



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

La buena fe del tercero que adquiere a título oneroso bienes inscritos en registros públicos y su aplicación, según el Art. 2014 del Código Civil

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:

Abogada

AUTORA:

Salcedo Cedano, Magda Silvana (orcid.org/0009-0006-7243-2605)

ASESORA:

Dra. Zevallos Loyaga, Maria Eugenia (orcid.org/0000-0002-2083-3718)

LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

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

LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

TRUJILLO – PERÚ

2015

DEDICATORIA

A Dios todopoderoso, por ser mi fuente y mi guía para este sueño se hiciera realidad y lo pueda disfrutar. Gracias porque en ti son posibles todas las cosas.

A mis padres Martín Salcedo y Magda Cedano, por haberme dado la vida e instruirme que las metas con esfuerzo con alcanzables y que todo esfuerzo es recompensable. Gracias por su apoyo incondicional. Es para ustedes este triunfo. Los amo.

A mis amados abuelitos Víctor Salcedo y Bertha Salazar; a él porque antes de partir me enseñó el verdadero significado de la lucha y perseverancia hacia todo lo que te propones y ahora desde el cielo me guía haciendo que esto sea posible; a ella quien con sus consejos me ayuda a ser una mujer de bien. Ustedes son mis maestros de vida.

LA AUTORA

AGRADECIMIENTO

Agradezco a mis padres, por darme la vida y apoyarme para concluir mi carrera universitaria, inculcándome principios y valores para ser una persona de bien útil para la sociedad.

A mi asesor, el Mg. Carlos Anticona Luján, quien me ha brindado el asesoramiento adecuado para hacer realidad mi proyecto de investigación.

Al Dr. Rafael Aldave Herrera, por haber contribuido con sus conocimientos y sus consejos para culminar mi tesis.

Asimismo, agradezco a mis compañeros de universidad por su apoyo, y a los catedráticos de facultad de Derecho de la Universidad Cesar Vallejo por haber sido una parte importante en mi formación durante la carrera.

Eternamente agradecida.

LA AUTORA

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA.....	i
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
ÍNDICE DE CONTENIDOS.....	iv
RESUMEN.....	v
ABSTRACT	vi
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	3
III. METODOLOGÍA.....	25
3.1. Variables:.....	25
3.2. Tipo, enfoque y diseño de Investigación:	25
3.3. Población y muestra:	25
3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:	25
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	26
4.1 Resultados.....	26
4.2 Discusión.....	36
V. CONCLUSIONES	37
VI. RECOMENDACIONES	38
REFERENCIAS	39

RESUMEN

Es de resaltar que el principio de la fe pública registral pone especial énfasis en la disconformidad que suele existir entre el contenido del Registro y la realidad extra -registral, toda vez que pueden concurrir circunstancias que no siempre quedan plasmadas en la inscripción. Es decir que, el Registro no tiende siempre a ser fiel reflejo en cuanto a la realidad. Así tenemos por ejemplo que, pese a no existir inscripción de demanda alguna en el registro, en la realidad constituya controversia judicial el derecho de propiedad referente a quien, aparezca como titular (propietario) de un inmueble.

De ahí que, es de tener en cuenta lo que establece el art. 2014° del Código Civil, cuando en lo que respecta al tercero registral, preceptúa “conserva su adquisición cuando inscribe su derecho, aunque posteriormente se anule, derogue o solucione el del otorgante por virtud de causas a fin de que no consten en los títulos archivados y/o asientos registrales que los respaldan”. Sin embargo, en lo atinente a “causas que no figuren en los registros públicos”, resulta demasiado amplio, que conlleva a establecer con precisión inequívoca que posibilite una adecuada interpretación.

En tal sentido, es de puntualizar que no todo lo que aparece en el Registro tiende a ser distinguido para lo que respecta a los fines del principio de fe pública registral. Para nadie es extraño que las partidas registrales hacen el Registro Público. Empero, no conviene perder de vista que la jurisprudencia en materia civil, no se ha mostrado afortunada al momento de brindar los alcances sobre este tema, dado que en ocasiones se ha tenido que incluir a los llamados títulos archivados que se mantienen y archivan en el Registro.

