UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

"La protección del tercero de buena fe y el derecho de propiedad en el distrito del Callao 2018"

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogado

AUTORES:

Méndez Inga, Kevin Román (ORCID: 0000-0001-7324-0150)

Salazar Carranza, Gary Efraín (ORCID: 0000-0002-1664-165X)

ASESOR:

Mgtr. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: 0000-0002-8776-295)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de Familia, Derechos Reales, Contratos y Responsabilidad Civil Contractual, y Extracontractual y Resolución de Conflictos

LIMA - PERÚ

2020

Dedicatoria:

Este trabajo se lo dedicamos a nuestros padres por el apoyo incondicional de siempre, por la confianza y el amor que todas las vidas nos han brindado a pesar de los tropiezos que da la vida universitaria.

Agradecimientos:

Agradecer a Dios sobre todas las cosas, a la prestigiosa Universidad Cesar Vallejo por confiar en el desempeño de los alumnos de la facultad de derecho, y a mis padres por el continuo apoyo.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula i
Dedicatoria..... ii
Agradecimiento iii
Índice de contenidos..... iv
Índice de tablas v
Resumen vii
Abstract.....viii

I. INTRODUCCIÓN…… **1**
II. MARCO TEÓRICO…… **5**
III. METODOLOGÍA…… **15**

3.1. Tipo y diseño de investigación ……... 15
3.2. Categorías, Subcategorías y matriz de categorización …. 15
3.3. Escenario de estudio …….. 15
3.4. Participantes …….. 16
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos ……... 16
3.6. Procedimiento …… 17
3.7. Rigor científico ……... 18
3.8. Método de análisis de datos …… 18
3.9. Aspectos éticos ……. 19

III. RESULTADOS Y DISCUSIÓN …… 21
IV. CONCLUSIONES …… 36
V. RECOMENDACIONES ……... 37

REFERENCIAS

ANEXOS

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1

Categorías, Subcategorías y matriz de categorización…… 15

Tabla 2

Participantes …….. 16

Tabla 3

Rigor científico …… 18

RESUMEN

El presente trabajo tiene como objetivo principal determinar cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao en el año 2018.

El trabajo corresponde a una investigación del tipo descriptiva, ya que el estudio implica la descripción de una situación, se tomó como población a los jueces, fiscales y/o abogados del distrito del Callo que desempeñan labor jurídica, y como muestra se tomó a 5 profesionales de Derecho a los cuales se les realizó una entrevista validada por el autor. Los resultados indicaron que los entrevistados consideran que la figura del tercero de buena fe contribuye de manera positiva en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao.

La conclusión del estudio fue que la figura del tercero de buena fe contribuye de manera positiva y negativa en la protección del derecho de propiedad.

Palabras clave: figura de tercero, buena fe, derecho de propiedad

ABSTRACT

The main objective of this work is to determine how the figure of the bona fide third party contributes to the protection of property rights in the Callao district 2018

The work corresponds to an investigation of the descriptive type, since the study implies the description of a situation, the judges, prosecutors and / or lawyers of the district of Callo who carry out legal work were taken as a population, and 5 samples were taken as a sample. Law professionals who underwent an interview validated by the author. The results indicated that they consider that the figure of the bona fide third party contributes positively in the protection of property rights in the Callao district.

The conclusion of the study was that the figure of the bona fide third party contributes positively and negatively in the protection of property rights.

Keywords: third party figure, good faith, property right

I. INTRODUCCIÓN

En la presente investigación, la realidad problemática se circunscribe en que la figura del tercero de buena fe en nuestro actual ordenamiento jurídico se basa en lo señalado en el artículo 2014° del Código Civil, el mismo que establece que cualquiera ajeno a una relación jurídica entre dos personas, que adquiera a título oneroso y de buena fe algún tipo de derecho sobre bien inmueble o mueble otorgado por un titular que en los Registros Públicos muestre facultades de disposición sobre los mismos, mantiene dicha adquisición aunque posteriormente se revoque, invalide o resuelva el derecho del transferente, por virtud de causas que no figuren en los registros públicos o en los títulos archivados que los soportan, obviamente, señala la norma, dicha buena fe se supone, mientras no se demuestre que advertía la imprecisión del registro.

En resumen, dicha protección tiene tres requisitos: a) El primer requisito es que se realice la transacción a título oneroso; b) El segundo requisito es que no exista en el registro información alguna que pueda dar a entender la inexactitud del derecho del otorgante y; c) El adquiriente debe ignorar por completo la inexactitud del registro, en eso se basa la llamada “Buena Fe”.

Dicha figura es positiva en la medida que tiene como finalidad ser aplicada a situaciones en donde existiese un tercero que adquiriese derechos desconociendo cualquier conducta maliciosa o de mala fe por parte de quienes buscan engañar o estafar, buscando dar protección a quienes adquieren derechos de personas que no tienen dichas facultades o que tienen facultades que aparecen el registro, pero que con posterioridad serán declaradas nulas o inexistentes.

Sin embargo, la realidad normativa, nos permite ver que la figura jurídica del tercero de buena fe es amparada de forma excesiva, siendo que existen casos reales en donde dicha figura es utilizada de forma maliciosa, buscando perjudicar a los legítimos propietarios de un bien inmueble y utilizando esta figura para privarlos de su derecho de propiedad. Un claro ejemplo de esta afirmación la podemos ver en los casos de los llamados testaferros, terceras personas que alegan buena fe y desconocimiento del origen ilícito de la propiedad de algún bien

inmueble, y que permite que dichos bienes no puedan ser devueltos a los legítimos propietarios de los mismos, siendo una clara manifestación de un vacío de dicha figura que permite su uso malicioso, perjudicando directamente el derecho de propiedad, el ejemplo especifico de este vacío del tercero de buena fe y su malicioso uso sería el caso Orellana, abogado que sobornaba jueces, notarios, árbitros y todo tipo de instituciones para privar del derecho de propiedad a las personas y que utilizaba como medio de protección de las propiedades que usurpaba a la figura del tercero de buena fe.

Luego de lo señalado entonces nos encontramos con el **problema general** del estudio: ¿cómo contribuye la figura del tercero de buena fe a la protección del derecho de propiedad, en el distrito de Callao 2018?; de la misma forma del estudio se plantea algunos **problemas específicos** como: ¿cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito de Callao 2018?, ¿cuál es el aporte de la publicidad registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles del distrito de Callao 2018?.

La investigación actual estudiada, es de mucha transcendencia para los operadores del derecho, que ejecutan un papel notable en la utilidad del principio de la fe pública registral, además está orientada en la problemática presente, frente a la ampliación de situaciones en las cuales la fe pública registral o la protección del tercero de buena fe se ha venido utilizando maliciosamente, perdiendo su eficacia y su finalidad utilitaria y sirviendo más bien para avalar acciones fraudulentas.

Con la utilización de la fe pública registral se busca proteger la apariencia jurídica creada por los instrumentos de seguridad jurídica en nuestro ordenamiento jurídico para la circulación de bienes, siendo el objetivo bastante positivo para el mercado, pero que tal como se ve en lo empírico necesita mayores limitaciones dada la maliciosa utilización del principio de fe pública registral para cubrir conductas delictuosas. Por último, esta investigación tendrá como beneficio el buscar obtener limitaciones o parámetros para la aplicación de este principio, a través de jurisprudencia sistematizada u otros medios que se irán desarrollando y proponiendo implementar durante el transcurso de la misma.

Justificación teórica buscaremos originar una deliberación mucho más amplia sobre el contenido tratado, así también incitando a la discusión, confrontándola con toda la indagación recopilada para poder llegar a una terminación; los cuales podrán ser empleados para los recientes conocimientos científicos; además la investigación estará apoyada teóricamente en la vasta bibliografía, doctrina, y teorías científicas, que avalaran la investigación.

Justificación práctica, el estudio nos permite solucionar dificultades de manera competente, empleando diferentes tácticas que ayudaran a la resolución del mismo, ello nos permitirá solucionar meollos prácticos, que serán los de materia de indagación.

Justificación metodológica se tendrá que plantear inéditas y diferentes estrategias, las cuales pueden promovernos conocimiento legítimo y vasto para la determinación del problema; se examinara minuciosamente las fuentes documentales, nacionales como internacionales. Como instrumento de investigación se manejará las entrevistas a Jueces, Fiscales y Abogados para lograr una indagación de credulidad y comprobación científica. Se alcanzará un producto que nos suministre resultados científicos.

Como **objetivo general,** se busca determinar cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito de Callao 2018, y como **objetivo específico 1,** establecer cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito de Callao 2018; así como también el **objetivo específico 2,** identificar cuál es el aporte de la publicidad registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles del distrito de Callao 2018.

Dentro de los supuestos jurídicos tenemos el **supuesto general** consistente en que la aplicación de la figura del tercero de buena fe se realiza de forma imperfecta, siendo que tiene por finalidad amparar a terceras personas que adquieren un bien de quien consta con facultad de disposición en los asientos registrales y títulos archivados, pero a la vez permite que se dejen desprotegidos a los propietarios legítimos de un bien registrable, no otorgando mayores garantías para estas personas, y posibilitando que se desarrollen conductas

jurídicamente negativas para la sociedad, tales como la estafa y el fraude inmobiliario en el Distrito del Callao 2018. Y como **supuesto específico 1, l**a figura del tercero de buena fe si puede ser calificada de útil y efectiva para la protección que se le da a la persona que ostenta un legítimo derecho de propiedad, sin embargo, y dado que su concepción se basa en la publicidad y no en la realidad, resulta en determinadas situaciones desventajosa su aplicación para la persona que encaja en la primera figura jurídica, pero no en la segunda, permitiendo que puedan realizarse abusos en dicha materia, no existiendo una debida protección a los genuinos propietarios de bienes inmuebles frente a dichos vacíos legales en el distrito del Callao 2018; así como también el **supuesto específico 2,** la publicidad registral es un instrumento muy efectivo en el otorgamiento de seguridad jurídica para la seguridad del real derecho de propiedad de los verdaderos propietarios de bienes inmuebles, sin embargo, ante la falta de conocimiento en cuanto a esta materia, así como ante la falta de garantías respecto a los legítimos propietarios que no han podido tener acceso a dicho instrumento, el mismo puede ser utilizado maliciosamente para privar de este derecho a los genuinos propietarios de bienes inmuebles en el distrito del Callao 2018.

II. MARCO TEÓRICO

Respecto a los antecedentes internacionales tenemos el trabajo de **Chinchilla (2018)** artículo titulado “Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima”, el mismo que fue publicado en la Revista chilena Derecho del Estado N° 41, páginas 147-171, en la cual dicho autor señala que el llamado principio de buena fe siempre ha tenido y tendrá presencia en el derecho privado con dos acepciones: la buena fe subjetiva y la buena fe objetiva; en este trabajo la buena fe objetiva caracteriza las relaciones negociales siendo que permite ajustar la conducta de las partes a medidas fidelidad, presteza, integridad, probidad, transparencia en el desarrollo de sus relaciones; de igual forma, la buena fe subjetiva caracteriza principalmente a las relaciones de posesión y propiedad de las partes de una relación contractual que concluye inválida, pues en base a la misma se procura dejar a salvo títulos de adquirientes de buena fe. Como podemos ver, este trabajo hace relevancia a la llamada buena fe subjetiva, siendo imprescindible llamar la atención en cuanto a lo señalado por el autor en lo referido a que para poder saber que estamos ante una buena fe que debe ser protegida es imprescindible el estado de conciencia del sujeto, su intencionalidad, debiendo analizar la persona a la que le toca interpretar dicho comportamiento que el sujeto que alega buena fe se encuentre en una situación de creencia de que ha actuado correctamente y que su posición en la relación jurídica es válida, para poder pensar en proteger dicha conducta.

