



FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de
Independencia, Año 2020

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADA

AUTORA:

Cardenas Pajuelo, Luz Adalia (orcid.org:/0000-0002-9229-8072)

ASESORA:

Dra. Muñoz Ccuro, Felipa Elvira (orcid.org:/0000-0001-9572-1641)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LIMA – PERÚ

2021

Dedicatoria

Dedico el presente informe de investigación a todas aquellas personas que han sido víctimas de despojos de su inmueble.

Agradecimiento

Agradezco a mi familia, a mis hijas que son mi impulso para seguir avanzando, a mi esposo por su apoyo y confianza en este camino, a mis padres por siempre acompañarme.

A mi asesora la doctora Felipa Elvira Muñoz Ccuro, quien ha tenido la paciencia durante el transcurso del desarrollo del presente informe de investigación, por sus constantes impulsos a seguir mejorando, por la rigurosidad en su enseñanza.

Agradezco a mi Universidad Cesar Vallejo por todo lo aprendido, por los maestros que me brindo, por las enseñanzas durante este camino.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS	iv
Índice de Tablas	v
Resumen	vi
Abstract	vii
I. INTRODUCCIÓN	8
II. MARCO TEÓRICO	11
III. METODOLOGÍA	18
3.1 Tipo y diseño de investigación	18
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	19
3.3 Escenarios del estudio	19
3.4 Participantes	20
3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos	22
3.6 Procedimiento	23
3.7 Rigor científico	23
3.8 Método de análisis de datos	24
3.9 Aspectos éticos	25
IV. RESULTADOS Y DISCUSION	25
V. CONCLUSIONES	32
VI. RECOMENDACIONES	32
REFERENCIAS	34
ANEXOS	42

Índice de tablas

Tabla N° 1: Matriz de categorización.	19
Tabla N° 2: Participantes.	20
Tabla N° 3. Documentos.	21
Tabla N° 4. Validación de la Guía de Entrevista.	24

Resumen

El trabajo de investigación titulado *La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020* ha tenido como **objetivo** analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

La **metodología** de la investigación se desarrolló bajo el enfoque cualitativo, **tipo** básico, **diseño** de teoría fundamentada, **nivel** descriptivo, los **métodos** para el análisis de datos fueron los métodos inductivo, hermenéutico sintético, comparativo y analítico. Las **técnicas** fueron la entrevista y el análisis documental, los **instrumentos** aplicados han sido la guía de entrevista y la guía de análisis documental. Los **participantes** son abogados, los documentos revisados y analizados fueron artículos científicos de revistas indexados de base de datos así como jurisprudencia. Se ha cumplido con el rigor científico para las investigaciones cualitativas y la ética en la investigación.

De las **conclusiones** se desprende que el abuso de la buena fe registral afecta a la propiedad, cuando el propietario originario no manifestó su voluntad al momento de enajenar su propiedad por lo que no participo del negocio jurídico.

Palabras claves: La propiedad privada. El fraude inmobiliario. La legitimación. La ineficacia del negocio jurídico.

Abstract

The research work titled Good faith registration and property rights, Independence District, Year 2020 has aimed to analyze whether the preference to the third party in good faith registration would violate the property right of a real estate, Independence District, 2020.

The research methodology was developed under the qualitative approach, basic type, grounded theory design, descriptive level, the methods for data analysis were inductive, synthetic hermeneutical, comparative and analytical methods. The techniques were the interview and the documentary analysis, the instruments applied were the interview guide and the document analysis guide. The participants are lawyers, the documents reviewed and analyzed were scientific articles from indexed database journals as well as jurisprudence. Scientific rigor for qualitative research and research ethics have been met.

The conclusions show that the abuse of good faith in the registry affects the property, when the original owner did not express his will at the time of alienating his property so he did not participate in the legal business.

Keywords: Private property. Real estate fraud. The legitimation. The ineffectiveness of the legal business.

I. INTRODUCCIÓN

El desarrollo de la idea de propiedad surge ya desde la **época romana**, es que la res (cosa) son bienes que le pertenecen a una persona, y que estas cosas tenían ciertas características tales como la res in patrimonium y la res extra patrimonium, por lo que en el derecho romano la propiedad era variada según la cualidad jurídica de la res, desarrollándose las facultades del ius utendi, fruendi et abutendi, durante la época feudal y la aparición de monarquías europeas, los reyes y nobleza creaban leyes atribuyéndose bienes que adquirirían el carácter de imprescriptibles e inalienables, por lo que estas eran de su propiedad exclusiva características que se mantienen hasta la actualidad, mientras que el concepto de buena fe o bona fides ya se desarrollaba en los procedimientos romanos realizándose en los conflictos que se presentaban en el quehacer de los iurisconsulti, en el ámbito negocial romano.

En el **marco internacional**, encontramos a normas como la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que en su artículo 21 hace mención al Derecho de propiedad, el cual posee características tales como el uso y goce formando parte del patrimonio de una persona. En Francia el sistema de transmisión y adquisición de derechos reales se fundamenta en el “solo consensus” para obtener el dominio del bien, así también en el Código Civil de España, según lo señalado en su artículo 1258, expresa que los negocios jurídicos se perfeccionan con el solo consentimiento, y que esto debe ser conforme a la buena fe, además que su Tribunal Constitucional ha señalado que el derecho a la propiedad no tiene un carácter de derecho fundamental, según lo extraído de sentencias españolas, mientras que en Alemania la traslación de la propiedad se encuentra regulada en el artículo 14 de su Código Civil señala que el límite a la propiedad se produce por mandato de la ley, que para la transferencia de inmuebles será exigible la inscripción en el registro de la propiedad.

A **nivel nacional**, nuestra legislación menciona que la buena fe se presume por lo que no es suficiente acreditar la adquisición de un bien a título oneroso de un titular aparente, sino además deben observarse los criterios de buena fe objetiva y buena fe subjetiva. (Casación 3975-2013-Lima Norte, p. 12), por lo que es un principio que

configuraría que se prefiera la protección de la adquisición de propiedad por parte de un tercero de buena fe frente al verdadero propietario quien finalmente es despojado de un bien y además sobre quien recae un perjuicio sobre su patrimonio. El artículo 2 inciso 16 de la Constitución Política reconoce a la propiedad como un derecho fundamental, así en su artículo 70 otorga al derecho de propiedad un carácter inviolable, siendo limitado solo por la ley y en armonía del bien común. El principio de buena fe pública registral se encuentra normada en el artículo 2014 del Código Civil, donde se señala que un tercero que adquiere a título oneroso algún derecho, se va a efectivizar el traslado de dominio de la propiedad, siempre que se manifieste la buena fe, aunque luego se anule, rescinda, cancele o resuelva el dado por el otorgante, lo que fue materia de análisis, ya que se denota la preferencia hacia el tercero de buena fe por sobre el propietario del bien, quien ha sido víctima de una transacción sin conocimiento, sin expresión de voluntad, menoscabando su patrimonio, su derecho de propiedad por fraudes inmobiliarios, la buena fe se encuentra regulado en el Código civil en su artículo 1362 el cual señala que el contrato generado por un negocio jurídico, debe producirse bajo el amparo de los preceptos de la buena fe y la común intención de las partes, buena fe subjetiva es entendida como la confianza que tiene el tercero en la creencia que quien le está trasladando el dominio es el titular del derecho que le está entregando, el abuso de la buena fe registral en el fraude inmobiliario y el derecho de propiedad, se presenta en nuestra sociedad como un fenómeno protegido por el abuso sobre la buena fe registral del que se encuentran revestidos terceros, actos que afectan el patrimonio del real propietario de un bien, que ha sido para el caso de estudio los bienes inmuebles.

A **nivel local**, el ámbito territorial delimitado ha sido el distrito de **Independencia**, donde se ha podido apreciar el aumento del urbanismo, así también como un aumento en construcciones de viviendas, con esto la aparición de viviendas en estado de abandono ya que en algunos casos sus propietarios han fallecido, lo que puede ser un cultivo para propiciar el fraude en cuanto un negocio jurídico de compra venta y la afectación al derecho de propiedad a través del abuso de la buena fe registral.

La **realidad problemática** comprende el abuso de la buena fe registral frente al despojo del derecho de propiedad de un propietario originario, teniendo como **causa** la preferencia favor del tercero de buena fe sobre el propietario originario al momento de la adquisición de un bien inmueble, generando como **consecuencias** la afectación en al derecho de propiedad, así como a nuestro modelo económico de libre mercado, a los despojos sobre el patrimonio, la propiedad inmueble, de un propietario originario quien no ha intervenido de este negocio jurídico, por lo que el desarrollo de este trabajo se ha enfocado en justificar la importancia de proteger al propietario de un bien por sobre el tercero de buena fe, cuya **solución** se producirá a través de la modificación de la legislación así como la creación de una red implementada y actualizada de información entre los gobiernos locales, SUNARP, Notarias entre otras.

Es ahí donde surgió el **Problema general**: ¿Por qué al darse preferencia al tercero de buena fe registral podría vulnerarse el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020?, así mismo como **Primer Problema Específico**: ¿De qué manera el abuso de la buena fe objetiva podría generar afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020? Y como **Segundo Problema Específico**: ¿De qué manera la buena fe subjetiva podría afectar la Legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020?

Como **Justificación Teórica**, se ha pretendido desarrollar el análisis sobre el derecho de propiedad frente a un abuso de la buena fe registral, toda vez que dejamos como aporte conocimientos sobre el derecho de propiedad y la buena fe registral a partir de la revisión y análisis de los datos recogidos de los participantes así como la información obtenida de las fuentes documentales; así también se ha presentado la **Justificación Práctica**, se sugiere, recomienda la modificación de la legislación así como la creación de una red implementada y actualizada de información entre los gobiernos locales, SUNARP, Notarias entre otras, resaltando la importancia de proteger a la persona vulnerada en sus derechos y que bajo al amparo de la buena fe, puede ser despojada de sus bienes que de forma generalizada es una afectación a la sociedad, así como el mejoramiento de sus funciones tanto de los funcionarios como servidores públicos, siendo que es la sociedad en su conjunto quien se beneficiara de normas más claras e instituciones

interconectadas que permitan una mayor transparencia en el traslado de dominio de bienes inmuebles. En la **Justificación Metodológica**, la contribución es el contenido en el instrumento denominado guía de entrevista, mediante las preguntas relativas a la materia contenidas en él, lo que servirá como modelo a otros estudiosos de la materia.

Se planteó como **Objetivo General**: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020; como **Objetivo Específico 1**: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020; como **Objetivo Específico 2**: Analizar si la buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020.

Por último, se ha tenido como **Supuesto General** de la investigación: La preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020, siendo que se presenta una exageración del abuso a la figura de la buena fe frente a un propietario que no ha participado de un negocio jurídico; así también, como **Supuesto Específico 1**: El abuso de la buena fe objetiva genera afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020, siendo que en algunos casos hay una falta a la observancia de la inexactitud del registro inscrito lo que puede originar afectación en el patrimonio; y como **Supuesto Específico 2**: La buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020, siendo que la buena fe es aquella característica de creencia de actuar bien del interviniente al momento de realizar el negocio jurídico, conductas relacionadas al ámbito interno de cada persona según sus cualidades éticas, morales, actos que pueden afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

II. MARCO TEÓRICO

En referencia a los **estudios previos** se ha desarrollado en base a investigaciones comprendidas por artículos de revistas científicas indexadas de base de datos, tanto nacionales e internacionales.

En referencia al **antecedente internacional**, encontramos al autor Emilio Barea Medrano (2015) que en su artículo, *La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria*, presenta como **objetivo** resaltar la primacía de la inscripción en el Registro de derechos reales y por ende la preferencia de la buena fe como un requisito, en la adquisición de un bien y como **conclusión** que, la buena fe del tercero, va a servir como base general de comportamiento del hombre. (p. 17)

En cuanto a los autores Artem s. Vasilyev, Dmitry v. Murzin (2020) en su artículo *Educating the Approaches to Intellectual Property as the Trends of Application of Subjective Good Faith in Russian Law*, señalan como **objetivo** revisar los preceptos de la buena fe subjetiva en énfasis a la protección de los derechos civiles, y como **conclusión** que la buena fe subjetiva es desarrollada de diferentes aspectos tomando en cuenta el tipo de bien que se está protegiendo. (p.2)

El autor Daniel Vásquez Vega (2017) en su artículo, *La mala fe y el fraude en el derecho colombiano de seguros*, señala como **objetivo** el análisis de las reglas la buena fe, así como el fraude y como **conclusión** la existencia en la aplicación de normas que, aunque protegen la buena fe y van en contra del fraude, ocurren casos en que estas normas sirven de herramienta para la ocurrencia del fraude. (p. 20)

Mientras el autor Joel González Castillo (2020) señala en su **artículo**, *El dolo ajeno: La acción por provecho, naturaleza, alcance del art. 1458 inc. 2° del Código Civil y la nulidad del contrato*, como **objetivo** el estudio de las reglas referente a los resultados de una actuación cometida por dolo, así como aquellas conductas provenientes de la buena fe y como **conclusión** que en la manifestación de dolo deviene en la nulidad del acto independientemente de quien produjo el daño.(p.21)

Para la autora Maria del Pilar Perez Alvarez (2014) en su artículo, *La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica*, señala como **objetivo** el estudio y aplicación de las acciones que suelen utilizarse para la defensa del derecho de propiedad y como **conclusión** el uso de referentes aplicados en el derecho romano y su incorporación en el derecho moderno en cuanto al derecho de propiedad y sus mecanismos de protección.(p. 3)

El autor Patricio Ponce Correa (2020) en su artículo, *Afectación de la propiedad privada por la incautación de bienes y otras medidas cautelares reales en la*

jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, menciona como **objetivo** establecer los límites y condiciones en las cuales la propiedad puede verse afectada según los criterios establecidos por la Convención Americana sobre los derechos humanos, y **conclusión** que del análisis realizado sobre sentencias emitidas por la Corte Interamericana se observa que este organismo protege a la propiedad y que solo por la ley y en ciertas situaciones puede verse afectada.(p. 27)

Así el autor Guillermo Sánchez Luque (2018) en su artículo, *La “intervención judicial de la economía”: ¿es compatible con el mercado y con la democracia?*, menciona como **objetivo** el análisis de la Constitución en materia económica así como la judicialización y como **conclusión** la interrelación de los agentes económicos y la judicialización de la economía como resultados de la propia interacción de la sociedad y de sus agentes judiciales en asuntos económicos tal como es la disposición de la propiedad en un libre mercado.(p. 25)

En cuanto la relación al derecho de propiedad el autor Fernando Atria (2017) en su artículo, *El sistema de acciones reales, parte especial: acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915*, expresa como **objetivo** el análisis de los problemas a raíz del dominio y de la prueba relativa de mejor derecho, así como las acciones reales, y como **conclusión** es necesaria un mayor ahondamiento sobre la protección del dominio. (p. 14)

En referencia a los **antecedentes nacionales** tenemos al autor Francisco Javier Escajadillo, (2017) que en su artículo, *¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos*, menciona como **objetivo** la reflexión sobre la fe pública y el derecho de propiedad y **conclusión** que para mejorar la protección del derecho de propiedad no solo se necesita de un mejoramiento de normas sino de una implementación de aspectos tecnológicos que ayuden a una mejor identificación en cuanto a los intervinientes de un negocio jurídico, así también que el principio de fe pública registral, son normas de protección y no de adquisición de derechos.(p. 22)

Mientras que Gunther Hernán Gonzales Barrón (2015) en su artículo, *Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado*, menciona como **objetivo** el análisis de los preceptos de la ley del notariado y sus

deficiencias, así como su interrelación con los registros públicos y como **conclusión** que hay un intento en mejorar la normativa referente a la ley del notariado. Así como jurisprudencia donde se establece las definiciones de la buena fe subjetiva y objetiva, siendo la primera cuando el adquirente desconocía las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico, mientras que por la segunda se entiende se presenta por la inexactitud del registro. (p.3)

En este contexto es necesario mencionar los **enfoques teóricos** comprenden el desarrollo de las principales características de las categorías y subcategorías de la investigación, como primera categoría la buena fe registral y como segunda categoría el derecho de propiedad, con la finalidad de incorporar definiciones que se encuentren desarrolladas en diferentes artículos científicos, así como jurisprudencia, que sustentan la investigación.