Palabras clave: Principio, pública, registral, tercero

ABSTRACT

It should be noted that the principle of public faith in the registry places special emphasis on the discrepancy that usually exists between the content of the registry and the extra-registry reality, since there may be circumstances that are not always reflected in the registration. That is to say, the Registry does not always tend to be a faithful reflection of reality. Thus, for example, despite the fact that there is no registration of any claim in the registry, in reality there is a judicial controversy regarding the property right of the person who appears as the titleholder (owner) of a property.

Therefore, it is necessary to take into account the provisions of article 2014° of the Civil Code, when, with regard to the third party in the registry, it states that "he retains his acquisition when he registers his right, even if the grantor's right is subsequently annulled, revoked or settled due to causes that do not appear in the filed titles and/or registry entries that support them". However, as regards "causes that do not appear in the public records", it is too broad, which leads to establish with unequivocal precision that allows an adequate interpretation.

In this sense, it should be pointed out that not everything that appears in the Registry tends to be distinguished for the purposes of the principle of public faith in the registry. It is not strange to anyone that the registry entries make up the Public Registry. However, it is not convenient to lose sight of the fact that the jurisprudence in civil matters has not been fortunate at the time of providing the scope on this subject, since sometimes it has been necessary to include the so-called filed titles that are kept and filed in the Registry.

Keywords: Principle, public, registry, third-party

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación se realiza con la finalidad de saber si la buena fe del tercero registral es suficiente para salvaguardar su derecho a la propiedad en cuanto a la adquisición de bienes inmuebles a título oneroso que se encuentran inscritos en Registros Públicos.

No resulta extraño que, en la actualidad existen mafias que se dedican al tráfico de terrenos. Y para ello, como es de público conocimiento, recurren al principio de fe pública registral para premunir de legalidad a sus actos fraudulentos, como suplantar la identidad de los verdaderos propietarios y así los despojan de su propiedad, hay que tener en cuenta que, ante la existencia de un tercero registral, el propietario que ha sido despojado de su inmueble se verá casi imposibilitado de que se le restituya.

Por lo que, nuestra investigación ha sido orientada a verificar si lo establecido en el Art. 2014° del CC, con respecto al Principio de Buena Fe Registral, es aplicado por los jueces en materia civil del Distrito Judicial de la Libertad al momento de dilucidar en el proceso correspondiente, el derecho de propiedad del tercero registral.

En relación a la problemática, al presente, como es de público conocimiento, existen organizaciones delictivas que de manera arbitraria y usando métodos ilegales (falsificación de documentos, suplantación de titulares de bienes muebles e inmuebles), se vienen apropiando y/o transfiriendo inmuebles y otros bienes a terceras personas, muchas de ellas burladas o sorprendidas en su buena fe. Toda esta situación se evidencia mediante la serie de denuncias penales por delitos contra la fe pública, en sus distintas modalidades y, por estafa en la modalidad de estelionato; en tanto que en lo civil se acude incoando requiere de derogación de acto jurídico o de acción indemnizatoria.

Es por ello que se planteó como problema ¿Las decisiones jurisdiccionales de los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, sobre nulidad e ineficacia de los actos jurídicos, aplican los alcances del Art. 2014° del Código

Civil, respecto a la buena fe del tercero adquirente, en el periodo del 2010 al 2014?

La justificación de la investigación se centra en que es sumamente importante, toda vez que, nos permite determinar sí, efectivamente los órganos jurisdiccionales civiles observan escrupulosamente la prescripción normativa del art. 2014° del Código Civil, respecto a la buena fe del tercero que adquiere bienes mediante compra-venta, puesto que se han presentado situaciones donde las personas adquieren bienes, desconociendo la mala intención de los vendedores y las irregularidades que poseen los bienes materia de compra-venta; sin poder hacer valer sus derechos sobre estos, acarreado la interposición de demandas que sólo se fundamentan en la buena fe al momento de la adquisición.

