



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES  
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**El principio de la fe pública registral y su incidencia en el  
derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.**

TESIS PARA OBTENER EL TITULO PROFESIONAL DE:

Abogado

**AUTOR:**

Huamán Damiano, Rodolfo (ORCID: 0000-0002-9627-0149)

**ASESOR:**

Dr. Urteaga Regal, Carlos Alberto (ORCID:0000-0002-4065-307 )

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

Derechos Reales

LIMA, PERÚ

2021

## **Dedicatoria**

Este trabajo se lo dedico a mis familiares y amigos ya que tengo la dicha de tenerlos junto a mí, y gracias a ellos disfruto el regalo más bello que una persona puede anhelar: el cariño y la amistad.

## **Agradecimiento**

Tengo que agradecer a todos aquellos que hacen posible que yo pueda estudiar.

Igualmente agradezco a la Universidad Cesar Vallejo y sus profesores con los cuales aprendo algo nuevo cada día y me van ayudando a desarrollarme como profesional.

También quiero agradecer la confianza que me tienen mis familiares para que yo cumpla con mis metas y objetivos.

## Índice de contenidos

|   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| Dedicatoria.....  | 2                                    |
| Agradecimiento .....  | 3                                    |
| Índice de contenidos .....                                      | 4                                    |
| Índice de tablas .....  | 6                                    |
| RESUMEN.....  | 7                                    |
| ABSTRACT .....  | 8                                    |
| I. INTRODUCCIÓN .....   | 9                                    |
| II. MARCO TEÓRICO.....  | 11                                   |
| III. METODOLOGÍA.....   | 19                                   |
| 3.1. Tipo y diseño de la investigación. ....                    | 19                                   |
| 3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización. .... | 20                                   |
| 3.3. Escenario de estudio .....                                 | <b>¡Error! Marcador no definido.</b> |
| 3.4. Participantes .....  | 23                                   |
| 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....      | 25                                   |
| 3.6. Procedimiento.....   | 25                                   |
| 3.7. Rigor científico.....                                      | 26                                   |
| 3.8. Método de análisis de datos.....                           | 26                                   |
| 3.9. Aspectos Éticos .....                                      | 27                                   |

|  |    |
|--|----|
| III. RESULTADOS .....                      | 28 |
| IV. DISCUSIÓN.....                         | 28 |
| V. CONCLUSIONES .....                      | 54 |
| VI. RECOMENDACIONES .....                  | 55 |
| REFERENCIAS .....                          | 57 |
| ANEXOS .....                               | 61 |
| Anexo 3:Matriz de Consistencia .....       | 64 |
| Anexo 4:Matriz de Categorizacion .....     | 65 |
| Anexo 5:Fichas de Validacion.....          | 65 |
| Anexo 6:Guia de Entrevistas .....          | 71 |
| Anexo 7: Guía de analisis documental ..... | 87 |

## **Índice de tablas**

Tabla 1 Matriz de categorización

Tabla 2 Lista de Entrevistados: 10

Tabla 3 Validación de instrumentos y guía de entrevistas

## RESUMEN

La investigación que se presenta, estudia un tema de gran trascendencia, siendo dos variables trascendentales como el principio de la fe pública registral y el derecho de propiedad el cual tendrá como objetivo general: Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020

En la esfera metodológica, se usó el enfoque cualitativo y de tipología básica, de nivel descriptivo. De esta manera, se consideró coherente la utilización de la aplicación de los instrumentos a los conocedores de las variables estudiadas, para ello se utilizó la entrevista y el análisis documental a través de sus guías respectivas como instrumentos de recolección de datos, los cuales fueron utilizados para proceder a analizar y comparar dentro de sus resultados la cualidad de incidencia de las variables objeto de estudio.

**Palabras clave:** Principio de la fe pública registral, Registros Públicos, derecho a la propiedad, fraude inmobiliario, títulos archivados.

## **ABSTRACT**

The research that is presented, studies a topic of great importance, being two transcendental variables such as the principle of the public registry faith and the property right which will have as general objective: To determine how the principle of the public registry faith affects property rights in the district of La Victoria, 2020.

In the methodological sphere, the qualitative and basic typology approach, descriptive level, was used. In this way, the use of the application of the instruments to those familiar with the variables studied was considered coherent; for this, the interview and documentary analysis were used through their respective guides as data collection instruments, which were used to advance to analyze and compare within its results the quality of incidence of the variables under study.

**Keywords:** Principle of public registry faith, Public Records, property rights, real estate fraud, archived titles.



## I. INTRODUCCIÓN

En la **realidad problemática** se presenta en el sistema jurídico peruano en relación a una de las normas rectoras relevantes como el principio registral de fe pública en lo que respecta a la forma como se interpreta y su aplicabilidad. En forma concreta se muestran complicaciones de seguridad legal en el procedimiento de defensa de los derechos de propiedad, los cuales en muchos casos resultan afectados, dando la posibilidad de que se beneficie en el sistema a un propietario oculto con registros de tipo casi clandestinos, siendo los derechos reales no inscritos privilegiados ante aquel que legalmente registró su derecho de propiedad distinto a los estimados reales como sucede en asuntos en los que terceros registrales, aquellos que registran sus derechos en el Registro, han tenido conflictos legales frente a quienes respaldan sus derechos en información que el Registro no daba fe pública o no publicitaba.

Esta investigación se desarrolla tomando en consideración que en la legislación nacional tiene dos lecturas que parecen ser incompatibles: por un lado, quienes se amparan en la fe pública registral por encima del derecho de propiedad; y por la otra parte aquellos que resguardan el derecho de propiedad por encima de la fe pública registral. Por lo anteriormente mencionado es significativo la realización de esta investigación para que desde el nivel académico asumir una de las dos perspectivas mencionadas, fundamentado en que solo con una discusión académica será viable encontrar un subterfugio positivo a esta contrariedad.

Por ejemplo en el distrito de La Victoria, se manejan montos elevados de dinero al mes en los predios que están altamente cotizados por metro cuadrado donde muchos son privados de sus propiedades a través de transacciones registradas de buena fe, sin embargo, hay ciertos pactos y conspiraciones predestinadas a sacar del ámbito registral al dueño originario a través del denominado tercero de buena fe, que es defendido con diversos argumentos por el sistema al no poderse explicar legalmente tal concertación, generando a su vez un impacto negativo en la sociedad de aquel distrito.

El máximo intérprete de la Constitución al relatar lo concerniente al derecho de propiedad, deja instituido que tiene el nivel de garantía institucional, al mismo tiempo de un derecho individual constitucional. Este derecho se concibe como una investidura de amparo privativo, haciéndolo intocable; la Fe Pública Registral en materia de venta doble ha ocasionado que derechos cardinales tan trascendentales como el derecho a la propiedad pueda ser objeto de lesión en su contenido, debido a que cada vez importa menos la posesión como elemento sustancial de este derecho. (Mendoza, 2016).

En la **formulación del problema** se desprende el **problema general**: ¿De qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de la Victoria, 2020? Así mismo el **problema específico primero** será: ¿De qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020? de igual modo el **problema específico segundo** será: ¿De qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?

La **justificación teórica** de esta investigación se fundamentará en abarcar todas las concepciones y la literatura especializada de las variables objeto de investigación dentro del proceso de transferencia de un predio y su registro debidamente realizado en la institución rectora del sistema registral, con motivo de servir de instrumento útil que contribuya con las personas que han sido objeto de despojos de sus propiedades; también para que la comunidad jurídica sepa cómo se ha venido manifestando, en qué etapas se ha aplicado y si realmente ha sido beneficioso o no para los ciudadanos del distrito de La Victoria en el año 2020.

Este estudio, además, poseerá una **justificación práctica** ya que se investigará si efectivamente el principio objeto de estudio incide favorablemente o no en el proceso de inscripción y registro por los especialistas de la institución registral nacional, beneficiando a los abogados al momento de defender el derecho de propiedad. Logrando una indagación del argumento práctico, su ventaja y utilidad.

Respecto a la **justificación metodológica**, a partir de la adecuada utilización

del enfoque de índole cualitativa, tipo básica y se utilizó el diseño de teoría fundamentada, se ejecutará una investigación coherente con el problema a plantearse. Se usaron recursos documentales y bibliografía especializada para alcanzar las metas u objetivos.

Respecto a los objetivos, de acuerdo a Hernández (2014) permiten establecer el camino de toda investigación. Entonces, el **objetivo general** es: Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020. Como **primer objetivo específico**: Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020. El segundo **objetivo específico**: Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

El **supuesto general** fue: El principio de la fe pública registral incide significativamente en el derecho de propiedad de manera favorable en la medida que se aplique correctamente, lo que no se viene dando, por desconocimiento, en el distrito de La Victoria, 2020. El **primer supuesto específico** fue: La protección del registro al tercero de buena fe, incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en la medida que se cumpla con el registro, lo que no se aprecia en el distrito de la Victoria, 2020. El **segundo supuesto específico**: La disposición de los títulos archivados incide en la facultad de disposición de derecho de propiedad toda vez que se toma conocimiento de los propietarios a fin de evitar perjuicio ante la celebración de un contrato, sin embargo, tal disposición no se viene cumpliendo en el distrito de La Victoria, 2020.

## II. MARCO TEÓRICO

Para dar fundamentación doctrinaria sustentando los planteamientos en investigaciones científicamente validadas, el presente informe de investigación utilizará referencias de documentos de este mismo tema desarrollados con anterioridad.

Es así que como **antecedentes de alcance nacional** se mencionan a continuación, entre ellas estuvo la investigación elaborada por Tuyume (2016), en

su tesis respecto a las consecuencias de la doble venta, cuya conclusión fue: El estado no viene cumpliendo con una de sus facultades más trascendentales, esto es otorgar la garantía a la transferencia y confianza en las diferentes acciones en torno a los bienes, como compraventa, entre otros, y a través de la SUNARP, otorgar seguridad jurídica, el sistema registral incluido el sistema notarial, viene siendo objeto de mella, por parte de organizaciones o personas que conocen las fallas en el sistema y logran ingresar un nuevo propietario con sustento de documentos falsos, o suplantaciones y otros mecanismos para sustentar el fraude inmobiliario.

Por otro lado, Mendoza (2016) en su tesis “El principio de la fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad legal en el derecho peruano”, investigación llega a la siguiente conclusión: Se infiere que el principio objeto de estudio es un norma rectora usado como modo o forma de amparo al interesado en adquirir de buena fe, disfrutando de mecanismos de seguridad legal en las leyes peruanas y la siguiente recomendación, asumiendo como cierto que la institución de la fe pública es un atmósfera de afirmación publicitado que tutele a terceros en la buena fe, es útil que los funcionarios y los expertos que trabajan en las Notarías, deben comprobar diligentemente que los títulos exhibidos sean legítimos y no apócrifos, con la finalidad de impedir el dolo y efectuar las investigaciones concernientes en los Registros Públicos, averiguando que los usufructuarios no tengan antecedentes judiciales.

Asimismo, Gil (2020) en su investigación de grado titulada “La aplicación de la fe pública registral y el derecho a la propiedad en el sistema consensual de transferencia de inmuebles”, el cual llega a las siguientes conclusiones: Son diferentes sistemas de transferencia de propiedad, la doctrina ha señalado diversas teorías, que han sido adaptadas por las legislaciones y acorde al estudio de la doctrina respecto a los sistemas es pertinente, el reconocimiento idóneo en la esfera social en torno al sistema consensual y respecto a la posesión, el cual se va ejercer fuera del ámbito del registro, ello mientras tanto no perjudique la inscripción, que a pesar de ser declarativa otorga seguridad, obviamente no por encima de la verdad real, por lo tanto una teoría que se va amoldar a la realidad

que estamos viviendo actualmente como es la teoría o doctrina del título y el modo (lo que se conoce como la doble causa), donde observamos que la teoría de la tradición es el modo para perfeccionar el vínculo contractual y por lo tanto la posesión inmediatamente después de la transmisión, tendría un relación simbólica.

Por otro lado, Cieza (2015) en el trabajo titulado “La compatibilidad del derecho constitución al de la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de la fe pública registral” tesis para optar el título de abogado, concluye: Se puede presentar que la armonía o compatibilidad entre el derecho primordial a la propiedad y la fe pública registral como principio legal, solo mientras exista el supuesto básico que sostenga ese derecho; es decir, que el beneficiario del título exhiba el papel que lo sustente como un documento válido, pero no por haber cometido hechos castigados penalmente como subterfugios o identidades falsas; en esos casos, corresponderá tener en cuenta factores de desagravio a favor del tercero quien obtuvo lícitamente a través del uso correcto de publicidad registral, de igual forma sería a través de la incorporación de un seguro.

Buendía (2019) en la tesis titulada “Problemas jurídicos en la adquisición a nom domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral”, se llegó a las siguientes conclusiones: La aplicación de la buena fe pública registral ha generado una serie de controversias cuando estamos ante una adquisición del non domino de la propiedad, ello se sustenta básicamente en la norma que regula la forma de adquirir non domino que está en el derecho sustantivo civil, que no tiene una regulación uniforme por la peculiaridad de cada caso que se presenta.

Además de los trabajos referidos a los antecedentes nacional mencionados en los párrafos anteriores se presentan referencias de investigaciones de diversos países que contienen las temáticas presentes en las variables y categorías análogas a las del presente informe de investigación.

Entre los **antecedentes internacionales** se tiene el artículo de Domínguez (2018) titulado “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria”, en donde se realiza un estudio profundo a nivel teórico y procedimental de las normativas e

incidencias de los primordiales criterios de categorización de los procedimientos registrales y los principios inmobiliarios relacionados con los procesos de registro de documentos, con énfasis en el los derechos de propiedad en riesgo por la falta de protección registral si se utiliza de forma no adecuada el principio de la buena fe. Llegando a la conclusión que contando con mecanismos de protección y seguridad se tutela el principio de la fe pública registral en las oportunidades de venta inmobiliaria, frenando el fraude y la clandestinidad.

Por otra parte, Carrasco (2018) realiza una tesis doctoral titulada “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral”, para la Universidad de Castilla-La Mancha, con la particularidad de estar enfocada en las leyes peruanas, demostrando en sus conclusiones que la norma rectora de la fe pública registral en nuestro país es en algunos casos irracional, basándose en sus hipótesis, sustancialmente con el argumento de las adulteraciones de documentos e identidades, entendiéndose que así se quita al genuino propietario sin tener lógica legal razonable; por este motivo, un principio legal no tendría sentido, y por lo cual debe tenerse en cuenta que es incompatible con nuestra carta magna que proclama la inviolabilidad de la propiedad.

Por su parte Román (2017) en su tesis de maestría titulada “Protocolo electrónico: su implementación en la legislación mexicana visto desde el derecho administrativo”, en dicha investigación se hace un estudio histórico y analítico de la función del notario público en México y todo el mundo, entendiéndose que su función está fundamentada en la norma rectora de la fe pública registral, ya que es revestido de confianza legal y por ello el notario está facultado para autorizar actos legales y transacciones de negocios. Dicha investigación también asume que los protocolos manuales de registros, así como los modelos de publicidad de las Notarías mexicanas son arcaicas y no dan la garantía de seguridad para los propietarios de bienes inmuebles.

En relación al marco teórico precisamos **las teorías y enfoques conceptuales**, asimismo, pasamos a desarrollar la categoría del **principio de fe pública registral**, destacando que la palabra fe implica confianza, certeza o seguridad (Cabanellas, 2006), ahora por fe pública consiste en la validez o

eficacia que el sistema otorga a la información o documentos que expide el sistema, cuando el titular o usuario lo solicita. (Rodríguez, 2018)

Este principio rector se considera en esta investigación como un instrumento trascendental que tutela la propiedad que adquirió a través de una compra que está inscrito en el sistema registral con la finalidad que se brinde la debida seguridad jurídica que la norma establece al respecto, por ello es necesario que exista confianza, por lo cual se entiende que existen organizaciones criminales que están al tanto de cualquier debilidad, información sobre el bien inmueble que están en la mira (García, 2005).

Tal como lo sostiene García (2005) este principio asume como reconocimiento en la propiedad por parte de quien realiza el trámite sin llevar a la obligatoria la revisión del registro, entendiendo que consultando los que presentan el documento tienen buena intención en la negociación, por lo tanto, se puede creer en ellos. No obstante, esto ocasiona una inseguridad legal y es causa común de situaciones de falsificaciones en los registros, pudiendo ser olvidado que el procedimiento de publicidad registral como forma de prevenir estos mecanismos dolosos. Según lo expresado el autor considera que este principio presume la buena fe de todos, sin autenticar la información mediante la consulta de los libros de titularidad registral.

Para Tarazona (2010) este principio está interrelacionado con los derechos de propiedad y las bases de sus validaciones y registros, se relaciona con otros principios como es la legitimidad y el de la publicidad registral. Por lo tanto, se puede entender como un sistema de principios que se amparan en este para proteger al tercero que contrató bajo el sustento de la información que encontramos en el sistema registral.