En este sentido, la **categoría uno** en desarrollar es: **La buena fe registral**, teniendo al autor Carlos Alberto Chinchilla Imbett, (2018) quien la define como un principio cumbre del derecho, mientras que el autor Luis Armando Tolosa Villabona (2017) considerándola como una herramienta para enfrentar y prevenir actos abusivos en desmedro de los derechos y obligaciones de los intervinientes del negocio jurídico. Para el autor Alejandro Borda (2014) es una norma jurídica que va a regir en la actuación de los intervinientes de un negocio jurídico. En relación a la Casación 3975-2013 Lima Norte se desprende que consiste en proteger a terceros que adquieren bienes bajo la fe del registro, que esta debe basarse en observancia de la buena fe objetiva, así como de la buena fe subjetiva. Sotelo (2014), definiéndose como un precepto normativo de protección de un tercero que adquiere un bien y la importancia de la publicidad en los Registros y su respectiva inscripción en cuanto a derechos reales en bienes inmuebles. Que, para los autores Jesús Antonio Rodríguez Urbano y otros, (2014), señalan que, la interpretación de los conceptos de la Buena fe registral en el ordenamiento jurídico sirve de sustento para el reconocimiento de derechos en el Sistema inmobiliario, siendo que solo ostentaran de esta protección aquellos derechos que pueden ser inscritos. Mientras que para los autores Johann S. Benfeld E. y Karl A. Müller G., (2018) mencionan que encontrar la idea del concepto de Buena fe en el derecho internacional público y de qué manera se ha ido formando la jurisprudencia de la Corte en este precepto

por tanto que la Buena fe es considerada como un principio general aplicable a derecho internacional público y de qué manera expresan su intención las partes que intervienen en un negocio. Lorena Carvajal Arenas (2014) da una introducción clara de la evolución de la buena fe a través del tiempo y de las sociedades, siendo que la buena fe es una noción, una abstracción que no es rígida, sino más bien puede ser cambiante a través de la evolución de las sociedades. Así también Yaneisi Bencomo Fariñas (2020), pretende analizar la figura legal de la buena fe la misma que se debe manifestarse en todas las etapas del negocio jurídico y que es necesaria la presencia de la buena fe en el comportamiento de los intervinientes de un negocio jurídico, teniendo como punto de partida la confianza entre los intervinientes. Para el autor Cristián Eduardo Aedo Barrena, (2019), va a analizar y estudiar los factores o criterios de la buena fe contractual y de qué forma puede ser un instrumento de valoración de la conducta de los intervinientes de un acto jurídico por lo que la buena fe es un instrumento, un criterio de regulación de conducta de los sujetos que participan de un negocio jurídico. La autora Rampelberg René-Marie (2014) indica que se concibe a la buena fe como una moralidad contractual, teniendo como finalidad la eficacia del contrato.

Como **subcategoría uno** tenemos a la **buena fe objetiva**, donde el autor Carlos Alberto Chinchilla Imbett, (2018) la describe como aquella que va reglamentar el comportamiento de las partes intervinientes en el negocio jurídico. Así también el autor Luis Armando Tolosa Villabona (2017) manifiesta que quien ejecute esta conducta debe realizarlo cumpliendo la diligencia impuesta por la legislación o el contrato. Mientras el autor Alejandro Borda (2014) la define como aquel estado de conciencia de estar actuando correctamente e ignorando que se está generando un perjuicio a otra persona. Según la Casación 3975-2013 Lima Norte es entendida como la inexactitud del registro.

Mientras como **subcategoría dos** tenemos a la **buena fe subjetiva**, el autor Carlos Alberto Chinchilla Imbett, (2018) la define como un estado de conciencia, en donde se va a considerar la intención del sujeto quien va a creer que el negocio que está siendo parte es lícito. Mientras el también el autor Luis Armando Tolosa Villabona (2017) señala que es aquella conciencia o creencia que se está actuando correctamente, es el desconocimiento de estar actuando en error o afectando a otra

persona, así también Alejandro Borda (2014) la define como aquella exigencia de estar actuando con lealtad, honestidad. Según la Casación 3975-2013 Lima Norte como el desconocimiento de las causales de ineficacia o invalidez de un acto jurídico.

Tenemos como **categoría dos** es: **El derecho de propiedad**, tenemos al autor Sergio Fuenzalida Bascuñán (2020) quien señala que la propiedad como un bien corporal e incorporal, los mismo que pueden ser aprovechados por aquella persona reconocida como su propietaria. Mientras que el autor Felipe Arbouin-Gómez y otros, (2019) la define como un derecho subjetivo de carácter patrimonial limitado sólo por la ley. Así el autor Lennart B. Ackermans, (2021), señala que el derecho de propiedad derivada de la relación de los intervinientes, el mismo que tiene como características el derecho de usar, exclusión y de transferencia. Mientras que Amrendra Singh Yadav y otro (2021) describen la necesidad de ejecutar un instrumento de registro de propiedad usando el blockchain, generándose un sistema descentralizado sobre los procedimientos del registro de propiedad. Echeverry (2015) señala que el mecanismo en la transferencia de propiedad serán relevantes aquellos que provienen del comercio.

Como **subcategoría uno** se encuentra: **La afectación al patrimonio**, los autores Sebastian Soto Velasco, Ana María Muñoz Massouh, (2019), expresan que se presenta una afectación cuando hay un desequilibrio entre el interés general y el individual, como la interferencia de terceros en la propiedad.

Como **subcategoría dos** tenemos a la **legitimidad del derecho de propiedad** teniendo a los autores Sebastian Soto Velasco, Ana María Muñoz Massouh, (2019) quienes sostienen que es solo la ley quien le va a otorgar la legitimidad al propietario. Así para el autor Felipe Arbouin-Gómez y otros (2019) manifiesta que mientras se actué de acuerdo a derecho su ejercicio será válido, coincidiendo con el autor Jaime Alcalde Silva (2021) quien expresa que el dueño de la propiedad tiene legitimidad para actuar ya que se ve en la vulneración de su derecho de propiedad. Se encuentra regulado en el artículo 2013 del Código Civil donde se señala que el contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, por lo que el tercero que de buena fe, según lo señalado por el contenido que se encuentra en los asientos registrales, adquiere una propiedad inmueble, sin

considerar que lo señalado en los Registros públicos no coinciden con la realidad, esto realizado bajo actos fraudulentos, siendo que solo es necesario que sea un contrato oneroso y de buena fe para justificar que el real propietario pueda ser despojado de su propiedad.

Siendo que las **teorías** relacionadas a la **categoría de la buena fe registral** tenemos el **principio de la categoría de la buena fe**, tenemos a López (2016) de su artículo de revisión ***La teoría de los actos propios en el derecho del trabajo chileno*** se entiende, como la directriz que busca la convivencia pacífica del sistema social, que las personas se comporten bajo ciertas reglas de conductas en las relaciones humanas, como la honestidad, confianza, lealtad entre otros, así también tenemos a la teoría de la buena fe y el trato justo, la autora Romero (2015) en su , entendemos que se va a permitir el ajuste de los contratos ante lagunas del derecho dejando sin efectos normas contractuales (p.10), en referencia a la **categoría del derecho de propiedad**, encontramos a los autores Peña-Huertas y otros (2019), menciona a las **teoría Utilitarista** la cual consiste en que el derecho de propiedad son un medio por lo que el sistema que le dé mayor beneficios maximizando la riqueza general. (p. 8), el autor Solari(2021) , como una vinculación entre una persona y el mundo exterior lo que se expresa a través de la apropiabilidad privada, así también encontramos al autor Massini-Correas (2019) señala a la teoría lusnaturalista teniendo como exponente a Tomas de Aquino quien señalaba que es la ley natural es la primera directriz por tanto cualquier ley humana se basa en la ley de la naturaleza (p.21), así también Acosta (2016) describe a la **teoría Positivista** como aquella corriente que señala que el derecho es impuesto sólo por el poder político (p.7).

En cuanto a las **enfoques conceptuales** relacionadas al tema de trabajo de investigación son la propiedad privada, el fraude inmobiliario, la legitimación y la ineficacia del negocio; se ha conceptualizado a la **propiedad privada**, como una institución que va a poner límites, es el dominio jurídico sobre una cosa con carácter excluyente; el **fraude inmobiliario** consiste en un negocio en el que intervienen agentes que buscan obtener un beneficio de manera ilícita; **la legitimación** considerado como un presupuesto subjetivo relacionada a la autonomía privada brindándole identificación al propietario en cuanto a la disposición de sus bienes

surtiendo eficacia al negocio jurídico celebrado; la **ineficacia del negocio jurídico** que ante el incumplimiento de sus presupuestos y requisitos van a producir vicios ya sean originarios o sobrevenidos.

III. METODOLOGÍA

El presente trabajo de investigación se basa en un **enfoque cualitativo**, considerando a Sánchez (2019), se procedió a realizar una descripción del fenómeno referente a la buena fe registral y el derecho de propiedad, en base a la aplicación de métodos y técnicas, por lo que el desarrollo del trabajo se argumentó en el contenido como de materiales como la jurisprudencia, artículos científicos de alto impacto, así también la realización de entrevistas con la finalidad de plantear posibles respuestas al tema estudiado.

3.1 Tipo y diseño de investigación

El **tipo** de investigación es **básica**, considerando a Cívicos y Hernández (2007), porque la investigación a partir de la revisión y análisis de las diferentes fuentes, se ha buscado **aumentar conocimiento** sobre el problema del trabajo desarrollado sobre la buena fe registral y el derecho de propiedad.

El **diseño** de la investigación es de la **Teoría Fundamentada**, tomando en cuenta a la autora Jiménez (2020), el trabajo se **argumentan en los datos recolectados de los participantes**, así como de los datos de la aplicación de la guía de análisis documental de los artículos científicos de bases de datos reconocidas a nacionales e internacionales.

El **nivel** de la investigación es **Descriptiva**, considerando a la autora Ferreyro (2014), porque **se procedió a desarrollar las principales generalidades**, teorías de los aspectos más relevantes como son la buena fe registral y el derecho de propiedad así como sus subcategorías, ahondando en estos criterios y conceptos de la materia de estudio.

3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.

Se presentan dos temas fundamentales en el informe como son la buena fe registral y el derecho de propiedad, desprendiéndose de cada una de ellas dos subcategorías, las cuales se describen en la siguiente tabla referente a la matriz de categorización.

Tabla N° 1

Matriz de categorización

Categoría	Definición conceptual	Subcategorías
1. Buena fe registral	Que, la protección a terceros que van adquiriendo bienes al amparo de la fe del registro, se debe basar en el cumplimiento de la buena fe, la cual se desprende en la buena fe objetiva y la buena fe subjetiva, siendo que la primera consiste en la inexactitud del registro, mientras la segunda consiste en el desconocimiento del adquirente en cuanto a las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado. "Casación 3975-2013 Lima Norte"	1.1 Buena fe objetiva 1.2 Buena fe subjetiva
2. Derecho de propiedad	Que, la defensa a la propiedad se va a extender a los derechos patrimoniales, siendo una de sus características la inviolabilidad de la propiedad, en virtud de la protección del régimen económico del Mercado. "VII Pleno Casatorio Civil."	2.1 Afectación al patrimonio 2.2 Legitimidad del derecho de propiedad

Fuente: *Elaboración propia, 2021.*

3.3 Escenario del estudio.

El escenario de estudio del trabajo de investigación ha sido el distrito de Independencia, aplicando los instrumentos de recolección de datos a través de

la realización de las entrevistas realizadas por los participantes, siendo una de las entrevistas realizadas en el Estudio Jurídico Iura Lex Abogados & Asociados en la oficina de la abogada entrevistada sito en Av. Cesar Vallejo en Cercado de Lima, en la oficina de la abogada del Estudio jurídico Gutierrez en Jr. Cuzco Cercado de Lima, en la oficina del abogado del estudio Cuba Alva & Abogado en Av. Abancay, en la oficina del abogado del Estudio Jurídico Bustamante & Romero en Jr. Camana Cercado de Lima, en la Primera Sala Comercial de la Corte Superior de Justicia en Cercado de Lima.

3.4 Participantes.

Los participantes son especialistas en la materia de estudio, los cuales a través de la realización de una entrevista contribuirán en el desarrollo del trabajo de investigación, quienes mediante sus opiniones darán mayor soporte en cuanto la problemática a nivel local y nacional, los participantes serán 6 especialistas en materia de derecho civil, registral y notarial.

Tabla Nº 2

Participantes

Nro.	Apellidos y Nombres	Cargo	Tiempo de experiencia	Institución
01	Altamirano Alvarez Katherine Lisseth	Abogada	5 años	Estudio Jurídico Iura Lex Abogados & Asociados
02	Rios Atencio Johan Manuel	Abogado	7 años	Escuela Jurídica Especializada IURIS ADVANCED; GENERAL FILTER S.A.C
03	Zevallos Quinteros John Percy	Asistente judicial	15 años	Corte Superior de Justicia de Lima
04	Palpa Landeo Judith Francis	Abogada	5 años	Estudio jurídico Gutierrez, Sunarp
05	Acha Victorero Renzo Javier	Abogado	3 años	Cuba Alva & Abogado

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Así también se procedió a realizar un listado de documentos que han servido para la realización de análisis documental, el cual se detalla a continuación en la siguiente tabla.

Tabla N° 3

Documentos

N°	Autor	Año	País	Título	Fuente documental	Base de Datos	Objetivos
01	Emilio Barea Medrano	2015	Bolivia	La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria.	Artículo de revisión	<p>Scielo</p> <p>https://search.scielo.org/?lang=es&count=15&from=0&output=site&sort=&format=summary&fb=&page=1&q=La+buena+fe+como+requisito+sine+qua+non+en+la+preferencia+registral+inmobiliaria</p>	General
02	Francisco Javier Escajadillo	2017	Perú	¿Sacilegio del derecho de propiedad pública registral y falsificación de documentos.	Artículo de revisión	<p>Ebsco</p> <p>http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103</p>	General
03	Carlos Alberto Chinchilla Imbett	2018	Colombia	Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima.	Artículo de revisión	<p>Dialnet</p> <p>file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFormalizacionYClarificacionDeLaPropiedadDelDecreto902De2017aLaLuzDeLosPrincipiosGeneralesDelDerecho-LaBuenaFeYLaConfianzaLegitima.pdf</p>	Específico N° 01

04	Sala Civil Permanente de la Corte Suprema	2013	Perú	Casación 3975-2013 Lima Norte	Jurisprudencia	https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba/CAS+3975-2013.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba	Específico N° 01
05	Carlos Alberto Chinchilla Imbett	2018	Colombia	Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima.	Artículo de revisión	Dialnet file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFosEnElProcesoDeFos-6416832%20(1).pdf	Específico N° 02
06	Corte Suprema de Justicia	2015	Perú	VIII Pleno Casatorio Civil	Jurisprudencia	https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74	Específico N° 02

Fuente: *Elaboración propia, 2021*

3.5 Técnicas e instrumentos de recolección de datos.

Las **técnicas** tomando en cuenta a la autora Ferreyro (2014), son la entrevista y el análisis documental. La **entrevista** es una herramienta que ha servido para obtener datos e información relevante brindada por los participantes, **el análisis**

documental se ha aplicado para diferenciar el contenido de los artículos de revisión, jurisprudencia, al momento de dar soporte y fundamentar el trabajo. En cuanto a **los instrumentos** se ha utilizado la **guía de entrevista**, la misma que está conformada por nueve preguntas divididas en tres preguntas para los objetivos generales, tres preguntas para el objetivo específico 01 y tres preguntas para el objetivo específico 02, y la **guía de análisis documental** conformada por el objetivo general, objetivo específico 01 y objetivo específico 02, contando con dos documentos para cada uno de ellos, estructurada cada documento en su fuente documental, contenido, análisis y conclusión correspondiente a los artículos de revisión indexada y jurisprudencia.