Otro antecedente sería el trabajo de **Barea Medrano (2015)** en su artículo titulado “La buena fe como requisito *sine qua non* en la preferencia registral inmobiliaria”, el mismo que fue publicado por la Revista Ciencia y Cultura, Volumen No 19, páginas 9-32, en dicho trabajo concluye que la buena fe, debería poder ser enfocada de modo subjetivo, siendo un requisito fundamental para dicho enfoque la falta de conocimiento de la realidad fuera del registro por parte del sujeto, requiriendo a su vez una diligencia y comportamiento que tenga como base la lealtad, fidelidad, honestidad, cooperación y respeto, el cual debe ser el guía de todas las relaciones jurídicas; de esta forma la buena fe viene a constituirse como un estándar, una medida de comportamiento basada en la conducta del

ciudadano común promedio, la del buen padre de familia, de esta manera este principio de buena fe permite al Juez examinar y analizar la conducta de los sujetos de manera bastante objetiva, en consecuencia, si el comportamiento de uno de ellos es contrario al comportamiento del ciudadano promedio honrado, puede y debe obtener las medidas que sean más útiles para subsanar y reprimir cualquier tipo de abuso que exista en la relación jurídica, siendo posible declarar la nulidad de todo acto o contrato realizado.

En este artículo se puede observar el verdadero significado de la buena fe en las relaciones entre personas, siendo como señala el autor, una especie de vara de medición para que el Juez observe y realice la valoración de los hechos y las circunstancias que tienen relevancia en la relación contractual, midiendo el comportamiento de las partes en base a los parámetros del cómo se comportaría una persona leal y honesta estándar, para de esta forma determinar si de alguna forma se han violado los deberes de conducta dentro de la relación estudiada, pudiendo incluso llegar a tomar la decisión de declarar la nulidad del acto.

Otro antecedente internacional lo podemos encontrar en **Schopf (2018)**, en su artículo titulado “La buena fe contractual como norma jurídica”, el mismo que fue publicado en la Revista Chilena de Derecho Privado N° 31, (p. 109-153), el cual llega a la conclusión que para aplicar la buena fe se debe entender previamente el ejercicio de una facultad delegada en el Juez para imponer una serie de deberes de conducta y otras consecuencias jurídicas que componen el contenido de una relación contractual; así pues, ejerciendo dicha facultad el Juez puede y debe efectuar una valoración especial, significando esto que los diferentes hechos, actos y circunstancias que sean importantes para la correcta configuración de la relación contractual deben ser examinados y medidos en base a determinados valores y objetivos, para de esa forma establecer precisiones respecto de los deberes de conducta y otros efectos jurídicos que rigen a los contratantes.

En este artículo se puede observar el verdadero significado de la buena fe en las relaciones entre personas, siendo como señala el autor, una especie de vara de medición para que el Juez observe y realice la valoración de los hechos y las circunstancias que tienen relevancia en la relación contractual, midiendo el comportamiento de las partes en base a los parámetros del cómo se comportaría

una persona leal y honesta estándar, para de esta forma determinar si de alguna forma se han violado los deberes de conducta dentro de la relación estudiada, pudiendo incluso llegar a tomar la decisión de declarar la nulidad del acto.

Un antecedente para poder consultar y hacer un análisis del tema lo encontramos en **Jiménez París (2015)** en su tesis titulada “El tercero del artículo 32 de la Ley Hipotecaria”, tesis presentada para obtener el grado académico de Doctor en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid, dicha autora en su investigación concluye que “La ley hipotecaria española en la cual se establece el principio de protección al tercero de buena fe registral sentó dicho principio el cual se basaba en que lo que es inscribible, pero que no ha sido inscrito en el Registro de Propiedad, no perjudica a tercero con derecho inscrito, pese a no existir en la realidad, concluyendo que dicho principio fue establecido para proteger al crédito inmobiliario, mediante la protección de la propiedad inmueble con la seguridad registral; afirma, por otro lado, que dicha norma conmovió profundamente todo el sistema de derecho civil de su época, resultando incluso alterada la naturaleza misma del derecho real, que teniendo la posibilidad de formarse y existir conforme a ley sin estar inscrita en el registro, dejaba de ser oponible frente a terceros que tenían derechos inscritos en el Registro, quedando el propietario civil extra-registral totalmente inutilizado ante dicho tercero de buena fe.

Podemos ver como este autor, al analizar la norma que en España defiende la fe pública registral nos realiza la contundente afirmación de que dicha norma conmovió profundamente todo el ordenamiento jurídico español, tal cual lo hizo en nuestro país, dado que empoderaba a la fe pública registral por sobre el derecho de propiedad.

Como último antecedente internacional tenemos a **Paul MacMahon (2015)**, en su artículo titulado “Good Faith and Fair Dealing as an Underforced Legal Norm”, el mismo que fue publicado en The Minnessota Law Review, 09/2015, (p. 2051-2110), en el cual llega a la siguiente conclusión: “Mi propósito en este artículo ha sido establecer que la buena fe y el trato justo pueden entenderse útilmente como una norma legal no reforzada. Pero el estado de las normas legales no reforzadas es, para usar una palabra de la literatura de derecho constitucional, un problema meta doctrinal más amplio.336 El fenómeno del incumplimiento parece existir en otras

partes del derecho privado. Más fundamentalmente, la idea de una brecha de cumplimiento entre los deberes legales y las sanciones disponibles ayuda a dar sentido a cómo los tribunales hablan de remedios en contratos, juicios y casos de propiedad. En particular, la noción de normas legales no reforzadas proporciona una línea de respuesta al aforismo de Holmes de que no existe el deber en el derecho consuetudinario de mantener los contratos, solo el deber de pagar los daños.337 Una vez que hemos abandonado la suposición de ser vulnerables a la sanción judicial es la esencia del deber legal, podemos ver por qué los tribunales hablan de los deberes legales para mantener los contratos, incluso cuando el desempeño específico no está disponible, y de los derechos para excluir a otros de la propiedad, incluso cuando un tribunal no otorgará una orden judicial ".

Respecto a los antecedentes nacionales mencionamos el muy bien desarrollado artículo de **O'Neill de la Fuente (2016)** titulado "No todo lo que brilla es oro: Apariencia del derecho y protección de los terceros de buena fe", trabajo publicado en la Revista Themis N° 70, (p. 95-105), en dicho artículo la autora llega a concluir que las normas del amparo de los terceros de buena fe en el código sustantivo tienen dos niveles: protección absoluta y protección relativa, señala como ejemplos de la protección absoluta el artículo 2014 del Código Civil, en el cual un tercero adquirente está protegido si el vicio que perjudica al título no aparece en el registro, otro caso sería el de la simulación absoluta, en cuyo caso, también se pueden derivar títulos válidos de la misma; por otro lado, la protección relativa la enmarca en el artículo 948° del Código Civil que protege al tercero adquirente de bien mueble, pero que lo desprotege si el bien se ha perdido o ha sido adquirido con tropelía de la ley penal, culmina la autora señalando que no está de acuerdo con que en determinados casos el riesgo se ponga en manos de quien actuó de buena fe, señalando que en nuestro ordenamiento la protección al tercero de buena fe es precaria o escasa.

Otra investigación que puede servir de antecedente es el trabajo de **Escobar Rozas (2015)** artículo titulado "La muerte de la buena fe registral", el mismo que fue publicado por Themis – Revista de Derecho, Volumen N°67, (p. 321-332), en el marco de dicha investigación el autor señala que una verdadera protección de la buena fe registral requiere un derogación del artículo 2014° del Código Civil en lo que referido a los títulos archivados, para posteriormente adoptar una

regulación distinta, ya que los fraudes inmobiliarios no son pasibles de ser combatidos obligando a las personas a revisar los títulos archivados, sino obligando a los funcionarios encargados de proteger la fe pública a adoptar mecanismos de seguridad adecuados para estos efectos, siendo ejemplos de estos mecanismos, por ejemplo, el hecho que las notarías deban estar conectadas en tiempo real con demás instituciones que permitan acceder a información para hacer posible evitar dichas situaciones, asimismo el uso de las firmas electrónicas haría imposible el que se falsifiquen escrituras públicas, lo cual traería una adecuada solución para este tipo de casos.

Otra investigación tenemos a **Buitrón (2018)** con su tesis titulada "El rol del tercero adquiriente de buena fe en el fraude inmobiliario", tesis exhibida para lograr el grado de Licenciada en Derecho por la Universidad de Huánuco, dicha autora en su investigación concluye claramente con que el papel que juega el tercero adquiriente de buena fe en el llamado fraude inmobiliario es la técnica que toman como base las personas dedicadas a la estafa para crear una apariencia jurídica de legalidad y, de esta forma, dejar sin posibilidades al propietario legítimo de poder recuperar su derecho de propiedad a pesar de que haya encontrado pruebas o suficientes indicios respecto a la falsificación de documentos que originen la pérdida de un derecho mediante la inscripción de estos y la creación de un tercero con buena fe registral, basándose en la protección que le da el ordenamiento jurídico a éste último; es por esto que actos jurídicos nulos cuyo origen está en el fraude.

Como otro antecedente nacional tenemos a **Pachas (2018)**, con su tesis titulada "La inscripción registral a propósito de la Ley N° 30313", tesis presentada para optar el título de segunda especialidad en Derecho Registral por la Pontificia Universidad Católica del Perú, en la cual la autora concluye que nuestro sistema de registros públicos se basa en la calificación registral por lo cual, el asiento de inscripción registral es el que tiene que gozar de la protección de la Fe Pública Registral, en el caso de los títulos archivados estos resultan documentos complementarios al asiento registral, por lo cual la modificación al Código Civil por parte de la Ley N° 30313 establece modificaciones que resultan contradictorias entre sí, tales como el artículo 2014° y 2013° de dicho cuerpo de leyes, los cuales son contradictorios con

las garantías del Sistema Registral el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos y las disposiciones quinta y sexta de la Ley del Notariado.

Lo que el autor hace notar en este trabajo de investigación es que la modificación realizada al artículo 2014° del Código Civil en lo relativo a que agrega que el tercero de buena fe no solo debe fiarse de los asientos registrales sino en lo que consta en los títulos archivados de los mismos, no se condice con la protección de la buena fe registral, dado que estaría exigiéndose al tercero de buena fe que opera con una diligencia mucho mayor a la que una persona normal actuaría, contradiciéndose con lo que establecen las normas registrales para acreditar la buena fe registral, lo cual ataca directamente a la seguridad jurídica que dicho sistema registral necesita para brindarle protección a las personas que toman decisiones basándose en su contenido.

Otro antecedente nacional que nos habla acerca de la fe pública registral y su protección por nuestro ordenamiento jurídico lo tenemos en **Aliaga (2012)**, en su tesis titulada “La desnaturalización de la finalidad del registro de propiedad inmueble en el Perú”, tesis presentada para optar por el título de Abogada por la Pontificia Universidad Católica del Perú, en dicha Tesis la autora hace énfasis en la necesidad de la protección otorgada por el Registro de Predios, resaltando que la publicidad registral es justamente el instrumento utilizado para otorgar dicha seguridad jurídica, sin embargo toma el tema desde otro aspecto, cuando habla de la desnaturalización del Registro por las trabas y obstáculos que existen para el acceso al mismo, lo cual obviamente desestabiliza todo el sistema completo del Registro, dejando en el aire a muchas personas que tienen la necesidad de poder acceder al mismo para proteger sus derechos inmobiliario pueden llegar a inscribirse en SUNARP y ser ratificados por los tribunales al no existir una correcta ponderación entre el artículo 2014° del Código Civil y el artículo 70° de la Constitución Política del Perú, no existiendo una jurisprudencia vinculante que unifique interpretación de los jueces en salvaguarda el real derecho de propiedad en los casos que el tercero haya sido originado por un fraude inmobiliario.