Según Ortiz (2005) la utilización de esta norma rectora se va convalidar con la consideración de confianza en los tramitantes, sin pensar que después puedan aparecer vicisitudes que involucren la anulación, revocación o afectación del derecho de propiedad, en revisión de condiciones de moralidad de falsificaciones que no se pudieron constatar en el Registro.

Por otra parte, para Quispe (2007) el mencionado principio es un mecanismo subjetivo, que reside en el reconocimiento de que el otorgante es el auténtico propietario, lo cual se altera en el momento en que el tercero es sorprendido con la existencia de un propietario diferente fuera del registro, lo que genera razonadas incertidumbres en relación con el otorgante. El cimiento del amparo del tercero queda en la creencia de la buena fe. Lo que se quiere con la buena fe es conservar un modelo de integridad moral en las negociaciones económicas.

Respecto a la **protección del registro de buena fe**, el derecho sustantivo ha desarrollado una serie de mecanismos legales entre ellos, la que se encuentra prevista 2014°, que ha sido modificado por la ley 30313, en ambas versiones se tutela a la persona que va adquirir un derecho de otro sujeto que en registro figura ser el propietario (Araneda, 2015). El artículo 2014° exige dos condiciones para que aquella adquirió sea tutelada. Primero que no se observe información que genere inexactitud. Segundo, que este tercero no tenga conocimiento de los hechos. (Ramos, 2020) A ellos se agrega otras condiciones como señala Morales (2016) que el título oneroso viene hacer otra de la exigencias que no se pueden obviar para la aplicabilidad del principio objeto de estudio. En pocas palabras quiere decir que solamente de un acto de transferencia de una propiedad con beneficio mutuo se puede aceptar este principio, excluyéndose de modo directo las transferencias de propiedad de formas gratuitas, por considerarse que el adquirente debe dársele idéntica protección que al transferente. Así el que adquiere la propiedad resguardará su derecho con el amparo registral en base a la transferencia del derecho que el anterior dueño había conseguido del Registro. Respecto a las facultades del otorgante según Pau (2015) expone que es un componente de la fe pública registral que comprende las potestades sobre la propiedad para disponer o para enajenar por parte del otorgante, amparado en lo que se manifiesta en documentos del Registro. El historial del bien a venderse se encuentra en el folio real, en el cual se caracterizan los detalles de dicha propiedad; es decir, se presenta en textos la tradición del dominio, teniendo en documentos continuos cada trámite realizado con anterioridad.

En cuanto a la **Información de los títulos archivados**, que son los datos que se ha venido acumulando en los asientos registrales, siendo la SUNARP, quien



tiene su custodia y resguardo (Ramos, 2020) Respecto a dicha información, se ha aplicado la tecnología. Destaca Gutierrez (2018) con el fin de agilizar y abreviar la labor de los interesados en el conocimiento de la información de la lectura de los títulos archivados se permite que se puede utilizar los celulares para realizar una foto a dichas información. Sobre los títulos archivados, (Llanos, 2019) nos dice: La información de los títulos archivados en la mayoría de veces es incompleta y con ello no podemos ubicar todos los datos necesarios que se necesitan para darle legalidad para la compra de un bien inmueble puede realizar una transferencia sin ningún tipo de contratiempos. Como señala Morales (2017) esta realidad es uno de los principales factores para que el ciudadano tenga desconfianza y desilusión del sistema registral, sobre todo porque los datos no dan la información suficiente y creíble.

En cuanto al **derecho de propiedad**, se destaca que es un derecho fundamental, de acuerdo a Ferrajoli (2006) para ser considerado derecho fundamental tiene que cumplirse con tres razonamientos axiológicos, primero la relación que hay entre los derechos humanos y la paz, segundo la relación entre el derecho y la igualdad (en nuestro caso el derecho a la propiedad) y el rol de protección a la legislación del más débil en elección de la legislación del más fuerte. Rubio (1999) comenta que están precisados en la Carta Magna y tiene diferentes teorías para su interpretación. Desde la lectura del investigador, la más importante es el Garantismo jurídico, de acuerdo Comanducci (2002) el defensor del garantismo jurídico, que destacado primero en el derecho penal y después se desplegó en diferentes áreas del derecho penal, el estado tiene que garantizar a través de diversos mecanismos que dichos derechos sean protegidos. En el neoconstitucionalismo tiene un rol fundamental el juez, como señala Gascón (2010)

La relación del juez a la ley independientemente de ser un requerimiento del modelo de legitimidad, va a garantizar determinados valores que están considerados como irrenunciables, como la certeza de las decisiones jurídicas, igualdad en la aplicación de la ley y la uniformidad de los pronunciamientos jurisprudenciales. (p,346)

El derecho de propiedad, se encuentra regulado en nuestro derecho sustantivo civil (Decreto Legislativo N° 295, 1984) Capítulo de Derechos Reales título II, referido en el Artículo 923, cuyas características son tal como lo analiza Rodríguez (2016) tradicionalmente se asume como un derecho incondicional, propio e imperecedero. Lo que representa un beneficio al dueño de la propiedad de poderosas facultades para mantener su derecho. Eso quiere decir que puede utilizar, deleitarse y decidir sobre su derecho de poseer un bien.

Respecto a la sub categoría del **Carácter exclusivo del derecho de propiedad**. Como señala Palacios (1996), también se entiende que, esencialmente por propio y absoluto la propiedad como derecho es de carácter exclusivo y no puede ser de varios sin consentimiento del dueño original. El derecho de propiedad exceptúa de esta manera a los otros derechos discordantes con él. Ahora de acuerdo a Lama-More (2015) en el caso que el derecho de propiedad fuese adquirido mediante un proceso de compra-venta y mediante el Registro Público, el propietario debe ser resguardado en sus derechos ante la intención del despojo por parte de terceros que no tengan un documento que este inscrito, por lo cual su derecho permanecerá si el titular procedió bajo la norma de la buena fe he hizo el registro, dicho principio es aplicado bajo la medida instituida en el artículo 2014 del Código Civil (Decreto Legislativo N° 295, 1984) ubica en difícil situación de inseguridad la propiedad no suscrita por los propietarios pudiéndose afectar el derecho por otros que adquieren el mismo bien, bajo el tan comentado principio objeto de este estudio.

De igual manera Lefevre (2013) considera en este tema valores y axiomas éticos al considerar que la conducta que se debe asumir en relación al respeto a la propiedad como derecho es que todos los individuos reconozcan y respeten las propiedades de las otras personas, de no cumplirse este principio axiológico la propiedad privada perdería su sentido. Por tal motivo el registro de la propiedad mediante las leyes que lo protegen son una acción basada en la garantía social de libertades económicas y deben ser contundentes en frente a situaciones que pretendan despojar la propiedad legal y originaria, es en conclusión el respeto al derecho de propiedad una obligación de los estados y gobiernos como una garantía constitucional y económica para que el titular goce del derecho de

propiedad.

González (2010) considera que el sustento legal de la propiedad es la seguridad de tener confianza en las instituciones notariales y de registro, por lo que el derecho de la propiedad se mantiene cuando los terceros confían o tienen fe en la conducta ética de los notarios. El mencionado autor trata de determinar la incidencia de la norma rectora objeto de análisis en el proceso de inscripción en el registro nacional de un bien inmueble, de qué manera se viene manifestando y en qué etapas del proceso, y si estas manifestaciones del principio en su actuar han perjudicado al poseedor de un bien y su derecho fundamental a la propiedad. Asimismo, con ello se conoció de primera fuente, cual es la realidad del uso de la norma rectora de buena fe en este proceso y, se planteó de qué forma se podría mejorar su aplicabilidad y/o corregir sus deficiencias.

Las facultades del otorgante están ubicadas en la descripción legal del principio, objeto de la investigación, esto es el artículo 2014 del derecho sustantivo (Decreto Legislativo N° 295, 1984), el cual se formaliza en el instante en que se constata que se inscribió el derecho del titular respecto a su propiedad en el registro por parte del otorgante.

### **III. METODOLOGÍA**

#### **3.1. Tipo y diseño de la investigación.**

La investigación tiene un enfoque **cualitativo**, enfocado en la reflexión sobre las experiencias y opiniones de los participantes de la investigación, de esta manera, no se quiere la demostración de una hipótesis, sino la determinación subjetiva de la vida humana (Hernández, Fernández, & Baptista, 2014). Este informe de investigación se fundamenta en una investigación cualitativa, puesto que accede a sus resultados mediante la búsqueda de información de naturaleza jurídica a través de interrogantes realizadas directamente a los involucrados en el problema (Valderrama, 2014).

El tipo de seleccionado es la **Investigación Básica** considerando lo dicho por Palacios (2016) este tipo de investigación no tiene objetivos experimentales contiguos, sino con la intención de aumentar los conocimientos en relación al

tema en estudio.

En relación al diseño de investigación, se usó el de **Teoría Fundamentalada** (grounded theory), lo que quiere decir que los resultados emergen de la teoría basada en los datos enfocados en la aplicación de entrevistas y/o revisión de documentos (Hernández et al, 2014). Para Ramírez (2015) lo trascendental de esta teoría es la información relevante que sustentan las variables objeto de investigación.

Se consideró el nivel de investigación **Descriptivo**, tomando en cuenta lo dicho por Valderrama (2014) este estudio examinará y registrará las causas y consecuencias de hechos o fenómenos jurídicos en el marco de las ciencias sociales.

### **3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.**

Para los efectos epistemológicos de las investigaciones cualitativas se utilizan las categorías, con una función análoga a las variables en las investigaciones cuantitativas (Kuckartz, 2019). Además, se desglosan las subcategorías con el rol de los indicadores cuantitativos.

Para efectos de la este informe de investigación se seleccionó las categorías y sus respectivas subcategorías. A continuación, se mencionan:

La **categoría** es: Principio de la fe pública registral.

Sus **subcategorías**: Protección del registro de buena fe y la información de los títulos archivados.

La **categoría**: Derecho de propiedad

Sus **subcategorías**: Carácter Exclusivo del derecho de propiedad y Facultad de disposición de la propiedad.

Para efectos de desarrollo metodológico se presenta a continuación la matriz de categorización definiendo conceptual y operacionalmente las categorías y subcategorías mencionadas.

Tabla 1 Matriz de categorización

| Categoría  | Definición Conceptual   | Definición Operacional   | Subcategorías  |
|--|---|--|--|
| <p><b>Principio de fe pública registral.</b></p> | <p>Tutela a todo usuario o persona que acude al registro y obtiene datos sobre una propiedad.</p>   | <p>La mayoría de los actos con motivo de la utilización del principio se originan en el contenido del asiento o antecedente de índole registral, así como por otras fuentes como la accesibilidad de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos, lo que permite se extienda el concepto más general del término (Buendía, 2019, p. 8).</p> | <p>Subcategoría 01: Protección del registro al tercero de buena fe.</p> <p>Subcategoría 02: Información de los títulos archivados.</p>     |
| <p><b>Derecho de propiedad</b></p>               | <p>Es un derecho exclusivo, incondicional, propio e imperecedero. Lo que representa un beneficio al dueño de la propiedad de poderosas facultades para mantener su derecho. (Rodríguez 2016, p. 83)<br/>También se entiende que, esencialmente por propio y absoluto la propiedad como derecho es de carácter exclusivo y no puede ser de varios sin consentimiento del dueño original.</p> | <p>El Derecho de propiedad en sentido operacional quiere decir que puede utilizar, deleitarse y decidir sobre su derecho de poseer un bien. El derecho de propiedad exceptúa de esta manera a los otros derechos discordantes con él. (Túyume, 2016, p. 21)</p>  | <p>Subcategoría 01: Carácter Exclusivo del derecho de propiedad.</p> <p>Subcategoría 02: Facultad de disponer o enajenar la propiedad.</p> |

### **3.3. Escenario de estudio**

Estuvo contextualizado geográficamente al distrito de La Victoria, lugar donde se motiva el presente problema en estudio relacionado con el principio objeto de estudio, de igual forma allí se estableció el sitio físico el que se realizaron las entrevistas.

Es preciso manifestar que las entrevistas incluyeron a los individuos versados y competentes en la temática, y asimismo conocedores de la zona donde se formularon las mencionadas entrevistas. Es adecuado indicar que el sitio principal de aplicación de las entrevistas fue las propias oficinas de los abogados, considerando la decisión de los expertos para responderlas con comodidad.

### **3.4. Participantes**

Respecto a los participantes que entraron como informantes en la presente investigación, considerando lo asumido desde el enfoque cualitativo se aplicó un muestreo precisamente de tipo cualitativo, según Valderrama (2014) es la determinación de los individuos o grupos que componen la unidad de estudio base a quienes se les aplican los instrumentos y se efectúa el análisis. También, se pretende que los participantes sean competentes, capaces y útiles para la recolección de información clave, en este sentido es importante realizar un muestreo planificado científicamente, con criterios propios de las ciencias sociales para mantener el enfoque cualitativo (Kuckartz, 2019)

En resumen, los participantes de esta investigación fueron diez abogados especialistas en derechos reales y principios registrales.

Concerniente a la determinación de los individuos participantes, el procedimiento estuvo enfocado en caracterizar a los involucrados en la problemática de investigación, la descripción de quienes intervienen, sus particularidades, tipologías, procederes, conductas, etc. (Valderrama, 2014). Por lo dicho, los participantes que intervienen en este informe de investigación estuvieron delimitados a los abogados especialistas en derechos reales y principios registrales; cuya actividad estuvo relacionada al registro e inscripción de documentos.

Tabla 2. Lista de entrevistados - Abogados Litigantes, especialistas en Derechos reales y principios registrales.

| <b>Nombre y apellido</b>    | <b>Grado Académico</b>                       | <b>Profesión o cargo</b>                  | <b>Institución</b>       | <b>Años de experiencia</b> |
|-----------------------------|--|---|--------------------------|----------------------------|
| Víctor Armas Machuca        | Abogado y de Magister Derecho Registral      | Abogado litigante                         | Estudio Armas Asociados. | 10 años de experiencia     |
| Roberto Malaver Danos       | Abogado y de Magister Derecho Registral      | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 12 años de experiencia     |
| Eduardo Vera Lujan          | Abogado, Magister, Doctor en Derecho.        | Catedrático Universidad San Juan Bautista | Catedrático              | 19 años de experiencia     |
| Isaac Huerta Malpartida     | Abogado                                      | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 16 años de experiencia     |
| Antony Cruz Kadechf         | Abogado                                      | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 3 años de experiencia      |
| Evert Gonzáles Concha       | Abogado, Magister. Doctor en Derecho.        | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 19 años de experiencia     |
| Julio Cesar Condor Bautista | Abogado                                      | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 4 años de experiencia      |
| Reyna Caballero Torres      | Abogado y de Magister Derecho Procesal Civil | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 12 años de experiencia     |
| Luis Núñez Bringas          | Abogado                                      | Abogado litigante                         | Abogado independiente    | 5 años de experiencia      |

|                      |                               |                   |                       |                        |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|
| Cesar Campos Pereyra | Abogado y de Magister Derecho | Abogado litigante | Abogado independiente | 13 años de experiencia |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------------|

### 3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se han seleccionado técnicas de índole cualitativa como la entrevista y la fuente documental. Para Hernández et al (2014), mediante ella se exploran las experiencias de los individuos relacionándolas con su actividades cotidianas o profesionales, ubicando una importancia específica en comprender las acciones e interrelaciones en su medio originario, deponiendo las alteraciones que produce un escenario artificial. A través de la entrevista se recepciona los datos más importantes de la persona que conoce la problemática. (Aranzamendi, 2015)

Asimismo, es obligatorio conseguir informaciones y/o criterios de expertos en la temática no sólo a través de las entrevistas sino también en la revisión de documentos, para en definitiva alcanzar datos de calidad y obtener un conocimiento amplio y válido en relación a la realidad de los registros a nivel peruano e internacional tomando en consideración los procesos de análisis en las fuentes documentales. De acuerdo a Bernal, (2010) el experto en la mayoría de los caso es un catedrático de preferible de la universidad, o un experimentado jurista.

### 3.6. Procedimiento

Asimismo, en este recorrido metodológico se consideró un procedimiento analítico de datos, el cual estuvo caracterizado por una serie de etapas donde se verificó la calidad y veracidad de la información recogida con los instrumentos mediante un examen de triangulación de los datos en su contexto práctico y documental. Cabe recordar que se tiene permanente coherencia con el enfoque cualitativo de diseño teoría fundamentada, lo cual facilitó reconocer y analizar la investigación como parte de una secuencia lógica.

Fundamentado en lo explicado en el párrafo anterior, para este informe de



investigación, una vez organizada la información se pasó luego a evidenciar si las informaciones recibidas eran en realidad útiles y adecuadas para lograr los fines formulados.

Posteriormente, se realizó la sistematización de la información recogida tomando como criterio que los datos seleccionados tuvieran la pertinencia para alcanzar los objetivos, tanto general y como específicos. Para ello los datos se establecieron en un orden metódico con la finalidad de concebir los resultados de forma integral; finalmente se elaboraron las conclusiones del informe tomando en cuenta los datos de las etapas anteriores del procedimiento descrito.