3.6 Procedimiento

En la presente investigación se planteó la **realidad problemática** la cual surge debido al abuso de la buena fe registral frente al despojo del derecho de propiedad de un propietario originario, cuyas **categorías** de estudio fueron la buena fe registral y el derecho de propiedad, de la información recolectada se formaron las subcategorías, formándose la **matriz de consistencia**, para elaborar la **introducción y el marco teórico** en base de los documentos revisados y obtenidos de revistas indexadas, se desarrolló el **aspecto metodológico**, para luego analizar y desarrollar los **resultados y discusión** provenientes de los datos extraídos de las entrevistas y del análisis documental, finalizando con las **conclusiones y recomendaciones**.

3.7 Rigor científico

Teniendo en cuenta a la autora Erazo (2011) la investigación presenta calidad y flexibilidad; y considerando lo señalado por Toledo (2017) la investigación cumple con rigor científico, toda vez que los procedimientos para la recolección, procesamiento y análisis han considerado los lineamientos para la calidad de cada dato obtenido para sustentar la investigación sobre la buena fe registral y el derecho de propiedad. Se ha cumplido con la **credibilidad** debido a que se ha considerado la información relevante de los resultados obtenidos de la

información brindada por los participantes, respetando la información brindada por cada uno de ellos. Se ha cumplido con **la transferibilidad** porque los resultados obtenidos en el trabajo desarrollado podrían aplicarse a otros estudios con escenarios similares. Se ha cumplido con **la confirmabilidad** ya que se ha interpretado la información a partir de los datos obtenidos por las fuentes, manteniendo la confidencialidad y la imparcialidad en la redacción.

La **validación del instrumento** guía de la entrevista, guarda coherencia en relación a los objetivos del trabajo, ya que las preguntas contenidas en ella han sido revisados por los expertos, corroborando la viabilidad de la investigación, lo cual se corrobora en la siguiente tabla.

Tabla N° 4

Validación de Instrumento de Guía de Entrevista

Validación de Instrumento de Guía de Entrevista		
Datos generales	Cargo	Porcentaje
Dra. Muñoz Ccuro, Elvira Felipa	Docente	Aceptable 90%
Dr. Luca Aceto	Docente	Aceptable 95%
Dr. Urteaga Regal, Carlos	Docente	Aceptable %
Promedio	Aceptable	

Fuente: Elaboración propia, 2021.

3.8 Método de análisis de datos

Para el presente desarrollo del trabajo de investigación se ha utilizado los siguientes métodos de investigación: Método **Inductivo**, siguiendo a Gonzalo y otros (2013), se utilizó para describir la afectación del derecho de propiedad a una persona por el uso de la buena fe registral, este hecho se repite configurándose una afectación de manera global menoscabando nuestro modelo económico de libre mercado, partiendo así de un fenómeno particular logrando llegar a conclusiones de carácter general. Método **hermenéutico** considerando a los autores Cívicos y Hernández (2007) el cual se utilizó para analizar e

interpretar la jurisprudencia (Casación 3975-2013 Lima Norte y el VIII Pleno Casatorio Civil) y las normas jurídicas. Método **sintético** se aplicó al momento de resumir, integrar los aspectos más importantes del trabajo consiguiendo así conceptos más concisos. Método **comparativo** se aplicó para estudiar los trabajos previos, revisando las diferencias y semejanzas en cuanto a sus objetivos y conclusiones a fin de mejorar los conceptos desarrollados. **Método analítico** comprender los artículos científicos, jurisprudencia y demás fuentes de investigación.

3.9 Aspectos éticos

El trabajo de investigación ha cumplido en observancia de los conceptos de veracidad y honradez, siguiendo los lineamientos establecidos por la Universidad César Vallejo referentes a la línea de investigación, respetando los derechos de autor cumpliendo con las normas relativas a la ley sobre el **derecho de autor**, la **veracidad de datos** se ha corroborado en las entrevistas realizadas, las fuentes que han servido de base para la información han sido citadas de acuerdo a las **normas APA** indicándose las fuentes, citas, referencias de dónde han sido extraídas los datos de la información de la investigación.

IV. RESULTADOS Y DISCUSION

Los resultados se han obtenidos de los datos e información recolectados de la aplicación de la guía de entrevista y de la guía de análisis documental, en base a los objetivos establecidos.

En cuanto al **objetivo general** se analizó si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020, por lo que se formuló la **primera pregunta**: De acuerdo a su experiencia, ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?, los entrevistados Altamirano(2021), Palpa(2021) y Acha (2021) coinciden en que la buena fe es preferida frente al derecho de propiedad de un propietario original, mientras que Rios (2021) señala a

la buena fe como un derecho teórico ya que se va a concretizar una vez que se presenta un conflicto de intereses coincide con Cardenas(2021) quien señala que se prefiere según lo observado en cada caso concreto, y Zevallos (2021) coincide en que esta materia es revisada una vez presentada un conflicto de intereses.

En relación a la **segunda pregunta**, en su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten la afectación al derecho de propiedad?, los entrevistados Altamirano(2021), Palpa(2021) y Acha (2021) sostienen que la normativa debe ser más clara, de forma general es el propietario quien se ve perjudicado, Cardenas(2021) señala que la normativa permite una afectación al derecho de propiedad, Ríos (2021) señala que la aplicación de estos criterios dependen del punto de vista ya sea económico o paternalista jurídico, para Zevallos(2021) el Registro cumple una función principal.

En cuanto a la **tercera interrogante** se planteó de acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?, los participantes Rios(2021), Cardenas(2021) y Zevallos(2021) sostienen la importancia de una cultura registral así como un fortalecimiento, simplificación y accesibilidad a la información pública, por lo que debe haber una simplificación en la administración así como mejorar la normativa, Palpa(2021) y Acha(2021) coinciden en un necesario incentivo del saneamiento de los predios, mientras que Altamirano (2021) señala que los registros debe disminuir sus costos.

Se aplicó la **guía de análisis documental**, como primer documento siendo el artículo científico **Barea(2015)**, se obtuvo como resultado que la buena fe es un requisito para la adquisición de un bien inmueble, debiéndose presentar conductas como la lealtad, respeto, cooperación, honestidad en la realización de negocios jurídicos. Segundo documento artículo científico del autor **Escajadillo (2017)** como resultado se tiene, que la propiedad es un derecho constitucionalmente protegido y la fe pública registral es un instrumento, por lo que se observa que hay un enfrentamiento entre un derecho y una herramienta al momento de determinar la titularidad de un bien inmueble.

En cuanto al **Objetivo específico 01**, se ha intentado analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario, Distrito de

Independencia, 2020, por lo cual se planteó la **cuarta pregunta** de acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?, los entrevistados Palpa(2021), Rios(2021), Cardenas(2021) y Acha(2021) sostienen que la norma establecida da mayor protección al tercero de buena fe, basadas en una modificación de la ley, para Altamirano (2021) los registros no pueden convalidar vicios y que lo contenido en los asientos registrales tienen sustantividad propia, para Zevallos(2021) el registro cumple una función primordial.

Referente a la **quinta pregunta**: En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva? Sostienen los entrevistados, los participantes, Altamirano(2021) que el estado debe tener un rol más activo, mientras que Acha(2021) señala que la buena fe objetiva no basta para determinar si hay una verdadera protección al propietario, Zevallos(2021) menciona en cambio que no es necesario ampliar criterios o dar límites a este concepto, Palpa(2021) y Rios(2021) coinciden en que si es necesario una mayor normatividad en este aspecto, Cardenas(2021) indica que debe establecerse otros requisitos adicionales.

En cuanto a la **sexta pregunta** De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?, los participantes Palpa(2021), Altamirano(2021), Acha(2021), Ríos(2021), Zevallos(2021) han coincidido en la necesaria modificación y actualización del sistema registral con otras entidades, Cardenas(2021) aunque coincide de manera general observa en contra un encarecimiento de costos que recaerían sobre los interesados.

Los **documentos analizados** comprenden como primer documento el artículo de **Chinchilla** (2018), donde se obtuvo como resultado que el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario por lo que esta consiste en regular las conductas de los particulares al momento de realizar un negocio jurídico, como segundo documento la **Casación 3975-2013** Lima Norte emitida por la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema, se obtiene como resultado entendiéndose a la buena fe objetiva como la inexactitud del registro.

Respecto al **Objetivo específico 02**, se ha pretendido analizar si la buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020, para lo cual se planteó la **séptima pregunta**: De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?, los participantes Cardenas(2021) y Zevallos(2021) han coincidido en que la buena fe subjetiva puede ocasionar la afectación, mientras que en sentido opuesto Altamirano(2021) considera que son los funcionarios quienes son los obligados al cumplimiento de mejorar la confianza del sistema registral, para Rios(2021) y Palpa(2021) no es necesario al considerarlo como aspectos subjetivos e internos de cada interviniente, mientras que Acha(2021) aunque coincide con los dos participantes anteriores agrega que esto ocurre por una regulación débil por parte del estado.

En cuanto a la **octava pregunta** En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?, coinciden los participantes Rios(2021), Altamirano(2021), Zevallos(2021), Acha(2021), Palpa(2021) y Cardenas(2021) que es el derecho de propiedad un derecho constitucional que debe ser protegido.

Respecto a la **novena pregunta**: En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?, los participantes Acha(2021), Rios(2021), Cardenas(2021), Altamirano(2021), Palpa(2021) y Zevallos(2021) coinciden en que es una obligación del Estado, y que a través de la jurisprudencia se está creando sentencias vinculantes y plenos de observancia obligatoria.

Del **análisis documental** comprende como primer documento a **Chinchilla** (2018) obteniendo como resultado que la buena fe subjetiva es aquella conducta de los intervinientes de un negocio jurídico quienes se comportan con respeto a la propiedad ajena, es decir actúan creyendo que están comportando correctamente, mientras que como segundo documento al **VIII Pleno Casatorio Civil** emitida por la Corte Suprema de Justicia teniendo como resultado que la legitimidad es aquella capacidad de poder de disposición, de tener la capacidad de transferir efectos jurídicos.

A continuación se expone la **Discusión**, en referencia al **objetivo general** donde se analizó si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020 y **el supuesto general** si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020, siendo que se presenta una exageración del abuso a la figura de la buena fe frente a un propietario que no ha participado de un negocio jurídico; se obtuvo como principales resultados de los participantes Altamirano(2021), Palpa(2021) y Acha (2021) coinciden en que la buena fe es preferida frente al derecho de propiedad de un propietario original, mientras que para Rios (2021) la buena fe es un derecho teórico ya que se va a concretizar una vez que se presenta un conflicto de intereses, así también refiere lo importante que es dar un mayor énfasis en la necesidad de la implementación de medidas tecnológicas, redes de conectividad de información, entre las entidades que intervienen en la titularidad de un bien inmueble, con lo que en esta última parte coincide con Palpa (2021),por otro lado Cardenas(2021) y Zevallos (2021), coinciden donde se va a resolver según cada caso concreto, en que esta materia es revisada una vez presentada un conflicto de intereses, de igual manera,

de los resultados de la **guía de análisis** documental se tiene a **Barea** (2015), coincide en que la buena fe, al ser un contenido teórico, demuestra aquel comportamiento de actuar con honestidad, cooperación, lealtad y respeto hacia todas las relaciones jurídicas en la que se interviene en la sociedad, que de los **artículos revisados** encontramos que **Escajadillo** (2017) de los resultados confirma que no solo es necesario un mejoramiento de la normativa sino la creación de la implementación tecnológica lo que va a permitir una mejor identificación de los intervinientes evitando la gran cantidad de conflictos de intereses entre el derecho de propiedad y un abuso de la buena fe registral, mientras que los autores referidos en el **marco teórico** como: **Borda (2014)**, **Mejorada (1015)** y **Tolosa (2017)** corroboran en que la buena fe registral es una herramienta que rige la actuación de los intervinientes de un negocio jurídico, siendo utilizada en algunas ocasiones como instrumento en la enajenación y afectación en el derecho de propiedad inmueble, actos que desmedran el modelo económico de libre mercado. También **López** (2016) confirma parte de los resultados al desarrollar el **principio de buena fe**, que es aquella directriz bajo el cual deben comportarse las personas,

lo que se complementa con lo referido con **Solari** (2021) la propiedad a través de la apropiabilidad privada aquella vinculación entre una persona y el mundo exterior, la cual es la expresión de la naturaleza del derecho real que se da entre una persona y una cosa en cuanto la determinación de los derechos que nacen y deben ser protegidos. De lo descrito se puede **apreciar** que al momento de establecer la titularidad de un inmueble se prefiere al tercero de buena fe en observancia del instrumento, principio de la buena fe registral, frente a un propietario originario, razón por la cual se presentan conflictos jurídicos por oponibilidad de derechos, siendo que debería la normativa más clara y precisa.

En referencia al **objetivo específico 01** donde se analizó si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020; y el **supuesto específico 01**: Si el abuso de la buena fe objetiva genera afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020, siendo que en algunos casos hay una falta a la observancia de la inexactitud del registro inscrito lo que puede originar afectación en el patrimonio; como resultados obtenidos de los participantes Palpa(2021), Rios(2021), Cardenas(2021) y Acha(2021) quienes concuerdan que la norma establecida da mayor protección al tercero de buena fe, por lo que es necesario una mayor normatividad en este aspecto en cuanto el derecho de propiedad, mientras que Altamirano (2021) y Zevallos(2021) coinciden en que los registros no pueden convalidar vicios y que lo contenido en los asientos registrales tienen sustantividad propia ya que el registro cumple una función primordial, así también, de los resultados de la **guía de análisis documental** tenemos a **Chinchilla** (2018), quien corrobora que mediante la buena fe objetiva se pretende observar criterios inherentes de la persona en su actuación en un negocio jurídico, también de la jurisprudencia revisada tenemos la **Casación** 3975-2013 Lima Norte, de los resultados se ha obtenido que la buena fe objetiva es aquel desconocimiento de las causales de ineficacia o invalidez de un acto jurídico, mientras que los autores relacionados en el marco teórico como: **Tolosa**(2017) corrobora que la buena fe objetiva es entendida como aquella conducta que debe expresar la diligencia impuesta por la legislación o el contrato siendo necesaria la modificación y actualización del sistema registral con otras entidades, **Gonzales**(2015) confirma en que es necesaria mejorar la normativa de la ley del notariado, siendo esta una de las instituciones intervinientes en este tipo

de negocios jurídicos donde puede producirse una afectación al patrimonio al aplicarse incorrectamente la buena fe objetiva. Peña-Huertas y otros (2019) convienen en parte que en referencia a la **teoría Utilitarista** es la propiedad un medio que va a servir para maximizar la riqueza del patrimonio. De lo mencionado, se puede **apreciar** que es importante que las normas referentes a la materia determinen de forma más clara y precisa la prelación de derechos, en el caso de estudio la buena fe registral y el de propiedad para determinar la titularidad de derechos, que la buena fe objetiva determina situaciones como la inexactitud registral las cuales pueden afectar la titularidad del propietario originario.