Esta investigación se acerca mucho al punto a tratar por el presente trabajo, siendo imperativo que se tenga en cuenta lo señalado en la misma, cuando habla acerca del uso indebido y malicioso que se le da a la figura del tercero de buena

fe registral, siendo que incluso es muy común que los estafadores inmobiliarios creen terceros de buena fe registral para poder privar de su derecho de propiedad a un legítimo propietario, tal es el caso como señalamos en la introducción del caso Orellana, el mismo que también estaba inmerso en temas de corrupción, entre otros.

Respecto al tema de investigación, en esta línea, se hará un análisis del tema yendo desde el concepto de derecho de propiedad hasta la función de la publicidad registral como medio para otorgar seguridad jurídica y la posición y efectividad de la buena fe registral y su relación con la protección del derecho de propiedad.

En una primera revisión, entendemos que el derecho de propiedad y su protección tiene su origen principalmente, en la visión y objetivos que se establece el Estado, desde el punto de vista económico-social, esto concuerda con lo señalado por **Mejorada (2015)**, en su artículo titulado "Propiedad Constitucional, a propósito de la fe pública registral, publicado en la Revista Themis, en el cual afirma claramente que en economías abiertas, como la peruana, la propiedad privada no puede ser absoluta, pero si tiene una especial protección, no como un principio moral, sino como un medio para poder impulsar la actividad privada, siendo normalmente la base de este tipo de economía, la propiedad privada y la libre contratación.

Esta posición es avalada por su parte, por **López de Lerma (2016)**, en su artículo titulado "La Constitución económica liberal como garantía del libre mercado. Los derechos de propiedad privada y libertad de empresa", publicado en la Revista de la Universidad de Deusto, en el cual señala claramente que la protección de la propiedad privada se encuentra directamente relacionada con los medios de producción, y con la libre iniciativa privada, no se puede pensar que una sociedad se encuentra en una economía de libre mercado, si no existe una adecuada protección a la propiedad privada y a la libertad de empresa, debiéndose además respetar los contenidos básicos de dichos derechos, lo cual crea el clima adecuado para el normal desarrollo de la actividad económica de lineamiento liberal o de economía abierta, como la peruana; posición confirmada por **Grossi (2010)**, en su artículo "Il diritto civile italiano alle soglie del terzo milenio (una pos-

fazione)", publicado en la Revista Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, en dicho artículo señala la relevancia del derecho de propiedad en el funcionamiento de la maquinaria del Estado, y su implicancia en el incentivo de la actividad privada, sin la cual el Estado no podría sustentarse ni funcionar, dado que la base de los Estados modernos es la de una economía libre, basada en la actividad económica de los particulares, razón por la cual la propiedad privada ocupa un puesto itinerante entre los derechos fundamentales en el pensamiento político moderno, acorde con este pensamiento también tenemos el trabajo de Maurizio Fioravanti (2010), en su artículo "Per una storia dello stato moderno in Europa", publicado en la Revista Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, donde también confirma la relevancia del derecho de propiedad en el funcionamiento de los Estados Modernos en la Europa actual.

Esto último se ve confirmado por **Viglianisi Ferraro (2016)**, en su artículo "Il diritto di proprietá é dunque, un preoccupante derecho fundamental?, en dicho trabajo de investigación nos muestra el horizonte y la relevancia del derecho de propiedad es tal, que en la actualidad aparte de ser considerado un derecho fundamental del ser humano, se encuentra incluido en 18 de las 28 Constituciones de los países que forman parte de la Unión Europea, aparte de que se encuentra absolutamente reconocido por la mayoría de países del mundo, que se han unido a la Declaración Universal de los Derechos del hombre de 1948, aprobado por todos los participantes de esta Declaración, incluidos países de economía no tan liberal, pero que aún con el sistema que manejan, han entendido la relevancia que tiene el derecho de la propiedad para el funcionamiento de un Sistema Jurídico-Social justo, aun tomando en cuenta todos los malos usos que se hacen del mismo.

Por su parte, **Barrón (2005)** define de forma absolutamente clara a la propiedad como un dominio total sobre cualquier objeto externo que tenga un valor económico y que sea susceptible de dominación, en respuesta al natural sentimiento del ser humano de buscar la seguridad en la acción de apropiarse de los objetos de la naturaleza, trayendo como consecuencia en el propietario el "tener o poseer", manifestando de forma simultánea un "excluir" a los terceros. Este sentimiento que se encuentra hondamente enraizado en las personas de

apropiarse de las cosas que observa a su alrededor tiene una finalidad directa y última, la cual es la de complacer sus necesidades y lograr un desarrollo pleno de su personalidad… la pertenencia de los bienes no termina en la esfera patrimonial o económica, sino que guarda una relación verdaderamente estrecha con la libertad individual y con la dignidad del ser humano. (p.201).

Coincide con este punto de vista, **Petronio (2011)**, en su artículo "I beni e le proprietá", publicado en la Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche, quien, en dicha investigación y, en base a lo señalado en el Código Civil Italiano de 1942, fundamento de nuestro actual Código Civil, señala la propiedad como el derecho de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, señalándolo también como una de las columnas del Estado Moderno en General.

En ese sentido, tal como precisa **Delgado (2009)**, en su artículo "El derecho a la propiedad como dimensión del derecho a la identidad, publicado en la Revista de la Facultad de Derecho de la PUCP, donde señala que el derecho de propiedad una situación jurídica cuyo objetivo es otorgar al titular de dicho derecho facultades sobre bienes con contenido económico y de relevancia social, estas facultades se dividen en dos ámbitos: a) El derecho o facultad de tener acceso a la propiedad; y b) El derecho de propiedad como poder jurídico de uso, disfrute, disponer y reivindicación de un bien, teniendo como características fundamentales, según **Huanca (2013)**, los de **universalidad,** siendo que todos los recursos siempre deben tener un poseedor o propietario, salvo que por su abundancia puedan ser consumidos por cualquiera sin necesidad de exclusión; la **exclusividad,** ya que la propiedad privada implica la necesidad de excluir a otros del consumo del recurso, y por último, la **transferibilidad,** necesaria para que por medio de intercambios consensuales gratuitos u onerosos, los recursos puedan pasar de quienes no tengan necesidad de su consumo a quienes si lo tengan, siendo los únicos límites los instituidos en la Constitución y las leyes correspondientes.

El Derecho de propiedad, instituido precisamente en nuestra Constitución Peruana, ha sido regulado en el artículo 70° de dicho cuerpo de leyes, el mismo que otorga y garantiza la protección de la propiedad privada, declarándola

inviolable, señalando solo algunas excepciones por las que una persona podría ser privada de su propiedad.

De la misma manera, el artículo 923° C.C., aplica otra modalidad, ya que dicho artículo si establece una definición directa del derecho de propiedad señalando que “la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe practicarse en cadencia con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Se puede ver que la propiedad llega a ser entendida como una facultad total y plena que tiene una persona sobre determinado bien, sin embargo, es de resaltar el enfoque social que le han dado estos dos cuerpos legales, señalando que dicho poder debe ser practicado en concordancia con predilección social o del bien común, siendo en este caso un aspecto interesante y a veces ignorado del derecho de propiedad.

De acuerdo a los formas de adquisición de una propiedad, el jurista Buitron (2018), en su Tesis titulada “El rol del tercero adquiriente de buena fe en el fraude inmobiliario”, investigación realizada para adquirir el título de abogado ante la Universidad de Huánuco, cita a Nerio (2007, p. 309), y establece que existen dos formas de adquirir la propiedad, las mismas que pueden ser derivadas y originarias, en el modo originario existe una relación directa con el bien dentro de las cuales se incluyen la especificación, la accesión, la obtención de frutos, la usucapión, entre otros; en cambio en el modo derivado, existe una directa relación con el actual propietario del bien de quien se emana el derecho de propiedad del nuevo propietario, siendo un mecanismo absoluto de adquisición de la propiedad, este es el caso del traspaso de una propiedad por compraventa o herencia.

Esto es confirmado por Gonzáles (2012), en su artículo titulado “La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la usucapión contra tabulas”, publicado en la Revista Derecho y Cambio Social, donde señala también estos dos modos de transferencia de la propiedad: a) Modos derivados son aquellos en los cuales se realiza un acto de transferencia de derechos entre el titular del mismo y el adquirente, ejemplo de esto es la compraventa; b) Modos originarios son aquellos en los que el que adquiere el

derecho se convierte en titular por encontrarse dentro del supuesto que la norma reconoce, sin que el propietario preste su voluntad para la transferencia, claro ejemplo de esto es la usucapión o prescripción adquisitiva de dominio.

Sobre la transferencia propiedad, el sistema jurídico peruano nos acota que existen normas que señalan claramente la forma de transferencia o transmisión de la propiedad, ambas formas son ampliamente debatibles, pero dada la naturaleza de la presente investigación, nos conformaremos con solamente describir el sistema de transferencia de bienes inmuebles. Según el artículo 949° del Código Civil, la sola obligación de enajenar un bien inmueble determinado hace al acreedor propietario de dicho bien, salvo acuerdo en contrario. En este caso, la circulación jurídica de un bien opera por el solo acuerdo de las partes, no es necesaria la posesión del mismo para la transferencia de propiedad, este artículo siempre ha sido muy debatido por la idea general de que esto haría que la sola firma del contrato transfiera la propiedad del bien inmueble, sin necesidad de que el comprador pague el precio de la venta, lo cual no es del todo cierto, ya que tendría que verse desde una óptica más amplia como la del perfeccionamiento del contrato, es decir si bien el mero asentimiento de las partes tiene como consecuencia la transferencia de la propiedad, la compraventa como contrato tiene una estructura típica compleja que para ser perfeccionada tienen que ser cumplidos otros efectos fundamentales.

En relación a la seguridad jurídica y el derecho de propiedad, sobre el debate de la poca protección que se da en nuestro sistema consensual de transferencia de propiedad, se alza una necesidad de que nuestro ordenamiento otorgue instrumentos que permitan obtener la seguridad jurídica deseada para las transferencias de propiedad que se realizan en nuestro país.

Cierto es que, tal como dice Castillo (2007, p. 15), para la seguridad jurídica es imprescindible la realización de gastos, no es gratuita, sino que genera algunos tipos de costos; sin embargo, al realizar una comparación con la inseguridad esta última resulta más costosa, es por eso que el intercambio de bienes y con ella la posibilidad de que circule la riqueza, requiere en la actualidad no solo celeridad, sino también y de un modo mucho más urgente, la seguridad jurídica.

Entonces surge la pregunta: ¿Cuándo se genera la inseguridad jurídica?; pues bien, esta se genera cuando no existen claras precisiones a los derechos de los que yo soy titular, cuando no existe una definición de las facultades y limites que tienen esos derechos, esto genera “incertidumbre”, las personas medimos dicha incertidumbre en la posibilidad del riesgo de perder el derecho que se está adquiriendo. Cuando dichas contrataciones que estoy realizando son hechas sobre bienes inscritos y con derechos bien definidos, el riesgo disminuye y aumenta la seguridad jurídica, obviamente el derecho de propiedad se encuentra en el centro de dichas apreciaciones ya que es un derecho absoluto sobre los bienes y por ende el que más seguridad jurídica requiere para la correcta circulación de bienes y el desarrollo progresivo de la economía de un país.