### **3.7. Rigor científico**

Está dado por las relaciones de lógica y coherencia entre los referentes teóricos citados y los análisis del autor. En base a los autores citados se tiene un criterio de selección de credibilidad basada en los repositorios de universidades de prestigio y las revistas científicas arbitradas e indexadas contando por ello con la auditabilidad de los jurados expertos. De igual forma los instrumentos que se aplicaron tuvieron la validación de informantes expertos, por lo tanto, tienen total confidencialidad y aplicabilidad (Hernández et al, 2014) de igual forma se realizaron las citas y referencias bibliográficas respetando las normas APA para otorgar la confiabilidad propia del respeto a los autores destacados en el tema y a los antecedentes de la investigación.

### **3.8. Método de análisis de datos.**

Manteniendo la coherencia de la investigación cualitativa, y según lo expuesto por Hernández et al (2014) en este informe de investigación se utiliza un modo de sistematización e interpretación de resultados paralelo con el propósito de construir conceptualizaciones nuevas basadas en las referencias documentales. Asimismo, es necesario decir que se cotejaron asiduamente las características de la información recogida, para crear una teoría fundamentada adecuada. De esta manera el análisis realizado se circunscribe a las metodologías de análisis de datos propios de las ciencias sociales Kuckartz (2019). Para este informe de investigación se realizó un análisis de la interrelación de las categorías, con sus subcategorías respectivamente. En este proceso investigativo se utilizaron

métodos como el análisis interpretativo, argumentativo, comparativo, hermenéutico e inductivo. (Valderrama, 2014)

### **3.9. Aspectos Éticos**

La tesis está elaborada respetando los aspectos éticos y legales asumiendo las teorías, el contexto social, los instrumentos y la identidad del investigador con lo investigado (Nigar, 2020). En este sentido se respetaron los lineamientos de la “Guía de productos de investigación de la Universidad Cesar Vallejo”, cumpliendo con los estándares científicos propios del enfoque cualitativo, siendo permanentemente revisados por el asesor metodológico de la universidad. También, se siguieron las normativas de APA en su sexta edición, cumpliendo con el debido respeto al derecho a la propiedad intelectual cada vez que se realizaron las citas y las referencias bibliográficas.

## IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

### Objetivo General

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020

### Preguntas:

- 1. ¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?**

Armas Machuca (2020) responde que SUNARP a través de sus funcionarios públicos realiza una labor titánica, porque no solo tiene que lidiar, con algunas fisuras de la legislación, sino con las diferentes modalidades que utiliza las organizaciones criminales, para poder apoderarse de un bien inmueble y perjudicar al propietario, pero, aun así, muchas veces ante la documentación presentada puede ocasionar calificaciones controversiales, que son dirimidas en la esfera judicial. Ello evidentemente vulnera derechos fundamentales como el derecho de propiedad y no se condice con el estado garantista o que tutela los derechos fundamentales.

Malaver Danos (2020) las deficiencias se han ido disminuyendo, tenemos una SUNARP que viene realizando una idónea labor, a pesar de todas las dificultades que se le presenta y que hace un exhaustivo análisis cuando se presentan casos en torno a este principio. Para hacer frente a la delincuencia que quiere mellas el sistema, ha creado diferentes mecanismos como alerta registral, bloqueo registral en casos de documentos írritos, Inmovilización de la partida registral, nulidades de pleno derecho de escrituras, e inclusive se propone la Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial, esto es una archivo digital de cada contrato de compra venta que se haga en una notaría y esta objeto de custodia por la notaria y este registrado en todo el sistema notarial (Propuesta tomada de Alberto Montaña,2020).

Vera Lujan (2020) nos dice: SUNARP, trabaja bien, el problema está que se desenvuelve en un sistema jurídico endeble que permite o no tiene una respuesta contundente contra el fraude inmobiliario, que, por deficiencia o carencia normativa, conlleva a la vulneración de derechos del propietario.

Huerta Malpartida (2020), los mecanismos que viene realizando la SUNAP, van mejorando, ahora por ejemplo los tramites, se pueden realizar desde un PC, o celulares u otros mecanismo informáticos (expedición de partidas), verificación con código QR, eso permite que un tercero conozca el estado de una propiedad, en el caso de los títulos también existe la alerta registral.

Cruz Kadechf (2020) comenta al respecto: SUNARP, realiza un encomiable trabajo, la implementación o uso del principio, no tiene la misma concepción de antes ahora es más analítica, hay un trabajo de calificación exhaustiva por parte de los registradores públicos y le ha hecho frente al flagelo del fraude inmobiliario.

González Concha (2020), si viene haciendo una implementación positiva y acorde a los señalado por el Código Civil.

Condor Bautista (2020), Si es positiva, y sobre todo más expedita y rigurosa en la actualidad, para evitar la presencia del terrible flagelo del fraude inmobiliario que tanto perjudica a los propietarios.

Caballero Torres (2020) Si lo viene implementando bien, aunque a veces el sistema registral se ve sorprendido, por personas u organizaciones, que saben muy bien utilizar, algunas debilidades del sistema registral.

Núñez Bringas (2020) ante la premisa planteada: SUNARP, hace bien su trabajo, pero en el contexto de un sistema débil, y muchos de los que nos desenvolvemos en el quehacer judicial no observamos que el titular, el usuario y el propio abogado no tiene la confianza en lo que está asentado en el registro.

Campos Pereyra (2020) responde al respecto: SUNARP utiliza dicho principio frente a la defensa del derecho de propiedad de acuerdo a la documentación presentada, cuando esta es falsa, manipulada, se tendrá que acudir a otra

instancia como es la esfera del poder judicial para el reconocimiento o la devolución de los derechos.

En resumen la SUNARP, realiza en forma óptima su labor, pero se enfrenta a problemas propios del sistema, del marco legal y la presencia de organizaciones de índole criminal que coadyuvan para que la información que está en el registro no siempre sea la veraz, por lo cual la aplicación actual de cierto sector de especialistas del principio es perjudicial para el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

**2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que: ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?**

Armas Machuca (2020) ambas figuras tienen una relación significativa, porque la fe pública registral, da información que se presume cierto y válido y que va producir efectos y que si es mal utilizada va lesionar los derechos de propiedad. Esta relación significativa es perjudicial a los derechos del propietario, porque existe un ineficiente sistema judicial, registral y notarial que no puede derrotar o disminuir las acciones ilícitas de la criminalidad organizada, los fraudes no se advierten en ninguno de dichos sistemas. El principio actualmente no tiene la credibilidad que necesita un principio como norma rectora, la desconfianza a este principio ha alcanzado niveles altísimos, podemos afirmar que todos desconfiamos de dicho principio.

Malaver Danos (2020) responde que los asientos de inscripción van a generar publicidad y lo que señala dichos datos son y deben presumirse por válidos, se protege los derechos de propiedad de un tercer adquirente, pero se puede vulnerar los derechos del legítimo propietario como viene ocurriendo en todo el país y presumiblemente en el distrito de la Victoria que tiene diversos rubros de comercio, entre ellos el comercio de Gamarra.

Vera Lujan (2020) contesta que el principio objeto de controversia es un problema, porque existe una inadecuada utilización y con ello va afectar el

derecho fundamental del derecho de propiedad por efecto de los fraudes, engaños, suplantaciones y falsificaciones, que tiene como consecuencia la desprotección al derecho de propiedad, este titular de la propiedad muchas veces se queda desprotegido frente a terceros ya sea este de buena o mala fe.

Huerta Malpartida (2020), claro que Si, el tema es el desconocimiento de algunos operadores que no hacen inscribibles los actos correspondientes.

Cruz Kadechf (2020), la respuesta es: SI incide, y depende como sea evaluado, analizado o calificado por el funcionario de la Sunarp, que tiene que hacer un trabajo de análisis riguroso, para proteger siempre al propietario, de igual manera tiene que ser en los Juzgados, Sala y la Corte Suprema.

Gonzáles Concha (2020) Claro, definitivamente que SÍ, este principio, fue concebido para dar protección a un nuevo propietario que actúa de buena fe y adquiere un bien y no como al uso que muchos le dan en la actualidad como coludirse con acciones de fraude, aprovechándose de las debilidades del actual sistema, estamos entonces ante un sistema registral que no otorga la confianza.

Condor Bautista (2020) responde que: Si la respuesta es correcta, lamentablemente la incidencia genera serios problemas al propietario que tiene que lidiar con terceros de buena o mala fe, y tendrá que ir a las diferentes instancias de índole registral y civil, donde acude, para hacer valer sus derechos de propietario y muchas veces se mantiene la situación en torno a la propiedad que ha sido injustamente enajenada.

Caballero Torres (2020), Si hay una incidencia que tiene diversas consecuencias para el propietario que no se esperaba verse envuelto en una controversia judicial, por terceros que usando acciones dolosas quieren despojar del predio al verdadero propietario.

Núñez Bringas (2020) señala que: Si hay una incidencia negativa o contraria a los intereses del propietario, que se encuentra desprotegido ante los terceros que a veces están inmersos en diferentes actos en contra de la ley como suplantaciones, falsificación de documentos, a ello se suma algunos magistrados que han tenido una óptica sesgada o de un pronunciamiento

jurisdiccional sin un análisis riguroso y respeto a los derechos fundamentales del propietario.

Campos Pereyra (2020), responde: Si hay incidencia nociva al que debe ser protegido por el estado como lo señala la Constitución de 1993, pero que es superado, en forma equivocada por una tutela a este tercero que supuestamente actuó de buena fe, presunción que goza cuando adquiere la propiedad.

En resumen la problemática en torno al principio, objeto de análisis, es conocida por todos, que reconocen como su actual configuración en el derecho sustantivo civil y demás leyes especiales genera vulneración de derechos a la persona que debe ser protegida por el estado, como es el propietario. El esquema actual de proteger este principio tiene que ser replanteado porque como todos señalan vulnera el derecho de propiedad y no se cumple con los postulados de tutelar la seguridad jurídica.

### **Objetivo Especifico 1.**

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020

### **Preguntas.**

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?

Armas Machuca (2020) considera que el derecho registral ha tenido una evolución donde se ha cambiado la concepción de la sola palabra del adquirente de buena fe, que se ha utilizado mucho, cuando aparecen “nuevos propietarios” alegando sus derechos. Antes el tercero de buena fe era intocable, no por la doctrina que sustenta su posición, sino porque no había pronunciamientos idóneos sobre el respecto, pero dicha lectura ha venido cambiando por la fijación de la criminalidad en el tráfico ilícito de bienes con

comportamientos como la falsificación de documentos, fraude, extorción, etc.

Malaver Danos (2020), el registro, tiene una finalidad, esto es que inscriban y se publiciten los actos que la legislación ha determinado para su inscripción, entonces observamos dos pilares trascendentales como es la inscripción y la publicidad dichas actos deben ser los que otorgan confianza a todo ciudadano. En la realidad se utilizan diversas estrategias para incurrir en fraude, perjudicando al verdadero propietario.

Vera Lujan (2020) contesta que, la SUNARP, emite una información, el cual se supone que es verdadero, por ello que todo usuario del sistema da por verdadero lo que contiene dichos registros, el problema o esta cuando dicha información se cambia, utilizando otros mecanismos, es donde no se otorga una verdadera protección al derecho de propiedad.

Huerta Malpartida (2020), responde que, SI le permite la protección confiando en la información que ha sido expedida por la SUNARP, aunque después se pueda cancelar el sientto registral, por algún acto simulado, etc.

Cruz Kadechf (2020), la respuesta es, que: Si protege, porque un registro tiene la manifestación de legitimación y exactitud, ese contenido, entonces tiene que ser protegido por la SUNARP, para que no se varié y se pueda poner en peligro el derecho de propiedad.

Gonzáles Concha (2020), NO, porque la realidad nos demuestra que la información que está contenido en dicho registro puede ser variable, perjudicando al tercero de buena fe por los amplios modalidades del fraude inmobiliario.

Condor Bautista (2020) responde que: Si lo protege, pero tiene que estar en constante supervisión para evitar cualquier accionar que pueda perjudicar su propiedad.

Caballero Torres (2020), nos dice a pesar la debilidad del sistema registral, al adquirente de buena fe, no le queda otra que confiar y agotar todas las vías que le permite la ley para proteger su propiedad, podríamos decir que estamos ante



una protección relativa.

Núñez Bringas (2020) señala que: No tiene una protección absoluta, por los diversos problemas que pueden surgir cuando aparecen otros titulares, y el tercero se ve inmerso en un proceso.

Campos Pereyra (2020), responde: si, porque el registro es la única institución que le da la información respecto a una propiedad, tiene que utilizar todos los medios que le permite la ley para proteger la propiedad que ha adquirido.

En resumen hay una respuesta variada, no hay una respuesta unánime, algunos señalan que, si se protege otros que no, los actos inscribibles están señalados en el sistema registral, así como también aquel que adquirió un bien de buena fe, no le queda otra que confiar en dicha información y agotar todos los instrumentos que le brinda la ley para la protección de su propiedad.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Al formularse la entrevista a los especialistas dijeron:

Armas Machuca (2020) considera: que los mecanismos legales de seguridad implementados no son los suficientes, porque la problemática del fraude, está presente, por ello la SUNARP, debe desplegar su máximos esfuerzos para que existan instrumentos efectivos de protección de la propiedad y que de una vez por todas no se permita el ingreso a registros públicos de los documentos falsos o con características de suplantación.

Malaver Danos (2020) responde que las notarías han ido implementando dichos mecanismos en la medida que identificaban los problemas que vulneraban el sistema, obviamente van apareciendo nuevas modalidades, el sistema tiene accionar ante ello.

Vera Lujan (2020) contesta que los mecanismos legales de seguridad se han venido aplicando en diferentes etapas tanto en la esfera notarial, así como en el registral, cada uno de ellos ha sido efectivo, pero las organizaciones criminales buscan cada vez nuevas formas de poder hacer factible el fraude inmobiliario, por ello el sistema notarial no se puede dormir en sus laureles y tiene que seguir buscando efectivizar su sistema.

Huerta Malpartida (2020), Ahora existe como mecanismo de control la verificación de la identificación biométrica de la identidad del adquirente de un bien, esto evita la suplantación, este mecanismo también se presenta en la SUNARP, cuando se realiza la presentación de un título.

Cruz Kadechf (2020), nos da la siguiente respuesta es: No se puede poner en duda la labor de las notarías para hacer frente a los diferentes modalidades fraudulentas, los mecanismos implementados son diversos y muchos de ellos con buenos resultados, ellos tienen que seguir implementándose en la medida que aparezcan nuevas modalidades fraudulentas.

González Concha (2020), es por todos conocidos como opera el fraude inmobiliario, el cual tiene como sustento la falsificación de documentación relacionada a la propiedad, así como la suplantación de la identidad de los otorgantes, ello con el objetivo de apoderarse del bien que tiene la titularidad y los derechos de otra persona, la finalidad es lograr inscribir la irrita titularidad, ante el sistema registral, por ello los mecanismos que realizan las notarías son óptimas e idóneas, y que tienen que seguir implementándose en la medida que aparezcan nuevas formas fraudulentas, ser parte de la seguridad jurídica que requiere todo propietario.

Condor Bautista (2020) responde que: si es positiva porque está acorde con las nuevas modalidades delictivas que las organizaciones criminales utilizan para lograr obtener en forma ilícita una propiedad.

Caballero Torres (2020), nos dice al respecto que las notarías si han estado alertas ante las diversas formas para afectar una propiedad, la forma de operar que es por todos conocidas, pero aun así muchas veces logran su cometido,

como es el ingreso al sistema registral una documentación con suplantación o falsificada en torno a la identidad los otorgantes, el título se lograra inscribir, es en este contexto es donde se crea la situación de apariencia y se hace la transferencia a un tercero, o los siguientes cuarto o quinta de buena fe.

Núñez Bringas (2020) señala que: Si definitivamente los mecanismos legales dan seguridad y actualmente la presencia de un alto índice de acciones fraudulentas por parte de personas u organizaciones criminales, se vienen implementando y se deben implementar y hacer frente a este tipo de acciones para lograr erradicarlas y darle la seguridad jurídica que requieren los propietarios o usuarios del sistema.

Campos Pereyra (2020), responde: Si han hecho una labor acorde a los problemas que se han venido presentando, pero deben seguir buscando otros mecanismo para darle una mayor seguridad a todos los propietarios.

En resumen hay una opinión positiva por todos los entrevistados, que reconocen una labor positiva de parte de las notarías para efectivizar la protección de los derechos del propietario y del sistema. Dichos mecanismos en su momento han logrado detener los fraudes inmobiliarios por los casos de falsificación de documentos y suplantación de la identidad de los supuestos otorgantes y como dice uno de los entrevistados no pueden quedar dormido en los laureles y seguir enfrentado las nuevas modalidades que aparecen.

## **Objetivo Especifico 2.**

Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral?