Como **objetivo específico 02**: Analizar si la buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020; y como **supuesto específico 02**: La buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020 siendo que la buena fe es aquella característica de creencia de actuar bien del interviniente al momento de realizar el negocio jurídico, conductas relacionadas al ámbito interno de cada persona según sus cualidades éticas, morales, actos que pueden afectar la legitimidad del derecho de propiedad, como resultados obtenidos de los participantes Cardenas(2021) y Zevallos(2021) han coincidido en que la buena fe subjetiva puede ocasionar la afectación, mientras que en otro sentido Altamirano(2021), confirma que son los funcionarios quienes están obligados al cumplimiento de mejorar la confianza del sistema registral. Que de los resultados de la **guía de análisis** documental se tiene a **Chinchilla**(2018), quien corrobora que los intervinientes de un negocio jurídico de traslado de dominio actúan con respeto a la propiedad ajena siendo que se está tratando con un derecho constitucional que debe ser protegido, que de la jurisprudencia revisada tenemos el **VIII Pleno Casatorio Civil**, de los resultados, confirma que la legitimidad es la capacidad de transferir efectos jurídicos o del poder de disposición, por lo que al carecer de legitimidad no se cuenta con capacidad de transferir efectos jurídicos, también Acosta (2016) conviene que de al desarrollar la **teoría Positivista** el derecho es impuesto solo por ley, por lo que se reconoce legitimidad a aquellos actos que cumplen con esta condición. De lo descrito se puede **apreciar** que la buena fe registral y del derecho de propiedad deben ir de la mano a fin de dar mayor seguridad jurídica con el apoyo del establecimiento de normas claras, siendo que la buena fe subjetiva es una

atribución de comportamiento de una persona, el de actuar correctamente, sin intención de afectar a otro.

V. CONCLUSIONES

1. El derecho de propiedad se vulnera por la preferencia al tercero de buena fe registral al momento del traslado de dominio de un inmueble, en el que no ha participado el propietario originario, por lo que hay ausencia de la manifestación de su voluntad, afectando también esta problemática al modelo económico de libre mercado.

2. Se produce afectación al patrimonio cuando hay un abuso de la buena fe objetiva, ya que esta conducta se basa en lo contenido de los registros por lo que los errores o inexactitudes contenidos en el van a generar afectación, por tanto es necesario que los registros públicos cuenten con las herramientas así como el apoyo de otras instituciones a fin de presentar en tiempo real la información contenida referente a la propiedad disminuyendo una posible afectación al patrimonio.

3. La buena fe subjetiva afecta la legitimidad del derecho de propiedad, porque una persona amparándose en la buena fe, y al ser este un aspecto moral por tanto variable, una persona puede actuar o no con legitimidad sin embargo puede afectar al derecho de propiedad

VI. RECOMENDACIONES

1. Se revise y evalúe la modificación del artículo 949 del Código Civil de espíritu consensualista por uno de tipo registral, para generar mayor seguridad al derecho de propiedad y disminuir el abuso de la buena fe registral, para lo cual será

necesario la implementación de una Comisión Revisora del Código Civil en el Congreso de la República.

2. Para disminuir la afectación al patrimonio, se sugiere la creación de un sistema virtual interconectado a tiempo real entre las instituciones tales como la Superintendencia de los Registros Públicos-SUNARP, gobiernos locales o regionales, el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil- RENIEC y las Notarías, a fin de dar mayor claridad y facilidad a los interesados al momento de obtener información previa a la realización de este tipo de negocios jurídicos relativos a inmuebles, aumentando la seguridad jurídica.

3. Que las instituciones a través de normas y jurisprudencia implementen y perfeccionen los conceptos relativos al traslado de dominio de los bienes inmuebles.

REFERENCIAS:

Acosta Rodríguez Joaquín, La interpretación constitucional: entre legicentrismo, neoconstitucionalismo y constitucionalización, Instituto de Ciencias Jurídicas de Puebla A. C., 2016, Redalyc, <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=293246793005>

Aedo Barrena Cristián Eduardo, 2019, Facultad unilateral de terminar el contrato y buena fe contractual, Revista Chilena de Derecho Privado, Scielo, <https://www.scielo.cl/pdf/rchdp/n33/0718-8072-rchdp-33-0073.pdf>

Alcalde Silva Jaime, 2021, La acción resarcitoria contra el falso poseedor en el derecho chileno, Revista de Derecho Privado, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=33&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Amrendra Singh Yadav , Dharmender Singh Kushwaha, 2021 ,Query Optimization in a Blockchain-Based Land Registry Management System, Ingénierie des Systèmes d'Information, SCOPUS

[https://www.scopus.com/results/results.uri?src=s&sot=b&sdt=b&origin=searchbasic&rr=&sl=29&s=TITLE-ABS-KEY\(registry%20fraud\)&searchterm1=registry%20fraud&searchTerms=&connectors=&field1=TITLE_ABS_KEY&fields](https://www.scopus.com/results/results.uri?src=s&sot=b&sdt=b&origin=searchbasic&rr=&sl=29&s=TITLE-ABS-KEY(registry%20fraud)&searchterm1=registry%20fraud&searchTerms=&connectors=&field1=TITLE_ABS_KEY&fields)

Arbouin-Gómez Felipe y otros, 2019, La aplicación de la función social de la propiedad intelectual a través del abuso del derecho: un análisis necesario para el sistema de derecho civil, Vniversitas, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=31&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Artem s. Vasilyev , Dmitry v. Murzin, 2020, Educating the Approaches to Intellectual Property as the Trends of Application of Subjective Good Faith in Russian Law, Propósitos y Representaciones, Scielo, <https://search.scielo.org/?lang=es&count=15&from=0&output=site&sort=&format=summary&fb=&page=1&q=Educating+the+Approaches+to+Intellectual+Property+as+the+Trends+of+Application+of+Subjective+Good+Faith+in+Russian+Law>

Atria Fernando, 2017, El sistema de acciones reales, parte especial: acción reivindicatoria, publiciana y del art. 915, Ius et Praxis, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=11&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Barea Medrano Emilio, 2015, La buena fe como requisito *sine qua non* en la preferencia registral inmobiliaria, Revista Ciencia y Cultura, Scielo, <https://search.scielo.org/?lang=es&count=15&from=0&output=site&sort=&format=summary&fb=&page=1&q=La+buena+fe+como+requisito+sine+qua+non+en+la+preferencia+registral+inmobiliaria>

Bencomo Fariñas Yaneisi, 2021, Apuntes críticos en torno a la actual regulación jurídica de los tratos preliminares y la responsabilidad precontractual en la contratación económica en Cuba, Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas, Scielo, <http://www.scielo.org.co/pdf/rfdcp/v50n132/0120-3886-rfdcp-50-132-170.pdf>

Borda Alejandro, 2014, La buena fe en la etapa precontractual, Revista Universitas, Scielo, <http://www.scielo.org.co/pdf/vniv/n129/n129a03.pdf>

Carvajal Arenas Lorena, 2014, La buena fe mercantil en la tradición jurídica occidental, Revista de estudios histórico-jurídicos, Scielo, https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_pdf&pid=S0716-54552014000100012&lng=es&tlng=es

Chinchilla Imbett Carlos Alberto, 2018, Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima, Revista Derecho del Estado, Dialnet.

Cívicos Juárez Asunción y Hernández Hernández Manuel, 2007, Algunas reflexiones y aportaciones en torno a los enfoques teóricos y prácticos de la investigación en el trabajo social, Acciones e investigaciones sociales, Dialnet.

Echeverry Botero David, 2015, The role of property rights in commercial agreements, Revista IUSTA, Redalyc, <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=560358705006>

Erazo Jiménez María Soledad, 2011, Rigor científico en las prácticas de investigación cualitativa, Ciencia, docencia y tecnología, Scielo, <http://www.scielo.org.ar/pdf/cdyt/n42/n42a04.pdf>

Ferreyro, Adriana, (2014) Metodología de la investigación, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/ebookviewer/ebook/bmxlYmtfXzq0NzY3NF9fQU41?sid=1a3f7f20-4e83-4ff1-abe0-f67582ffbed7@pdc-v-sessmgr02&vid=1&format=EB&rid=3>

Fuenzalida Bascuñán Sergio, 2020, La jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos sobre el derecho a la propiedad, ¿concepción liberal o republicana?, Estudios Constitucionales, Scielo, https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-52002020000100259&lang=es

Gonzales Barrón Gunther Hernán, 2015, Tecnología y seguridad jurídica en las modificaciones recientes de la ley peruana del notariado, Scielo, <http://www.scielo.org.mx/pdf/rius/v9n36/1870-2147-rius-9-36-00249.pdf>

González Castillo Joel, 2020, El dolo ajeno: La acción por provecho, naturaleza, alcance del art. 1458 inc. 2° del código civil y la nulidad del contrato, Scielo, <https://www.scielo.cl/pdf/revderudec/v88n247/0718-591X-revderudec-88-247-221.pdf>

Gonzalo Quiroga Marta y otros, Metodología para investigaciones de alto impacto en las ciencias sociales y jurídicas, Ebsco, <https://eds.p.ebscohost.com/eds/ebookviewer/ebook/bmxlYmtfXzc1MzI3M19fQU41?sid=1247596e-226f-4154-8428-32552392cac3@redis&vid=1&format=EB&rid=4>

Hernández, Fernández y Baptista, (1997) Metodología de la investigación, https://www.uv.mx/personal/cbustamante/files/2011/06/Metodologia-de-la-Investigaci%C3%83%C2%B3n_Sampieri.pdf

Javier Escajadillo Francisco, 2017, ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos, Revista Vox Juris, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Jiménez Isabel Cristina, 2020, El triángulo lógico. Una ecuación didáctica emergente para aprender metodología de la investigación, Ebsco, <https://web.a.ebscohost.com/ehost/ebookviewer/ebook/ZTAwMHh3d19fMjY1OTgxNF9fQU41?sid=77c6c798-9b32-4147-ba1b-c6e52e866d1c@sessionmgr4008&vid=10&format=EK&rid=5>

Johann S. Benfeld E. y Karl A. Müller G, 2018, ¿Qué significa en el ámbito del derecho internacional público estar obligado a negociar de buena fe? Precisiones conceptuales y posición de la Corte Internacional de Justicia en esta materia, a propósito del rechazo a la objeción preliminar presentada por Chile ante dicha Corte con ocasión de la demanda boliviana de 2013, Ius et Praxis, Scielo, https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-00122018000100069&lang=es

Lennart B. Ackermans, 2021, Property Rights with Respect to Modern Money: A Libertarian Justification, De Gruyter, Scopus, <https://www.degruyter.com/document/doi/10.1515/jso-2020-0031/html>

López Oneto Marcos, 2016, La teoría de los actos propios en el derecho del trabajo chileno, Revista Chilena de Derecho, Scielo, <https://www.scielo.cl/pdf/rchilder/v43n2/art08.pdf>

Massini-Correas Carlos I., Sobre iusnaturalismo y validez del derecho, Dikaion Revista de Fundamentación Jurídica, 2019, Redalyc, <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=72060572001>

Mejorada Chauca Martín, 2015, Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral, THĒMIS-Revista de Derecho, Dialnet

Peña-Huertas Rocío Del Pilar y otros, 2019, Baldíos, teorías de la propiedad y altas Cortes en Colombia, Revista Jurídicas, Ebsco, <https://eds.p.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=3&sid=7b94482f-d193-4814-bebb-98e897707cc7%40redis>

Perez Alvarez Maria del Pilar, 2014, La función social de la propiedad privada. Su protección jurídica, Revista Jurídica de la Universidad Autónoma de Madrid, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=4&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Ponce Correa Patricio, 2020, Afectación de la propiedad privada por la incautación de bienes y otras medidas cautelares reales en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, Revista Derecho del Estado, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=7&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Rampelberg René-Marie, 2014, La bonne foi contractuelle: d'un passe glorieux a un avenir contraste?, Fundamina, Scielo, http://www.scielo.org.za/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1021-545X2014000200027&lng=es&tlng=en

Romero Vivas Eliana Fernanda, 2015, El principio implícito de la buena fe y el trato justo como mecanismo modificadorio del contrato de franquicia dentro del derecho norteamericano, Revista de derecho privado, Redalyc, <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=360043572002>

Rodríguez Urbano Jesús Antonio y otro, 2014, El enigma de la buena fe en el tercero registral: Apuntes para una nueva orientación de la figura, Revista de Derecho Puertorriqueño, Ebsco,

<http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=41&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Sánchez Luque Guillermo, 2018, La “intervención judicial de la economía”: ¿es compatible con el mercado y con la democracia?, Revista Contexto, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=9&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Solari Enzo, 2021, Articulaciones y problemas de la propiedad según Hegel; Revista *Areté* , Scielo http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1016-913X2021000100147&lng=pt&tlng=es

Sotelo Juncal Beatriz, 2014, Disciplina urbanística y el registro de la propiedad. El tercero hipotecario, Revista de Derecho UNED, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=39&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Soto Velasco Sebastian y otro, 2019, El derecho de propiedad: Debates en Chile a propósito de la experiencia alemana, Derecho Público Iberoamericano, Dialnet.

Toledo Lara, 2017, Dilemas Contemporáneos: Educación, Política y Valores, La investigación cualitativa y el estudio de casos: una revisión teórica para su discusión, Ebsco, <http://eds.a.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=5&sid=a1fa7463-023c-4e89-a131-867f29e0e0f5%40sdc-v-sessmgr02>

Tolosa Villabona Luis Armando, 2017, De los principios del Derecho Obligacional y Contractual contemporáneo, Estudios Socio-Jurídicos, Scielo, <http://www.scielo.org.co/pdf/esju/v19n2/0124-0579-esju-19-02-00013.pdf>

Vásquez Vega Daniel, 2017, La mala fe y el fraude en el derecho colombiano de seguros, Revista Ibero-Latinoamericana de Seguros, Ebsco, <http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=13&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103>

Corte Suprema de Justicia de la Republica, Sala Civil Permanente, 2013, Casación 3975-2013 Lima Norte, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba/CAS+3975-2013.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba>

VIII Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de Justicia, 2015, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VI%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74>

ANEXOS

MATRIZ DE CONSITENCIA

MATRIZ DE CONSISTENCIA

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”



PROBLEMA \$	OBJETIVO \$	SUPUESTO \$	CATEGORIA \$	DEFINICION	SUB CATEGORIA \$
PROBLEMA GENERAL	OBJETIVO GENERAL	SUPUESTO GENERAL			
¿Por qué al darse preferencia al tercero de buena fe registral podría vulnerarse el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020?	Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulnera el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.	La preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020, siendo que se presenta una exageración del abuso a la figura de la buena fe frente a un propietario que no ha participado de un negocio jurídico.	CATEGORIA 1	Buena fe registral. Consiste en proteger a terceros que adquieren bienes bajo la fe del registro, que esta debe basarse en observancia de la buena fe objetiva, como la inexactitud del registro, sino también de la buena fe subjetiva, esto es que el adquirente no conocía las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado. "Casación 3975-2013 Lima Norte"	Buena fe objetiva. Buena fe subjetiva.
PROBLEMA \$ ESPECIFICOS	OBJETIVO \$ ESPECIFICOS	SUPUESTO \$ ESPECIFICOS			
¿De qué manera el abuso de la buena fe objetiva podría generar afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020?	Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020.	El abuso de la buena fe objetiva genera afectación al patrimonio del propietario, Distrito de Independencia, 2020, siendo que en algunos casos hay una falta a la observancia de la inexactitud del registro inscrito.	CATEGORIA 2	Derecho de propiedad La protección a la propiedad se extiende al total de los derechos patrimoniales que le corresponden a una persona. La inviolabilidad de la propiedad es una pieza clave del régimen económico del mercado. "VII Pleno Casatorio Civil."	Afectación al patrimonio Legitimidad del derecho de propiedad.
¿De qué manera la buena fe subjetiva podría afectar la Legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020?	Analizar si la buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020.	La buena fe subjetiva afectaría la legitimidad del derecho de propiedad, Distrito de Independencia, 2020, siendo que la buena fe es aquella característica de creencia de actuar bien del interviniente al momento de realizar el negocio jurídico, conductas relacionadas al ámbito interno de cada persona según sus			

		cuales éticas, morales, actos que pueden afectar la legitimidad del derecho de propiedad.		
METODOLOGIA				
ENFOQUE	Cualitativo		TIPO	Básica
DISEÑO	Teoría Fundamentada		NIVEL	Descriptivo
ESTUDIO	No experimental		PARTICIPANTE \$	Abogados
TECNICA \$	Entrevista		DOCUMENTO \$	Casación, Artículos científicos.
	Análisis documental		INSTRUMENTO	Guía de la Entrevista Guía de Análisis documental

ANEXOS

VALIDACION DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres
 :
 I.2 Cargo e Institución donde labora
 :
 I.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación
 :
 I.4 Autor de Instrumento
 :

MUÑOZ CCURO, Felipa Elvira
 Docente de la Universidad Cesar Vallejo
 Guía de la Entrevista
 CARDENAS PAJUELO, Luz Adalia

II. ASPECTOS DE VALIDACION

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. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.											X		
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relacion entre los componentes de la investigacion y su adecuacion al Metodo Cientifico.											X		

III. OPINION DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

El instrumento No cumple con los Requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACION:

Lima 02 de julio de 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N°: 09353880

Telf.989592600

GUIA DE ENTREVISTA

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado:

.....