Acerca de la publicidad registral y seguridad jurídica**,** López (2017), en su tesis “El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”, concluye claramente que la publicidad registral es la que configura a la seguridad jurídica en el marco de un sistema de propiedad ideal, permitiendo que las terceras personas puedan conocer cuál es el derecho del que estarían siendo privados y no puedan incurrir en desconocimiento, otorgando información de quien es el propietario, las cargas que afectan a dicha propiedad, entre otras cosas, así trae seguridad jurídica a los dos lados de la relación, la del propietario, potencial vendedor, que puede defender su derecho amparado en lo establecido en los Registros Públicos, y a los terceros, potenciales compradores, para que se informen sobre la titularidad del bien, evitando que recaigan sobre ellos cargas que interfieran en la transferencia de la propiedad. (p. 57)

De la misma forma, Moscoso (2012), en su artículo “Derecho y Economía de la Función Pública del Registro de bienes”, publicado en la Revista Prolegómenos: Derechos y Valores, donde se afirma que la necesidad y lo útil del Registro Público de bienes se encuentra en la enorme seguridad que brinda al propietario, respecto a lo exclusivo de su derecho, a partir del cumplimiento de determinados requisitos, hace de conocimiento público la exclusión al acceso al dominio del bien, frente al resto de no propietarios, ello explica su imperiosa necesidad, debido que el Registro Público llega a ser el instrumento que permite que las demás personas no pueden acceder al dominio total o parcial de dicho bien, al ya

tener este alguien que ejerce dicho dominio, razón por la cual está tan ligado a la seguridad jurídica mencionada líneas arriba.

Tartiere (2012), en su artículo titulado “El derecho registral inmobiliario y el Registro de Propiedad”, publicado en la Revista “Ita ius esto”, nos ilustra cuando señala como finalidades fundamentales del Sistema Público Registral las siguientes: a) El otorgar seguridad jurídica a la propiedad inmueble, proteger el intercambio jurídico inmobiliario e incentivar el crédito territorial; b) Realizar la publicidad en cuanto a la información, ofreciendo la posibilidad de poder conocer el contenido de sus libros y de esta forma poder apreciar la realidad jurídica tanto de bienes muebles como inmuebles; de esta forma podemos entender más claramente que aparte de las finalidades que ya habíamos inferido del Sistema Público Registral, también este sirve para incentivar el crédito que tenga como respaldo los bienes inmuebles, parte muy importante y activa del Sistema Económico de cualquier país.

Dentro de las instituciones más importantes del Derecho, ya que es una de las que permite el tema de la confianza y posibilidad de realizar los negocios, que son los que mueven el universo económico – jurídico del mundo, se encuentra un concepto entendido desde tiempos remotos y que es una base del derecho, este concepto es denominado “Buena Fe”, tal como señala Foldi (2014), en su artículo “Traces of the dualist interpretation of good fatih in the ius commune until the end of the sixteenth century”, publicado en la Revista Fundamina, ya desde antaño era entendido y consideraban que tenía dos aspectos: a) Buena fe especulativa, en su concepto relacionado al estar convencido de que lo que poseo no le pertenece a otra persona, o el estar convencido de que se es deudor de una determinada obligación, y b) Buena fe práctica concebida también como conciencia que determina que debo hacer y que no, que se puede hacer y que no se puede hacer, que puedo retener y que no puedo retener; vemos pues la relevancia de este concepto en las negociaciones y el Sistema Jurídico – Económico en general.

Esta relevancia es también señalada por Mackay (2012), en su artículo “Good Faith in civil law systems. A legal-economic analysis”, publicado en la Revista Chilena de Derecho Privado, al señalar que el principio de la buena fe es tan

relevante que es necesario que se encuentre presente en todas las etapas del contrato, que viene a ser la manifestación más importante de la actividad privada, de todo negocio; en efecto, es tan necesario que todo ordenamiento jurídico, así como las otras fuentes del derecho como la doctrina y la jurisprudencia, entienden que la buena fe debe estar presente en todas las etapas de desenvolvimiento del contrato, esto quiere decir, que su presencia es requerida desde las negociaciones preliminares, pasando por la celebración y ejecución del mismo, hasta incluir las relaciones posteriores al término del contrato.

Dentro del Derecho Registral, el mismo que regula todo el Sistema Público Registral, existe un principio básico llamado Principio de Fe Pública Registral, Calvay (2012), en su artículo “La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral”, publicada en la Revista IUS: Revista de Investigación de la Facultad de Derecho, donde lo define claramente como el principio mediante el cual se protege el derecho adquirido por un tercero registral basándose en la información que los Registros Públicos facilitan, siendo el requisito para dicha protección que cumpla con las exigencias que la ley impone e inscriba su derecho, los requisitos que requiere el artículo 2014° del Código Civil son los siguientes: a) Adquisición válida a título oneroso; b) Confianza en el Registro; c) Buena fe; d) No deben constar en el Registro causales de nulidad o ineficacia; e) Inscripción de su propio título..

Por otra parte, tal como señala Avendaño Valdez y Del Risco Sotil (2012), en su artículo “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral”, publicado en la Revista Ius et Veritas, explica que la buena fe en el procedimiento registral respecto a la circulación de bienes y la publicidad registral, implica un desconocimiento por parte del adquirente de la inexactitud del registro, tal como señala el artículo 2014° del Código Civil; sin embargo, para poder probar fehacientemente dicha buena fe, ya que su protección comúnmente afectará el derecho de otras personas, la norma exige el despliegue de una diligencia que se debe graduar según las circunstancias a fin de cerciorarse de que la realidad registral y la realidad civil coinciden, no son discordantes.

Respecto a la Fe pública registral, es obvio que el fundamento de esta regla, es la confianza en la apariencia, TUYUME (2016) en su Tesis titulada “La

vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral", presentada para optar por el título de abogado ante la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, cita a Jerez Delgado y conceptúa a la apariencia jurídica como aquella situación real, notoria, que le puede ser imputada a un sujeto, asumiendo este las consecuencias de la situación que se produce cuando terceras personas actúan confiando o creyendo en este comportamiento notorio.

Confirmando lo anteriormente mencionado, Vela (2010), en su artículo "La fe pública registral en las ventas judiciales derivadas de embargos mobiliarios", publicado en la Revista Anuario de Derecho Civil, donde aclara que la buena fe en materia registral tiene un doble aspecto: a) De un lado, el que vendría a ser su aspecto positivo, el cual consiste en la creencia, por parte de quien desea encontrar protección registral, del hecho que la persona de quien está adquiriendo el inmueble, es el dueño del mismo y puede transmitirle su dominio; b) De otro lado, el aspecto negativo, que supone la ignorancia o desconocimiento de la existencia de inexactitudes registrales o vicios que puedan afectar a las facultades del enajenante, y que afectarían de forma directa su derecho de adquirir el inmueble.

Justamente la protección de esta buena fe en el marco de la circulación de bienes y de la inscripción de derechos en el Registro se denomina Fe Pública Registral, en este sentido Barea (2015), en su artículo "La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria", publicado en la Revista Ciencia y Cultura, trabajo donde explica más claramente que este principio tiene como función regular la preferencia entre personas que adquieren un mismo inmueble, contemplando esta adquisición como la figura de venta de cosa ajena y no una doble venta dado que el ordenamiento jurídico confiere la capacidad de la transferencia de la propiedad al contrato sin ninguna otro requisito adicional, por lo que el segundo comprador adquiere el inmueble de alguien que ya no es el propietario del inmueble, por lo que la norma jurídica otorga preferencia al que registra primero, teniendo en cuenta la oponibilidad de las propiedades registradas y el Principio de Fe Pública Registral.

En este sentido, nuestro Código Civil fue modificado en su artículo 2014° ampliando al ahora el horizonte de la buena fe ya no solo a los asientos registrales, sino también a los títulos archivados que los sustentan, a este respecto, Escóbar (2015), en su artículo “La muerte de la buena fe registral”, publicado en la Revista Themis, donde alega la necesidad de proteger la buena fe registral dado que señala que pensar u otorgar como responsabilidad al tercero de buena fe a ya no solo manifestar su buena fe en los asientos registrales, sino ahora obligarlo a buscar en los títulos archivados que los sustentan, solamente ocasiona lo que el autor llama “muerte de la buena fe registral”, dado que llena de cargas al tercero de buena fe para la probanza de su desconocimiento de la inexactitud, debiendo señalarse que justamente dicha modificación se dió como consecuencia directa de la tergiversación que se ha hecho del principio de buena fe, ya que a través de su uso indebido muchas personas, con evidente mala fe, terminan afectando el derecho fundamental a la propiedad de las personas, esto pues crea opiniones contradictorias.

Este problema es tratado directamente por Escajadillo (2017), en su artículo “¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos”, Revista Vox JURIS, en el cual reconoce que la protección que otorga la Fe Pública Registral es producto de un trabajo conjunto de los principios del Sistema Registral, por lo cual para que funcione toda la información del Registro debe estar garantizada antes de la inscripción, hace en su trabajo la comparación entre Fe Pública Registral y Derecho Fundamental de Propiedad, llevando el caso a las circunstancias en las que se presentan falsificaciones de documentos, señalando que la solución para una adecuada protección de estas dos instituciones tan relevantes del Derecho deberán ser normas que contribuyan a la implementación de filtros adecuados dentro del Sistema Registral, y no con normativa que traspase responsabilidades a las partes externas que participan en dicho Sistema, tales como notarios, compradores, vendedores, entre otros.

Del mismo modo, Mendoza del Maestro (2013), en su artículo “La fe pública registral y la falsificación de documentos”, publicado en la Revista Derecho y Cambio Social, en el cual trata de este tema haciendo una completa comparación entre las implicancias y problemas que trae la Fe Púbica Registral en lo referido a fraudes registrales, específicamente la falsificación de documentos en las

inscripciones registrales, en este sentido se manifiesta conforme a la jurisprudencia que señala que en caso de vicios radicales de nulidad, como sería en este caso la falsificación de documentos, la Fe Pública Registral no protege al tercero de buena fe, en aplicación del artículo 70 de la CPP, que señala que la propiedad es inviolable, por lo que si se permitiera este tipo de protección se estaría violentando directamente la aplicación de este artículo si se avalan y protegen derechos basados en documentos falsificados; en este caso el autor obviamente manifiesta su inclinación a la protección del derecho de propiedad, lo cual concuerda con el punto de vista que se manifestará en la presente investigación.

Por último, los enfoques conceptuales se desprenden de las teorías definidas anteriormente, como la **Buena Fe Registral** que Consiste en el asentimiento, por parte de quién ambiciona refugiarse en la seguridad registral. El **Derecho de Propiedad**, es el derecho autentico más atiborrado y uno de los derechos elementales del ser humano. El **Tercero de buena fe**, que refiere de aquel individuo, natural o jurídica, que no sólo justifica haber actuado con franqueza y honorabilidad, sino que así mismo ha desarrollado una conducta expeditivo y sensato. **La Publicidad registral**: La publicidad registral consiste en todo el conjunto de sistemas interconectados, en la cual brinda información sobre bienes muebles o inmuebles, así misma información de personas en general, que conceden información a toda la comunidad o sociedad.

La **Protección del derecho de propiedad**: Este derecho debe de protegerse y ampararse de forma absoluta, enfocándose primeramente en el marco constitucional, ante cualquier norma de rango inferior.

Derecho de propiedad, Es el poder que una persona adquiere, y está reconocido en nuestro ordenamiento jurídico, la misma que se encuentra abastecido de 3 facultades, gozar de una cosa, disponer de ella y reivindicarla.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

Tipo de investigación: Es fundamental indicar que es la **BÁSICA,** puesto que fue dirigido a adquirir nuevos conocimientos y a la vez ir construyendo un soporte de conocimientos que ayudaron a ir recopilando información más detallada de la ya existente, respecto a la figura del tercero de buena fe registral y el derecho de propiedad.

Diseño de Investigación: El diseño empleado en la presente investigación es un diseño de tipo Fenomenológico, debido a que su objetivo será el de explorar el problema planteado, quiere decir detallando el fenómeno jurídico que se presenta en la realidad, como lo es nuestra investigación, ya que se puede utilizar la figura del tercero de buena fe para configurar hechos ilícitos y afectar el derecho de propiedad, se intentara acontecer la problemática desde el punto de vista de las experiencia de las personas de las que han sufrido una vulneración al derecho de propiedad, siendo nuestra misión la de describir, comprender y dar una extensiva interpretación.