Armas Machuca (2020) manifiesta al respecto: Si, porque uno acude a la SUNARP, y va a recepcionar la información en torno a los títulos

respecto a los títulos que dieron mérito a su inscripción, ello va adicionado a la documentación respecto a las decisiones que han emitido tanto el registrador como el Tribunal registral. Allí encontramos también las esquadras de observación, liquidación entre otros.

Malaver Danos (2020) responde que SUNARP, cumple su labor de la información que está en el archivo, y está dispuesta a dar a conocer a cualquier persona a través de su servicio de publicidad, incluso a ahora desde un servicio de publicidad donde los títulos están archivados en forma electrónica, ahora uno puede visualizarlos, pedir copia informativa, así como también un certificado literal, obviamente, pagando el arancel respectivo. Entonces SUNARP, en lo que se refiere al archivo cumple con su labor, lo que no ocurre con un trabajo sólido para evitar las diferentes modalidades que utiliza el crimen para la comisión de estafa, fraude entre otros.

Vera Lujan (2020) contesta que, como parte de las funciones de SUNARP, es dar la información fidedigna de los que están en el título archivado, y en ese aspecto no ha habido ningún problema.

Huerta Malpartida (2020), responde ante la premisa. Si, por cuanto los títulos archivados se encuentran todos los actos que dieron origen a la inscripción de un título y posterior asiento registral.

Cruz Kadechf (2020), la respuesta es: si nos referimos al tema de la información de títulos archivados y su relación para la fe pública registral, si cumple, su incumplimiento está en que deja que se filtre información que pueda perjudicar al verdadero propietario, porque la delincuencia siempre está creando nuevas modalidades de fraude a través de la falsificación o simulación.

González Concha (2020), si nos remitimos a dar la información que está en su custodia como institución que vela por toda la información de cada propiedad si cumple, el tercero podrá visualizar la realidad que en ese momento hay en el archivo, pero no podrá estar a salvo de las diferentes modalidades para cambiar esa realidad.

Condor Bautista (2020) responde que: relativamente, porque brinda una información donde el interesado puede visualizar y que al otro día puede variar o al comprar el predio esta realidad no era como estaba en el archivo.

Caballero Torres (2020), nos dice al respecto que nadie puede poner en duda esta labor porque la SUNARP da la información respecto a los que esta archivado e inclusive ahora permite que dicha documentación pueda ser objeto de una foto por el celular, toda persona puede acceder y exigir la exhibición de dichos títulos, ello acorde con la norma rectora de la publicidad registral.

Núñez Bringas (2020) señala que: Si respecto a la información que custodia y se le solicita la exhibición de dicha información respecto a los títulos archivados, si cumple como no cumple de brindar seguridad jurídica a dichos títulos.

Campos Pereyra (2020), responde: SUNARP, tiene entre sus funciones dar a conocer a cualquier interesado la exhibición del título archivado y hasta que se tenga conocimiento al respecto no hay una denuncia que se ha negado, todos pueden acudir y solicitar dicha información.

En resumen la mayoría de las respuestas es positiva, porque es una información que SUNARP, no se reserva, y que inclusive como han hecho acápite algunos la información puede ser accesible digitalmente y se puede fotografiar con un celular dicho documento, siendo ahora más fluido los trámites, el tema se relación de lo que sucede después, que este archivo puede variar en cualquier momento, variando la información incluso el mismo día que un tercero hace una compra, confiando en lo que esta precisado en dicha documentación.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Armas Machuca (2020) considera al respecto que: la realidad nos demuestra que la SUNARP, no otorga la protección a los propietarios, porque la información que están en partida de predios, muchas veces es modificada, cambiada, y que los mecanismos como por ejemplo la alerta registral o la inmovilización temporal de partidas, si bien es cierto son medidas positivas, ello no ha sido óbice para que la propiedad se vea vulnerada por el crimen organizado del fraude inmobiliario.

Malaver Danos (2020) responde que es una pregunta con una respuesta ambivalente, SI en parte y NO en diversos casos, porque como la experiencia nos los ha demostrado tanto el propietario como el comprador es objeto de los estafadores, y por lo tanto la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP no protege el derecho de propiedad y que aun con los instrumentos de prevención implementados por la SUNARP, no otorga la seguridad que requiere todo propiedad. A pesar que se dice que la mejor forma de tutelar los derechos del propietario es a través de la inscripción del bien inmueble en la Sunarp, ello a veces no es así necesitando de la adición de diversos mecanismos, pagos como la inmovilización temporal de partidas que genera un gasto al titular debiendo ser la propia SUNARP, que asuma dicho costo y que no lo traslade al titular.

Vera Lujan (2020) contesta que, si nos avocamos a la información de los títulos archivados, ello da una seguridad relativa porque como sabemos puede variar por algún accionar ilícito, porque se supone que al inscribir los propietarios tienen una serie de garantías que están contempladas en la ley, donde se nos dice que ninguna institución o persona puede atentar contra este derecho inscrito, pero la realidad nos trae otra realidad.

Huerta Malpartida (2020), en cierta parte SI, puesto que, si existen las personas naturales o jurídicas, se evitan las suplantaciones, de no existir muchas veces la información obtenida de los títulos archivado da origen para que algunas personas puedan crear u originar documentos falsos y darles una legalidad hasta llegar a inscribir algún acto ante la SUNARP.

Cruz Kadechf (2020), la respuesta es: Creo que la SUNARP, debe trabajar para evitar que ninguna persona pueda pretender desconocer el derecho de una propiedad que ha sido inscrita en la SUNARP, un propietario no tiene que vivir en la zozobra, este tiene que vivir tranquilo y con la seguridad de la protección que le da el estado a su propiedad.

González Concha (2020), si la información que tiene le otorga garantía que su derecho no va ser lesionado por ningún tercero, Si, pero todos conocemos lo endeble del sistema registral, ante terceros que de una u otra manera quieren perjudicar, pretendiendo desconocer el derecho de una propiedad que ha sido inscrita en el sistema.

Condor Bautista (2020) responde que: SI, protege el derecho de propiedad porque es información que da el sistema, pero el crimen organizado que tiene su modus operandi a través de actos de falsificación o suplantación o provechándose de las fisuras que tiene el sistema para hacerse de propiedades que le son ajenas.

Caballero Torres (2020), nos dice al respecto que. SI, protege, porque esta información que tiene la SUNARP, le permite conocer los actos y derechos inscritos que están en documentos que están en un soporte de papel o a través de medios electrónicos, los cuales garantizan el acceso a toda persona a ingresar y conocer el contenido de la partida registral, así como toda la información del archivo registral.

Núñez Bringas (2020) señala que: Si protege el derecho de propiedad, no se puede negar la finalidad de los registros públicos, pero la SUNARP, tiene que agotar esfuerzos para que sus sistema no sea vulnerado por cualquier acto ilícito de suplantación o falsificación.

Campos Pereyra (2020), responde: Protege, no se puede discutir de esa función que tiene la SUNARP, pero dicha protección es a veces vulnerada, de allí la importancia de efectivizar o crear medidas tendientes a luchar contra el fraude inmobiliario.

En resumen la mayoría de los entrevistados dan una respuesta positiva respecto

a la premisa que la información de los títulos archivados brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad, pero que presenta falencias ante la presencia del fraude inmobiliario, es a través del registro que se protegen los derechos de quienes está en los Registros Públicos como propietario del bien, porque como es de conocimiento de todos nadie celebraría los contratos de compra venta, porque no se tendría nunca la convicción de que el enajenante ostenta el derecho que dice que dice tener.

Respecto al **Instrumento De Guía De Análisis Documental**, podemos observar los siguientes resultados:

**Objetivo general.** Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020

Se utilizaron los siguientes documentos:

Respecto a la tesis de Mendoza (2016) “Le otorga trascendental importancia al principio, porque a través de ella un propietario, va defender sus derechos, porque va hacer una compra de un bien que tiene sus antecedentes, de lo que está precisado en los documentos y la palabra del vendedor, sobre todo la seguridad jurídica del sistema registral”.

Al respecto Buendía (2019) destaca que la problemática se basa: “en que la diferente normatividad en torno a la compra venta no tiene una uniformidad y que se presentan diferentes situaciones donde el juzgador tiene que pronunciarse, en este caso el autor se refiere a la adquisición nom dominio, esto es la acción y consecuencia de la adquisición de un bien para la transmisión de la persona que no tenía poder de disposición para hacerlo”.

Mejorada (2015) por su parte destaca la importancia de este principio para el tráfico comercial, el autor resalta que “a través de ella se protege a las personas que van adquirir derechos que aparecen en el sistema registral como titulares del bien, aunque después se descubra que los vendedores no eran dueños, pero por razones que el adquiriente ignoraba”.

Concordamos con la investigación de Tuyume (2016) cuando precisa que la



SUNARP, “no cumple con la atribución que le señala el estado, esto es brindar la seguridad jurídica a los titulares que figuran como propietarios, porque la información que tiene el registro es fácil de ser vulnerado”.

Ahora como señala Mendoza (2016) en su tesis “la legislación nacional, partiendo de la Constitución y demás leyes tutela el derecho a la propiedad, ahora la Fe Pública Registral, en la presentación de casos de venta doble, da la apertura a que se vulnere dicho derecho”.

De lo analizado tenemos que precisar que este principio tiene un rol trascendental en la realidad inmobiliaria, porque son diversas las formas como se presenta la realidad de un predio, y con ello una serie de vicisitudes como es la falsificación de documentos, la capacidad de los contratantes, la intimidación o la plena libertad, los cuales son situaciones o hechos que son difícil de comprobar, porque si las personas que tienen interés en adquirir una vivienda, tendrían que hacer las amplias diligencias, para la verificación de los datos señalados el mercado o tráfico inmobiliario se paralizaría o los precios serian prohibitivos. Es por esta realidad la gran trascendencia de tener la fe pública registral, aun cuando las organizaciones criminales, o un familiar, o un interesado utilice acciones ilícitas para apoderarse del bien. De allí que afirmemos es trascendental tener la Fe Pública Registral, ahora es cierto que ello no deja de ser objeto de investigación y atención por las autoridades del accionar de las organizaciones criminales.

El marco legal partiendo desde la Constitución, derecho sustantivo civil y demás normas de índole real y registral protegen el derecho de propiedad, que es un derecho fundamental, que no puede estar en desventaja con una venta doble, por ello se debe intervenir y dar solución a las controversia que se puedan suscitar, ello debe ser atendido con urgencia y en toda circunstancia.

**Objetivo Especifico 1.** Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

El jurista peruano Guevara (1999) nos dice “el objetivo de los registros públicos

es la inscripción y la publicidad de los actos que determina la ley. De este enunciado, podemos apreciar que la Institución Registral descansa sobre dos pilares fundamentales, cuáles son la Inscripción y la Publicidad. La inscripción, que requiere el análisis exhaustivo y minucioso que debe realizar el Registrador para dar un ingreso a un título determinado, es decir, previa calificación del mismo". Domínguez (2018) en su tesis manifiesta que, en el ámbito registral, el principal principio es la publicidad registral, esto es dar a conocer todo lo que está en el registro de documentos, que están protegidos por el estado a través de los mecanismos registrales de amparo, y que este será entregado a cualquier interesado, no hay ningún tipo de restricción, porque es una información de índole pública. Como destaca Malaver (2017), Se viene haciendo una crítica perjudicial a la institución del tercero de buena fe, y si bien es cierto es un mecanismo, que convenientemente puede ser utilizado para fines de fraude, también es cierto que es una institución, que ha sido adoptado por los diferentes sistemas de registro para la tutela de las adquisiciones que realicen los terceros adquirentes, que se hayan confiado en lo que figuraba en el registro, Malaver (2017) cita a Roca Sartre, que sobre este principio manifiesta que es núcleo base del sistema inmobiliario, en torno al cual giran las otras materias del derecho hipotecario.

Como observamos todos están de acuerdo que el registrador tiene un rol prioritario en el derecho, este funcionario, conector del tema registral y otras áreas, tendrá que estar capacitado y actualizado para poder cumplir con la finalidad registral de la inscripción de los actos. Los actos inscribibles en la esfera de los registros públicos son aquellos que están señalados específicamente en el derecho civil, y normas especiales como la ley general de sociedades, y otras leyes de carácter sustantivo. Estamos a lo que se denomina "Relevancia registral", porque van a ingresar al registro actos que el legislador ha considerado trascendentales y relevantes para que sea público, por ello están precisados en diversas situaciones jurídicas, sea que gire en torno a bienes o personas. Por ello es trascendental que existan mecanismos de protección a todas las instituciones del registro entre ello a la persona que adquirió un bien inmueble o es parte de una transacción, porque baso su tráfico jurídico en lo que estaba en dicho registro. Ahora si este principio es

utilizado en forma inadecuada es porque no hay un sistema efectivo contra el fraude.

**Objetivo Especifico 2.** Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

En la realidad peruana, destaca Aliaga (2015) lo siguiente: los peruanos vivimos distintos problemas, uno de ellos es la inseguridad ciudadana en sus múltiples facetas, pero hay una que necesita no solo una infraestructura y participación de criminales sino que en ella participan diversos profesionales como abogados, servidores públicos de las municipalidades, poder judicial, notarias, y otros profesionales que conocen las fisuras del sistema judicial y registral y que ponen su conocimiento en perjudicar y vulnerar los derechos legítimos de los propietarios, que ya vienen haciendo una lucha titánica con los diferentes programas que tiene el sistema y que no los protege como lo señala la Carta Magna.

Ahora como señala Malaver (2017) el problema del fraude inmobiliario no es un caso aislado, porque está presente en todo el Perú, todos estamos expuestos a este tipo de ilícitos, ya sea como comprador, vendedor, intermediario, donde un tercero perteneciente a una organización criminal (rara vez este tipo de delitos lo hace una sola persona) hace ingresar al propietario o al adquirente a un serio problema. El sistema ha creado una serie de mecanismos con el ánimo de otorgar mayor seguridad jurídica, pero la delincuencia siempre encuentra falencias para poder insertarse.

Para nadie es desconocido que la ignorancia sobre el vicio que da invalidez el derecho del enajenante, se va formar a partir de la información que obra en el sistema registral. Ahora este mismo sistema, tiene información de diversas fuentes, la más importante es la que está compuesta por los “asientos”, que es la constatación de todos los actos o títulos que van ingresando al registro, así como actos o títulos que se insertan a los “títulos archivados”, que es información completa en el cual están los detalles que originaron el lugar a los asientos.

Los títulos archivados pueden ser originados de distintas formas como a través de una relación contractual de compra venta, usucapión, expropiación, dación en pago, liquidación, sucesión, permuta, remate entre otras figuras jurídicas. Ahora cuando el registro expide una copia literal de una partida, solo va proporcionar los asientos, donde esta toda la información del predio que se solicita. Es imperativo revisar dichos títulos archivados que dan lugar a los “asientos del registro”, ahora si en esa documentación se observa rasgos de la invalidez del derecho del vendedor, estamos ante un tercero que acuto de mala fe y perderá la protección.

Seguidamente se presenta la discusión arribada en la presente investigación esto es el análisis de todo lo recabado como el entendimiento de la doctrina, jurisprudencia, derecho y pronunciamiento jurisdiccional comparado, a ello se une los resultados de la aplicación del instrumento del enfoque cualitativo, como es la entrevista a los conocedores del tema de investigación, abogados que han litigado y conocen este tipo de procesos, algunos de ellos con una especialidad en maestría registral , así como la discusión de las principales tesis e investigaciones sobre las variables utilizadas, todo ello unido a la observación del investigador dio la siguiente discusión.

Respecto al **objetivo general**: Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, la respuesta es que se ha demostrado una incidencia significativa entre ambas instituciones, ello ha sido demostrado por el análisis del investigador, la revisión de los pronunciamientos jurisprudenciales, doctrina nacional y comparada, y la recopilación de datos recepcionada en el instrumento: guía de entrevista, un alto nivel de respuesta dio como valido la premisa planteada, reconociendo a la institución registral de la fe pública registral, su posición en el derecho sustantivo civil, porque hay dos posiciones, que es la información que tiene un comprador cuando acude al registro y en base a dicha información, este propietario va tomar decisiones de comprar el bien inmueble. La persona que va

adquirir la propiedad se va confiar de esta realidad de información registral que le están brindando, es donde como se ha visto hay un acuerdo en mayoría que SUNARP, a pesar de las dificultades realiza en forma óptima su labor.

Seguimos la posición de los entrevistados Armas Machuca, Huerta Malpartida y Vera Lujan, respecto a la realidad del sistema registral que tiene como objetivo brindar seguridad jurídica. Ahora lamentablemente se enfrenta a problemas propios del sistema, el disperso marco legal y la presencia de organizaciones de índole criminal que coadyuvan para que la información que está en el registro no siempre sea la veraz, por lo cual la aplicación actual de cierto sector de especialistas del principio de la fe pública registral es perjudicial para el derecho de propiedad. Se observa entonces los esfuerzos para erradicar el fraude inmobiliario, pero no se logra una efectividad en dichas estrategias.