Cargo: **Institución:**

Entrevistador:

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito del real propietario?

.....

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten la afectación al derecho de propiedad?

.....

3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

.....

II.- Objetivo Especifico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

.....

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

.....

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

.....

III.-Objetivo Específico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

.....

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

.....

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

.....

VALIDACION DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres
 :
 I.2 Cargo e Institución donde labora
 :
 I.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación
 :
 I.4 Autor de Instrumento
 :

URTEAGA REGAL, Carlos Alberto
 Docente de la Universidad Cesar Vallejo
 Guía de la Entrevista
 CARDENAS PAJUELO, Luz Adalia

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

III. OPINION DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

El instrumento No cumple con los Requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACION:

Lima 02 de julio de 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N°: 09803484

Telf. 997059885

GUIA DE ENTREVISTA

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado:

Cargo: **Tiempo de Experiencia:**

Institución:.....

Entrevistador:

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito del real propietario?

.....

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten la afectación al derecho de propiedad?

.....

3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

.....

II.- Objetivo Especifico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

.....

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

.....

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

.....

III.-Objetivo Específico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

.....

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

.....

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

.....

VALIDACION DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres LUCA ACETO
 I.2 Cargo e Institución donde labora Docente de la Universidad Cesar Vallejo
 I.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación Guía de Análisis de Fuente Documental
 I.4 Autor de Instrumento CARDENAS PAJUELO, Luz Adalia

II. ASPECTOS DE VALIDACION

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. OPINION DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

El instrumento No cumple con los Requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACION:

Lima 02 de julio de 2021

Juan Ac

GUIA DE ENTREVISTA

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado:

Cargo: **Tiempo de Experiencia:**

Institución:

Entrevistador:

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito del real propietario?

.....

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten la afectación al derecho de propiedad?

.....

3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

.....

II.- Objetivo Especifico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

.....

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

.....

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

.....

III.-Objetivo Específico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

.....

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

.....

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

.....

GUIAS DE LA ENTREVISTA

ENTREVISTA NRO. 01

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado: Katherine Lisseth Altamirano Alvarez

Cargo: Asesora legal y abogada litigante del área civil y litigios

Tiempo de Experiencia: 5

Institución: Estudio Jurídico Iura Lex Abogados & Asociados

Entrevistador: Luz Adalia Cardenas Pajuelo

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?

Desde mi experiencia he tenido la oportunidad de llevar procesos judiciales de nulidad de acto jurídico, patrocinando a propietarios que han adquirido un determinado bien inmueble en mérito a una prescripción adquisitiva contra un nuevo adquirente que celebró un contrato de compraventa con una persona que no tenía legitimidad para transferir el bien. En el contexto registral, pude advertir que la buena fe cobra importancia en particular, en base a un procedimiento poco costoso, que implica la revisión de la información registral de un activo, permite oponer, a quien actúa diligentemente, el derecho adquirido en virtud de la información en los asientos registrales.

Al respecto, a fin frenar actos fraudulentos cometidos en contra de los propietarios, es que la ley 30313¹, siendo común apreciar delitos de suplantación de identidad, falsedad de documentos, entre otros. Estos delitos son muy frecuentes y estos aspectos han sido tomados en consideración por el legislador emitiendo nuevas leyes como la citada ley,

¹ Publicada el 26 de marzo de 2015 en el Diario Oficial "El Peruano". Esta ley tiene como finalidad establecer diversos mecanismos para evitar que los actos de suplantación de identidad y falsificación de documentos presentados a los registros afecten indebidamente a los propietarios, consistente en imponer al tercero adquirente la carga de revisar los títulos archivados.

sino que por la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional al emitir pronunciamientos, en el cual la diligencia de un nuevo adquiriente es ir más allá la información contenida en los registros públicos como por ejemplo le genera mayores costos al comprador no solo de verificar cualquier vicio de lo que se pueda advertir de los asientos registrales, sino que exige la búsqueda de los títulos archivados, así como verificar quien actualmente poseyendo el bien, entre otros. Pero desde mi perspectiva, las referidas modificaciones, no solo no solucionan el problema de los actos fraudulentos antes señalados, sino que, además, afectan indudablemente la función de la buena fe registral, llegando incluso de restarle sentido y utilidad en base al sistema jurídico peruano que está diseñado para que exista una relación proporcional entre la confianza en el Registro y la seguridad en la contratación.

Para finalizar respondiendo esta pregunta, en concreto considero que la respuesta es depende si el tercero de buena fe registral toma las precauciones que actualmente se exigen no tendría ningún problema a futuro, la diligencia juega un rol importante en el mercado.

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten o facilitan la afectación al derecho de propiedad?

En el Perú, dado que existe un margen numerable de personas que aún viven en un nivel de pobreza extrema, que no tienen los recursos económicos para poder inscribir sus derechos en los registros públicos y nuestro sistema de transferencia no es constitutivo, eso se debe a la realidad que actualmente los peruanos vivimos.

En ese sentido, cuando se celebra un contrato de compraventa debe enmarcarse bajo los criterios de la buena fe, la cual parte de una exigencia de una conducta comercial correcta. El contrato de compra venta, se perfecciona por el mero consentimiento y no requiere como elemento estructural la entrega de la cosa, sino en virtud de las obligaciones se generen tras celebración se debe efectuar la entrega. Considero que, estas facilidades que la norma te otorgan en cuanto la transferencia de la propiedad, en base al sistema espiritualista y consensualista se ajusta a nuestra. Sin embargo, vemos que la mayoría generar publicidad de ese derecho adquirido a través de los registros, pero hay situaciones que no, entonces dependerá de la mera subjetividad del comprador.



3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

En efecto, desde mi perspectiva, los registros públicos deben aminorar sus costos para que muchas personas puedan inscribir sus derechos, evitar barreras económicas. También es importante otorgar fiabilidad y confianza en el sistema de registros; asimismo evitar crear más exigencias extraregistrales que actualmente la Corte Suprema y Tribunal que limiten el tráfico comercial que generan mayores costos de transacción.

Handwritten signature

II.- Objetivo Especifico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

Como había mencionado líneas arriba, hay criterios jurisprudenciales como la Casación N° 3187-2013-Cajamarca o como la sentencia del mismo Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 0018-2015-PI/TC, que adicional mayores exigencias fuera del registro y a lo regulado por el código civil. Yo como abogada, me cuestiono ¿cuál el motivo del legislador y de los operadores jurídicos de analizar los títulos archivados o revisar la posesión *in situ* del inmueble o la aplicación de las Alertas Registrales? Se cree que el asiento registral no tiene sustantividad propia, puesto que desde su perspectiva la revisión del asiento registral no puede concluyente.

Tales ideas, resultan erróneas, puesto que el asiento registral tiene sustantividad propia. La revisión de los títulos archivados muy difícilmente permite detectar causas de invalidez o ineficacia de un acto, por lo que no es razonable esperar un incremento en la posibilidad de detectar fraudes inmobiliarios que la Ley 30213 pretende combatir. Pienso que lo que se busca realmente es proteger al real propietario por sobre cualquier otro derecho inscrito, dado que se tiene entendido que los registros no pueden convalidar vicios.

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

Desde mi opinión, para frenar fraudes inmobiliarios se debe partir de las políticas que el gobierno actual debe crear para frenar este tipo de delitos, en virtud a la seguridad que se les debe brindar a los peruanos. Porque, el sistema registral esta creado para facilitar las transacciones comerciales, lo cual no debería usarse para actos ilícitos, creo que se debe atacar desde la raíz del problema como es la inseguridad que como somos testigos

día a día se perfeccionar nuevas formar delinquir. En efecto es trabajo del estado más que todo y no se debería sobrecargar a los propietarios o nuevos adquirentes de costos adicionales con finalidad de evitar estos fraudes.

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

Me parece una interesante pregunta, la idea me parece buena idea. No obstante, ello abarca un tema presupuestal que dada la coyuntura de enfermedad de COVID-19 que actualmente ha generado un quiebre en nuestra economía, debido a la paralización de diversas actividades. Opino que debe manejar con pinzas respecto de su viabilidad, dado que si implementa mayor protección del sistema registral, esto debe enmarcarse en un proyecto bien estructurado y elaborado donde se evalúe el impacto que podría generar si se llega a realizar. Al menos cuando tuve la oportunidad de participar en proyectos de ley se tenía que evaluaciones, los costos y beneficios con la consulta de diversas entidades podrían estar involucradas.

III.-Objetivo Especifico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

Pienso que no, porque la buena registral en función de la información contenida en los asientos registrales no tiene que perjudicar en la lucha contra los fraudes inmobiliarios, pues no se combaten obligando a los ciudadanos a revisar los títulos archivados u otras exigencias, sino obligando a los funcionarios del estado que trabajen con políticas públicas adecuadas para mejorar la confianza en el sistema, ellos son precisamente los encargados a adoptar la seguridad apropiada y las notarías deben estar a la par conectadas en tiempo real con el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil, fomentando quizás la implementando las firmas electrónicas.

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

Como vengo reiterando el derecho de propiedad es un derecho constitucional que debe estar enmarcado precisando en un estado garantista que protege derechos subjetivos a través mecanismos como el derecho objetivo; en ese sentido el estado constitucional de derecho debe facilitar todas las medidas de protección, de tutela para estos derechos.



9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

Efectivamente, yo tuve la oportunidad en la Municipalidad de Jicamarca donde era muy frecuente el tráfico de terrenos donde las personas incautas adquirirían estos lotes, se debe manejar con cautela con la Policía Nacional del Perú. Asimismo, los gobiernos regionales deben procurar trabajar los municipios, a fin de regularizar los saneamientos de predios, fomentando en el comprador que tome todas medidas como asesoría legal gratuita en zonas rurales para que al momento de adquirir un determinado bien, no sean sorprendidos de estafa inmobiliaria, como reitero todo depende como el estado ejecuta planes durante estos últimos 6 años y dura lucha contra este tipo de delitos actuales.



CATHERINE LISSETH
ALTAMIRANO ALVAREZ
ABOGADA
Reg. 84256

ENTREVISTA NRO. 02

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado: Johan Manuel Rios Atencio

Cargo: Abogado, director académico y asesor legal e inmobiliario.

Tiempo de Experiencia: 7

Institución: Escuela Jurídica Especializada IURIS ADVANCED; GENERAL FILTER S.A.C. – Diseño, construcción y Acústica.

Entrevistador: Luz Adalia Cardenas Pajuelo

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo con su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?

En mi experiencia, la mayoría de los casos registrales en los cuales he tenido la oportunidad de realizar saneamientos prediales e inmobiliarios, solo he visto a la buena fe como un derecho “teórico”, es decir, que solo se invocaría en supuestos en los cuales se alegue contar con aquel y contradecirlos en un procedimiento administrativo o proceso judicial. Mayormente, toman mucha consideración en lo que está inscrito en la partida registral, incluso antes del registro público, pues proceden netamente con el acto declarativo y expreso. La buena fe, por su parte, es proscrita hasta que se pueda probar.

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten o facilitan la afectación al derecho de propiedad?

Es muy relativo. Podría contestar que tiene ambas aristas: Por una parte, como sabemos que el derecho de propiedad es dinámico, se prepondera la actividad económica y la enajenación, para el uso, disfrute y las atribuciones que correspondan. Entonces, al alegar buena fe, podrían estancar un poco aquella finalidad, revistiendo situaciones en las cuales deben confrontarse para saber quién tiene el mejor derecho; pero por otro lado y es la que más considero,

sabemos que existen organizaciones inescrupulosas las cuales se aprovechan de predios si inscritos a nombre de otros propietarios, y negocian con terceros a quienes prometen una adecuada enajenación, llegando a su imposibilidad jurídica. Creo que la respuesta sería desde el punto que uno quisiera verlo: Económico o paternalismo jurídico.

Personalmente, lo veo como una estrategia que puede ser invocada a beneficio de terceros, los cuales quiénes sabrán si serán o no de buena fe.

3.- De acuerdo con su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

Fortalecer el saneamiento predial, acceso directo a la búsqueda de predios, aplicación directa de Alertas Registrales y otras situaciones que, en el caso peruano, la SUNARP ya ha estado implementando. Mientras más simplificado y accesible esté la información pública para los titulares inscritos, habrá una mejor fiscalización.

II.- **Objetivo Especifico 1:** Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

Podría plantearse una situación de afectación y generaría una carga probatoria al verdadero propietario para su evaluación si fue o no, con buena fe, adquirido tal acto de disposición de aquellos terceros. Como establecía, vivimos en una problemática de tráficos ilegales de terrenos, viviendas, etc., los cuales muchas veces quedan impunes, y las acciones reivindicatorias pueden verse afectadas si en caso se prepondera al acto objetivo de haberse adquirido como tal. Sin embargo ¿Qué garantiza la conformidad de tal acto? ¿Y si el verdadero propietario nunca quiso enajenar sus bienes? Habría aparentemente una afectación establecida.

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

Sí, es necesario. Por años, la doctrina nacional e internacional ha inmaculado a los actos de buena fe como una estrategia de solución y un castigo al propietario sobre la base de su dejadez de su derecho de propiedad. Sin embargo, como esclarecía, en los hechos actuales, se puede emplear la buena fe como un aval

para cometer actos con finalidades ilícitas, por lo cual quedará en la basta misión del propietario en contradecirla. Así mismo, con situaciones externas como la corrupción, a veces es difícil denunciar estos hechos, salvo que no sean noticiosos en los medios de comunicación.

Por lo tanto, aquella buena fe que debería proteger ante una situación de indefensión de terceros queda, lamentablemente, como una herramienta ilícita. Claro, como especifiqué, en algunos casos.

6.- De acuerdo con su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

Si. Como había establecido, mientras más mecanismos de ayuda ciudadana y acceso a la información pública, ya sea con, en el caso peruano, la SUNARP y gobiernos locales (u otras medidas), sería más eficiente la protección integral del derecho de propiedad.

III.-Objetivo Especifico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

No lo considero. Es más, se le da más importancia a lo objetivo a comparación de lo subjetivo. A veces, la valoración de los medios de prueba por parte de la autoridad competente rige más al acto castigador contra el propietario de no ser responsable por sus bienes a que la situación subjetiva si de verdad, quiso o no, enajenar el bien, recalcando elementos como: La celeridad procedimental/procesal, economía, dinamismo de la propiedad, evitar la prueba diabólica, etc., en vez de preponderar lo que intencionalmente se deseaba.