Por otro lado, como objetivo general se buscó verificar si en las decisiones jurisdiccionales de los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad, sobre nulidad e ineficacia de los actos jurídicos, se aplican los alcances del Art. 2014° del Código Civil, respecto a la buena fe del tercero adquirente, en el periodo del 2010 al 2014. Y como objetivo específico: Verificar si la aplicación del Art. 2014° del Código Civil por los jueces civiles de CSJ de La Libertad, ha obedecido a intereses particulares.

Finalmente, como hipótesis se planteó lo siguiente: Las decisiones jurisdiccionales de los jueces civiles de la Corte Superior de Justicia de La Libertad sí aplican los alcances del Art. 2014° del Código Civil, en relación a la buena fe del tercero adquirente para resolver la nulidad e ineficacia de actos jurídicos, durante los años 2010 y 2014.

II. MARCO TEÓRICO

En relación al marco teórico a continuación, se presentaron diversos aportes teóricos:

2.1. Definición de Propiedad

Según Gonzáles Barrón (2011), define a la propiedad como “el poder de control total (legal) mando pleno (jurídico) sobre objetos externos de valor económico y sujetos a control”. Esto quiere decir, que esta autoridad jurídica responde al sentido innato de apropiación de los objetos naturales, mostrando un “tener” en el propietario, y un “excluir” a los terceros. Sin duda que esa inclinación de la persona por apropiarse de las cosas u objetos persigue la satisfacción de sus necesidades, a fin de desarrollar su personalidad.

El autor citado, sostiene que “la pertenencia representa un derecho subjetivo, es decir, la fe legal de un sujeto en relación con los bienes, lo que coloca a los terceros en una situación de exclusión, al no existir una obligación específica respecto a los bienes y su titular”

A su turno, (GUTIÉRREZ CAMACHO, 2010), asevera que la propiedad es “un poder legal, por el cual su titular despliega su voluntad sobre las cosas que le pertenecen, proyectándolas a otras personas”

Por su parte, el autor (GONZÁLES BARRÓN, 2011), cita al historiador Florentino Paolo Grossi (s.f), al señalar que:

“En cuanto la propiedad es incluso un dolor de cabeza técnico, sin que ello implique desentenderse de los demás, un problema técnico: desde abajo, se puede manifestar que las certezas antropológicas se puede manifestar la propiedad en cuanto a la civilización y sociedad.

En opinión de (BULLARD GONZÁLEZ, 2009) considera que “en términos económicos, el impacto interno de factores externos que ocurren en el uso de bienes constituye la importancia de los activos; porque crea un incentivo para que el propietario del bien afronte los beneficios, así como los costos que se provienen del mismo”

Mientras que (CASTILLO FREYRE, 2007) cita a De Soto quien observa que “la propiedad no es solo una hoja de papel, sino también la intermediaria que captura y almacena la mayoría de las materias primas necesarias para mantener una economía de mercado”

2.2. Características de la propiedad

El profesor (AVENDAÑO, 1990) hace alusión a la doctrina para analizar de la propiedad sus caracteres, los cuales son:

a) Representa un derecho real por excelencia: En razón a que crea una relación inquebrantable entre el dueño y la propiedad, porque éste ejerce su potestad sin ningún intermediario y conjuntamente, la propiedad es erga omnes, significando que, es ejercida hacia todos.

b) Representa un derecho absoluto: Dado a las facultades que le otorga al titular respecto al bien, es decir, el propietario goza y ejerce la disponibilidad.

c) La propiedad es exclusiva: Dado que quita o excluye cualquier otro derecho referente al bien, a menos que el dueño lo permita. La institución de la propiedad común no priva en nada de esta exclusividad porque, en la propiedad común, el derecho sigue siendo el mismo. Solo que otros titulares también la ejercen.

d) Es perpetua: Debido a que no se extingue por el desuso, el propietario puede ceder la posesión (para uso o disfrute) y esto no da lugar a la pérdida de este derecho”

Además, como argumenta (ALVAREZ CAPEROCHIPI, 1987), la propiedad, es el poder jurídico sobre un bien, cuyo titular ejercita su derecho en el modo más apropiado, siempre que el ejercicio de ese derecho no vulnere los derechos ajenos ni cause un perjuicio indebido.