También se aplicó el diseño de la **Teoría Fundamentada**; Es una metodología general para desarrollar otra teoría fundamentada que estará basada en el recojo y análisis sistemáticos de datos. La teoría se desarrollará a través de la investigación y estos se realizarán a través de una continua interpelación entre el análisis y recogida de datos. (Stauss y Corbin, 1994, p.273). En nuestra investigación delineada en ideas descritas anteriormente, quiere decir que, persiste en entender sobre si la figura del tercero de buena fe contribuye en la protección del derecho de propiedad en la realidad social, o si afecta a algunas personas, por consiguiente, nos permitirá interpretar las teorías recogidas y todos los datos acopiados ya existentes para formular una posible solución a nuestro problema.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.

TABLA N°1:

Categorías	Sub categorías
Buena Fe registral	● Tercero de buena fe registral ● Publicidad Registral
Derecho de Propiedad	● Protección del derecho de propiedad. ● Derecho de propiedad.

Fuente: creación propia (2020)

3.3. Escenario de estudio:

El escenario de estudio que se determinó, consiste en el espacio donde se realizó la recolección de datos de los expertos o especialistas de la rama del Derecho Civil sobre el problema estudiado, toda aquella información que nos ayuda a orientar, analizar e interpretar la problemática en el contexto social del caso estudiado.

3.4. Participantes:

A continuación, detallamos a los participantes que intervendrán en el estudio de nuestra investigación están los Jueces y Abogados que desempeñan labor jurídica, los cuales, a través de su experiencia profesional en el campo jurisdiccional, cada uno desenvolviéndose en el rol que desempeña y además aplicando el principio de la Fe Pública Registral, contribuirán con información significativa en la presente investigación.

Tabla N°2:

PARTICIPANTES	PROFESIÓN/GRADO ACADÉMICO	CARGO/FUNCIÓN
1). María Elena Guerra Cerrón	Abogada/ Doctora	Fiscal Superior Civil
2). María Victoria Alejandra Montañez Ramos	Abogada/Magister	Abogada de la Municipalidad Metropolitana de Lima
3). Rafael Inga Méndez	Abogado/ Doctor	Juez del Primer Juzgado de Paz Letrado de la Corte Superior de Callao
4). Jaime Abanto Torres	Abogado	Juez Titular del 1° Juzgado Especializado de lo Civil
5). Eduardo Rolando Carranza Rojas	Abogado	Abogado de la Municipalidad Metropolitana de Lima

Fuente: creación propia (2020)

3.5. Técnicas e instrumentos de Recolección de datos

Técnica de la entrevista: Para **Folgueiras (2009),** es una técnica dirigida a lograr información de forma oral y personalizada sobre acaecimientos vividos y aspectos subjetivos de los informantes en relación a la situación que se está estudiando (Folgueiras, 2009). Quiere decir que esta técnica nos permitirá realizar recolección de datos de forma directa por medio de la utilización del instrumento de la **guía de entrevista,** así mismo, nos permitirá interactuar con los expertos, sobre la problemática que aborda nuestra investigación sobre la figura del tercero de buena fe en relación al Derecho de Propiedad, con la intención de llegar al desarrollo de nuestro objetivo.

Técnica de análisis documental: Es una técnica que nos ha consentido acceder a recopilar información para manifestar las teorías que sustentan los estudios de los fenómenos y procesos, por tanto, en el presente estudio de investigación se utilizó como instrumento la **guía de análisis documental** con la finalidad de acopiar información de jurisprudencias de procesos sobre la vulneración del derecho de propiedad, doctrinas sobre si la figura del tercero de buena fe recibe excesivo amparo, acuerdos plenarios con diferentes posiciones sobre la interpretación el

artículo 2014 del Código Civil, teorías relacionadas a la problemática acaecida, particularmente sobre el derecho de propiedad, y el fin de los Registros Públicos.

3.6. Procedimientos

En esta etapa se gestiona el análisis de toda fuente documental, de textos legales, doctrina, jurisprudencia, relacionados con nuestro tema a tratar, la figura del tercero de buena fe y el derecho de propiedad, los cuales están contenidos en las fuentes bibliográficas, así mismo el procedimiento científico nos va a permitir llegar a obtener los resultados que buscamos en nuestra problemática, después de la sistematización de todos los pasos seguidos para finalmente formular nuestra teoría, que nos permitirá dilucidar nuestro fenómeno observado.

3.7. Rigor científico:

Para la presente investigación se tiene en cuenta los criterios de rigor científico como la credibilidad, transferibilidad, aplicabilidad, consistencia, replicabilidad, conformabilidad, objetividad, relevancia y adecuación teórica. Según **Hernández, Fernández y Baptista (2010)**, consideran que en una determinada investigación cualitativa el rigor científico está concedido por una búsqueda más que nada de la debida coherencia entre las diferentes interpretaciones y las reconstrucciones teóricas, lo cual se puede igualar a la confiabilidad y a una validez de la cuantitativa. (p.453).

VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTO DE RECOLECCION DE DATOS		
INSTRUMENTO	**VALIDADOR**	**PUNTAJE**
GUÍA DE ENTREVISTA	Gerardo Ludeña	95%
	García Taboada Augusto	95%
	La Torre Guerrero	95%
	PUNTAJE PROMEDIO	95 %

Fuente: creación propia (2020)

3.8. Método de análisis de la información:

Método de análisis de interpretación: En nuestra problemática sobre como contribuye el tercero de buena fe en el derecho de propiedad en el distrito del Callao 2018, este método ha sido utilizado para interpretar las normas y principios, buscando el real sentido a su propósito de ser empleados de manera acorde y metódico. Es por esa razón que cursaremos las normas del Derecho Civil, registrales y de legislación extranjera.

Método de análisis Descriptivo: este tipo de metodología es aquella que se encarga de dar respuestas: ¿Cómo? ¿Porque es así? ¿Cuáles son las causas?, lo que nos conllevara a los planteamientos de supuestos, que se enmarcan respecto de nuestro problema, como contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección de Derecho de Propiedad.

Método de análisis Inductivo: en este método se asciende de lo obtenido de manera particular a lo general, esto quiere decir que se emplea como instrumento de trabajo, comenzando primeramente por los datos, para luego llegar a la teoría, en ese lineamiento tenemos que registrar los hechos acontecidos de nuestra realidad social sobre el derecho de propiedad, se tiene que analizar los hechos acontecidos de relevancia, como está implantada en la norma el tercero de buena fe, tendremos que formular enunciados que responderán a nuestra problemática, creando supuestos que deberán ser corroborados y contratados, para verificar la contribución del tercero de buena fe, si es positiva o negativa actualmente en nuestra realidad social.

3.9. Aspectos éticos:

Es una técnica para obtener datos la cual consistirá en un dialogo entre dos personas, la interacción ocurre entre dos sujetos, el “entrevistador” y el “entrevistado”. El objetivo principal es obtener información del entrevistado, que es casi siempre un entendido o profesional en la materia de la investigación. (Enríquez y Cutipa, 2010, p.55)

Es por ello que la utilización de esta técnica permitirá la formulación de interrogantes a profesionales en la materia, cuyos conocimientos, vivencias, experiencias, opiniones y resoluciones, contribuyen a la recolección de datos que genere la comprobación, así como la contrastación y argumentación en nuestra investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Descripción de Resultados

En este apartado se describe los resultados recolectados en los instrumentos de recolección de la Guía de Entrevistas y la Guía de Análisis Documental, teniendo en cuenta los objetivos de investigación señalados previamente, para ello, citamos a Linares y Santovenia (2012) quienes señalan que los resultados científicos analizados en el campo constituyen fundamentos validos (p.2036). En esa línea de ideas primero describimos los resultados acopiados del instrumento de la guía de entrevista, teniendo en cuenta los objetivos formulados en la introducción del presente informe final, por lo tanto, el objetivo general corresponde a determinar cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao en el año, 2018, para ello se plantearon las siguientes preguntas:

1. En su opinión, ¿cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao?

Al respecto, Guevara, Montañez, Abanto, Carranza (2020), señalaron que, dando estabilidad en las transacciones, respecto a que no serán anuladas y que el propietario mantendrá la propiedad de su bien, por otro lado, como punto en contra, va a perennizar un daño a un propietario que se le haya quitado la propiedad inscribiéndose una escritura pública de manera fraudulenta, así mismo, Inga (2020) precisa que, más que contribuir representa un abuso de derecho, lesionado el derecho de propiedad del propietario defraudado por alguna transacción simulada ilegal, por ejemplo.

2. ¿Considera usted positiva la contribución de la institución de la figura jurídica del tercero de buena fe en el sistema de seguridad registral del Callao?

Al respecto, Guevara, Montañez, Inga (2020), señalaron que, no, porque se desconoce que en la realidad peruana hay un sector de la población cuya inmatriculación de sus propiedades no ha sido realizada, la cual es vulnerable a tramitadores y estafadores. Contradecir la buena fe que en el artículo 2014° del Código Civil señala, es de muy difícil probanza, la figura del tercero de buena fe

resulta ser invencible, a pesar de que se verifique que en el tracto sucesivo los propietarios anteriores hayan conseguido la titularidad de manera ilícita, así mismo, Abanto, Carranza (2020), precisa que, si favorece y promueve las transacciones en el país y abarata costos, en el sentido de no tener que estar investigando a profundidad la situación de cada propiedad. Limita las consecuencias de algún fraude o ilicitud relacionado con la propiedad respecto al nuevo propietario de buena fe, pudiendo mantener este la titularidad del bien.

3. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas en la aplicación de la figura jurídica del tercero de buena fe para la protección del derecho de propiedad en los procesos judiciales del Callao?

Guerra, Montañez, Inga, Abanto, Carranza (2020), señalaron que, la ventaja es que, aplicada correctamente, sirve para amparar el derecho de propiedad a un comprador en un proceso judicial, la desventaja es que esta misma figura usada con propósitos ilegales, resulta en que el fraude no pueda ser revertido en un proceso judicial al propietario originario, lo que perenniza el daño. Si no se muestra la mala fe del último comprador, no cabría ninguna nulidad de la partida que permitiera al demandante recuperar su bien.

Por otro lado, describimos los resultados respecto al **Objetivo Especifico 1:** establecer cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito de Callao 2018, para tal efecto formulamos las siguientes preguntas:

4. De acuerdo a su experiencia, ¿cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao?

Guerra, Montañez, Inga (2020), señalaron que, La efectividad de esta figura jurídica radica en que da una estabilidad a la trasferencia del ultimo comprador, por cuanto permite que el futuro se despreocupe si en todo el tracto sucesivo de la propiedad hubo algún fraude, así mismo, Abanto, Carranza (2020), fija que, resulta ser útil y eficaz debido a la gran cantidad de intentos de fraude inmobiliario en el Callao, otorgando seguridad jurídica al adquiriente, en lo relacionado a que la propiedad adquirida no le va a ser arrebatada, aun cuando exista la posibilidad que en algún

punto del tracto sucesivo exista algún tipo de fraude. Siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por el artículo 2014° del Código Civil.

5. ¿Considera usted que la figura del tercero de buena fe registral puede ser calificada de útil y eficaz para la protección del derecho de propiedad? ¿por qué?

Guerra, Montañez, Inga (2020), determinaron que, si, porque el nuevo propietario resultaría protegido respecto de los hechos acontecidos con anteriores propietarios, siempre que no sean casos de fraude por parte del transferente de un bien, y en las precisas circunstancias de que el verdadero titular no haya tenido la culpa de la pérdida de su bien, por otro lado, Abanto, Carranza (2020), precisan que, no es eficaz para la protección del derecho a la propiedad, porque no toma en cuenta los casos de los bienes que no se encuentran inmatriculados, y porque no comprende a los titulares de propiedades cuya adquisición no fue hecha a título oneroso.