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

Si es necesario, y considero, como en todo proceso/procedimiento, se tienen que agotar las vías requeridas para corroborar exactamente la existencia de un acto jurídico válido y eficaz, especialmente si se trata de uno de los máximos derechos reales: El de propiedad. A aquel titular pudo, subjetivamente respondiendo, haber suscitado muchas circunstancias para tener la capacidad de adquirir el bien inscrito, por lo cual, ante una indefensión por preponderar la buena fe como una

garantía para las transacciones ilícitas, perjudiquen a quien realmente no quería enajenar su derecho de propiedad.

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

Como lo expresé, no solo sería una obligación como tal, sino que debe ser tan importante como cualquier otra política pública como la salud o educación. En el caso peruano, nos situamos en un paradigma tan informal en las cuales se alejan muchísimo del ordenamiento jurídico u otros elementos para proteger eficazmente los derechos de propiedad inmueble: Edificaciones informales, ocupaciones precarias, invasiones en masa, vivencia en lugares improvisados de ser urbanos o residenciales... Tenemos una deficiencia altísima en la gestión pública estatal para con los derechos reales y las normativas correspondientes.

Si hubieran más implemento de acceso público y general para contrarrestar burocracias u otros impedimentos a la facilitación del derecho de propiedad, tendríamos quizás un mejor panorama respecto a las situaciones descritas.



Firmado digitalmente por:
RIOS ATENCIO JOHAN MANUEL
FIR 72715891 hard
Motivo: Abogado. CAL Reg.
82472
Fecha: 17/09/2021 14:37:08-0500

ENTREVISTA NRO. 03

"La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020"

Guía de Entrevista

Entrevistado: JOHN PERCY ZEVALLOS QUINTEROS.

Cargo: ASISTENTE JUDICIAL. **Tiempo de Experiencia:** 15 AÑOS.

Institución: Corte Superior de Justicia de Lima.

Entrevistador: Luz Adalia Cardenas Pajuelo.

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?

Según lo dispuesto en el artículo 2014 del Código Civil, para que el tercero alegue o invoque la buena fe registral tiene que cumplirse ciertas exigencias, si revisamos dicho precepto vemos que la buena no acaba en verificar si el otorgante es propietario o tiene facultades para transferir sino que resulta necesario también examinar el título archivado. Entonces, se presumirá la condición de tercero de buena fe mientras no se comprueba que conocía o pudo conocer la inexactitud del Registro; recordemos que la Corte Suprema para estos casos ha sugerido condiciones para resolver estos casos donde se invoque la buena fe registral.

Bajo tales premisas, considero que la preferencia del derecho de propiedad debe ser materia de debate ante el órgano jurisdiccional, ante el cual se resolverá el conflicto con sujeción a las normas.

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten o facilitan la afectación al derecho de propiedad?

Considero que en estos casos es el Registro que conlleva a los particulares e incluso el Estado tenga controversias con su derecho de propiedad, no debemos perder de

vista que la propiedad como tal para tener efecto s ante terceros deberá constar inscrita y es ahí donde el Registro cumple una función primordial.

3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

Considero que nuestro ordenamiento no es completo pero si resulta eficaz para proteger el derecho de propiedad sino que las superposiciones o duplicidad de derechos que puedan surgir en una inmueble devienen de una deficiencia técnica, que no supone la falta de regulación, por el contrario, las reglas de juego están ahí, lo que pasa es que no se aplican bien o están manipuladas.

II.- Objetivo Específico 1: Analizar si el abuso de la **buena fe objetiva** generaría **afectación al patrimonio** del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

En este punto, me remito a lo señalado en la pregunta 2.

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

Considero que no sería recomendable ampliar criterios o dar límites, pues no sólo se debe apreciar las situaciones de un lado, debemos ver el otro lado que debe asumir la diligencia debida y de ser el caso las máximas de la experiencia. *"La buena fe objetivamente considerada es un estándar de comportamiento que la ley exige a todas las partes del contrato, y que impone a los contratantes el deber de comportarse correcta y lealmente en sus relaciones mutuas"*¹ (EL RESALTADO ES MIO)

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

En este punto, si considero asertivo no sólo una modificación sino exigencias entre ambas instituciones, recordemos que dichos órganos son los filtros finales o de ejecución en los que a veces se incurren en errores o son inducidos a ello.

¹ El Derecho de los contratos en Latinoamérica, ob. cit., pp. 380 y 486 y ORDOQUI CASTILLA, Gustavo: Buena fe contractual. Grupo Editorial Ibáñez, 3ª. ed., Bogotá, 2012. pp. 99 a 101

III.-Objetivo Especifico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

Así es, muchas veces la buena fe subjetiva es la que ocasiona sin que sea su propósito la afectación y discusión entre las partes. Sin embargo, a estas alturas ya no podemos señalar que la buena fe subjetiva es la que sólo afecta la legitimidad del derecho de propiedad.

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

Nuestra Constitución y el ordenamiento sustantivo protege el derecho a la propiedad. Es la aplicación de la norma que debe ser efectuada de manera correcta, a su vez, la diligencia de la persona frente a su propiedad.

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

Sí.



JOHN PERY ZEVALLOS QUINTEROS
CAL 49936
DNI 10722374

ENTREVISTA NRO. 04

"La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020"

Guía de Entrevista

Entrevistado: Judith Francis Palpa Landeo

Cargo: Abogada


Tiempo de Experiencia: 5

Institución: Abogada en Estudio Jurídico Gutierrez, Sunarp.

Entrevistador: Luz Adalia Cardenas Pajuelo

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo con su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?



En mi experiencia, es muy frecuente que se prefiera el derecho inscrito de un propietario, conforme el artículo 2014 del Código Civil cuyo fundamento radica en la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, así como proteger las adquisiciones que por negocio jurídico efectúen los terceros adquirentes que se hayan producido confiados en el contenido de los asientos registrales. Así pues, la buena fe se presume a favor del tercero mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro, situación que en doctrina se concibe como una presunción "iuris tantum". No obstante, hay algunos casos donde el Juez va a preferir al tercero de buena fe, siempre y cuando cumpla los requisitos mencionados y la otra parte no acredite que actuó de forma contraria.

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten o facilitan la afectación al derecho de propiedad?

Considero que no hay una respuesta exacta, dado que, la pregunta conlleva a distintas perspectivas que procederé a explicar. Por un lado, el derecho de propiedad, el cual es el derecho real por excelencia, en virtud del cual el titular puede usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, conforme al artículo 923 del Código Civil, siendo que este derecho sólo se realiza de manera plena cuando excluye a otras personas. En contraposición,

tenemos a personas u organizaciones que interpretan el artículo 2014° a su favor, es decir, hacen creer a personas incautas que la ley les ampara, cuando ocurre lo contrario.

Así pues, en mi opinión, muchas veces la norma jurídica se interpreta en determinadas circunstancias que resultan favoreciendo a una de las partes.

3.- De acuerdo con su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

Impulsar o incentivar el saneamiento de los predios a través de campañas masivas en las redes sociales, en los medios de comunicación. Además, los servicios de Alerta Registral, Inmovilización de Predios, Bloqueo Registral, son mecanismos adecuados para poder proteger a los propietarios de un bien inmueble. Ahora bien, sugiero que todo mecanismo de protección sea práctico, dinámico y de fácil acceso para que las personas no tengan impedimentos.

II.- Objetivo Especifico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

En la actualidad, si podría afectar el patrimonio, debido a que, la mala fe debe demostrarse, esto es, debe ponerse en evidencia que el tercero tenía conocimiento de una situación jurídica viciante. De esta forma, supone una tarea difícil, sin embargo, no es imposible para el propietario. Cabe recalcar que la pandemia ha generado un excesivo desempleo y el abandono de los estudios. En consecuencia, esto ha generado la necesidad de conseguir dinero de forma rápida, así pues, las mafias se escudan en su "buena fe registral", también se aprovechan del desconocimiento de las personas con el objeto de traficar con los inmuebles y venderlos de forma ilegal, puesto que, consideran que tienen el mejor derecho sobre el propietario inscrito.

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

Si, es necesario. Desde mi punto de vista, la doctrina ha tratado de establecer el principio de buena fe pública registral como una suerte de solución y represalia hacia el propietario, porque le permite ser más cuidado respecto a su bien inmueble, puesto que, si es descuidado, puede salir perjudicado ante el tercero de buena fe registral.

No obstante, se presenta una dicotomía, es decir, lo que surgió como una especie de ayuda para dirimir el conflicto entre el derecho de propiedad inscrito y el tercero registral



de buena fe, ahora se convierte en un mecanismo para obtener una propiedad a través de organizaciones que operan de forma ilícita.

En consecuencia, me resulta conveniente añadir que, el fin del Derecho es la paz social en justicia, no obstante, se observa que la norma jurídica es pasible a vacíos legales en el cual, lastimosamente las personas advenedizas sean las más beneficiadas.

6.- De acuerdo con su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

Si. No cabe la menor duda, que es imprescindible el acceso a la información pública sea accesible e inclusiva para todos a nivel nacional, además se interconecte con todas las entidades del Estado con el objetivo que el ciudadano pueda obtener y proteger a través de mecanismos su derecho de propiedad.

III.-Objetivo Específico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

No. Es preciso indicar que, en la mayoría de los casos, se considera de manera preferente a la buena fe objetiva, en vista de que, es un estado psicológico y de hecho al que se llega de forma progresiva a través de la realización de hechos externos que legitiman la creencia de no estar causando daño a otros. Siendo ello así, en principio solo se tiene a la creencia, que luego es validada en el contexto fáctico, por lo que entendemos que el elemento objetivo configura la buena fe.

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

Si es necesario. A mi parecer, es indispensable que en un proceso judicial puedan tener oportunidad ambas partes para ofrecer todos los medios probatorios pertinentes y fehacientes, en la cual, se pueda acreditar a quien le corresponde el mejor derecho de propiedad. Además, la buena fe no debe ser usada como un medio para que las personas inoportunas abusen del derecho que si debe corresponderle a aquel pueda probarlo de forma indubitable.

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

Desde mi punto de vista, el Estado debe implementar como política pública, el poder regularizar la propiedad de inmuebles, no sólo en Lima, sino a nivel distrital, regional, y local. En la actualidad, se le está otorgando prioridad a la salud o la educación, no obstante, los mecanismos de protección al derecho de propiedad no son suficientes para poder salvaguardar sus derechos. Así pues, el Estado debe tratar de agilizar los procesos para evitar la burocracia y la corrupción que afecta en gran medida el avance del país, puesto que, nos estanca y nos lleva a la pobreza.

En consecuencia, el Derecho de propiedad como tal, merece tener preponderancia, ya que supondría un mecanismo para poder generar riqueza y así poder prosperar con la finalidad de combatir al enemigo común que no para de atacarnos constantemente y que, si nos unimos todos con trabajo y unas políticas públicas eficientes, podremos lograr la tan ansiada estabilidad económica y, quien sabe, tal vez un estado de bienestar para todos.



Judith Francis Palpa Landeo
CAL N°78462

ENTREVISTA NRO. 05

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado: Renzo Javier Acha Victorero

Cargo: Abogado Junior **Tiempo de Experiencia:** 3

Institución: Cuba Alva & Abogados

Entrevistador: Luz Adalia Cardenas Pajuelo

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?

De acuerdo a mi experiencia, he podido apreciar a nivel legal que la información pública del registro ha jugado desde siempre un papel determinante en la configuración del supuesto de hecho del artículo 2014° del Código Civil. Sin embargo, hoy ya no es el único factor que importa analizar, al menos, ya no para nuestros tribunales. De esta manera, han venido exigiéndole al tercero que investigue la situación real del bien sobre el cual se celebra el negocio jurídico. Esta investigación implica examinar, en los hechos, que la actividad posesoria sobre el bien sea coherente con el derecho en juego. Sin embargo, considero que a nivel de Registros Públicos, prevalecería el derecho del tercero de buena fe registral al tener su base legal en el artículo antes mencionado, siendo que esta se prefiere en cuanto no se desvirtúe su buena fe.

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten o facilitan la afectación al derecho de propiedad?

Es necesario destacar, en mi opinión, que uno de los objetivos de dichas regulaciones es asegurar y promover el correcto tráfico jurídico de todo bien (mueble e inmueble). Sin embargo, hay situaciones que permiten la incorrecta aplicación de esta normativa


RENZO J. ACHA VICTORERO
ABOGADO
Reg C.A.L. 80762

causando perjuicios a la sociedad en general. Considero que, dentro de todo, sí habría una afectación al derecho de propiedad de manera leve.

3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

En primer lugar, efectuar y realizar los trámites para sanear y posteriormente inscribir el inmueble en su respectivo registro. Asimismo, darle un seguimiento continuo, no permanente al estado de dicha propiedad. Así como, reforzar los diversos mecanismos para impedir fraudes inmobiliarios. Así como determinados mecanismos de prevención como: la alerta registral, inmovilización temporal de partidas de predios, lectores biométricos para identificar a los presentantes de títulos, el papel notarial de seguridad, entre otros.

II.- Objetivo Específico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

Desde cierto punto de vista, sí. Esto debido a innumerables situaciones que se puedan presentar cuando tercero actúan de manera delictiva, falsificando o alterando documentos para que la propiedad inscrita a nombre de su real y verdadero propietario pase a manos de un tercero de "buena fe registral" cuando, a todas luces, no lo es.

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?

Considero que sí. Esto en base a las pocas nociones que se tienen respecto a este tema en concreto. Si bien hay pronunciamientos tanto en materia registral como en sede judicial, lo cierto es que la buena fe objetiva no basta para determinar si existe o no una verdadera protección al derecho de propiedad que ostentan las personas en general.

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

Considero que sí; sin embargo, no sería absoluta. Esto debido a que si bien sería una herramienta que ayudaría al sistema registral en la búsqueda y organización de los bienes inmuebles, habría que desconfiar de los nexos "oscuros" que podrían encontrarse en las municipalidades, ya que obtendrían información útil para sacarle provecho y perjudicar a los propietarios.


RENZO J. ALZOLA VICTORERO
ABOGADO
REG C.A.L. 80762

III.-Objetivo Especifico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

Considero que no, por cuanto las personas que ostentan su derecho debidamente inscrito no tendrían que encontrarse temerosos por lo que pueda ocurrir con sus propiedades, si supuestamente ya están "protegidos" contra actos de terceros tendientes a menoscabar su derecho. Esto pasa más por una regulación débil por parte del Estado y RRPP.

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe

Es necesario proteger el derecho de propiedad, por cuanto este derecho reconocido en la Constitución y demás normativa tiene carácter de fundamental e inviolable. Se debe preferir al legítimo propietario del bien inmueble que puede haberlo adquirido por prescripción adquisitiva y que aún no ha inscrito su título en los registros públicos, antes que el Tercero de Buena Fe Registral, quien adquirió el bien a partir de la suplantación de un ilegítimo propietario por medio de documentos falsos.

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP?

Por supuesto. En un país donde prima lo informal sobre lo formal es urgente la reorganización y restructuración parcial de los esquemas establecidos a nivel local y nacional. Esto para brindar mayor seguridad jurídica a la población.


RENZO J. ACHA VICTORERO
ABOGADO
Reg C.A.L 80762

ENTREVISTA NRO. 06

“La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Guía de Entrevista

Entrevistado: WALTER BRYAN CÁRDENAS VENTURA

Cargo: ABOGADO DE INVERSIONES

Tiempo de Experiencia: 11 AÑOS

Institución: ESTUDIO JURÍDICO BUSTAMANTE & ROMERO

Entrevistador: Luz Adalia Cardenas Pajuelo

I. – Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

1.- De acuerdo a su experiencia: ¿Se prefiere el derecho inscrito del tercero de buena fe frente al derecho inscrito de un propietario?