2.3. Modos de adquirir el derecho de propiedad

El modo es la forma o manera de adquirir el derecho de propiedad; modo es, pues, representa el jurídico a través del cual se puede efectivizar la transferencia respecto a la propiedad.

Como bien expresa PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (1982), “son hechos jurídicos, es decir, hechos que producen un cambio en la realidad jurídica”. Por tanto, los modos son hechos, que de por si tienden a modificar el mundo jurídico.

2.3.1 Modos en el derecho contemporáneo

Son de dos clases:

- a) Modos originarios: como por ejemplo tenemos la apropiación, accesión, la especificación, así como la percepción de frutos.

- b) Modos derivados: el contrato, la tradición y lo referente a la inscripción registral.

2.3.2 Modos en los Códigos Civiles (CC) de 1852, 1936 y 1984

El CC de 1852 establecía sólo en su artT.464°, los modos de conseguir la propiedad si que se efectúe distinción referente a bienes muebles y/o inmuebles, disponiendo que fuera por los modos originarios de la ocupación, la accesión, la invención y por los modos derivativos señalados en el corpus.

El CC de 1936, respecto a la propiedad inmueble, trata sólo de los modos procedentes de conseguir el dominio. Entre éstos solamente dos: por accesión y prescripción. Este Código eliminó de esta clasificación la ocupación, pues tanto los bienes de nadie como los abandonados pertenecen al Estado, según lo prescrito en el inciso 4° del artículo 822°. Los otros bienes inmuebles abandonado se adquieren por usucapión, mas no por ocupación.

El Derecho civil vigente, no contiene disposiciones claras que especifiquen las formas de adquirir el dominio. Pero nuestro cuerpo legal si considera de manera global los modos de obtener bienes muebles y/o inmuebles. Entre estos tenemos:

A. Originarios:

- a) la apropiación. (Art. 929 CC.)
- b) la especificación, la mezcla, la unión y la confusión. (Art. 937 CC.)
- c) la accesión. (Art. 938 CC.)
- d) la usucapion. (Art. 950 CC.)
- e) la percepción de frutos. (Art. 892 CC.)

B. Derivados:

- a) la tradición. (Art. 947 CC.)
- b) el contrato.
- c) la sucesión en los derechos del potentado.
- d) la inscripción en el registro.
- e) la ley.

2.4. La transferencia de la propiedad inmueble en el derecho peruano

Cito a: (CASTILLO FREYRE, 2007):

2.4.1 Código Civil de 1852

Es el primer CC que en el país presentó vigencia (pues el de la Confederación Perú – boliviana de 1836 su duración fue efímera). Dicho ordenamiento considera un solo sistema de transferencia sin diferenciación de muebles o inmuebles, conforme lo establecía su artículo 574°, en cuanto a que la enajenación se la cosa se completa con tradición de esta a su nuevo dueño.

En su Libro III, referente a las Obligaciones y Contratos, Sección Segunda, Contratos Consensuales, Título Primero, exhibe el contrato de compraventa, lo define en el art.1305°, y afirma la procedencia de la transferencia de dominio de los bienes, aplicando el mismo criterio Napoleónico. Al respecto, mayoritariamente se acepta que el Código de 1852, en su art. 1306° apunta al sistema o espiritualidad francesa, en aras del acuerdo básico referente al contrato. En este, la propiedad se considera entregada, aunque no se haya entregado la posesión.