6. ¿Considera usted que existe alguna otra forma más efectiva de proteger el derecho de propiedad de forma conjunta o aislada con la figura del tercero de buena fe? ¿cuál sería?

Guerra, Montañez, Inga (2020), indicaron que, si existe, porque la figura de tercero de buena fe esta ligadamente a fraudes en el movimiento del tráfico jurídico, y afecta el derecho de propiedad. Una forma efectiva seria regular las normas en beneficio de que nadie se perjudique ni el tercero de buena fe, ni los propietarios que son despojados injustamente de sus bienes, se permita al propietario defraudado recuperar su propiedad frente al tercero de buena fe. Incluyendo en el artículo 2014° del Código Civil, la protección para las personas que adquieren propiedades a título gratuito, así mismo, Abanto, Carranza, (2020), no, debido a que en un Estado de Derecho como el nuestro el derecho de propiedad se protege de manera suficiente con la figura de tercero de buena fe.

Finalmente, describimos los resultados en relación al **objetivo específico 2:** identificar cuál es el aporte de la publicidad registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles del distrito de Callao 2018, para ello planteamos las siguientes preguntas:

7. De acuerdo a su experiencia laboral, ¿cuál es el aporte de la publicidad registral a la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles en el distrito del Callao?

Guerra, Carranza (2020), refirieron que, el aporte es que busca dotar de cognoscibilidad general, a todas las personas de las propiedades inscritas, cuyo fin es dar seguridad jurídica, pero a la vez esta seguridad jurídica tiene algunos vacíos que necesitan ser subsanados, por ejemplo en casos de fraude, donde no aceptan ninguna responsabilidad cuando inscriben títulos falsos, por consiguiente, Inga, Abanto (2020), menciona, que se puede verificar si los propietarios son conyugues, lo cual los protege como propietarios aun cuando sus patrimonios estén unidos o se manejen como copropietarios, así mismo Montañez (2020), señala que, el aporte de la publicidad registral ha sido el simplificar las gestiones a fin de indagar quien o quienes son los propietarios de determinado bien, promoviendo transferencias más céleres.

8. ¿Considera usted que la publicidad registral tiene algún vacío que permita que sea mal utilizada para perjudicar a los verdaderos propietarios de bienes inmuebles? ¿por qué?

Guerra, Montañez, Inga, Carranza (2020), señalaron que, si, porque hay actos jurídicos, que se logran registrar, como por ejemplo el caso de una compraventa donde está inmerso un título falso, donde se suplanta a los verdaderos dueños de un bien inmueble, por consiguiente, es un acto nulo. La publicidad no abarca la totalidad de los bienes inmuebles existentes del país, encontrándose desprotegidos los posesionarios cuya propiedad no está registrada, las variaciones que se hacen a las partidas electrónicas correspondientes a las propiedades no son automáticamente comunicadas a los propietarios, así mismo, Abanto (2020), indica que, no por cuanto el Estado dota un sistema registral constitutivo que todos deben adoptar, para proteger a cada propietario, el problema radica en los inmuebles no inscritos, los mismos que pueden ser inscritos irregularmente para despojar a sus dueños reales.

9. Basándose en su conocimiento del tema, ¿cómo cree que se pueda mejorar a la publicidad registral en el marco de la protección del derecho de propiedad?

Guerra (2020), señalaron que, con una institución registral y notarios, con logísticas más implementadas, para evitar inscripciones de actos fraudulentos, a fin de evitar errores en las partidas electrónicas, e inscribir a propietarios aparentes, por otro lado, Montañez, Inga (2020), refiere que, las notarías y la SUNARP, deben estar interconectadas simultáneamente, para contrastar información en tiempo real , sobre el tracto sucesivo., así mismo Abanto, Carranza (2020), indica que, eliminando los antecedentes registrales e incorporándolos al contenido visible de las partidas electrónicas.

Asimismo, en relación a los resultados recolectados en el instrumento de recolección de datos de la **Guía de Análisis Documental**, y teniendo en cuenta el **Objetivo General** planteado, señalamos que se procedió con el análisis del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 20 octubre del 2012, donde uno de los temas que trataron fue “La fe pública registral en los casos de falsificación de títulos”, en cuya segunda ponencia los magistrados señalaron, que el derecho a la propiedad es amparada por la Constitución y no debe ser transgredido por la aplicación del artículo 2014 del Código Civil, favoreciendo a terceros en los casos de transferencias, cuyo título sea falsificado, ya que existe muchos factores que irían en contra de tal transferencia, entre ellos la ausencia de la voluntad del verdadero titular, la cual la transferencia seria pasible de nulidad, por ello, la aplicación del principio de la buena fe, en beneficio de terceros, no contribuye positivamente frente al derecho de propiedad de un titular legítimo, así mismo afecta el tráfico jurídico, iría en contra del derecho fundamental de la propiedad y contra los valores constitucionales, violando el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Del mismo modo, se realizó el análisis de la tesis “Defensa de la propiedad frente al fraude inmobiliario, a propósito de los fundamentos de inconstitucionalidad del principio de fe pública registral”, donde el autor con respecto a los fundamentos de la inconstitucionalidad frente al fraude inmobiliario señalo que, el tercero de buena fe, cuando adquiera algún derecho, no podrá ser perjudicado según el artículo 2014 del código civil, aunque ese derecho haya devenido de un acto ilícito, y que el amparo del tercero va en contra de la constitución, ya que vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario legítimo, del quien se despojó el bien, por ese motivo, la figura del tercero de buena fe no contribuye de manera óptima, sobre el derecho de propiedad, ya que si se sufre un despojo por fraude de una propiedad

de un verdadero titular , resulta ser inconstitucional, porque viola el derecho de propiedad contemplado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

Asimismo, se examinó el articulo de la THĒMIS-Revista de Derecho del año 2015, sobre la “Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral”, que sostiene, el tercero de buena fe que adquirió un derecho de propiedad es amparado por el artículo 2014, aunque en el futuro hubiese alguna nulidad sobre la transferencia que pacto con el transferente que realizo algún fraude, dando esta protección. Así mismo el meollo, es que existen dos personas que pueden salir perjudicadas, tanto el tercero registral como el titular legítimo que se le despojo el bien, el mismo que está protegido constitucionalmente, ya que la propiedad es un derecho fundamental, por ello, la figura del tercero de buena fe ante el derecho de propiedad contribuye de manera positiva solo en lo que respecta al intercambio en el tráfico jurídico, pero por sobre ello, se debe proteger el derecho de propiedad como derecho fundamental ante un fraude.

Prosiguiendo con los resultados recolectados en el instrumento de recolección de datos de la Guía de Análisis Derecho Comparado, y teniendo en cuenta el **Objetivo General** planteado, señalando que se continuo con el análisis del Código Civil Mexicano, en cuyo artículo N°3009, señalo que la figura del tercero de buena fe, frente al derecho de propiedad en la legislación mexicana, refiere que el tercero en una trasferencia de un bien, puede quedarse con el bien adquirido, pero tiene que cumplir con algunos requisitos, como tener buena fe, que sea onerosa la compra, inscribir el bien, y que se hubiese alguna nulidad, no tiene que ser culpa del registro. Así mismo menciona el tercero no puede quedarse con el bien, si es que el bien adquirido, haya devenido de una compraventa anterior, en la cual haya infringido la ley, por lo tanto, la figura del tercero de buena fe, frente al derecho de propiedad, en los casos de fraude o actos contrarios a la ley, no contribuye como una figura legal, ya que no debe obtener ese derecho que le corresponde a un propietario originario.

Por otro lado, describimos los resultados acopiados del instrumento de recolección de datos de la Guía de Análisis Documental, y teniendo en cuenta el **Objetivo Específico 1**: establecer cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe frente al derecho de propiedad en el distrito de Callao 2018, se examinó

la fuente documental “La problemática de la buena fe del tercero registral” del autor Huerta (2013), el mismo que cita a Barrón (2004), quien señalo que, la utilidad de la figura del tercero de buena fe , bajo el encubrimiento del principio de la buena fe pública, cuando adquiera un bien , siempre será invulnerable a cualquier causa que quiera despojarlo del mismo, como la nulidad, abolición, o supresión del título que le transfirió la persona otorgante, cuya causa afectante al título transmitido no haya constado en la documental registral, por lo tanto, la utilidad de la figura del tercero de buena fe siempre será efectiva cuando adquiera un bien onerosamente de persona que tuvo facultades para transmitir el bien, así mismo ha tenido que desconocer cualquier inexactitud que haya constado anteriormente en los registros y posteriormente inscribir dicho bien adquirido para poder conservarlo.

Del mismo modo, describimos los resultados acopiados del instrumento de recolección de datos de la Guía de Análisis Documental, y teniendo en cuenta el **Objetivo Específico 2**: Identificar cuál es el aporte de la publicidad registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles del distrito del Callao, 2018, se examinó la fuente documental, “El establecimiento del carácter constitutivo sobre transferencia de bienes inmuebles en el registro de predios garantiza la seguridad jurídica” del autor Lino (2015), el mismo que cita a Barrón (2004), quien señalo que, la publicidad registral, dota de conocimiento a la sociedad, de información general del Registro, por lo tanto, no hay excusa alguna sobre cualquier hecho que se ignore, respecto a aquella información registral, por lo tanto, porque habrá oponibilidad del Registro, por lo tanto, aporte de la Publicidad Registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles, vendría hacer el conocimiento total que brinda a todas las personas, dándole certidumbre, sobre la información general del Registro, así como también la oponibilidad del Registro garantiza la seguridad jurídica**”**
cualquier inexactitud que haya constado anteriormente en los registros y posteriormente inscribir dicho bien adquirido para poder conservarlo.

Discusión de Resultados

En este apartado redactamos la discusión de resultados de contrastación entre los hallazgos obtenidos en los instrumentos de recolección de datos de la Guía de Entrevista y la Guía de Análisis Documental, con los resultados de los trabajos

previos realizados a nivel nacional e internacional plasmados en el marco teórico y las teorías relacionadas a la investigación las cuales precisan las categorías, subcategorías del presente estudio.

Por un lado, de los resultados encontrados en los instrumentos de recolección de datos de la **Guía de Entrevista,** concerniente al **Objetivo General,** la mayoría de los expertos como Guevara, Montañez, Abanto y Carranza (2020), señalaron que la figura del tercero de buena fe, con respecto a la protección del derecho de propiedad, es que va a contribuir en el tráfico jurídico, respecto a que no serán anuladas las transacciones siempre que no que se haya despojado de manera fraudulenta una propiedad a un titular verdadero, en ese caso sería vista como una figura negativa, Inga (2020) precisa que es un abuso de derecho lesionando el derecho de propiedad del propietario, así mismo, Guerra, Montañez, Inga, Abanto, Carranza (2020), concordaron que la ventaja de la figura del tercero de buena fe bien aplicada, es que en el proceso judicial resultaría amparada, la desventaja sería el aprovechamiento por parte de los estafadores, ya que resultaría ser invencible y de muy difícil probanza en los procesos.

Por otro lado, de los hallazgos encontrados en el instrumento de recolección de datos de la **Guía de Análisis Documental**, respecto del Acuerdo al Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 20 de octubre del 2012, en cuya segunda ponencia, los magistrados señalaron, que la Constitución Política del Perú, en su artículo 70, protege el derecho de propiedad, y que no se debe agredir aquel derecho, utilizando como pretexto la figura del tercero de buena fe, enmarcada en el artículo 2014 del Código Civil, en las transferencias cuyo título del transferente sea falsificado, por lo considerado anteriormente, esta figura del tercero de buena fe, no contribuiría de forma positiva a la protección del derecho de propiedad.