El derecho inscrito por un tercero de buena fe sobre un bien inmueble del cual existe un derecho real que no ha sido inscrito por el actual propietario. El código civil le otorga oponibilidad a este tercero en cuanto este pueda justificar la adquisición de buena fe, lo que desde el punto de vista probatorio resulta un ejercicio complejo. Al admitirse prueba en contrario le corresponderá a su vez al propietario ejercer su derecho de defensa buscando rebatir el elemento de la buena fe, si bien es cierto de momento existe una ventaja a favor del nuevo adquirente, no es menos cierto que nos encontramos frente a la defensa de uno de los principios básicos de nuestro régimen democrático, la propiedad privada. No es una tarea fácil justificar la mera adquisición por la publicidad registral sino que será necesario verificar el contexto, por lo que de por sí, y aunque resulte muy ligero decirlo, adoptar una posición u otra dependerá del caso en concreto.

2.- En su opinión: ¿Las normas aplicables a la transferencia de propiedad inmueble en observancia de la buena fe permiten o facilitan la afectación al derecho de propiedad?

Esto es muy cierto, se le otorga una mejor posición al derecho de quien haya inscrito el derecho sobre el que no quiso pagar unos cuantos soles más para proteger en mejor



WALTER BRYAN CÁRDENAS VENTURA
ABOGADO
REG. C.A. N° 88315

medida su derecho real. Por supuesto, siempre podremos apelar a la vieja confiable defensa de nuestros derechos a nivel constitucional; en sede nacional o supranacional, sin embargo, ya de momento veremos afectado nuestro derecho de propiedad. Cabe resaltar aquí dos tipos de conductas en las que se desenvuelve el marco contractual, la buena fe del tercero adquirente pero de otro lado la mala fe del comprador inicial, el que no tiene sustento jurídico para realizar la transferencia, y lo hace a sabiendas de que incurre en un acto que trasciende el delito.

3.- De acuerdo a su experiencia: ¿Qué recomendaría usted para dar una mayor protección a los propietarios de un bien inmueble?

En mi experiencia como abogado litigantes y como magistrado considero que los costos de transacción son relativamente altos en el tráfico jurídico de la compra de bienes, los costos de asesoría, legales y notariales son relativamente onerosos; sin embargo, si hemos podido realizar la adquisición de un bien inmueble que vale miles de soles, es posible destinar una pequeña porción adicional para la inscripción de la titularidad. Siempre se debe ser diligente y no pecar de ingenuo, porque el precio a pagar por un error de este tipo puede conllevar a sacrificar años de esfuerzo y de duelo emocional. De otro lado, existen mecanismos en SUNARP que permiten salvaguardar nuestros derechos en una transferencia, para conocer el estado del predio frente a actos de terceros.

II.- Objetivo Específico 1: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

4.-De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe generaría una afectación en el patrimonio de un propietario?

Si nos detenemos únicamente en el artículo 2014° CC y otros artículos relacionados, así como la normativa registral, la respuesta sería del todo afirmativa; sin embargo, en el marco jurídico existen fuentes de derecho dispuestas a salir en defensa de un documento de fecha cierta, pero por supuesto no hay que dar falsas expectativas si se cumplen todos los elementos copulativos de la transferencia de buena fe del tercero.

5.- En su opinión: ¿Es necesario dar más límites y criterios para el establecimiento de la buena fe objetiva?



WALTER BRINDLEY CÁRDENAS YSLINA
ABOGADO
RUC C.A. N° 83315

En mi opinión considero que el problema se presenta por el coste de oportunidad el cual generalmente es económico, así como vivimos en un contexto social que prefiere el informalismo y las situaciones de hecho, con lo cual lleva a pensar que el propietario que no inscribe está expuesto a reivindicar su derecho en la vía judicial civil y/o penal, el cual curiosamente le saldrá mucho más caro. Sin embargo, podríamos ponerle algunos requisitos adicionales al ejercicio notarial frente la transferencia de bienes tales como la entrega del PU o HR, recibo de servicios, y con la notificación del supuesto titular no inscrito.

6.- De acuerdo a su experiencia: ¿Es urgente una modificación y actualización del sistema registral y conectarla a través de la red con las municipalidades?

Me parece una forma adecuada de alerta registral frente a una compra venta de estas características, sería una transición del principio de buena fe registral hacia una protección real, valga la redundancia sobre el derecho real del titular no inscrito y el estado actual de las cosas. A favor se presenta que evitamos las transferencias non domino, en contra sería que esa operación podría encarecer los costes de transacción pero el costo social también sería bajísimo y evitamos conflictos judiciales de esta materia.

III.-Objetivo Específico: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

7.- De acuerdo a su experiencia: ¿La actual normativa referente a la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad?

Considero que la respuesta es afirmativa, el tercero puede actuar sin antijuricidad pero a pesar de ellos podríamos generar algunas externalidades negativas para el titular real del bien. Esto se verá del todo reflejado cuando nuestro derecho figure inscrito en el registro de predios y sea oponible frente al propietario no inscrito. Aquí la buena fe subjetiva hará el resto amparándose en el 2014 y 2022 del C.C.


.....
MILITIA FISCALIA
ABOGADO
P.O. C.A.L. N° 8325

8.- En su opinión: ¿Es necesario proteger el derecho a la propiedad frente a enajenaciones por un tercero de buena fe?

Por supuesto, no solamente desde un plano civil sino también desde un óptica penal para que el tipo que configure el falso vendedor en una posición que no le asiste, sea pasible de imputación de cargos dentro de un proceso inmediato y le permita al propietario real rescatar una parte o la totalidad de la acreencia por la pérdida acontecida; sin perjuicio del proceso penal que se le sigue.

9. - En su opinión: ¿Es una obligación por parte del Estado y sus entidades, regularizar el tema de la propiedad de inmuebles, tanto en el nivel de gobierno local y SUNARP? La respuesta una vez más es afirmativa. La informalidad genera caos y el quiebre de relaciones jurídicas los que a su vez elevan el riesgo y con ello encarecen los costos de transacción. De momento la jurisprudencia ha tomado puntos disímiles, pero es aquí donde la justicia necesita una mejor regulación por parte del legislador para que los casos a evaluar sean mejores resueltos y se acompañen a los principios generales.



.....
WALTER BRITAN CÁRDENAS VENTURA
ABOGADO
Reg. C.A.L. N° 93315

ANEXOS

GUIAS DE ANALISIS DOCUMENTAL

VALIDACION DE INSTRUMENTO

II. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres	MUÑOZ CCURO, Felipa Elvira
I.2 Cargo e Institución donde labora	Docente de la Universidad Cesar Vallejo
I.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación	Guía de Análisis Documental
I.4 Autor de Instrumento	CARDENAS PAJUELO, Luz Adalia

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE						MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE			
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relacion entre los componentes de la investigacion y su adecuacion al Metodo Cientifico.													

III. OPINION DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

El instrumento No cumple con los Requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACION:

Lima 29 de setiembre de 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N°: 09353880

Telf.989592600

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Emilio Barea Medrano La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria, 2015, Revista Ciencia y Cultura. https://search.scielo.org/?lang=es&count=15&from=0&output=site&sort=&format=summary&fb=&page=1&q=La+buena+fe+como+requisito+sine+qua+non+en+la+preferencia+registral+inmobiliaria</p>	<p>En cuanto al concepto de tercero registral (tercero protegido o tercero hipotecario, en el Derecho español), Díez-Picazo y Gullón (1990) lo describen como aquel adquirente a título oneroso y de buena fe que adquiere un derecho real de un titular registral y que a su vez inscribe en el Registro su título de adquisición. Asimismo, lo reconoce como el genuino beneficiario de la fe pública y de la protección del registro. (p. 10)</p>	<p>La buena fe registral es un requisito para un tercero que desea adquirir un bien inmueble, siendo para esto la exigencia necesaria como la onerosidad.</p>	<p>La buena fe es el comportamiento de actuar con honestidad, cooperación, lealtad y respeto hacia todas las relaciones jurídicas en la que se interviene en la sociedad.</p>
<p>Francisco Javier Escajadillo ¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA REGISTRAL Y FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, 2017, Revista Vox Juris http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-</p>	<p>La propiedad es también expresión tanto de la libertad personal como libertad económica...el conflicto entre preferir al tercero registral del artículo 2014°. del CC y al propietario perjudicado con la falsificación encierra un contenido ambivalente. Tanto el propietario perjudicado como el tercero inscrito han adquirido su derecho sobre la base de su confianza en el registro, por lo que, precisamente, también es función de la fe pública registral garantizar la inviolabilidad de la propiedad, otorgándole</p>	<p>La propiedad es un derecho constitucionalmente protegido y la fe pública registral es un instrumento que se utiliza para la adquisición de la propiedad.</p>	<p>Se pretende dar un mayor énfasis en la necesidad de la implementación de medidas tecnológicas, redes de conectividad de información, entre las entidades que intervienen en la titularidad de un bien inmueble.</p>

<u>71a32c2c6fae%40se ssionmgr103</u>	un grado máximo de protección preferente en cualquier escenario de conflicto.		
--	---	--	--

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Objetivo Especifico Nro. 01: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Carlos Alberto Chinchilla Imbett Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima., 2018, Revista Derecho del Estado file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFormalizacionYClarificacionDeLaPropiedadDelDecreto902De2017ALuzDeLosPrincipiosGeneralesDelDerechoLaBuenaFeYLaConfianzaLegitima.2018,RevistaDerechoDelEstado.pdf</p>	<p>La buena fe objetiva es característica de las relaciones negociales, orientando el comportamiento de las partes en todo el iter contractual. Así, se vierte en la disciplina del contrato a partir de las negociaciones, sigue el proceso de la oferta y la celebración del contrato, está presente en el transcurso de la ejecución de las prestaciones y va, inclusive, hasta después de la terminación del contrato. La buena fe objetiva ajusta el comportamiento de las partes a parámetros de lealtad, diligencia, honestidad, probidad, transparencia, y asimismo inserta reglas como la prohibición de desconocer los propios actos, la de abusar de la dependencia económica, la cláusula rebus sic stantibus, la prohibición de obtener perjuicio ajeno, la protección del sinalagma contractual.</p>	<p>Consiste en regular las conductas de los particulares al momento de realizar un negocio jurídico.</p>	<p>Se extrae que de la buena fe objetiva se pretende observar criterios inherentes de la persona en su actuación en un negocio jurídico.</p>

<p>Sala Civil Permanente de la Corte Suprema Casación 3975-2013 Lima Norte, 2013 https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba/CAS+3975-2013.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba</p>	<p>5.6. Que, no obstante lo indicado, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que además las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a la inexactitud del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), esto es, que el adquirente verdaderamente no debió conocer las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, aún cuando no aparecían en el registro, situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme a la disposición regulada en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.</p>	<p>La buena fe objetiva como la inexactitud del registro.</p>	<p>Que se entiende a la buena fe objetiva, como la creencia del contenido del registro.</p>
---	---	---	---

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”


Objetivo Especifico Nro. 02: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Carlos Alberto Chinchilla Imbett Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima, 2018, Revista Derecho del Estado file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFo-6416832%20(1).pdf</p>	<p>Se le impone al sujeto de buena subjetiva la consideracion de una dimension social, y con ella el respeto po la esfera juridica ajena, “en especial la de la persona perjudicada con la aplicacion de la proteccion que otorga la buena fe subjetiva, lo que impediria que quien actua en el seno de la sociedad pueda derivar ventaja del propio estado de negligente ignorancia.</p>	<p>Se entiende que los intervinientes de un negocio jurídico actúan con respeto a la propiedad ajena, es decir actúa creyendo que está comportando correctamente.</p>	<p>Se deduce que los actores en un traslado de propiedad deben comportarse bajo ciertos criterios.</p>

VIII Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de Justicia, 2015, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERE&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74>

 jurídicas que serán objeto del contrato; salvo disposición contraria de la ley, o que el propio interesado faculte a otro a hacerlo³². En tal sentido: «La legitimidad no es un requisito o elemento intrínseco de validez del acto, sino un presupuesto o elemento extrínseco de eficacia del mismo»³³.
Ahora bien, la infracción del artículo 315³⁴ del Código Civil, sería – según esta teoría– un acto jurídico con legitimación defectuosa o

³² VAAS ROSPIGLIOSI, Enrique y TORRES MALDONADO, Marco Andrés. Op. cit., p. 109.
³³ PRIONI POSADA, Giovanni. «La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges». En *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 31, enero, 2016, p. 155.
³⁴ PRIONI POSADA, Giovanni. Op. cit., pp. 155-156.
³⁵ Cf. MORALES HERRERA, Rómulo. «La falta de legitimidad del contrato en el Derecho europeo y en el Derecho Iberoamericano: inoponibilidad o ratificación», en *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 30, diciembre, 2015, p. 51.

La legitimidad al ser un presupuesto puede ocasionar que el acto jurídico celebrado, de presentar algún vicio, devenga en ineficaz.

Por lo que la legitimidad es la capacidad de transferir efectos jurídicos o del poder de disposición, por lo que al carecer de legitimidad no se cuenta con capacidad de transferir efectos jurídicos.

GUIAS DE ANALISIS DOCUMENTAL

VALIDACION DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres	URTEAGA REGAL, Carlos Alberto
I.2 Cargo e Institución donde labora	Docente de la Universidad Cesar Vallejo
I.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación	Guía de Análisis Documental
I.4 Autor de Instrumento	CARDENAS PAJUELO, Luz Adalia

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

III. OPINION DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

El instrumento No cumple con los Requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACION:

Lima 02 de julio de 2021

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N°: 09803484

Tel. 997059885

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Emilio Barea Medrano</p> <p>La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria, 2015, Revista Ciencia y Cultura.</p> <p>https://search.scielo.org/?lang=es&count=15&from=0&output=sit e&sort=&format=sum mary&fb=&page=1&q =La+buena+fe+como +requisito+sine+qua+ non+en+la+preferenci a+registral+inmobiliari a</p>	<p>En cuanto al concepto de tercero registral (tercero protegido o tercero hipotecario, en el Derecho español), Díez-Picazo y Gullón (1990) lo describen como aquel adquirente a título oneroso y de buena fe que adquiere un derecho real de un titular registral y que a su vez inscribe en el Registro su título de adquisición. Asimismo, lo reconoce como el genuino beneficiario de la fe pública y de la protección del registro. (p. 10)</p>	<p>La buena fe registral es un requisito para un tercero que desea adquirir un bien inmueble, siendo para esto la exigencia necesaria como la onerosidad.</p>	<p>La buena fe es el comportamiento de actuar con honestidad, cooperación, lealtad y respeto hacia todas las relaciones jurídicas en la que se interviene en la sociedad.</p>
<p>Francisco Javier Escajadillo</p> <p>¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA REGISTRAL Y FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS,</p>	<p>La propiedad es también expresión tanto de la libertad personal como libertad económica...el conflicto entre preferir al tercero registral del artículo 2014º. del CC y al propietario perjudicado con la falsificación encierra un contenido ambivalente. Tanto el propietario perjudicado como el tercero inscrito han adquirido su derecho sobre la base de su confianza en el registro, por lo</p>	<p>La propiedad es un derecho constitucionalmente protegido y la fe pública registral es un instrumento que se utiliza para la</p>	<p>Se pretende dar un mayor énfasis en la necesidad de la implementación de medidas tecnológicas, redes de conectividad de información, entre las entidades que intervienen en la titularidad de un bien inmueble.</p>

<p>2017, Revista Vox Juris</p> <p>http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103</p>	<p>que, precisamente, también es función de la fe pública registral garantizar la inviolabilidad de la propiedad, otorgándole un grado máximo de protección preferente en cualquier escenario de conflicto.</p>	<p>adquisición de la propiedad.</p>	
--	---	-------------------------------------	--