Todos los encuestados están de acuerdo entonces que el registro inmobiliario ha tenido un rol trascendental para enfrentar dicha problemática. Así también destaca como el sistema registral es parte para de esta dinámica de fraude porque para efectos de consumarse el fraude es trascendental que intervenga el sistema registral, porque no es posible la inscripción de un predio sin que media la respectiva inscripción.

Se observa que, en la realidad peruana, has dos criterios bien diferenciados que no se pueden conciliar, primero la defensa de la fe pública registral en desmedro del derecho de propiedad y segundo la defensa del derecho de propiedad en desmedro de la fe pública registral. Ello como se ha destacado genera complicaciones en la seguridad jurídica de la defensa del derecho de propiedad. Durante décadas la fe pública registral ha sido esgrimida y en muchos casos debe ser cierto, el comprador actuó de buena fe, en otros ha dado la posibilidad y oportunidad para que determinadas organizaciones criminales muy bien estructuradas o personas que conocen la dinámica del sistema registral y notarial, den beneficio a un propietario oculto con registros de tipo clandestino, y es donde se privilegia los derechos reales no inscritos privilegiados ante aquel que hizo lo correspondiente de registrar sus bienes.

Estamos de acuerdo con Escajadillo (2017) destaca que la vulneración del

derecho a la propiedad, es de responsabilidad de todos “Todos somos responsable de la vulneración de la garantía constitucional, empezando por los operadores del sistema registral (Sunarp), pasando por los notarios que delinquen hasta llegar a los propios administrados que con sus situaciones fraudulentas debilitan el sistema”.

El Tribunal Constitucional se ha referido en diferentes sentencias sobre la tutela y relevancia del derecho de propiedad como garantía institucional, y también como un derecho subjetivo constitucional. El estado se encuentra por ello con la obligación de garantizar su integridad y evitar su inviolabilidad (Sentencia del expediente N° 00011-2010-AI). El derecho de propiedad tiene un doble carácter, por un lado, es un derecho subjetivo, y también es objetiva porque tiene valores y funciones (Sentencia del expediente N° 0030-2004-AI). Ahora la propiedad también es expresión de la libertad económica y la libertad personal (Sentencia del expediente N° 03258-2010-AA) El derecho de propiedad es un derecho fundamental cuya esfera tiene incidencia en todo el sistema jurídico peruano, siendo uno de los pilares de la economía nacional, siendo uno de los derechos que necesita una efectiva protección.

Tuyume (2016) y Mendoza (2016) destacan el rol que tiene el estado como protector de los derechos fundamentales, el estado tiene que dar garantía de la tutela de dichos derechos, por ello que tiene que utilizar todo lo que está a su alcance para dar dicha garantía y ello es el sistema registral, dirigido por la SUNARP. La creación de la Sunarp en nuestro país, se realizó pensando en la sociedad, en las personas que día a día buscan orientación, sea para asegurar sus propiedades, para adquirir otras, para constituir una empresa entre otros temas, sin embargo desde hace mucho tiempo y hasta la actualidad esta Institución del Estado como otras más, a pesar de sus constantes esfuerzos aun no cumplen con las expectativas de los usuarios y es que se observan muchas quejas por parte de estos en las oficinas registrales de nuestro país. Observamos que no se cumple esto es brindar seguridad Jurídica.

Se concuerda con la posesión de Cieza (2015) respecto al enfrentamiento de las dos posiciones antagónicas, lo que podemos definirla como la teoría de la

compatibilidad, porque si bien la fe pública registral es objeto de muchas críticas por el lado cuestionable que es por todo conocido también es cierto su relevancia en el sistema registral , entonces si se puede compatibilizar ambas posiciones entre estas dos instituciones, derecho de propiedad y fe pública registral cuando solo si exista los medios o sustentos que sustenten la legitimidad, en este caso como asevera Cieza (2015) “corresponderá tener en cuenta factores de desagravio a favor del tercero quien obtuvo lícitamente a través del uso correcto de publicidad registral, de igual forma sería a través de la incorporación de un seguro”

Se ha destacado las diversas alternativas del sistema registral para enfrentar las diversas acciones en contra del sistema para vulnerar el derecho de propiedad, ahora unido al cambio del sistema registral, el sistema notarial no se ha quedado en la cola. Ahora se han venido implementando otras instituciones como la alerta registral y la inmovilización temporal de partidas, en este último uno de los encuestados da una opinión que, desde la óptica del investigador parece acertada, esto es que la realidad económica, agravada ahora por la pandemia, no ha sido previsto en la inmovilización temporal de partidas, porque hay un oneroso trámite notarial, y no se ha considerado que dicho trámite puede realizarlo la misma SUNARP. De allí que sea necesario un proyecto de modificación de la Directiva que recepcione la propuesta del traslado de la carga pecuniaria a la propia Sunarp para poder incentivar el uso de la inmovilización temporal de partida registral y alcanzar la finalidad de la misma.

Se confirma el supuesto general: El principio de la fe pública registral incide significativamente en el derecho de propiedad de manera favorable en la medida que se aplique correctamente, lo que no se viene dando, por desconocimiento, en el distrito de La Victoria, 2020.

Respecto al **primer objetivo específico**: Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

El Registro Público, tiene un rol preponderante en lo que concierne a la seguridad jurídica de un determinado país, pues es la Institución que verifica que los actos

jurídicos celebrados entre las partes sean legales y valido y sobre todo que no afecte a terceras personas que no intervienen en la celebración de tal acto. Es así que es nuestro País el Registro Público a través de la Sunarp, supervisa la inscripción y publicidad de actos y contratos. De acuerdo a Gonzales (2018) sobre este la actuación del estado de organizar un sistema de registros señala: va dotar a los propietarios de un título formal y público, que sirve de prueba, pero también asegura la titularidad frente a las vicisitudes o patológicas que no sean conocidas por el adquirente.

El sistema protege el disfrute de los bienes, y consecuentemente, su tráfico a precios y costes razonables. Cuando realizamos algún tráfico jurídico de cualquier índole, siendo el más recurrente el relacionado a los derechos reales, lo hacemos con la seguridad y la confianza que lo que está asentado en el registro es válido.

En los últimos años se han venido presentando diferentes casos de suplantación, falsificación, entre otros, que han vulnerado la confianza del sistema registral, quebrando justamente el tan destacado principio de seguridad jurídica. Si bien cierto el sistema registral ha respondido con una serie de normas, directivas contra el accionar de este tipo de actividades, observamos para perjuicio del usuario o propietario o interesado, que se mantienen serios problemas. Al respecto ponemos dos casos antes de la modificación de la norma que se dio en el 2015.

Las modificaciones a los principios registrales, como consecuencia de la ley N° 30313 y su reglamento, exige que el adquirente que se pone bajo la tutela del registro, realice la contratación en base a la información de los asientos registrales, sino también esto será confrontado con los títulos archivados que le sirvieron de base, incidiendo en una relación contractual impredecible, engorrosa, lenta y con mayor inyección de recursos económicos.

Se ha otorgado una tutela desde nuestra óptica excesiva respecto del tercero, donde al igual que el propietario, puede verse envuelto en caso de fraude inmobiliario por las razones que todos conocemos, como la titularidad del supuesto propietario, por una información no actualizada del registro público, que trae como consecuencia la pérdida del bien. Se reconoce que la normatividad



tiene como finalidad principal erradicar el fraude inmobiliario.

Los diferentes investigadores concuerdan en que se ha cambiado la imagen anterior con la aplicación de la tecnología describe Malaver (2017), hasta o hace poco el sistema era: Engorro y tedioso para el usuario de los registros cuando quiere hacer presente, denunciar un acto ilícito, o posible fraude, un trámite alejado de la tecnología, del mundo digital, de la modernidad, porque ponen al interesado en ir al registro pedir la copia del título, trasladarse a la notaria, o el funcionario respectivo (arbitro, juez, cónsul), teniendo en cuenta que la atención de dichos funcionarios tiene sus protocolos y se dilata tiempo. Tiene después que dirigirse al registro para poner en autos la denuncia realizada.

En la aplicación del instrumento ante las interrogantes respecto al primer objetivo, respecto al si el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad, la respuesta es diversa, porque unos afirman que si hay una protección, ello no se puede discutir, esa protección puede ser cambiada por la aparición repentina de una nueva documentación que sustenta la titularidad de otro propietario, sobre lo que está en el registro al tercero de buena fe, no le queda otra que confiar en dicha información y agotar todos los instrumentos que le brinda la ley para la protección de su propiedad.

Hay una opinión positiva por todos los entrevistados, que reconocen una labor positiva de parte de las notarías o el sistema notarial para efectivizar la protección de los derechos del propietario y del sistema. Dichos mecanismos en su momento han logrado detener los fraudes inmobiliarios por los casos de falsificación de documentos y suplantación de la identidad de los supuestos otorgantes y como dice uno de los entrevistados no pueden quedar dormido en los laureles y seguir enfrentado las nuevas modalidades que aparecen.

Se confirma el primer supuesto específico: La protección del registro al tercero de buena fe, incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en la medida que se cumpla con el registro, lo que no se aprecia en el distrito de la Victoria, 2020

Respecto al **segundo objetivo específico**: Analizar de qué manera la

información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

Respecto a este objetivo, primero veamos la respuesta de la aplicación del instrumento, la guía de entrevista, donde los conocedores del sistema y sus falencias dan una opinión diversas sobre el ente principal de nuestro sistema registral como es la SUNARP, sobre su contribución con la información de los títulos archivados para la fe pública registral, responde en un 60% que su contribución es positiva, porque es una información que SUNARP, no se reserva, y que inclusive como han hecho acápite algunos la información puede ser accesible digitalmente y se puede fotografiar con un celular dicho documento, siendo ahora más fluido los trámites, el tema se relación de lo que sucede después, que este archivo puede variar en cualquier momento, variando la información incluso el mismo día que un tercero hace una compra, confiando en lo que esta precisado en dicha documentación.

Sobre la premisa que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad, observamos que un 60%, dan una respuesta positiva respecto a la premisa que la información de los títulos archivados brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad, pero que presenta falencias ante la presencia del fraude inmobiliario, es a través del registro que se protegen los derechos de quienes está en los Registros Públicos como propietario del bien, porque como es de conocimiento de todos nadie celebraría los contratos de compra venta, porque no se tendría nunca la convicción de que el enajenante ostenta el derecho que dice que dice tener.

Hemos visto a los largo de la investigación que la fe pública registral es uno de los principios más trascendentales entre los principios registrales y en las transacciones de índole inmobiliaria porque se tutela la obtención de la propiedad sustentada en la documentación que está en la SUNARP. Entonces no podemos ser indiferentes puesto que es relevante para el tráfico inmobiliario. Ahora tampoco se puede sostener buena fe cuando en forma voluntaria se tiene conocimiento que se ha incumplido con uno de sus requisitos lleva a la perdida automática pues se ha infringido lo señalado por el derecho sustantivo.

Ahora el panorama ha cambiado con la presencia de la pandemia, y ha sido objeto de observación en esta investigación, porque se han acentuado la aplicación de la tecnología cambiando la lectura de los títulos archivados como es la implementación del *Sistema de Intermediación Digital de la Superintendencia de los Registros Públicos*. Este sistema accede que cualquier personas pueda realizar transacciones en torno a los inmuebles como la tradicional Compra venta, donación, prescripción adquisitiva, hipoteca, permuta, entre otros. La operación se realiza a través de un parte notarial en forma virtual con la calificación del funcionario público con la potestad de calificar dicho documento.

La observación del investigador, los entrevistados y las investigaciones revisadas como el caso de las tesis de Mendoza (2016) y Malaver (2017), señalan que el sistema de registros no tutela en forma eficiente las operaciones inmobiliarias. Como sabemos los títulos archivados, vienen hacer aquellos títulos por los cuales se pueden conocer los antecedentes registrales del predio en forma exacta, para ello se tiene que recurrir a documentos físicos. En la actualidad las transacciones celebradas en este marco no se pueden acceder a la revisión de os títulos archivados, por orden del gobierno por la época de pandemia, entonces estamos ante transacciones donde no sea realizado un análisis registral minucioso y detallado.

Ahora en relación al principio de fe pública como ampliamente se ha visto en relación al principio de buena fe pública, figura regulada en el artículo 20|4 del código civil, precisa que la protección se otorgara si el adquiriente ha revisado los asientos y títulos archivados donde esta los derechos de quien realiza la venta, del otorgante. Es por ello que el comprador, el que adquiere el bien inmueble de buena fe, en base a lo que ha averiguado en el registro y con ello va fortalecer y sustentar su posición.

Ahora sobre la interrogante que estas transacciones celebradas en este contexto donde no se puede revisar los títulos archivados, no quedan desprotegidos de la buena fe pública registral, pero obviamente se necesita un proceso de consolidación. Si tiene validez el principio de buena fe aun cuando se tiene conocimientos que se ha comprado un bien sin la revisión de los títulos. Ahora la

buena fe pública se fortalecerá en dos etapas, primero cuando exista la transferencia del bien, después de revisar los asientos de índole registral de la partida, en esta etapa se podrá aplicar “La buena fe del tercero se presumen mientras no se haya probado que conocía la inexactitud del registro” (artículo 2014, segundo párrafo) En la segunda etapa la SUNARP, pone a disposición de los que tengan interés el tener conocimiento de los títulos archivados, con lo cual se completa el requisitos que precisa el primer párrafo del artículo 2014, que el tercero de buena fe adquiere derechos de la persona que aparece en el registro como titular del predio.

La problemática en torno a los títulos archivados es de larga data, porque la criminalidad está pendiente a cada avance que da el sistema para la protección de los bienes inmuebles para ellos crear las condiciones legales, procedimentales para poder quebrar el sistema y prevalecer los derechos írritos que ellos quieren inscribir, la tarea no es fácil, porque se tienen que unificar esfuerzos, todos tiene que participar para erradicar dichas mafias, que se inician con un mercado negro o una fábrica de documentos por todos conocidas, que está en la avenida Azángaro, a vista y paciencia de los magistrados que pasan por dicha calle y de abogados y justiciables y de la policía nacional que tiene a una cuadra su comisaria, si bien es cierto se hacen operativos cada cierto tiempo, y son detenidos, procesados y llevados a cumplir pena privativa de libertad, estos casos no disminuyen ni mellan el accionar delictivo de dichas personas u organizaciones criminales. El caso de las Municipalidades, gobierno regionales, y algunos malos policías que están involucrados en el tráfico inmobiliario se replica en cada distrito en casi todo el país, estamos ante un caso preocupante que debe ser prioridad de todo el sistema estatal.

Se confirma el segundo supuesto específico: La disposición de los títulos archivados incide en la facultad de disposición de derecho de propiedad toda vez que se toma conocimiento de los propietarios a fin de evitar perjuicio ante la celebración de un contrato, sin embargo, tal disposición no se viene cumpliendo en el distrito de La Victoria, 2020.

## V. CONCLUSIONES

1. El principio de la fe pública registral incide significativamente en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, este derecho, porque este principio obedece a los precisado en el artículo 2014 del derecho sustantivo, este principio se funda en la confianza que otorga el titular en la información que otorga los registros para obtener derechos, no olvidando que el tercero que se demuestra que ha actuado de buena de adquiere contribuyendo a la circulación de la riqueza. El estado como ente garantista de los derechos fundamentales otorga seguridad jurídica, esto es la garantía necesaria a todos los que acuden al sistema registral, donde tiene el convencimiento de la garantía y certeza y verisimilitud de los antecedentes registrales del predio objeto de adquisición y que este pueda realizarse con la mayor garantía, coadyuvando a la circulación de la riqueza de nuestro país. Se asevera también que el principio de la fe pública registral otorga ventaja a aquellos terceros que pueden consumir su adquisición en virtud de la apariencia aun cuando el otorgante no hubiese sido su auténtico propietario.

2. La prevalencia de la protección del registro al tercero de buena fe en la fe pública registral incide favorablemente en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020. Esta protección tiene su fundamento en el poder y fuerza del principio de publicidad registral de su adquisición, así como la certeza en lo que está en los registros. El tercero coloca su confianza en lo que está en el registro, el estado debe velar y luchar contra el accionar ilícito en contra de los propietarios, y como el registro inmobiliario ha tenido un rol trascendental para enfrentar dicha problemática. Así también destaca como el sistema registral es parte para de esta dinámica de fraude porque para efectos de consumarse el fraude es trascendental que intervenga el sistema registral, porque no es posible la inscripción de un predio sin que media la respectiva inscripción.