Al respecto, de **los resultados encontrados en las investigaciones** previas al presente estudio por distintos autores alineadas al objetivo general, Buitrón (2018), en su tesis titulada “El rol del tercero adquiriente de buena fe en el fraude inmobiliario”, concluyó que la figura del tercero de buena fe, es utilizada en los casos de fraude inmobiliario, para estafar a propietarios legítimos, inscriben el bien, crean apariencia jurídica, y se les deja sin propiedad, sin posibilidades de recuperar

el bien, a pesar de que se encuentren pruebas de dicho despojo al verdadero titular, y todo ello por la protección del ordenamiento jurídico hacia el tercero de buena fe.

Del mismo modo, de las teorías relativas al tema de investigación, Gonzales (2018), manifestó que sobre el derecho de propiedad cuando está comprometida en casos de falsificación, existen dos posiciones, un propietario original y otro llamado propietario aparente, pero la ley decidió proteger al último mencionado, no obstante el derecho de propiedad está protegido por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que señala que la propiedad es inviolable, y que no existe algo más anormal que perder una propiedad, por medio de una falsificación, teniendo garantía constitucional aquel derecho.

En consecuencia se puede destacar de los datos adquiridos de todos los entrevistados en mayoría, considera que la figura del tercero de buena fe es acertada, porque contribuirá en el tráfico jurídico siempre y cuando no se haya afectado un derecho ajeno, en ese caso, sería más que una contribución, un atropello al derecho de propiedad, como, por ejemplo, los casos que adquieren una propiedad devenida de un hecho o acto ilícito (fraude), así mismo, la minoría, de entrevistados se refirió al punto especifico de que, en vez de contribuir al derecho de propiedad, era un abuso de derecho lesionado. Todos adoptaron la posición de que, en un proceso judicial, el tercero tendría una ventaja enorme, respecto a su bien adquirido, siempre y cuando no se perjudique a ningún propietario anterior, la desventaja es el aprovechamiento del artículo 2014 del Código Civil, para realizar fraudes con la propiedad ajena.

En este tipo de casos, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 20 octubre del 2012 y conforme dice Buitrón (2018), han determinado que existe una fuerte colisión entre lo normado en el artículo 70º de la Constitución Política y el artículo 2014º del Código Civil, siendo pues que el hacer prevalecer una propiedad adquirida, cuyos origines se basan en actos ilícitos o falsificación de documentos, transgrede el derecho de propiedad del agraviado, el mismo que se tendría que restituir pese a que el tercero de buena fe no haya tenido conocimiento de dicha situación, lo cual consideramos correcto, sobre todo si existen otros mecanismos mediante el cual el tercero de buena fe puede recuperar lo invertido.

Por lo mismo, podemos deludir que la figura del tercero de buena fe, podría ser utilizada criminalmente, para estafar, crear apariencia jurídica, inscribir títulos falsos que serán protegidos por la ley atropellando el derecho de propiedad. Finalmente y teniendo en cuenta la teoría del marco teórico, podemos colegir que la figura del tercero de buena fe es necesaria, pero resulta ser a toda luz perfectible, toda vez que si bien es cierto contribuye significativamente al derecho de propiedad de la persona que adquiere una propiedad bajo los requisitos ya expuestos, también lo es que existe un grupo de personas desprotegidas, cuya propiedad les ha sido arrebatada a través, por ejemplo, de un fraude, y quienes al realizar las acciones legales correspondientes, se ven en la imposibilidad de recuperar su propiedad, en grave desmedro a su derecho consagrado en el artículo 70º de la Constitución Política, por lo cual, no resulta ser acertada la valoración respecto a que la figura del tercero de buena fe únicamente contribuye de manera negativa a la protección del derecho de propiedad, sino más bien, es una figura perfectible que bien puede afinarse para que no colisione con el derecho constitucional de propiedad.

Por otro lado, de los resultados encontrados en los instrumentos de recolección de datos de la **Guía de Entrevista**, relacionado al **Objetivo Especifico 1**, los expertos en material civil, Guerra, Montañez, Inga, Abanto y Carranza (2020), indicaron que, Guerra, Montañez, Inga (2020), señalaron que la efectividad de la figura del tercero de buena fe, es que estabiliza su adquisición, porque no le será arrebatada aun cuando haya habido algún fraude anterior a la compra de su bien, llegando dicha figura a hacer eficaz cuando cumpla los requisitos exigidos en el artículo 2014 del Código Civil, así mismo, esta efectividad ha afectado a propietarios que pierden su derecho de propiedad, y una de las formas para combatir ese meollo es cambiar las normas, con el fin de que ninguna parte salga perjudicada, no obstante Abanto, Carranza(2020),mencionan que no es efectiva dicha figura, porque no toma en cuenta los casos de los bienes que no se encuentran inmatriculados, y porque no comprende a los titulares de propiedades cuya adquisición no fue hecha a título oneroso.

Aunado a ello, de los hallazgos encontrados en el instrumento de recolección de datos de la **Guía de Análisis Documental,** respecto al texto del autor Huerta (2013), el mismo que cita a Barrón (2004), señalo que, la utilidad de la figura del tercero de buena fe, bajo el principio de la buena fe, siempre será efectiva, porque

no se podrá anular su título, cuando este adquiera un bien de forma onerosa, desconozca información que no conste en los registros, y que inscriba el bien adquirido.

Por otra parte, en concordancia con el artículo científico, desarrollado por O'Neill de la Fuente (2016), señalo que las normas de terceros de buena fe tienen el nivel de protección absoluta, como el artículo 2014 del Código Sustantivo, por lo que deriva que el tercer adquiriente este protegido, si el vicio que daña al título adquirido, no se encuentra en los registros.

Además con relación a los resultados de las investigaciones de otros autores, como Mendoza del Maestro (2013), manifestó que específicamente sobre las inscripciones registrales de documentos falsificados, precisamente a los que respecta a los vicios radicales de nulidad acarreados en esos documentos ilícitos, la fe pública registral, no protegería al tercero de buena fe, si se aplicara correctamente el artículo 70 de la constitución Política del Perú, que enmarca que la propiedad es inviolable, y si en caso se protegiera a dicho tercero, ocurriría una violación al derecho constitucional de la propiedad.

Bajo lo manifestado anteriormente, en base a los **resultados de las teorías** inferidas en este presente estudio, de lo que se refleja de la información recopilada en las entrevistas, observamos que la mayoría de los entrevistados se destacan la efectividad de la figura del tercero de buena fe, porque estabiliza un derecho adquirido, y no será arrebatada aquel derecho, aun cuando en el tracto sucesivo, haya habido fraude, reflejándose aquella protección cuestionada al tercero de buena fe, entonces se admite que se estaría dando a través de su efectividad un nivel de protección absoluto de acuerdo al artículo 2014 del Código Sustantivo, afianzándose la seguridad jurídica en las transacciones, como efecto colateral está enfrentándose al artículo 70 de la Constitución Política, al hacer prevalecer el derecho de propiedad de uno sobre el otro (propietario defraudado), si es que del registro no se puede deducir el error, a pesar de que haya habido actos ilícitos en las transferencias anteriores, cuyos actos tendrían vicios radicales de nulidad, por contener documentos ilícitos.

Vale decir que lo aportado por Barrón y O Neill, coinciden al referir que cuando se utiliza la figura del tercero de buena fe, se dotara de un encubrimiento tal que,

después de su inscripción en Registros Públicos del bien adquirido, nadie podrá separarla de su adquisición, en pocas palabras, nadie podrá anular su título porque la magnitud de su protección seria absoluta.

Como último análisis de la teoría recogida, se puede analizar que, si se diera una extensiva interpretación a la Constitución Política del Perú, la misma que es considerada como norma de supremacía constitucional, no protegería al tercero de buena fe en casos de fraude, puesto que el amparo que brinda al Derecho de Propiedad es absoluto.

De los resultados de la investigación en el instrumento de recolección de datos de la Guía de la Entrevista, respecto del **objetivo específico 2**, los expertos en material civil, Guerra, Montañez, Inga, Abanto y Carranza (2020), señalaron que, la publicidad registral aporta cognoscibilidad a todos, siendo su fin la seguridad jurídica, simplifica gestiones, promoviendo transferencias más céleres, pero a su vez, existen algunos vacíos, como el lograr inscribir títulos falsos en los casos de suplantación de verdaderos propietarios de inmuebles. Así mismo los posesionarios se encuentran desprotegidos al no haber registrada su propiedad. Por consiguiente, las notarías y RR. PP, deben estar interconectadas en tiempo real, e implementadas de logística tecnológica, a fin de evitar inscripciones fraudulentas sobre propietarios aparentes y así evitar errores en las partidas.

Por otra parte, tenemos la tesis que realiza Lina (2015), quien cito a Barrón (2002), manifestó, que la publicidad registral proporciona de conocimiento a toda persona, para asegurar la protección del derecho de propiedad, dando a conocer de manera general toda información que se encuentre en registros, a su vez habrá oponibilidad del registro para toda persona que ignore aquella información proporcionada.

Al respecto, en el artículo científico, desarrollado por Escajadillo Chimayco (2012), precisa, que los Registro públicos aporta legitimación registral, y a la vez, inscribe en algunas ocasiones títulos falsos brindando legitimación aparente, creando protección a terceros, mediante la llamada apariencia jurídica, lo cual está amparada por nuestro ordenamiento, porque confió e n esa apariencia, además no existe una excepción que evite aplicar el tercero de buena fe, cuando haya casos de fraude.

Seguidamente, Escajadillo (2017), sostiene, que toda la información acopiada en Registros Públicos, tiene que ser legítimamente veraz ya que en la coyuntura de los fraudes inmobiliarios en el que se logra inscribir actos jurídicos (contratos de compra-venta), el sistema registral adolece aun de debilidades, por ello, tiene que existir o implementar normas que coadyuven a que no ocurra estas inscripciones, porque va a desnaturalizar la misma esencia del registro al no dar información correcta y no hacerse cargo de aquel error inscrito.

Tenemos que, como dicen la mayor parte de los entrevistados en conjunto con los datos recopilados, primeramente que los Registros Públicos aporta legitimación registral, aportando de cognoscibilidad a todas las personas, teniendo como fin esencial el dar seguridad jurídica, existiendo propietarios (posesionaros), que están desprotegidos al no estar inscrito su título, acotando que no necesariamente deben estarlo para recibir protección, pero a la vez están los propietarios que si inscriben su título, pero son despojados de ellos utilizando artimañas fraudulentas por otras personas y transfieren dicha propiedad despojada a terceros, como observamos, según lo señalado por Lina (2015), la misma que manifestó que si bien la publicidad registral proporciona conocimiento a toda persona con el único fin de proteger el derecho de propiedad, esta protección antes mencionada no se está cumpliendo en la actualidad, ya que nos damos cuenta de que existe un vacío, como lo es, el que se logre inscribir títulos falsos en los casos de suplantación de verdaderos propietarios de inmuebles. Es por ello que bien como lo admiten los entrevistados, es necesario hacer modificaciones normativas e implementar a la SUNARP y a las notarías de los implementos tecnológicos necesarios a fin de aumentar la probabilidad de detención de fraude.

V.CONCLUSIONES:

PRIMERO: La figura del tercero de buena fe contribuye de manera positiva y a la vez negativa en la protección del derecho de propiedad. Positiva porque ayuda en la fluidez del tráfico patrimonial en el régimen económico, y negativa ya que el artículo 2014 del Código Civil, ampara de manera absoluta la adquisición de una propiedad por parte de un tercero de buena fe, cuyo Derecho adquirido haya devenido de hechos configurados por ilícitos penales, así mismo, dicho artículo vulneraria y contradeciría el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, el artículo 21 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos y a la Convención Americana de Derechos Humanos.

SEGUNDO: La figura del tercero de Buena Fe Registral resulta ser útil, en la medida que otorga seguridad jurídica absoluta como adquiriente de un derecho, tal como lo establece el artículo 2014 del Código Civil, a la vez esta seria completamente efectiva aun en casos de fraude, dado que impide que se le retire la propiedad al nuevo adquiriente (tercero de buena fe), aun constatando una grave lesión al derecho de propiedad de un propietario legitimo víctima del fraude.