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Objetivo Especifico Nro. 01: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Carlos Alberto Chinchilla Imbett</p> <p>Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima., 2018, Revista Derecho del Estado</p> <p>file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFormalizacionYClarificacionDeLaPropiedadDelDecreto902De2017ALuzDeLosPrincipiosGeneralesDelDerechoLaBuenaFeYLaConfianzaLegitima.2018,RevistaDerechoDelEstado.pdf</p>	<p>La buena fe objetiva es característica de las relaciones negociales, orientando el comportamiento de las partes en todo el iter contractual. Así, se vierte en la disciplina del contrato a partir de las negociaciones, sigue el proceso de la oferta y la celebración del contrato, está presente en el transcurso de la ejecución de las prestaciones y va, inclusive, hasta después de la terminación del contrato. La buena fe objetiva ajusta el comportamiento de las partes a parámetros de lealtad, diligencia, honestidad, probidad, transparencia, y asimismo inserta reglas como la prohibición de desconocer los propios actos, la de abusar de la dependencia económica, la cláusula rebus sic stantibus, la prohibición de obtener perjuicio ajeno, la protección del sinalagma contractual.</p>	<p>Consiste en regular las conductas de los particulares al momento de realizar un negocio jurídico.</p>	<p>Se extrae que de la buena fe objetiva se pretende observar criterios inherentes de la persona en su actuación en un negocio jurídico.</p>

<p>Sala Civil Permanente de la Corte Suprema</p> <p>Casación 3975-2013 Lima Norte, 2013</p> <p>https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba/CAS+3975-2013.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba</p>	<p>5.6. Que, no obstante lo indicado, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que además las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a la inexactitud del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), esto es, que el adquirente verdaderamente no debió conocer las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, aún cuando no aparecían en el registro, situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme a la disposición regulada en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.</p>	<p>La buena fe objetiva como la inexactitud del registro.</p>	<p>Que se entiende a la buena fe objetiva, como la creencia del contenido del registro.</p>
--	---	---	---

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”


Objetivo Especifico Nro. 02: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Carlos Alberto Chinchilla Imbett</p> <p>Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima, 2018, Revista Derecho del Estado</p> <p>file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFormalizacionYClarificacionDeLaPropiedadDelDecreto902De2017ALaLuzDeLosPrincipiosGeneralesDelDerechoLaBuenaFeYLaConfianzaLegitima2018RevistaDerechoDelEstado.pdf</p>	<p>Se le impone al sujeto de buena subjetiva la consideracion de una dimension social, y con ella el respeto po la esfera juridica ajena, “en especial la de la persona perjudicada con la aplicación de la proteccion que otorga la buena fe subjetiva, lo que impediria que quien actua en el seno de la sociedad pueda derivar ventaja del propio estado de negligente ignorancia.</p>	<p>Se entiende que los intervinientes de un negocio jurídico actúan con respeto a la propiedad ajena, es decir actúa creyendo que está comportando correctamente.</p>	<p>Se deduce que los actores en un traslado de propiedad deben comportarse bajo ciertos criterios.</p>

VIII Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de Justicia, 2015, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERE&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74>

 jurídicas que serán objeto del contrato; salvo disposición contraria de la ley, o que el propio interesado faculte a otro a hacerlo³². En tal sentido: «La legitimidad no es un requisito o elemento intrínseco de validez del acto, sino un presupuesto o elemento extrínseco de eficacia del mismo»³³.

Ahora bien, la infracción del artículo 315³⁴ del Código Civil, sería – según esta teoría– un acto jurídico con legitimación defectuosa o

³² VASSI ROSPIGLIOSI, Enrique y TORRES MALDONADO, Marco Andrés. Op. cit., p.109.
³³ PIZORI POSADA, Giovanni. «La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges». En *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 31, enero, 2016, p. 155.
³⁴ PIZORI POSADA, Giovanni. Op. cit., pp. 155-156.
³⁵ C/ MORALES HERVÁS, Rómulo. «La falta de legitimidad del contrato en el Derecho europeo y en el Derecho Iberoamericano: inoponibilidad o ratificación», en *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 30, diciembre, 2015, p. 51.

La legitimidad al ser un presupuesto puede ocasionar que el acto jurídico celebrado, de presentar algún vicio, devenga en ineficaz.

Por lo que la legitimidad es la capacidad de transferir efectos jurídicos o del poder de disposición, por lo que al carecer de legitimidad no se cuenta con capacidad de transferir efectos jurídicos.

GUIAS DE ANALISIS DOCUMENTAL

VALIDACION DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

I.1 Apellidos y Nombres LUCA ACETO
 :
 I.2 Cargo e Institución donde labora Docente de la Universidad Cesar Vallejo
 :
 I.3 Nombre del Instrumento motivo de evaluación Análisis documental
 :
 I.4 Autor de Instrumento CARDENAS PAJUELO, Luz Adalia
 :

II. ASPECTOS DE VALIDACION

CRITERIOS	INDICADORES	INACEPTABLE					MINIMAMENTE ACEPTABLE			ACEPTABLE				
		40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100
1. CLARIDAD	Esta formulado con lenguaje comprensible.													
2. OBJETIVIDAD	Esta adecuado a las leyes y principios científicos.													
3. ACTUALIDAD	Este adecuado a los objetivos y las necesidades reales de la investigación.													
4. ORGANIZACIÓN	Existe una organización lógica.													
5. SUFICIENCIA	Toma en cuenta los aspectos metodológicos esenciales.													
6. INTENCIONALIDAD	Esta adecuado para valorar las categorías.													
7. CONSISTENCIA	Se respalda en fundamentos técnicos y/o científicos.													
8. COHERENCIA	Existe coherencia entre los problemas, objetivos, supuestos jurídicos.													
9. METODOLOGIA	La estrategia responde una metodología y diseño aplicados para lograr verificar los supuestos.													
10. PERTINENCIA	El instrumento muestra la relación entre los componentes de la investigación y su adecuación al Método Científico.													

III. OPINION DE APLICABILIDAD

El instrumento cumple con los Requisitos para su aplicación.

El instrumento No cumple con los Requisitos para su aplicación.

IV. PROMEDIO DE VALORACION:

Lima 02 de julio de 2021

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Objetivo General: Analizar si la preferencia al tercero de buena fe registral vulneraría el derecho de propiedad de un bien inmueble, Distrito de Independencia, 2020.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Emilio Barea Medrano</p> <p>La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria, 2015, Revista Ciencia y Cultura.</p> <p>https://search.scielo.org/?lang=es&count=15&from=0&output=sit e&sort=&format=sum mary&fb=&page=1 &q=La+buena+fe+como+requisito+sine+qua+non+en+la+preferencia+registral+inmobiliari a</p>	<p>En cuanto al concepto de tercero registral (tercero protegido o tercero hipotecario, en el Derecho español), Díez-Picazo y Gullón (1990) lo describen como aquel adquirente a título oneroso y de buena fe que adquiere un derecho real de un titular registral y que a su vez inscribe en el Registro su título de adquisición. Asimismo, lo reconoce como el genuino beneficiario de la fe pública y de la protección del registro. (p. 10)</p>	<p>La buena fe registral es un requisito para un tercero que desea adquirir un bien inmueble, siendo para esto la exigencia necesaria como la onerosidad.</p>	<p>La buena fe es el comportamiento de actuar con honestidad, cooperación, lealtad y respeto hacia todas las relaciones jurídicas en la que se interviene en la sociedad.</p>

<p>Francisco Javier Escajadillo</p> <p>¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA REGISTRAL Y FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS, 2017, Revista Vox Juris</p> <p>http://eds.b.ebscohost.com/eds/pdfviewer/pdfviewer?vid=2&sid=8e05df60-5c05-48dc-a4d8-71a32c2c6fae%40sessionmgr103</p>	<p>La propiedad es también expresión tanto de la libertad personal como libertad económica...el conflicto entre preferir al tercero registral del artículo 2014º. del CC y al propietario perjudicado con la falsificación encierra un contenido ambivalente. Tanto el propietario perjudicado como el tercero inscrito han adquirido su derecho sobre la base de su confianza en el registro, por lo que, precisamente, también es función de la fe pública registral garantizar la inviolabilidad de la propiedad, otorgándole un grado máximo de protección preferente en cualquier escenario de conflicto.</p>	<p>La propiedad es un derecho constitucionalmente protegido y la fe pública registral es un instrumento que se utiliza para la adquisición de la propiedad.</p>	<p>Se pretende dar un mayor énfasis en la necesidad de la implementación de medidas tecnológicas, redes de conectividad de información, entre las entidades que intervienen en la titularidad de un bien inmueble.</p>
--	--	---	--

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”

Objetivo Especifico Nro. 01: Analizar si el abuso de la buena fe objetiva generaría afectación al patrimonio del propietario.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Carlos Alberto Chinchilla Imbett</p> <p>Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima., 2018, Revista Derecho del Estado</p> <p>file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFormalizacionYClarificacionDeLaPropiedadDelDecreto902De2017ALaLuzDeLosPrincipiosGeneralesDelDerechoLaBuenaFeYLaConfianzaLegitima.2018,RevistaDerechoDelEstado.pdf</p>	<p>La buena fe objetiva es característica de las relaciones negociales, orientando el comportamiento de las partes en todo el iter contractual. Así, se vierte en la disciplina del contrato a partir de las negociaciones, sigue el proceso de la oferta y la celebración del contrato, está presente en el transcurso de la ejecución de las prestaciones y va, inclusive, hasta después de la terminación del contrato. La buena fe objetiva ajusta el comportamiento de las partes a parámetros de lealtad, diligencia, honestidad, probidad, transparencia, y asimismo inserta reglas como la prohibición de desconocer los propios actos, la de abusar de la dependencia económica, la cláusula rebus sic stantibus, la prohibición de obtener perjuicio ajeno, la protección del sinalagma contractual.</p>	<p>Consiste en regular las conductas de los particulares al momento de realizar un negocio jurídico.</p>	<p>Se extrae que de la buena fe objetiva se pretende observar criterios inherentes de la persona en su actuación en un negocio jurídico.</p>

<p>Sala Civil Permanente de la Corte Suprema</p> <p>Casación 3975-2013 Lima Norte, 2013</p> <p>https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba/CAS+3975-2013.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=355d7a0048c7a6308fc9ff71b1a899ba</p>	<p>5.6. Que, no obstante lo indicado, el segundo párrafo del artículo 2014 del Código Civil contiene una presunción relativa, al establecer que la buena fe se presume mientras no se pruebe que se conocía la inexactitud del registro; en consecuencia, no basta acreditar la adquisición de un bien a título oneroso del titular aparente, sino que además las pruebas actuadas en el proceso deberán encontrarse destinadas a corroborar la buena fe con la que actuaron los compradores del bien, no solo en base a la inexactitud del registro (buena fe objetiva), sino además el desconocimiento subjetivo (buena fe subjetiva), esto es, que el adquirente verdaderamente no debió conocer las causales de invalidez o ineficacia del acto jurídico celebrado, aún cuando no aparecían en el registro, situación que según se observa, resulta ser una derivación directa del principio de la buena fe, conforme a la disposición regulada en el artículo 1362 del Código Civil, que señala que los contratos deberán negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.</p>	<p>La buena fe objetiva como la inexactitud del registro.</p>	<p>Que se entiende a la buena fe objetiva, como la creencia del contenido del registro.</p>
--	---	---	---

GUIA DE ANALISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

Título: La buena fe registral y el derecho de propiedad, Distrito de Independencia, Año 2020”


Objetivo Especifico Nro. 02: Analizar si la buena fe subjetiva podría afectar la legitimidad del derecho de propiedad.

AUTORA: CARDENAS PAJUELO, LUZ ADALIA

FECHA:

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANALISIS DE CONTENIDO	CONCLUSION
<p>Carlos Alberto Chinchilla Imbett</p> <p>Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima, 2018, Revista Derecho del Estado</p> <p>file:///C:/Users/William/Downloads/Dialnet-PropiedadPrivadaYDerechosAdquiridosEnElProcesoDeFormalizacionYClarificacionDeLaPropiedadDelDecreto902De2017ALaLuzDeLosPrincipiosGeneralesDelDerechoLaBuenaFeYLaConfianzaLegitima2018RevistaDerechoDelEstado.pdf</p>	<p>Se le impone al sujeto de buena subjetiva la consideracion de una dimension social, y con ella el respeto po la esfera juridica ajena, “en especial la de la persona perjudicada con la aplicación de la proteccion que otorga la buena fe subjetiva, lo que impediria que quien actua en el seno de la sociedad pueda derivar ventaja del propio estado de negligente ignorancia.</p>	<p>Se entiende que los intervinientes de un negocio jurídico actúan con respeto a la propiedad ajena, es decir actúa creyendo que está comportando correctamente.</p>	<p>Se deduce que los actores en un traslado de propiedad deben comportarse bajo ciertos criterios.</p>

VIII Pleno Casatorio Civil, Corte Suprema de Justicia, 2015, <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddb004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERE&CACHEID=b6ddb004fe28f0a9c65bd6976768c74>

 jurídicas que serán objeto del contrato; salvo disposición contraria de la ley, o que el propio interesado faculte a otro a hacerlo³². En tal sentido: «La legitimidad no es un requisito o elemento intrínseco de validez del acto, sino un presupuesto o elemento extrínseco de eficacia del mismo»³³.
Ahora bien, la infracción del artículo 315³⁴ del Código Civil, sería – según esta teoría– un acto jurídico con legitimación defectuosa o

³² VASSI ROSPIGLIOSI, Enrique y TORRES MALDONADO, Marco Andrés. Op. cit., p.109.
³³ PIZONI POSADA, Giovanni. «La legitimación como presupuesto de eficacia de los negocios jurídicos. Su aplicación en la disposición de un bien de la sociedad conyugal por parte de uno de los cónyuges». En *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 31, enero, 2016, p. 155.
³⁴ PIZONI POSADA, Giovanni. Op. cit., pp. 155-156.
³⁵ Cf. MORALES HERRAS, Rómulo. «La falta de legitimidad del contrato en el Derecho europeo y en el Derecho Iberoamericano: inoponibilidad o ratificación», en *Gaceta Civil & Procesal Civil*, tomo 30, diciembre, 2015, p. 51.

La legitimidad al ser un presupuesto puede ocasionar que el acto jurídico celebrado, de presentar algún vicio, devenga en ineficaz.

Por lo que la legitimidad es la capacidad de transferir efectos jurídicos o del poder de disposición, por lo que al carecer de legitimidad no se cuenta con capacidad de transferir efectos jurídicos.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, MUÑOZ CCURO FELIPA ELVIRA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA NORTE, asesor de Tesis titulada: "LA BUENA FE REGISTRAL Y EL DERECHO DE PROPIEDAD, DISTRITO DE INDEPENDENCIA, AÑO 2020", cuyo autor es CARDENAS PAJUELO LUZ ADALIA, constato que la investigación cumple con el índice de similitud establecido, y verificable en el reporte de originalidad del programa Turnitin, el cual ha sido realizado sin filtros, ni exclusiones.

He revisado dicho reporte y concluyo que cada una de las coincidencias detectadas no constituyen plagio. A mi leal saber y entender la Tesis cumple con todas las normas para el uso de citas y referencias establecidas por la Universidad César Vallejo.

En tal sentido, asumo la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión tanto de los documentos como de información aportada, por lo cual me someto a lo dispuesto en las normas académicas vigentes de la Universidad César Vallejo.

LIMA, 05 de Diciembre del 2021

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
MUÑOZ CCURO FELIPA ELVIRA DNI: 09353880 ORCID 0000 0001 9572 1641	Firmado digitalmente por: FMUNOZCC el 06-12- 2021 20:00:05

Código documento Trilce: TRI - 0208384