3. La prevalencia de la información de los títulos archivados en la fe pública registral incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, porque el otorgante debe aparecer en el registro con facultades para enajenarlo, por lo cual se presume su propiedad. La fe pública registral tutela la adquisición que realiza el tercero. La buena fe no es un cheque

en blanco para aquella persona natural o jurídica que se adjudica, sino que esta tiene que pasar por una serie de filtros rigurosos, por parte del sistema que se ha comprometido a proteger los derechos de propiedad de los usuarios o el titular.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Ante la realidad de no tener eficaces mecanismos de prevención, control de comisión de ilícitos en la esfera inmobiliaria y registral:

- La Creación de un sistema de custodia notarial de los contratos de compra y venta, esto es un mecanismo regulado por las notarías que va promover una mayor seguridad jurídica e incentivar el mayor acceso a la propiedad debidamente regularizada, para que la misma pueda evitar discrepancias jurídicas innecesarias que motiven posteriormente procesos judiciales basados en la falta de publicidad y la mala fe.
- Una modificación respecto a la inmovilización temporal de partidas que genera un gasto al titular de un bien inmueble, debiendo ser la propia SUNARP, que asuma dicho costo y que no lo traslade al titular. La Sunarp debe implementar dentro de su sistema la identificación y la recepción de la petición y con ello se permitirá que muchas personas accedan a este mecanismo de protección a su propiedad.
- Se recomienda la creación de una plataforma donde se ponga alerta de los diferentes tipos de fraude inmobiliario, así como una concientización y publicidad para que el comprador no solo base su confianza en lo que dice el registro sino en el conocimiento de la realidad física del bien, esto es ser diligente para conocer la realidad extra registral del bien que se pretende obtener.
- Se recomienda reforzar el sistema de sanción y supervisión del registrador y notario y casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad,

porque no es razonable exigir al tercero que detecte. Cuando ambas instituciones no han cumplido con su deber.

- La inclusión de la obligatoriedad de la inscripción registral, incide en la seguridad jurídica de la transferencia de los inmuebles, implementando un registro actualizado y homogéneo de los Catastros y creando una Base de Datos Catastrales.
- Una lectura actual del sistema registral, de la normatividad en el Código Civil del 1984, y de la legislación con el objetivo de uniformizar criterios en torno a una verdadera autentica protección del derecho a la propiedad y solides del principio de fe pública registral. Se debe modernizar el sistema teniendo las siguientes modificaciones: Creación de un sistema de custodia notarial de los contratos de compra y venta. Clave registral del titular del predio. Seguro de los títulos de bienes inmuebles (búsqueda de una indemnización al propietario de la pérdida de la propiedad). SUNARP, debe asumir el costo del trámite de la inmovilización de partidas. Políticas públicas de Concientización y difusión de la importancia del conocimiento extra registral de los bienes inmuebles.

## REFERENCIAS

- Rodríguez, V. (2016). Principios generales del régimen económico de la Constitución Política del Perú. *Revista de la Facultad de Ciencias Contables*, 24(45), 121-137. Obtenido de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/quipu/article/download/12475/11162/>
- Araneda, C. (2015). *La función pública notarial y la seguridad jurídica respecto de la contratación electrónica en el Perú*. . Trujillo. : Universidad Privada Antenor Orrego. .
- Aranzamendi, L. (2015). () *“Instructivo Teórico-Práctico del Diseño y Redacción de la Tesis en Derecho”*. . Lima : Editorial Grijley.
- Bernal, J. (2010). *Metodología de la Investigación*. . Bogotá : Editorial Pearson.
- Buendía, C. (2019). *Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral (Tesis de grado)*. Lima: Repositorio de la Universidad Nacional Federico Villarreal. Obtenido de <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2786>
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Jurídico Elemental* . Buenos Aires : Heliasta.
- Carrasco, Á. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral (Tesis doctoral)*. Valladolid, España: Repositorio de la Universidad de Castilla-La Mancha. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=248955>
- Cieza, D. (2015). *La compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de fe pública registral (Tesis de Maestría)*. Chiclayo: Repositorio Institucional Universidad Señor de Sipán. Obtenido de <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/2414>
- Comanducci, P. (2002). *Formas de (neo) constitucionalismo: un análisis metateórico*. . México. : Revista Isonomía.
- Congreso de la República de Perú. (Decreto Legislativo N° 295, 1984). *Código*



*Civil. Decreto Legislativo N° 295,* Perú. Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>

Domínguez, M. (2018). Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria. *Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia*, 241-292. Obtenido de [http://vlexvenezuela.com/source/revista-venezolana-legislacion-jurisprudencia-14696/issue\\_nbr/%2311](http://vlexvenezuela.com/source/revista-venezolana-legislacion-jurisprudencia-14696/issue_nbr/%2311)

Escajadillo, F. (2017). *¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe Pública Registral y Falsificación de documentos.* . Lima. : USMP. *Revista Vox Juris*.

Espinoza, A. G. (1999). *Derecho Registral*. Lima : Ediciones legales.

Ferrajoli, L. (2006). *Sobre los Derechos Fundamentales.* . México. : Cuestiones Constitucionales. .

García, J. (2005). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario.* . Madrid : Editorial Civitas.

Gascón, M. (2010). *El papel del juez en el Estado de Derecho.* . Madrid: Universidad de Castilla de la Mancha. .

Gil, A. (2020). *La aplicación de la Fe pública registral y el Derecho de propiedad en el Sistema consensual de transferencia de Inmuebles (Tesis Universidad Nacional Pedro Luis Gallo)*. Lambayeque: Repositorio Institucional UNPRG. Obtenido de <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/UNPRG/8588>

Gonzales, G. (2010). *Tratado de derecho Registral Inmobiliario* . Lima : Ediciones legales .

Gonzales, G. (2015). *La falsificación: Nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario.* Lima: Gaceta Jurídica.

Gonzales, G. (2018). *El Principio de Pública Registral*. Lima. : Editorial Gaceta Jurídica.

- Gutierrez Iquise, S. (2018). *Sunarp también permite tomar fotos con celular a títulos archivados*. Lima : Revista Pasión del Derecho .
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2014). *Metodología de la Investigación*. México D.F.: Editorial McGraw Hill.
- Kuckartz, U. (2019). Qualitative content analysis: From Kracauer's beginnings to today's challenges. *Forum: Qualitative Social Research*, (págs. 1-19). Londres. doi:<http://dx.doi.org/10.17169/fqs-20.3.3370>.
- Lama-More, H. (2015). *Defensa de la Posesión*. Lima: Editorial instituto pacifico.
- Lefevre, R. (2013). *La Filosofía de la propiedad*. España: Unión Editorial S.A.
- Llanos Montes, G. (2019). *La seguridad jurídica a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite* . Lima : Universidad San Ignacio de Loyola.
- Malaver Danos, R. (2017). *La fe pública notarial como garantía de seguridad* . Lima : Universidad Inca Garcilaso de la Vega .
- Mendoza, A. (2016). *El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la legislación peruana (Tesis Doctoral, Universidad Inca Garcilaso de la Vega*. Repositorio Institucional - UIGV. Obtenido de <http://hdl.handle.net/20.500.11818/783>
- Morales, E. (2017). *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*. Lima: : Praeter Legem.
- Morales, U. (2016). *Personas Jurídicas*. Lima: Cultural Cuzco.
- Nigar, N. (2020). *Hermeneutic phenomenological narrative enquiry: Aqualitative study design*. Theory & Practice in Language Studies. doi:<http://dx.doi.org/10.17507/tpls.1001.02>. ISSN: 1799-2591.
- Ortiz, J. (2005). *Apuntes de derecho registral*. Lima: Editorial Antonioli.

- Palacios, E. (2016). *Metodología de la Investigación Cuantitativa y Cualitativa*. . Bogotá. : Ediciones de la U. .
- Palacios, G. (1996). *Manual de Derecho Civil* . Lima : Ediciones Jurídicas .
- Pau, A. (2015). *Impacto general de irregularidades registrales*. Sevilla: Quiñones.
- Quispe, G. (Agosto de 2007). El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia. *Diálogo con la jurisprudencia*,(107), 22-29.
- Ramírez, R. (2015). *Proyecto de Investigación. Como se hace una tesis*. . Lima. : Universidad San Marcos.
- Ramos, E. (2020). *El procedimiento notarial de inmovilización temporal de la partida de predios y la situación económica de los propietarios en lima metropolitana 2014-2019*. . Lima: Universidad Privada del Norte.
- Ramos, E. (2020). *El procedimiento notarial de inmovilización temporal de la partida de predios y la situación económica de los propietarios en lima metropolitana 2014-2019*. . Lima : Universidad Privada del Norte. .
- Rodriguez Adrados, A. (2018). *La funcion notarial, los principios y valores constitucionales*. Madrid. : Revista Juridica del notariado.
- Román, A. (2017). *Protocolo electrónico: su implementación en la legislación mexicana visto desde el derecho administrativo (Tesis de Maestría)*. México: Repositorio Institucional de la Universidad Panamericana. Obtenido de <http://biblio.upmx.mx/tesis/191758.pdf>
- Rubio Correa, M. (1999). *Estudio de la Constitucion de 1993*. Lima : PUPC.
- Tarazona, F. (2010). El folio real y personal y su trascendencia en los registros públicos, Manual de los procedimientos registrales. *Gaceta Jurídica*.
- Túyume, B. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral* . (Tesis de pregrado, Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, Chiclayo, Perú). Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo. Obtenido de

<http://hdl.handle.net/20.500.12423/696>

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

Villavela, C. (2015) *Los métodos en la investigación jurídica. Algunas precisiones*. México. UNAM.

# **ANEXOS**

**ANEXO N°03 MATRIZ DE CONSISTENCIA**

| <b>TÍTULO:</b> El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020                     |  |   |  |  |
|---|--|---|--|--|
| <b>FORMULACIÓN DEL PROBLEMA</b>   | <b>OBJETIVOS</b>   | <b>SUPUESTOS</b>  | <b>CATEGORÍAS</b>  | <b>SUBCATEGORÍAS</b>   |
| <b>PROBLEMA GENERAL:</b><br>¿De qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020? | <b>OBJETIVO GENERAL:</b><br>Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020 | <b>SUPUESTO GENERAL:</b><br>El principio de la fe pública registral incide significativamente en el derecho de propiedad de manera favorable en la medida que se aplique correctamente, lo que no se viene dando, por desconocimiento, en el distrito de La Victoria, 2020. | <b>CATEGORÍA 01:</b><br>Principio de la fe pública registral | <b>SUBCATEGORÍA 01:</b><br>Protección del registro al tercero de buena fe<br><br><b>SUBCATEGORÍA 02:</b><br>Información de los títulos archivados. |
| <b>PROBLEMA ESPECÍFICO 01:</b><br>¿De qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide   | <b>OBJETIVO ESPECÍFICO 01:</b><br>Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide  | <b>SUPUESTO ESPECÍFICO 01:</b><br>La protección del registro al tercero de buena fe, incide en el carácter exclusivo del  | <b>CATEGORÍA 02:</b>   | <b>SUBCATEGORÍA 01:</b><br>Carácter exclusivo del derecho de propiedad   |

|   |   |  |                             |   |
|---|---|--|-----------------------------|---|
| <p>en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?</p> <p><b>PROBLEMA ESPECÍFICO 02:</b></p> <p>¿De qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?</p> | <p>en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.</p> <p><b>OBJETIVO ESPECÍFICO 02:</b></p> <p>Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.</p> | <p>derecho de propiedad en la medida que se cumpla con el registro, lo que no se aprecia en el distrito de la Victoria, 2020</p> <p><b>SUPUESTO ESPECÍFICO 02:</b></p> <p>La disposición de los títulos archivados incide en la facultad de disposición de derecho de propiedad toda vez que se toma conocimiento de los propietarios a fin de evitar perjuicio ante la celebración de un contrato, sin embargo, tal disposición no se viene cumpliendo en el distrito de La Victoria, 2020.</p> | <p>Derecho de propiedad</p> | <p><b>SUBCATEGORÍA 02:</b></p> <p>Facultad de disposición de la propiedad</p> |
| <p><b>METODOLOGÍA:</b></p>  |   |  |                             |   |
| <p><b>TIPO DE INVESTIGACIÓN:</b></p> <p>De tipo Básica y de nivel descriptivo.</p> <p><b>DISEÑO DE INVESTIGACIÓN:</b> Diseño cualitativo de Teoría Fundamentada.</p>  |   |  |                             |   |

#### Anexo 4: matriz de categorización

| Categoría                                 | Definición Conceptual  | Definición Operacional  | Subcategorías   |
|---|--|---|---|
| <b>Principio de fe pública registral.</b> | Tutela a todo usuario o persona que acude al registro y obtiene datos sobre una propiedad.   | La mayoría de los actos con motivo de la utilización del principio se originan en el contenido del asiento o antecedente de índole registral, así como por otras fuentes como la accesibilidad de los libros, títulos archivados, índices y demás documentos, lo que permite se extienda el concepto más general del término (Buendía, 2019, p. 8). | Subcategoría 01:<br>Protección del registro al tercero de buena fe.<br><br>Subcategoría 02: Información de los títulos archivados.        |
| Derecho de propiedad                      | Es un derecho exclusivo, incondicional, propio e imperecedero. Lo que representa un beneficio al dueño de la propiedad de poderosas facultades para mantener su derecho. (Rodríguez 2016, p. 83) También se entiende que, esencialmente por propio y absoluto la propiedad como derecho es de carácter exclusivo y no puede ser de varios sin consentimiento del dueño original. | El Derecho de propiedad en sentido operacional quiere decir que puede utilizar, deleitarse y decidir sobre su derecho de poseer un bien. El derecho de propiedad exceptúa de esta manera a los otros derechos discordantes con él. (Túyume, 2016, p. 21)  | Subcategoría 01:<br>Carácter Exclusivo del derecho de propiedad.<br><br>Subcategoría 02:<br>Facultad de disponer o enajenar la propiedad. |



## Anexo 5: fichas de validación

### VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

#### I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Urteaga Regal Carlos Alberto  
 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo  
 1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autor(A) de Instrumento: Huamán Damiano, Rodolfo

#### 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      | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.  |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | x  |    |     |
| 4. ORGANIZACIÓN    | Existe una organización lógica.  |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | x  |    |     |
| 5. SUFICIENCIA     | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales   |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | x  |    |     |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las 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
- El Instrumento no cumple con  
Los requisitos para su aplicación

|   |
|---|
| x |
|   |
|   |

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**



Lima, 15 de febrero de 2021

---

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No: 09803484 Telf.:997059885

## **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

### **I. DATOS GENERALES**

1.1 Apellidos y Nombres: Dr. José Carlos Gamarra Ramón

1.2 Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo

1.3 Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autor(A) de Instrumento: Huamán Damiano, Rodolfo

### **I. 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      | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.  |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | X  |    |     |
| 4. ORGANIZACIÓN    | Existe una organización lógica.  |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | X  |    |     |
| 5. SUFICIENCIA     | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales   |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | X  |    |     |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las 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  |    |     |

### **II. OPINIÓN DE APLICABILIDAD**

- El Instrumento cumple con

|   |
|---|
| X |
|---|

los Requisitos para su aplicación

- El Instrumento no cumple con

Los requisitos para su aplicación

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |



Lima, 01 de febrero de 2021

FI FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI No 09919088 Telf.: 963347510

## **VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO**

### **I. DATOS GENERALES**

1.1. Apellidos y Nombres: Aceto Luca

1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo

1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista

1.4. Autor(A) de Instrumento: Huamán Damiano, Rodolfo

### **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      | Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.  |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | x  |    |     |
| 4. ORGANIZACIÓN    | Existe una organización lógica.  |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | x  |    |     |
| 5. SUFICIENCIA     | Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales   |             |    |    |    |    |    |                       |    |    |           | x  |    |     |
| 6. INTENCIONALIDAD | Esta adecuado para valorar las 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

|   |
|---|
| x |
|---|


los Requisitos para su aplicación

- El Instrumento no cumple con

Los requisitos para su aplicación

**PROMEDIO DE VALORACIÓN:**

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |

  
ACETO LUCA

Lima, 01 de febrero de 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI: 48974953 Telf. 910190409

## GUIA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

**Entrevistado: Gonzales Concha Evert**

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Abogado litigante.

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. **¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?**

Si viene haciendo una implementación positiva y acorde a lo señalado por el Código Civil

2. **De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?**

Claro definitivamente que sí, este principio, fue concebido para dar protección a un nuevo propietario que actúa de buena fe y adquiere un bien y no como al uso que muchos le dan en la actualidad, como coludirse con acciones de fraude aprovechándose de las debilidades del actual sistema, estamos entonces ante un sistema registral que no otorga confianza.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. **¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?**

NO por que la realidad nos demuestra que la información que este contenido dicho registro, puede ser variable perjudicando al tercero de buena fe por las amplias modalidades de Fraude inmobiliarios.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Ello porque todos coincidimos como opera el fraude inmobiliario el cual tienen como factor humano la falsificación de documentación relacionado a la propiedad, así como suplantación de identidad de los otorgantes, ello con el objetivo de apoderarse del bien que tienen la titularidad y los derechos de otra persona, la finalidad es lograr inscribir la titularidad ante el sistema registrador, por ello los mecanismos que realizan las Notarías son óptimas e idóneas y que tienen que seguir implementándose en la medida que aparezcan nuevas formas de fraudulentas, ante la seguridad jurídica que requiere todo propietario.