Cabe señalar que cuando Código de 1852, entró en vigor, la ley de 23 de marzo de 1855 por la que se modificaba la ley francesa que se establecía como condición efectiva para la entrega de la propiedad de un inmueble la inscripción, frente a terceros, al margen del contrato, aún no regía. Así, nuestro C.C. de 1852 se conserva firme a la visión original del Código Napoleónico.

2.4.2 Código Civil de 1936

Alfredo Solf y Muro y Manuel Augusto Olaechea, sostuvieron dos sistemas; el primero planteaba introducir el sistema referente al *registro constitutivo* el mismo que enfatiza la obligatoriedad del registro como instrumento constitutivo respecto a la transferencia de bienes inmuebles.

En tanto que Manuel Augusto Olaechea, al tiempo que destaca la irregularidad referente al sistema espiritualista, aboga por preservar el

sistema de traspaso por *consenso simple*, establecido en el art. 1306° del CC 1852, a fin de conservar la legal tradición nacional, resaltando la rapidez con la que permite las transacciones, citando el incierto sistema de registro peruano.

En cuanto a la tradición de bienes inmuebles, en lo que refiere al acta de comisión, proporcionada a su 120ª sesión, en 1925, Olaechea realizó memorándums en los que expresaba su compromiso con el sistema francés (con reformas introducidas por la ley de 1855) sobre el traspaso de bienes inmuebles. Dijo también que los sistemas argentino y español advierten que la tradición como medio necesario de enajenación de bienes inmuebles es inapropiada, ya que la tradición puede tomar diversas formas, sin garantizar la publicidad del acto.

En cuanto al CC de 1936, luego de extensas discusiones, la delegación encargada de su desarrollo optó por mantener el sistema espiritualista en el art. 1172°, al estipular que "sólo la obligación de otorgar una cosa inmueble accede al acreedor para ser su dueño, salvo otro pacto".

En lo que atañe a los bienes inmuebles, los mismos que posteriormente serán detallados, Manuel Augusto Olaechea, Ponente del Libro V del Cód. 1936, en los debates de la Comisión Reformada del CC, se mostró adepto de fundar el sistema referente a la tradición, que fue adoptado en el proyecto.

2.4.3 Código Civil de 1984

El CC efectivo sistematiza lo concerniente a la transferencia respecto a la propiedad en el Libro V, Derechos Reales, art. 947° a 949°.

Así, el art. 947°, detalla sobre el traspaso de propiedad, fundando que esta ópera por la tradición de estos.

Por su parte, el art. 949°, se basa en el traspaso de los inmuebles. Disponiendo lo siguiente:

No cabe duda, la postura igualitaria asumida por nuestro Código en relación con el sistema que sigue el Derecho Francés, dejando de lado las opciones que se estiman indispensables para la lo que refiere al traspaso de bienes inmuebles, inclinándose por el requisito de inscripción

Como sabemos nuestro Derecho Civil nunca se ha apartado del principio francés.

Además, referente a este traspaso, la ley francesa 1804 establecía el principio de que solo se podía hacer con la obligación de disposición o con el consentimiento exclusivo (como el código peruano de 1852), por la ley 1855 establecida en marzo fundó en Francia el Registro de la Propiedad Inmueble, estableciendo la oponibilidad en cuanto a terceros, precisamente en aras del registro. Este sistema de registro de bienes raíces también fue asumido durante le periodo anual 1888 en el Perú, en donde se ahonda en el registro durante la fecha anteriormente manifestada.

Bajo la orden mencionada, se puede manifestar el estatuto en términos del traspaso de la propiedad inmueble, en donde la realización de la obligación de vender corresponde a buscar su desarrollo en cuanto al traspaso de la propiedad del bien inmueble. De otro modo, lo manifestado en el CC de 1936, en cuanto a los artículos de 1172, 1173 y 1050, en donde se ahonda que con anterioridad el acreedor de buena fe y en el derecho al que se puede oponer un inscrito Mientras que, en el CC de 1984, en el artículo 1529, se ahonda en cuanto a la definición de contrato de compraventa en sí mismo.