TERCERO: El aporte principal que brinda la Publicidad Registral en la protección del Derecho de la Propiedad es la seguridad jurídica permitiendo el conocimiento de la información contenida en los Registros Públicos; pero a su vez existe un vacío que afecta el derecho de propiedad, respecto a la inscripción de títulos falsos en los casos de suplantación de verdaderos propietarios de inmuebles.

VI. RECOMENDACIONES

PRIMERO: Recomendamos al Poder Legislativo modificar el artículo 2014 del Código Civil, incorporando una excepción, en la cual manifieste de forma tajante, que el Tercero de Buena Fe no puede mantener una propiedad inmueble cuando se haya precedido una comisión de delitos, así mediante, el propietario defraudado pueda tener una posibilidad de recuperar su propiedad frente al propietario tercero de buena fe.

SEGUNDO: Recomendamos a los operadores de justicia, interpretar de forma adecuada, dentro del marco constitucional, el artículo 2014 del Código Civil, frente a la congruencia interpretativa que existe sobre el derecho de propiedad entre la Constitución Política del Perú, la DUDH, y la Convención Americana de Derechos Humanos.

TERCERO: Recomendamos a la SUNARP, implementar un requisito sobre una constancia notarial, sobre el estado actual de un bien inmueble que será transferido, antes de ser registrado, lo cual certificaría la buena fe del adquiriente.

REFERENCIAS

Avendaño Valdez, J. y Del Risco Sotil, L. (diciembre 2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral, Revista Ius et Veritas, N° 45, 188-201.

Barea Medrano, E. (diciembre, 2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. Revista Ciencia y Cultura, Número 35, 9-32.

Barron, G. G. (2005). *Derechos reales.* Lima: Jurista Editores EIRL.

Barron, G.G. (2002). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario.* Lima: Jurista Editores EIRL.

Buitrón, S. (2018). *El rol del tercero adquirente de buena fe en el fraude inmobiliario.* Tesis de Pregrado. Recuperada de: http://repositorio.udh.edu.pe/123456789/1438

Calvay Odar, M. (2012). La publicidad registral y los efectos del principio de fe pública registral ¿La publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivado? IUS: Revista de Investigación de la facultad de derecho, N° 04, 1-32.

Castillo Freyre, M. (2007). *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica.* Lima: Palestra editores.

Delgado Menéndez, M. (2009). El derecho a la propiedad como dimensión del derecho a la identidad. Revista de la Facultad de Derecho PUCP, N° 63, 374-402.

De reina Tártiere, G. (2012). El Derecho Registral Inmobiliario y el Registro de la Propiedad. Revista Ita ius esto, N°2, 49-66.

Escajadillo Chimayco, F. (2017). ¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. Revista Vox JURIS, N°33 (1), 183-208.

Escobar Rozas, F. (2015). La Muerte de la Buena Fe Registral. Revista Themis, Número 67, 321-322.

Fioravanti, M. (2010). Per una storia dello stato moderno in Europa. Quaderni Fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno, Volumen 39, N° 1, 69-81.

Földi, András. (Enero 2014). Traces of the dualist interpretation of good faith in the ius commune until the end of the sixteenth century. Fundamina, Volumen 20, N° 1, 312-321.

Gama, G. (2001). *Direitos reais.* Sao Paulo: Atlas.

García Toma, V. (1998). *Análisis Sistemático de la Constitución Peruana de 1993.* (Tomo II, Vol. II). Lima. Universidad de Lima.

Gonzáles Barrón, G. (2012). La Usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la "Usucapión contra Tabulas". Revista Derecho y Cambio Social, N° 29, 1-44.

Gonzáles Linares, N. (2012). *Derecho Civil Patrimonial. Derechos Reales.* Lima, Jurista Editores EIRL.

Grossi, P. (2010). Il diritto civile italiano alle soglie del terzo milenio (una pos-fazione). Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno.

Huerta Ayala, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral.* Lima. Diálogo con la Jurisprudencia. Gaceta Jurídica.

Huanca Quispe, G. (2013). Oponibilidad de derechos reales. Inidoneidad para probar el mejor derecho de propiedad. Revista Derecho y Cambio Social, Año 10, N° 31, 1-25.

Lama More, H. *La posesión en la propiedad y en el registro: problemática en la transmisión inmobiliaria,* En: Gaceta Civil y Procesal Civil, Tomo 18, diciembre 2014.

López Gamarra. J. J. (2017). *El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica.* Tesis de pregrado. Recuperada de: http://repositorio.uandina.edu.pe/handle/UAC/1119.

López de Lerma Galán, J. (2016). La Constitución Económica Liberal como garantía del libre mercado. Los derechos de propiedad privada y libertad de empresa. Revista de la Universidad de Deusto, Volumen 64, N° 1, 39-60.

Mackaay, E. (2012). Good Faith in civil law systems. A legal-economic analysis. Revista Chilena de Derecho Privado, N° 18, 149-177.

Chauca, M. (2015). Propiedad Constitucional, a propósito de la fe pública registral. Revista Themis, N° 67, 233-237.

Mendoza del Maestro, G. (2013). La fe pública registral y la falsificación de documentos. Revista Derecho y Cambio Social, Año 10, N° 33, 1-52.

Moscoso Valderrama, R. (2012). Derecho y Economía de la Función Pública de Registro de bienes. Revista Prolegómenos: Derechos y Valores, Número 30, Volumen 15, 177-197.

Petronio, U. (). (2011). I beni e le proprietá. Rivista italiana per le Scienze Giuridiche, N° 2, 229-250.

Tarazona Alvarado, F. (2011) "*Algunas consideraciones sobre el principio de fe pública registral".* En: Fuero Registral. N° 8-2011. Sunarp. Lima.

Tuyume Effio, Blanca Estrella. *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral.* Tesis de Pregrado. Recuperada de: http://hdl.handle.net/20.500.12423/696

Valencia Zea, A. y Ortiz Monsalve, A. (2012), *Derecho Civil. Derechos Reales* (11° ed. Vol. II) Bogotá: Temis.

Varsi Rospigliosi, E., *Las características del derecho de propiedad.* En: *Gaceta Civil & Procesal Civil*. N° 68, Gaceta Jurídica, Lima, Pag.71-79.

Vásquez, A. (2010). *Derechos Reales.* (4° ed.). Lima, Perú: San Marcos.

Vela Sánchez, A. (2010). La fe pública registral en las ventas judiciales derivadas de embargos inmobiliarios. Anuario de Derecho Civil, Volumen 60, N° 01, 67-118.

Verhagen, H. (2014). The (Lack of) protection of *bona fide* pledgees in classical roman law. Fundamina, Volumen 20, N° 2, 982-992.

Viglianisi Ferraro, A. (Febrero 2016). Il diritto di proprieta é, dunque, un preocupante derecho fundamental? Actualidad Jurídica Iberoamericana, N° 04, 140-165.

ANEXO 3

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. **DATOS GENERALES**

I.1. Apellidos y Nombres: GELATIN LUDEÑA

I.2. Cargo e institución donde labora: UNIVERSIDAD CESAR VALLEJO

I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: **Guía de entrevista**

I.4. Autor(A) de Instrumento: **Méndez Inga Kevin Román y Gary Efrain Salazar Carranza**

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 cuanta los aspectos metodológicos esenciales												/	
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												/	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.											/		
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos											/		
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												/	
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 — SI
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

IV. **PROMEDIO DE VALORACIÓN :** 95 %

Lima, 29 de noviembre del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No Telf.:

Gerardo F. Ludeña

UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1. Apellidos y Nombres: GARCIA TARDADA AUGUSTO

I.2. Cargo e institución donde labora:

I.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de entrevista

I.4. Autor(A) de Instrumento: Méndez Inga Kevin Román y Gary Efraín Salazar Carranza

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 cuanta los aspectos metodológicos esenciales											X		
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.												X	
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.												X	
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos												X	
9. METODOLOGÍA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.												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 [X]
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación [ ]

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN : 95 %

Lima, 29 de noviembre del 2019

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No Telf.: 80259272

ANEXO 4

MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN

TÍTULO: "La protección del tercero de buena fe y el derecho de propiedad en el distrito del Callao 2018".

OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	CATEGORIAS	CONCEPTUALIZACIÓN	SUB CATEGORIAS	FUENTES	TÉCNICAS E INTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS
Objetivo General: Determinar cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao en el año, 2018 **Objetivos Específicos:** 1.- Establecer cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao, 2018 2.- Identificar cuál es el aporte de la publicidad registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles del distrito del Callao, 2018.	Buena fe registral Derecho de propiedad	Principio de la buena fe, obliga el actuar de un comportamiento en una relación contractual, de modo que no se va a perjudicar a ninguna de las partes involucradas en un aco jurídico, por lo contrario, se va salvaguardar el interés de la contraparte, ese interés que estará direccionado a un hecho intelectivo y diligente conforme a los cánones mínimos de la honestidad. Es el poder que una persona adquiere, y está reconocido en nuestro ordenamiento jurídico, la misma que se encuentra abastecido de 3 facultades, gozar de una cosa, disponer de ella y reivindicarla	-Tercero de buena fe registral - Publicidad Registral - Protección del derecho de propiedad. - Derecho de propiedad	**ABOGADOS** **JUEZ** **SENTENCIAS** **DOCTRINA** **TESIS** **REVISTAS JURIDICAS**	**TÉCNICAS:** -Entrevistas. - Análisis Jurisprudencial **INSTRUMENTOS:** -Guía de Entrevista. - Guía de Análisis Jurisprudencial

ANEXO5

GUÍA DE ENTREVISTA

Título: La protección del tercero de buena fe y el derecho de propiedad en el distrito del Callao, 2018

Nombre: …….

Cargo/ Profesión/ Grado académico…….

Institución…….

OBJETIVO GENERAL

Determinar cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao en el año, 2018

1. En su opinión, ¿cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao?

2. ¿Considera usted positiva la contribución de la institución de la figura jurídica del tercero de buena fe en el sistema de seguridad registral del Callao?

3. ¿Cuáles son las ventajas y desventajas en la aplicación de la figura jurídica del tercero de buena fe para la protección del derecho de propiedad en los procesos judiciales del Callao?

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao, 2018

4. De acuerdo a su experiencia, ¿cuál es la utilidad y efectividad de la figura del tercero de buena fe registral en lo relativo a la protección del derecho de propiedad en el distrito del Callao?

5. ¿Considera usted que la figura del tercero de buena fe registral puede ser calificada de útil y eficaz para la protección del derecho de propiedad? ¿por qué?

6. ¿Considera usted que existe alguna otra forma más efectiva de proteger el derecho de propiedad de forma conjunta o aislada con la figura del tercero de buena fe? ¿cuál sería?

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Identificar cuál es el aporte de la publicidad registral en la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles del distrito del Callao, 2018.

7. De acuerdo a su experiencia laboral, ¿cuál es el aporte de la publicidad registral a la protección del derecho de propiedad de los titulares de bienes inmuebles en el distrito del Callao?

8. ¿Considera usted que la publicidad registral tiene algún vacío que permita que sea mal utilizada para perjudicar a los verdaderos propietarios de bienes inmuebles? ¿por qué?

9. Basándose en su conocimiento del tema, ¿cómo cree que se pueda mejorar a la publicidad registral en el marco de la protección del derecho de propiedad?

Fecha: / /

_____

FIRMA DEL ENTREVISTADO

GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE JURISPRUDENCIAL

Título: "La figura del tercero de buena fe y el derecho de propiedad en el distrito del Callao 2018"

AUTOR (A):

FECHA :

Objetivo General: ¿Determinar cómo contribuye la figura del tercero de buena fe en la protección del derecho de propiedad en el distrito de Callao 2018?

FUENTE DOCUMENTAL	-
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
CONCLUSIÓN	