#### **OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

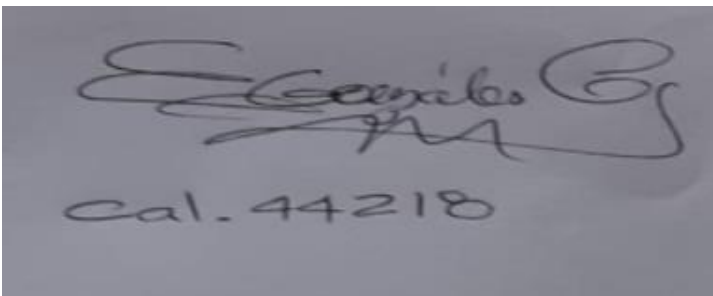
Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

Si nos remitimos a dar la información que está en su custodia como institución que vela por la toda la información de cada propiedad si cumple, el tercero podrá visualizar la realidad que en ese momento, hay en el archivo, pero no podrá estar a salvo de las diferentes modalidades, para cambiar esa realidad.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Si, la información que tienen le otorga la garantía que su derecho no va ser lesionado por ningún tercero, si, pero todos conocemos lo endeble del sistema registral ante tercero que de una o otra forma quieren perjudicar, pretendiendo desconocer el derecho de una propiedad que ha sido inscrita en el sistema.



Handwritten signature and the number "Cal. 44218" on a grey background.



**GUIA DE ENTREVISTAS**

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

Entrevistado: ISAAC HUENDA  
Cargo: ABOGADO  
Institución: MUNICIPALIDAD DE LA MOLINA.

**OBJETIVO GENERAL**

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. ¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?

LOS MECANISMOS QUE SE VIENEN REALIZANDO  
VA MEJORANDO, COMO POR EJEMPLO ALGUNOS DE  
TRAMITES SE PUEDEN REALIZAR DESDE UNA PC  
CELSULNES OTRO MEDIO DIGITALES (EXPEDICIÓN  
DE PARTIDAS ETC) VERIFICANDOSE CON CODIGO QR, ESO  
PERMITE QUE UN TERCERO CONOZCA EL ESTADO DE UNA PROPIEDAD,  
EN EL CASO DE LOS LITIGIOS TAMBIEN EXISTE LA ALERTA REGISTRAL.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?

Claro que sí, el tema es el desconocimiento  
DE ALGUNOS OPERADORES QUE NO ASERAN  
INSCRIBIBLES LOS ACTOS CORRESPONDIENTES.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 1**

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?  
SI LE PERMITE LA PROTECCIÓN COMPENSA EN LA INFORMACIÓN QUE HA SIDO EXPLEADA POR LA SUNARP. AUNQUE DE LO QUE SE PUEDE CONCEBER EN EL DISTRITO REGISTRAL POR ALGUN ACTO DE MUDO O AJ.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

NUNCA EXISTE COMO MECANISMO DE CONTROL LA VERIFICACION DE IDENTIFICACION BIOMETRICA DE LA IDENTIDAD DEL ADQUIRIENTE DE UN BIEN. ESTO EN LA SUPLENCIÓN. ESTE MECANISMO TAMBIEN SE PRESENTA EN LA SUNARP CUANDO SE REALIZA LA PRESENTACION DE UN TITULO

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

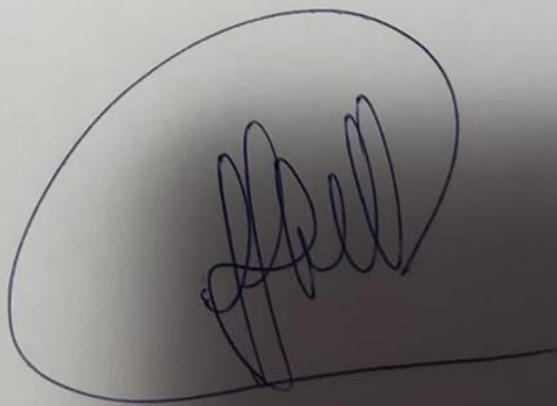
Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

SI, POR CUANTO EN LOS TÍTULOS ANCIOS DE SE  
DESCUBREN TODOS LOS ACTOS QUE DIERON  
ORIGEN PARA LA SUSCRIPCIÓN DE UN TÍTULO  
Y POSTERIOR ACIERTO REGISTRAL

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

EN CIERTAS PARTES SI, POR CUANTO SI EXISTEN LAS  
PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS SE EVITAN LAS  
SUBLEVACIONES, DE NO EXISTIR MUCHAS VECES  
LA INFORMACIÓN OBTENIDA DE LOS TÍTULOS ANCIOS O  
DE ORIGEN PARA QUE ALGUNAS PERSONAS PUEDAN CREAR  
O ORIGINAR DOCUMENTOS FALSOS Y DARLES UNA LEGALIDAD.  
HASTA LLEGAR A SU ORIGEN ALGUN ACTO. ANTES  
SUNARP.



### GUIA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

**Entrevistado:** Roberto Malaver Danos

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Abogado litigante.

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. **¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?**

Las deficiencias se han ido disminuyendo, tenemos una SUNARP que viene realizando una idónea labor, a pesar de todas las dificultades que se le presenta y que hace un exhaustivo análisis cuando se presentan casos en torno a este principio. Para hacer frente a la delincuencia que quiere mellas el sistema, ha creado diferentes mecanismos como alerta registral, bloqueo registral en casos de documentos írritos, Inmovilización de la partida registral, nulidades de pleno derecho de escrituras, e inclusive se propone la Digitalización de los contratos de compraventa en el sistema notarial, esto es una archivo digital de cada contrato de compra venta que se haga en una notaría y esta objeto de custodia por la notaría y este registrado en todo el sistema notarial (Propuesta tomada de Alberto Montaña, 2020).

2. **De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?**

Los asientos de inscripción van a generar publicidad y lo que señala dichos datos son y deben presumirse por válidos, se protege los derechos de propiedad de un tercer adquirente, pero se puede vulnerar los derechos del legítimo propietario como viene ocurriendo en todo el país y presumiblemente en el distrito de la Victoria que tiene diversos rubro de comercio, entre ellos el emporio de Gamarra.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. **¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?**

El registro, tiene una finalidad, esto es que inscriban y se publiciten los actos que la legislación ha determinado para su inscripción, entonces observamos dos pilares trascendentales como es la inscripción y la publicidad dichas actos deben ser los que otorgan confianza a todo ciudadano. En

la realidad se utilizan diversas estrategias para incurrir en fraude, perjudicando al verdadero propietario.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Las notarías han ido implementando dichos mecanismos en la medida que identificaban los problemas que vulneraban el sistema, obviamente van apareciendo nuevas modalidades, el sistema tiene accionar ante ello.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

SUNARP, cumple su labor de la información que está en el archivo, y está dispuesta a dar a conocer a cualquier persona a través de su servicio de publicidad, incluso a ahora desde un servicio de publicidad donde los títulos están archivados en forma electrónica, ahora un puede visualizarlos, pedir copia informativa, así como también un certificado literal, obvio, pagando el arancel respectivo. Entonces SUNARP, en lo que se refiere al archivo cumple con su labor, lo que no ocurre con un trabajo sólido para evitar las diferentes modalidades que utiliza el crimen para la comisión de estafa, fraude entre otros.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

*Es una pregunta con una respuesta ambivalente, SI en parte y NO en diversos casos, porque como la experiencia nos los ha demostrado tanto el propietario como el comprador es objeto de los estafadores, y por lo tanto la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP no protege el derecho de propiedad y que aun con los instrumentos de prevención implementados por la SUNARP, no otorga la seguridad que requiere todo propiedad. A pesar que se dice que la mejor forma de tutelar los derechos del propietario es a través de la inscripción del bien inmueble en la Sunarp, ello a veces no es así necesitando de la adición de diversos mecanismos, pagos como la inmovilización temporal de partidas que genera un gasto al titular debiendo ser la propia SUNARP, que asuma dicho costo y que no lo traslade al titular.*

*Roberto M. Alvarado*

### GUIA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: Eduardo Vera Lujan

Cargo: Catedrático

Institución: Universidad San Juan Bautista

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. ¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?

SUNARP, trabaja bien, el problema está que se desenvuelve en un sistema jurídico endeble que permite o no tiene una respuesta contundente contra el fraude inmobiliario. Actualmente vivimos en un Estado social democrático de Derecho, el ordenamiento jurídico peruano regula y protege constitucionalmente el derecho fundamental de propiedad, que, por deficiencia o carencia normativa, conlleva a la vulneración de derechos del propietario, quebrantando el tráfico jurídico de bienes, siendo importante regular todos los aspectos relevantes al derecho de propiedad, garantizando plenamente los derechos fundamentales de los ciudadanos.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?

El principio de la fe pública registral es un problema, porque existe una inadecuada utilización y con ello va afectar el derecho fundamental del derecho de propiedad efecto de los fraudes, engaños, suplantaciones y falsificaciones, que tiene como consecuencia la desprotección al derecho de propiedad, este titular de la propiedad muchas veces se queda desprotegido frente a terceros ya sea este de buena o mala fe.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?

SUNARP, emite una información, el cual se supone que es verdadero, por ello que todo usuario del sistema da por verdadero lo que contiene dichos registros, el problema o esta cuando dicha información se cambia, utilizando otros mecanismos, es donde no se otorga una verdadera protección al derecho de propiedad.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Los mecanismos legales de seguridad se han venido aplicando en diferentes etapas tanto en el ámbito notarial como en el registral, cada uno de ellos ha sido efectivo, pero las organizaciones criminales buscan cada vez nuevas formas de poder hacer factible el fraude inmobiliario, por ello el sistema notarial no se puede dormir en sus laureles y tiene que seguir buscar efectivizar su sistema.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

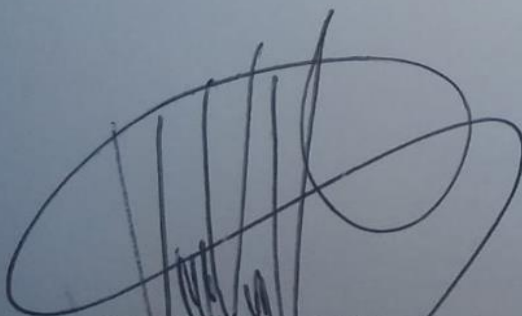
Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

Como parte de las funciones de SUNARP, es dar la información fidedigna de los que está en el título archivado, y en ese aspecto no ha habido ningún problema.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Sí nos avocamos a la información de los títulos archivados, ello da una seguridad relativa porque como sabemos puede variar por algún accionar ilícito, porque se supone que al inscribir los propietarios tienen una serie de garantías que están contempladas en la ley donde se nos dice que ninguna institución o persona puede atentar contra este derecho inscrito, pero la realidad nos trae otra realidad.

  
EDUARDO BRAULIO VERA LUJÁN  
ABOGADO  
CAJ. 36719



## GUIA DE ENTREVISTAS

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

**Entrevistado:** Anthony Jhony Cruz Kafdech

**Cargo:** Abogado litigante

**Institución:** Abogado independiente

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020

1. **¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?**

SUNARP, realiza un encomiable trabajo, la implementación o la aplicación del principio de fe pública registral, no tiene la misma concepción de antes ahora es más analítica, hay un trabajo de calificación exhaustiva por parte de los registradores públicos y le ha hecho frente al flagelo del fraude inmobiliario.

2. **De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?**

Si incide, y depende como sea evaluado, analizado o calificado por el funcionario de la Sunarp, que tiene que hacer un trabajo de análisis riguroso, para proteger siempre al propietario, de igual manera tiene que ser en los Juzgados, Sala y la Corte Suprema y no se proteja al tercero que tiene la presunción de la buena fe, al



momento de la adquisición de un predio, sin haber investigado, si hay presencia de un acto ilícito.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

#### **3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?**

Si protege, porque un registro tiene la manifestación de legitimación y exactitud, ese contenido, entonces tiene que ser protegido por la SUNARP, para que no se varié y se pueda poner en peligro el derecho de propiedad.

#### **4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?**

No se puede poner en duda la labor de las notarías para hacer frente a los diferentes modalidades fraudulentas, los mecanismos implementados son diversos y muchos de ellos con buenos resultados, ellos tienen que seguir implementándose en la medida que aparezcan nuevas modalidades fraudulentas.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 2



Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

Si nos referimos al tema de la información de títulos archivados y su relación para la fe pública registral, si cumple, su incumplimiento está en que deja que se filtre información que pueda perjudicar al verdadero propietario, porque la delincuencia siempre está creando nuevas modalidades de fraude a través de la falsificación o simulación.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Creo que la SUNARP, debe trabajar para evitar que ninguna persona pueda pretender desconocer el derecho de una propiedad que ha sido inscrita en la SUNARP, un propietario no tiene que vivir en la zozobra, este tiene que vivir tranquilo y con la seguridad de la protección que le da el estado a su propiedad.

  
Anthony Jhonny Cruz Kalfán  
 ABOGADO  
CAL 7697R

### GUIA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

Entrevistado: **CABALLERO TORRES, SHIRLEY**

Cargo: Abogada

Institución: Abogado litigante.

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. **¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?**

Si lo viene implementando bien, aunque a veces el sistema registral se ve sorprendido, por personas u organizaciones, que saben muy bien utilizar, algunas debilidades del sistema registral.

2. **De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?**

Si hay una incidencia que tiene diversas consecuencias para el propietario que no se esperaba verse envuelto en una controversia judicial, por terceros que usando acciones dolosas quieren despojar del predio al verdadero propietario.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. **¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?**

A pesar la debilidad del sistema registral, al adquiriente de buena fe, no le queda otra que confiar y agotar todas las vías que le permite la ley para proteger su propiedad, podríamos decir que estamos ante una protección relativa.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Las notarías si han estado alertas ante las diversas formas para afectar una propiedad, la forma de operar que es por todos conocidas, pero aun así muchas veces logran su cometido, como es el ingreso al sistema registral una documentación con suplantación o falsificada en torno a la identidad los otorgantes, el título se lograra inscribir, es en este contexto es donde se crea la situación de apariencia y se hace la trasferencia a un tercero, o los siguientes cuarto o quinta de buena fe.

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

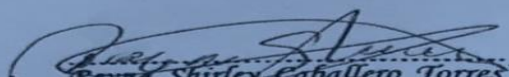
Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

Nadie puede poner en duda esta labor porque la SUNARP da la información respecto a los que esta archivado e inclusive ahora permite que dicha documentación pueda ser objeto de una foto por el celular, toda persona puede acceder y exigir la exhibición de dichos títulos, ello acorde con la norma rectora de la publicidad registral.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Si, protege, porque esta información que tiene la SUNARP, le permite conocer los actos y derechos inscritos que están en documentos que están en un soporte de papel o a través de medios electrónicos, los cuales garantizan el acceso a toda persona a ingresar y conocer el contenido de la partida registral, así como toda la información del archivo registral.

  
Reyna Shirley Caballero Torres  
ABOGADA  
REG. CAL. 53122

### GUIA DE ENTREVISTAS

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

**Entrevistado:** Victor Raul Armas Machuca

**Cargo:** Abogado litigante

**Institución:** Abogado independiente

#### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. ¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?

SUNARP, trabaja bien, el problema está que se desenvuelve en un sistema jurídico endeble que permite o no tiene una respuesta contundente contra el fraude inmobiliario. Actualmente vivimos en un Estado social democrático de Derecho, el ordenamiento jurídico peruano regula y protege constitucionalmente el derecho fundamental de propiedad, que, por deficiencia o carencia normativa, conlleva a la vulneración de derechos del propietario, quebrantando el tráfico jurídico de bienes, siendo importante regular todos los aspectos relevantes al derecho de propiedad, garantizando plenamente los derechos fundamentales de los ciudadanos.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?

El principio de la fe pública registral es un problema, porque existe una inadecuada utilización y con ello va afectar el derecho fundamental del derecho de propiedad por efecto de los fraudes, engaños, suplantaciones y falsificaciones, que tiene como consecuencia la desprotección al derecho de propiedad, este titular de la propiedad muchas veces se queda desprotegido frente a terceros ya sea este de buena o mala fe.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?

SUNARP, emite una información, el cual se supone que es verdadero, por ello que todo usuario del sistema da por verdadero lo que contiene dichos registros, el problema o esta cuando dicha información se cambia, utilizando otros mecanismos, es donde no se otorga una verdadera protección al derecho de propiedad.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Los mecanismos legales de seguridad se han venido aplicando en diferentes etapas tanto en el ámbito notarial como en el registral, cada uno de ellos ha sido efectivo, pero las organizaciones criminales buscan cada vez nuevas formas de poder hacer factible el fraude inmobiliario, por ello el sistema notarial no se puede dormir en sus laureles y tiene que seguir buscar efectivizar su sistema.