Hemos hecho este breve relato histórico, señalando que la respuesta a la pregunta sobre el traspaso de bienes inmuebles en el país no se encuentra en principios ajenos, a los que guían el derecho civil nuestro en la historia.

2.4.4 Reglamento de Registros Públicos

En la Ley N° 26366 en su art. segundo señala los registros que constituyen el Sistema Nacional. En lo que a nosotros nos atañe es verificar si la inscripción de la adquisición del bien inmueble es obligatoria o no en este Registro de Propiedad inmueble.

Habiendo asumido nuestro Derecho Civil, la aprobación para la traslación de la propiedad conseguida, conforme al sistema francés para su perfeccionamiento, esto es el *consensus*, coligiéndose que la inscripción de la propiedad en el Registro Público no es constitutiva de derecho, porque nace de manera extra registral, toda vez que no se perfecciona con la inscripción registral, no antes ni después de ésta. Sin embargo, sabiendo que dicho traspaso no se perfecciona completamente con el registro, debido a que la inscripción es facultativa. No obstante, la inscripción genera para los titulares de los bienes inmuebles, ciertas garantías que van a proporcionarle seguridad jurídica.

2.5 El principio de la buena fe pública registral y el tercero registral

2.5.1 Generalidades

En el derecho romano, advertimos dos etapas marcadas en torno a la buena fe: la etapa clásica y la post-clásica. Respecto a la primera, la buena fe se manifiesta a través de las buenas obras o juicios, distintos a los que se llama ley estricta. De tal modo que, representa una forma que poseen algunos juicios como método de evaluación.

Según la segunda, la buena fe se define como una cualidad contractual o normada en un principio jurídico por el que se forman normas o reglamentos imperativos. Fue durante este período posclásico que la buena fe se convirtió en un principio de conducta. La buena fe se puede observar en dos sentidos (una es un método de juicio, el otro es una regla de conducta), sin que ello implique oposición o contradicción, más allá de ambas tener contenidos propios y singulares consecuencias.

Fides representa un principio del derecho romano, que implica la obligación de cada individuo de respetar y honrar su palabra. La *fides*, principalmente válido para todos los pueblos, era *ius gentium* y no exclusivamente de los romanos. Es una fuente típica de obligaciones legalmente sancionadas para actos que no tienen forma jurídica, como la *fidepromissio* vigente, para las partes, aunque no cuente con la forma adecuada de la *sponsio*.

La *bona fides* se basa en la formulación de diferentes acciones como diferentes, sobre los cuales se puede manifestar como un acto de buena voluntad en relación con el conocimiento del edicto del pretor. Con el tiempo, el principio de buena fe, más que una regla conductual se ha convertido en un criterio de juicio o método de juicio. Es por ello que la mayor parte de su contenido suele estar actualizado y reflejado en decisiones judiciales y opiniones jurisprudenciales, pero sin referencia a códigos de ética, patrones de conducta, principios éticos o consideraciones no legales en general estrictas; los romanistas sostienen que su difusión que se produjo en Occidente en los siglos IV y V fue exactamente esta propensión a la moralización, siendo el mayor objetivo la eliminación de las categorías jurídicas.

En materia de compraventa de inmuebles, la certeza jurídica se expresa como la existencia de adecuación o exactitud entre la realidad física de los bienes, el hecho documentado de la ley que los afecta y finalmente la realidad registral. Sin embargo, como sabemos, el registro puede, en determinadas circunstancias, proteger sólo con presunción "*juris tantum*". Por otro lado, la seguridad jurídica es una expresión de confiabilidad porque protegida del artículo 2014° del CC.

2.5.2 Definición

(GARCIA GARCIA, 1999) y (MANZANO SOLANO, 2008) afirman que se trata del principio hipotecario por el cual un tercero adquirente en base a la legitimidad de la actividad del registrador se mantiene en referencia con la adquisición del non dominio; así como, demás elementos del derecho.

