.

- c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.
- d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.
- e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurable en sede administrativa.

- 3.2 En caso se formule oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite, esta solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.
- 3.3 No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral.
- 3.4 Formulada la oposición al título presentado sustentada en cualquiera de los documentos a que se refieren los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, las instancias registrales bajo responsabilidad, previa calificación y verificación, proceden a la tacha del título.
- 3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos.
- 3.6 La persona que denuncie la suplantación de identidad ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que oficie al notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro según corresponda, a fin de verificar la existencia de la denuncia.

Artículo 4. Supuestos especiales de cancelación de asientos registrales

- 4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.
- 4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.
- 4.3 En caso de que se disponga la cancelación del asiento registral, esta se realiza bajo exclusiva responsabilidad del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.

La decisión del jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos de disponer la cancelación de un asiento registral es irrecurrible en sede administrativa. El plazo para la decisión de disponer la cancelación de un asiento registral se establece en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 5. Efectos de la cancelación

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

Artículo 6. Título formal en las decisiones arbitrales

La decisión arbitral que sustenta la inscripción o anotación en el registro debe cumplirla formalidad que disponga la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos conforme al principio registral de titulación auténtica.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamenta la presente Ley en un plazo no mayor de noventa días calendario contados a partir de su entrada en vigencia.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

PRIMERA. Modificación de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil

Modifíquense los artículos 2013 y 2014 del Código Civil en los términos siguientes:

“Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes. La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes”.

“Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

SEGUNDA. Modificación de los artículos 4° y 55° del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado

Modifíquense los artículos 4° y 55° del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en los términos siguientes:

“Artículo 4°.- Ámbito territorial

El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen intervivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al consúl cuando realiza funciones notariales.

Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias

es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado”.

“Artículo 55°.- Identidad del Otorgante

El notario dará fe de conocer a los otorgantes y/o intervinientes o de haberlos identificado.

Es obligación del notario verificar la identidad de los otorgantes o intervinientes, a través del acceso a la base de datos del Registro Nacional de Identificación y Estado Civil -RENIEC-, en aquellos lugares donde se cuente con acceso a Internet y sea posible para la indicada entidad brindar el servicio de consultas en línea, así como a la base de datos de la Superintendencia Nacional de Migraciones, respecto de la información sobre los extranjeros residentes o no en el país, pudiendo acceder al registro de carnés de extranjería, pasaportes y control migratorio de ingreso de extranjeros, para la verificación de la identidad de los intervinientes mediante la verificación de las imágenes, datos y/o la identificación por comparación biométrica de las huellas dactilares. Cuando el notario lo juzgue conveniente exigirá otros documentos y/o la intervención de testigos que garanticen una adecuada identificación.

Para estos efectos, el ejercicio personal de la función no excluye la colaboración de dependientes del despacho notarial, sin que ello implique la delegación de la función para realizar los actos complementarios o conexos que coadyuven al desarrollo de su labor, bajo la responsabilidad exclusiva del notario.

El notario que cumpliendo los procedimientos establecidos en el presente artículo diere fe de identidad de alguno de los otorgantes, inducido a error por la actuación maliciosa de los mismos o de otras personas, no incurre en responsabilidad.
(...)

TERCERA. Modificación de las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado

Modifíquense las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en los términos siguientes:

“Quinta.- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

Igual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diere lugar a la inscripción registral.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

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

Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado”.

“Sexta.- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos públicos protocolares en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, o a sus respectivos representantes, el notario ante quien se otorgó dicho instrumento debe presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral, dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

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

Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta falsificación.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, se regirán por las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos”.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Adecuación del Reglamento General de los Registros Públicos

Encárgase al Poder Ejecutivo, según corresponda, la adecuación del Texto Único Ordenado (TUO) del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN, para el cumplimiento de la presente Ley en un plazo de sesenta días calendario a partir de su entrada en vigencia.

Comuníquese al señor Presidente Constitucional de la República para su promulgación.

En Lima, a los cinco días del mes de marzo de dos mil quince.