#### OBJETIVO ESPECÍFICO 2

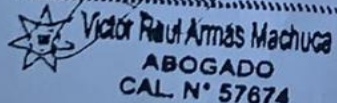
Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

Como parte de las funciones de SUNARP, es dar la información fidedigna de los que está en el título archivado, y en ese aspecto no ha habido ningún problema.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Si nos avocamos a la información de los títulos archivados, ello da una seguridad relativa porque como sabemos puede variar por algún accionar ilícito, porque se supone que al inscribir los propietarios tienen una serie de garantías que están contempladas en la ley, donde se nos dice que ninguna institución o persona puede atentar contra este derecho inscrito, pero la realidad nos trae otra realidad.

  
  
Víctor Raúl Armas Machuca  
ABOGADO  
CAL. N° 57674

GUIA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.

**Entrevistado: NÚÑEZ BRINGAS, LUIS**

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Abogado litigante.

OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. ¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?

SUNARP, hace bien su trabajo, pero en el contexto de un sistema débil, y muchos de los que nos desenvolvemos en el quehacer judicial no observamos que el titular, el usuario y el propio abogado no tiene la confianza en lo que está asentado en el registro.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?

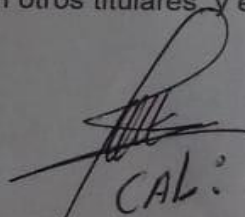
Si hay una incidencia negativa o contraria a los intereses del propietario, que se encuentra desprotegido ante los terceros que a veces están inmersos en diferentes actos en contra de la ley como suplantaciones, falsificación de documentos, a ello se suma algunos magistrados que han tenido una óptica sesgada o de un pronunciamiento jurisdiccional sin un análisis riguroso y respeto a los derechos fundamentales del propietario.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?

No tiene una protección absoluta, por los diversos problemas que pueden surgir cuando aparecen otros titulares, y el tercero se ve inmerso en un proceso.

  
CAL: 10285.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

Si, porque el registro es la única institución que le da la información respecto a la propiedad, tiene que utilizar todos los medios que le permite la ley para proteger la propiedad que ha adquirido.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2


Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido a la información de los títulos archivados para la fe pública registral?

Si definitivamente los mecanismos legales dan seguridad y actualmente en presencia de un alto índice de acciones fraudulentas por parte de personas u organizaciones criminales, se vienen implementando y se deben implementar para hacer frente a este tipo de acciones para lograr erradicarlas y darle la seguridad jurídica que requieren los propietarios o usuarios del sistema.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Si respecto a la información que custodia y se le solicita la exhibición de dicha información respecto a los títulos archivados, si cumple como no cumple de brindar seguridad jurídica a dichos títulos.

  
CAL: 10285



## GUIA DE ENTREVISTAS

**INDICACIONES:** El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su incidencia en el Derecho de Propiedad en el Distrito de la Victoria 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión sin ser necesario el uso de las citas textuales.

**Entrevistado :** JULIO CESAR CONDOR BAUTISTA

**Cargo :** ABOGADO LITIGANTE

**Institución :** ESTUDIO JURIDICO VENTO & ASOCIADOS

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de Propiedad en el Distrito de la Victoria 2020

1. ¿Que opinión le merece la manera como la SUNARP Viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad .

Si es positiva, y sobre todo más expedita y rigurosa en la actualidad, para evitar la presencia del terrible flagelo del fraude inmobiliario que Tanto perjudica a los propietarios.

2. ¿De acuerdo a su conocimiento y experiencia considera usted que el ¿ El principio de la fe publica registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de la victoria 2020

Si la respuesta es correcta, lamentablemente la incidencia genera serios problemas al propietario que tiene que lidiar con terceros de buena o mala fe, y tendrá que ir a las diferentes instancias de índole registral y civil donde acude, para hacer valer sus derechos de propietarios y muchas veces se mantiene la situación en torno a la propiedad que ha sido injustamente enajenada.

### OBJETIVO ESPECIFICO 1

Establecer de qué manera la protección del Registro de tercero de buena fe, incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de la Victoria 2020

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege al derecho de propiedad ¿

Si lo protege, pero tiene que estar en constante supervisión para evitar cualquier accionar que pueda perjudicar su propiedad.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿ que opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro de tercero de buena fe, en el distrito de la Victoria 2020.

Si es positiva por que esta acorde con las nuevas modalidades delictivas que las organizaciones criminales utilizan para lograr obtener en forma ilícita una propiedad.

#### OBJETIVO ESPECIFICO 2

Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición de propiedad en el Distrito de la Victoria 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera que la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe Pública registral.

Relativamente por que brinda una información donde el interesado puede visualizar y lo que al otro día puede variar o al comprar el predio, esta realidad no era como constaba en el archivo

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad.

Protege el derecho de propiedad, por que es una información que da el sistema pero el crimen organizado que tiene su Modus operandi a través de actos de falsificación suplantación o aprovechándose de la fisuras que tiene el sistema para las propiedades que son ajenas

  
-----  
Julio C. Córdor Bautista  
ABOGADO  
CAL. 74024

## GUIA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** *El presente instrumento pretende recopilar su opinión respecto a diferentes temas relacionados al Principio de la Fe Pública Registral y su Incidencia en el Derecho de Propiedad en el distrito de La Victoria, 2020, para lo cual se pide responder las siguientes preguntas con neutralidad y precisión, sin ser necesario el uso de citas textuales.*

**Entrevistado:** CESAR CAMPOS PEREYRA

**Cargo:** Abogado

**Institución:** Abogado litigante.

### OBJETIVO GENERAL

Determinar de qué manera el principio de la fe pública registral incide en el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

1. ¿Qué opinión le merece la manera cómo la SUNARP viene implementando el principio de la fe pública registral frente a la defensa del derecho de propiedad?

SUNARP utiliza dicho principio frente a la defensa del derecho de propiedad de acuerdo a la documentación presentada, cuando esta es falsa, manipulada, se tendrá que acudir a otra instancia como es la esfera del poder judicial para el reconocimiento o la devolución de los derechos.

2. De acuerdo a su conocimiento y experiencia, considera usted que, ¿El principio de la fe pública registral incide el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020?

Si, porque el registro es la única institución que le da la información respecto a una propiedad, tiene que utilizar todos los medios que le permite la ley para proteger la propiedad que ha adquirido.

### OBJETIVO ESPECÍFICO 1

Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

3. ¿Según su conocimiento y experiencia considera usted que el registro al tercero de buena fe protege el derecho de propiedad?

Si han hecho una labor acorde a los problemas que se han venido presentando, pero deben seguir buscando otros mecanismo para darle una mayor seguridad a todos los propietarios.

4. De acuerdo a su conocimiento y experiencia ¿Qué opinión le merece los mecanismos legales de seguridad implementados por los notarios en relación a la protección del registro al tercero de buena fe, en el distrito de La Victoria, 2020?

**OBJETIVO ESPECÍFICO 2**

Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.

5. Según su conocimiento y experiencia considera ¿Qué la SUNARP ha contribuido con la información de los títulos archivados para la fe pública registral

SUNARP, tiene entre sus funciones dar a conocer a cualquier interesado la exhibición del título archivado y hasta que se tenga conocimiento al respecto no hay una denuncia que se ha negado, todos pueden acudir y solicitar dicha información.

6. ¿Usted cree que la información de los títulos archivados que brinda la SUNARP protege el derecho de propiedad?

Protege, no se puede discutir de esa función que tiene la SUNARP, pero dicha protección es a veces vulnerada, de allí la importancia de efectivizar o crear medidas tendientes a luchar contra el fraude inmobiliario.

  
CESAR A. CAMPOS PEREIRA  
ABOGADO  
Reg. CAL N° 39470  
CURADOR PROCESAL

### Guía de análisis documental

Título: El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.

|   |   |
|---|---|
| Objetivo general.                             | Determinar de qué modo el principio de la fe pública registral incide sobre el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.  |
| Título de la tesis, Tesina o revista indexada | “Anotaciones sobre la publicidad registral inmobiliaria”  |
| Objetivo.                                     | Analizar los criterios de categorización de los procedimientos registrales y los principios inmobiliarios relacionados con los procesos de registro de documentos,  |
| Metodología                                   | Enfoque cualitativo, Estudio profundo a nivel teórico y procedimental de las normativas e incidencias de los primordiales   |
| Conclusiones                                  | 1. El tráfico jurídico es constante y muchas de las transacciones se hacen en base a la situación que se encuentra el predio, esto es muchas veces con problemas de constitución, de documentos de titularidad entre otros, aun así, se efectúan las transacciones para adquirir una propiedad. 2. Contando con mecanismos de protección y seguridad se tutela el principio de la fe pública registral en las oportunidades de venta inmobiliaria, frenando el fraude y la clandestinidad.  |
| Opinión y observación al contenido            | La realidad del sistema registral venezolano no es diferente a la realidad peruana, en ambos sistemas se abierte fisuras, en las cuales las organizaciones, o personas dedicadas al fraude inmobiliario se aprovechan y perjudican los derechos del titular de la propiedad, muchas veces la información que está en el sistema registral, puede ser modificada en un instante por alguna nueva situación jurídica que aparezca inscrito en el sistema, cambiando la realidad que estaba en el momento que el comprador o interesado obtuvo la información para realizar su compra. |

### Guía de análisis documental

Título: El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.

|   |  |
|---|--|
| Objetivo general.                             | Determinar de qué modo el principio de la fe pública registral incide sobre el derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.   |
| Título de la tesis, Tesina o revista indexada | “La compatibilidad del derecho constitución al de la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de la fe pública registral”.  |
| Objetivo.                                     | Determinar la relacion entre la compatibilidad del derecho constitución al de la inviolabilidad de la propiedad privada y el principio de la fe pública registral”.  |
| Metodología                                   | Enfoque cualitativo, teoria fundamentada.  |
| Conclusiones                                  | Se puede presentar que la armonía o compatibilidad entre el derecho primordial a la propiedad y la fe pública registral como principio legal, solo mientras exista el supuesto básico que sostenga ese derecho; es decir, que el beneficiario del título exhiba el papel que lo sustente como un documento válido, pero no por haber cometido hechos castigados penalmente como subterfugios o identidades falsas; en esos casos, corresponderá tener en cuenta factores de desagravio a favor del tercero quien obtuvo lícitamente a través del uso correcto de publicidad registral, de igual forma sería a través de la incorporación de un seguro. |
| Opinión y observación al contenido            | Se concuerda con la posesión de Cieza respecto al enfrentamiento de las dos posiciones antagónicas, lo que podemos definirla como la teoría de la compatibilidad, porque si bien la fe pública registral es objeto de muchas críticas por el lado cuestionable que es por todo conocido también es cierto su relevancia en el sistema registral , entonces si se puede compatibilizar ambas posiciones entre estas dos instituciones, derecho de propiedad y fe pública registral cuando solo si exista los medios o sustentos que sustenten la legitimidad.   |

### Guía de análisis documental

Título: El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.

|   |   |
|---|---|
| Objetivo específico 1                         | Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.  |
| Título de la tesis, Tesina o revista indexada | El principio de la fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad legal en el derecho peruano   |
| Objetivo.                                     | Demostrar si el principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe, tiene efectos en la seguridad jurídica en la Legislación Peruana.  |
| Metodología                                   | Enfoque cualitativo, revisión de la literatura especializada sobre las variables de estudio.  |
| Conclusiones                                  | Se infiere que el principio objeto de estudio es un norma rectora usado como modo o forma de amparo al interesado en adquirir de buena fe, disfrutando de mecanismos de seguridad legal en las leyes peruanas y la siguiente recomendación, asumiendo como cierto que la institución de la fe pública es un atmósfera de afirmación publicitado que tutele a terceros en la buena fe, es útil que los funcionarios y los expertos que trabajan en las Notarías, deben comprobar diligentemente que los títulos exhibidos sean legítimos y no apócrifos, con la finalidad de impedir el dolo y efectuar las investigaciones concernientes en los Registros Públicos, averiguando que los usufructuarios no tengan antecedentes judiciales. |
| Opinión y observación al contenido            | Durante décadas la fe pública registral ha sido esgrimida y en muchos casos debe ser cierto, el comprador actuó de buena fe, en otros ha dado la posibilidad y oportunidad para que determinadas organizaciones criminales muy bien estructuradas o personas que conocen la dinámica del sistema registral y notarial, den beneficio a un propietario oculto con registros de tipo clandestino, y es donde se privilegia los derechos reales no inscritos privilegiados ante aquel que hizo lo correspondiente de registrar sus bienes.   |

### Guía de análisis documental

Título: El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.

|   |  |
|---|--|
| Objetivo específico 1                         | Establecer de qué manera la protección del registro al tercero de buena fe incide en el carácter exclusivo del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.   |
| Título de la tesis, Tesina o revista indexada | “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral”  |
| Objetivo.                                     | Análisis del Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho español y peruano.  |
| Metodología                                   | En fowue cualitativo. Investigación descriptive correlacional.   |
| Conclusiones                                  | La norma rectora de la fe pública registral en nuestro país es en algunos casos irracional, basándose en sus hipótesis, sustancialmente con el argumento de las adulteraciones de documentos e identidades, entendiéndose que así se quita al genuino propietario sin tener lógica legal razonable; por este motivo, un principio legal no tendría sentido, y por lo cual debe tenerse en cuenta que es incompatible con nuestra carta magna que proclama la inviolabilidad de la propiedad. |
| Opinión y observación al contenido            | Se ha otorgado una tutela desde nuestra óptica excesiva respecto del tercero, donde al igual que el propietario, puede verse envuelto en caso de fraude inmobiliario por las razones que todos conocemos, como la titularidad del supuesto propietario, por una información no actualizada del registro público, que trae como consecuencia la pérdida del bien. Se reconoce que la normatividad tiene como finalidad principal erradicar el fraude inmobiliario.                            |



### Guía de análisis documental

Título: El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.

|   |   |
|---|---|
| Objetivo específico 2                         | Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.  |
| Título de la tesis, Tesina o revista indexada | “La aplicación de la fe pública registral y el derecho a la propiedad en el sistema consensual de transferencia de inmuebles”.  |
| Objetivo.                                     | Evaluar como se viene aplicando la fe pública registral y el derecho a la propiedad en el sistema consensual de transferencia de inmuebles”.  |
| Metodología                                   | Enfoque mixto, tipo puro de nivel correlacional.  |
| Conclusiones                                  | Son diferentes sistemas de transferencia de propiedad, la doctrina ha señalado diversas teorías, que han sido adaptadas por las legislaciones y acorde al estudio de la doctrina respecto a los sistemas es pertinente, el reconocimiento idóneo en la esfera social en torno al sistema consensual y respecto a la posesión, el cual se va ejercer fuera del ámbito del registro, ello mientras tanto no perjudique la inscripción, que a pesar de ser declarativa otorga seguridad, obviamente no por encima de la verdad real, por lo tanto una teoría que se va amoldar a la realidad que estamos viviendo actualmente como es la teoría o doctrina del título y el modo (lo que se conoce como la doble causa), donde observamos que la teoría de la tradición es el modo para perfeccionar el vínculo contractual y por lo tanto la posesión inmediatamente después de la transmisión, tendría un relación simbólica. |
| Opinión y observación al contenido            | Como sabemos los títulos archivados, vienen hacer aquellos títulos por los cuales se pueden conocer los antecedentes registrales del predio en forma exacta, para ello se tiene que recurrir a documentos físicos. En la actualidad las transacciones celebradas en este marco no se pueden acceder a la revisión de os títulos archivados, por orden del gobierno por la época de pandemia, entonces estamos ante transacciones donde no sea realizado un análisis registral minucioso y detallado.  |

### Guía de análisis documental

Título: El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020.

|   |   |
|---|---|
| Objetivo específico 2                         | Analizar de qué manera la información de los títulos archivados incide en la facultad de disposición del derecho de propiedad en el distrito de La Victoria, 2020.  |
| Título de la tesis, Tesina o revista indexada | <b><i>La fe pública notarial como garantía de seguridad .</i></b><br><b>Lima : Universidad Inca Garcilaso de la Vega.</b>   |
| Objetivo.                                     | Determinar como la fe pública notarial otorga seguridad jurídica a los ciudadanos.  |
| Metodología                                   | Enfoque cuantitativo. Tipo Básico, de nivel correlacional.  |
| Conclusiones                                  | Se viene haciendo una crítica perjudicial a la institución del tercero de buena fe, y si bien es cierto es un mecanismo, que convenientemente puede ser utilizado para fines de fraude, también es cierto que es una institución, que ha sido adoptado por los diferentes sistemas de registro para la tutela de las adquisiciones que realicen los terceros adquirentes, que se hayan confiado en lo que figuraba en el registro,  |
| Opinión y observación al contenido            | En relación al principio de fe pública como ampliamente se ha visto en relación al principio de buena fe pública, figura regulada en el artículo 204 del código civil, precisa que la protección se otorgara si el adquirente ha revisado los asientos y títulos archivados donde esta los derechos de quien realiza la venta, del otorgante. Es por ello que el comprador, el que adquiere el bien inmueble de buena fe, en base a lo que ha averiguado en el registro y con ello va fortalecer y sustentar su posición. |