Intentado una conceptualización referente al principio de fe pública registral, según lo estipulado en el art. 2014° del CC., es aquel que protege a los adquirentes de buena fe respecto de un bien que se encuentra formalmente inscrito en los Registro Públicos y que, a la vez, lo han inscrito. Mediante dicho principio se puede manifestar en ofrecer confianza en relación con la información que llega a ser acontecida en el registro.

Asimismo, este principio resulta adicional al de legitimación, establecido en el art. 2013 C.C., debido a que su contenido por el hecho de ser público incide en generar efectos directos en cuanto a lo que no sea cuestionado en instancias registrales.

Si el principio de confianza pública no se implementa activamente, la inscripción en el registro resultaría ilegal. Nuestro sistema de registro es causal, declarativo y no constitutivo, a diferencia de la ley alemana donde el sistema de registro es abstracto y constitutivo. Ante lo manifestado, se puede exponer que por medio de la registral fe pública y de forma consiguiente, por medio del contrato, se puede ahonda en comprender tanto a la seguridad estática, como la dinámica, con la finalidad de que se pueda valorar las garantías de relaciones contractuales bajo reducidos costos y el tráfico legítimo en sí mismo.

En el caso de que se esté a favor de la detenida seguridad respecto a la dinámica seguridad, aunque se proteja al propietario, dado que logrará reclamar su bien, entonces obviamente se vulnera la seguridad del tráfico legítimo. El incumplimiento, como tercero registral, dañará la base del historial publicitario durante el proceso de adquisición. Además, se debe de reconocer que el principio mencionado llega a verse integrado con el principio de oportunidad que fue consagrado en el artículo 2022 C.C.

El núcleo de este principio lo constituye el tercero registral, amparado por el Estado para el mantenimiento de sus derechos, aun cuando se rescindan, anulen, cancelen o resuelvan, los derechos de su cedente dado por virtud de causas que no figuran en el registro.

2.5.3 La Buena Fe Contractual

Para el autor (BECERRA RAMOS, 2012), se entiende por buena fe contractual: *“La honestidad y lealtad que deben ser valoradas por las partes. La buena fe permite respetar lo acordado; y que sea equitativo. La buena fe se demuestra con la honestidad suficiente para cumplir la promesa; la buena fe consiste en la ventaja específica que busque cada contratante, pero siendo leal y honesto con los intereses del otro.*

A) La buena fe en el ámbito del derecho privado.

Es indudable que, en la actividad diaria o cotidiana, cada persona respecto a acaecer de la actividad privada entabla un sin número de relaciones contractuales entre sí, en las que se encuentra siempre presente la buena fe; pues, resultaría casi imposible interrelacionarse contractualmente si, desde un inicio, se tendría mala fe en el otro, lo que equipararía a dar cabida a una relación viciada. Por ello, la gran importancia de conducirse en todas las intervenciones guiados por el principio de la buena fe, que no viene a ser otra cosa, si no comportarse con lealtad y probidad; es decir, respetar los derechos de los demás y no abusar de ellos ni invalidarlos. La arbitrariedad de las posiciones dominantes altera el equilibrio del contrato.

Debido a que el contrato debe celebrarse de buena fe, las partes no solo cumplen con el contrato, sino también que se cumpla lo que corresponda a su naturaleza interna, ya sea por ley, el derecho consuetudinario o el derecho natural, lo que pone de manifiesto el directo afán, y no residual, referente a la buena fe contractual, lo que se concreta a través de del principio general de la confianza mutua. Por lo tanto, es importante ser honesto de que la propiedad se obtuvo de la persona autorizada y que el acto o contrato está libre de fraude u otros defectos.

Es necesario tener en cuenta que, en estas relaciones puede ocurrir un error fáctico, que no puede indicar mala fe; pero, en caso de error de derecho, puede tomarse como un supuesto de mala fe, sin admitir prueba en contrario; porque la mala fe hay que probarla. Merece, a continuación, en torno a la buena fe, manifestar que como parte de la doctrina civilista, se expone el bien conocido como principio de buena fe, en donde se puede encontrar manifiesto de la realidad pública como privada.