ANA MARÍA SOLÓRZANO FLORES
Presidenta del Congreso de la República

NORMAN LEWIS DEL ALCÁZAR
Segundo Vicepresidente del Congreso
de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE
LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de marzo del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente Constitucional de la República

ANA JARA VELÁSQUEZ
Presidenta del Consejo de Ministros

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:..... Eliseo Wenzel Miranda
- 1.2. Cargo e institución donde labora:..... Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:..... Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento:..... Shirley Hilagos Ilave Corrales

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 23 de Junio del 2017


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09946260 Telf. 99 2303480

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres:..... RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE
- 1.2. Cargo e institución donde labora:..... Docente UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación:..... Entrevista
- 1.4. Autor(A) de Instrumento:..... SHIRLEY HUALSPOS CLAVE CANDREAS

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													✓
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													✓
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													✓
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													✓
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													✓
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													✓
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													✓
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													✓
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													✓
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													✓

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 23 de Junio del 2017

.....
 FIRMA DEL RODRIGUEZ FIGUEROA JORGE ANTE

ABOGADO CALN N° 1048

ADMINISTRADOR CLAP 3363
 DNI No. 1025402 59905038



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Pedro Pablo Santisteban Llontop
- 1.2. Cargo e institución donde labora: FISCAL MILITAR Policial - Ministerio de Defensa
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ENTREVISTA
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: HAWE CARPAZAS Shirley M. IASGUS

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

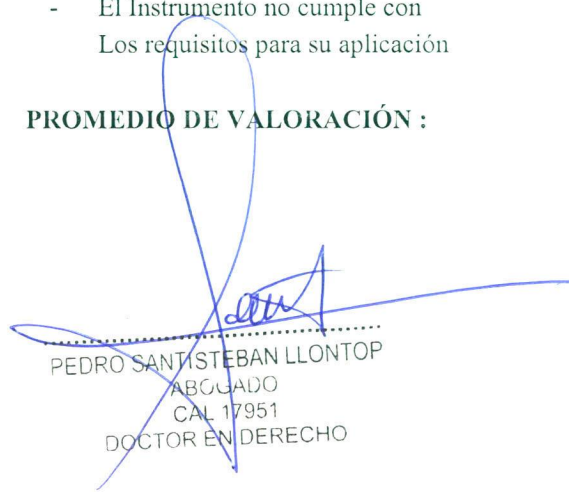
- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

90 %

Lima, 23 de Junio del 2017


 PEDRO SANTISTEBAN LLONTOP
 ABOGADO
 CAL 17951
 DOCTOR EN DERECHO

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 99803311 Telf.: 983278657



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: VILDOSO CABRERA, ERICK DANIEL
- 1.2. Cargo e institución donde labora: D.T.C.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GEN ANALISIS DOCUMENTAL (CASACOS)
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: SHIRLEY MIRAGROS LLAVE CARAZAS

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 09 Noviembre del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09949328 Telf.: 99697744

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

1.1. Apellidos y Nombres: VILDOZA CABRERA, ERICK DAHIFE
 1.2. Cargo e institución donde labora: DTC
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS NORMATIVO (IEX)
 1.4. Autor(A) de Instrumento: LIANE CARRAS, SILVIEY MILAGROS

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 09 de NOVIEMBRE del 2017


 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09942027 Telf.: 9967741

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ACETO LUCA
 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV DEZOTO
 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA ANÁLISIS DOCUMENTAL (CASACIÓN)
 1.4. Autor(A) de Instrumento: SHARY MILAGROS HOVE CARRAS.

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												X	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												X	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												X	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												X	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												X	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												X	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												X	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 9 DE NOVIEMBRE del 2017

Juan Aceto

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No: 492955 Telf: 931299329

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: ACEJO LUCA
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV DE DECHO
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL (Icy)
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: SILVIA HINGOS ILAVE CARRAS

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													X
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													X
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													X
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													X
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales													X
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.													X
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													X
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.													X
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.													X
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													X

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

X

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 9 DE NOVIEMBRE del 2017

Juan Acuña

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 4192445 Telf. 931799729

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: VENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: DOCENTE UCV
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANÁLISIS Documentario (casavón)
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley MILLAROS Ilave Carrasco

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si
No

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95%

Lima, 09 de Noviembre del 2017

[Firma]
FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No. 09940210 Telf. 992303480



VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: WENZEL MIRANDA ELISEO SEGUNDO
- 1.2. Cargo e institución donde labora: PROFESOR UCV.
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: ANÁLISIS DOCUMENTAL (LEY)
- 1.4. Autor(A) de Instrumento: Shirley MIRAGOS Ilave (avocada)

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.												✓	
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.												✓	
3. ACTUALIDAD	Esta adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.												✓	
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.												✓	
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales												✓	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las variables de la Hipótesis.												✓	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												✓	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas objetivos, hipótesis, variables e indicadores.												✓	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr probar las hipótesis.												✓	
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.												✓	

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD


- El Instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

Si

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

95 %

Lima, 09 de Noviembre del 2017


 ELISEO S. WENZEL MIRANDA
 Abogado
 CAL - 29482

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09940210 Telf: 992303480

FOTOS DE LOS ENTREVISTADOS