B) La buena fe en el ámbito del derecho público.

Los generales principios tienen un gran valor sustancial en el derecho, ya que ayudan a crearlo y a introducir reclamos judiciales en la concordancia

con la administración y los administrados. Ahora que el auge del intervencionismo en la vida social del Estado y su administración está afectando las tensiones agudizadas entre los privilegios de la autoridad y la libertad de los ciudadanos, por lo que resulta pertinente el otorgamiento de pautas sustantivas de justicia destinadas a evitar que la soberanía del Estado desborde en arbitrariedad y asegure el control de los derechos, así como las independencias de los ciudadanos.

La razón por la que la buena fe tiene sustento constitucional reviste importancia en el derecho público, toda vez que, por regla general, accede su directa aplicación y no anexa en la labor administrativa, ya que contribuye a la determinación de parámetros claros del poder estatal, previniendo el uso arbitrario del poder público y a la humanización de las conexiones fundadas entre la administración y los administrados. Mientras que, el derecho público ahonda en el principio de la legalidad y la separación en relación con los poderes públicos.

Si bien es cierto, el principio de buena fe desempeña un rol trascendente en las relaciones entre particulares; lo es también que, su valía alcanza mayor reconocimiento en la actuación entre los particulares y las autoridades públicas, sea demandando sus derechos o acatando sus deberes y obligaciones. Dando a las autoridades la oportunidad de coordinar sus acciones en la búsqueda del bien común de acuerdo con las regulaciones desarrolladas por el legislador, lejos de originar dificultades y entrampamientos al desarrollo de las innumerables relaciones entre los gobernados y gobernantes.

2.6. El Principio de Fe Pública Registral

Según (GONZALES BARRÓN, QUINTANILLA LIVIA, & ALIGA HUARIPATA, 2008) *“Este principio resultó ser primordial dado que representa el núcleo central de su estructura y la expresión más transparente del alcance de protección que el Estado brinda a la sociedad,*

a través de su registro, garantizando el tráfico patrimonial referente a los bienes, así como los derechos inscritos”.

Este principio estipulado en el art.2014° del CC, establece que: *“Conservará la obtención cuando se halle inscrito su derecho, incluso si el derecho del otorgante es posteriormente anulado, rescindido, cancelado o resuelto por causas, las mismas que no figuren en los asientos registrales y respecto los títulos archivados”.*

Cabe señalar que este principio retrasa parcialmente el derecho del adquirente. Situación que se presenta en los sistemas registrales internacionales y el nuestro, pues, cada vez que se llega a incidir en la aplicación del principio antes mencionado, se puede establecer la valoración de la seguridad del tráfico, quedando manifestada en el CC de 1984.

Parafraseando a (HERRERA CAVERO, 1987), si se establece que el derecho originario del otorgante deviene en nulo, será nulo también el del adquirente, debido a que nadie puede contar con la capacidad de realizar la transferencia en cuanto a un bien que supera a sus adquisiciones transmitidas, no aplicando hacia la ley del registro, debido a que la seguridad del derecho llega a ser sacrificada en cuanto a la seguridad del tráfico, el mismo que exhibe la derogación del título del otorgante. Respecto a ello, se requiere del cumplimiento de los requisitos legales siguientes:

A) La buena fe del adquirente es inscripción del acto.

Aclarando que la buena fe, no debe confundirse con la religión o creencia, sino en cuanto a desconocimiento. La buena fe exigible a una persona adquirente de un bien y, por ende, tercero registral, es la de ignorar o desconocer las inexactitudes de lo que se inscribe en el registro y la realidad fuera de este.

Tal desconocimiento no solo debe ser objetivo, esto es, el registro no debe presentar motivos de validez e incompetencia que vician al derecho cedido; asimismo, la impericia debe ser subjetivo, vale decir el adquirente no debe

directa o indirectamente, conocer la nulidad o las razones de invalidez o ineficacia del derecho.

En cuanto a la buena fe subjetiva, si se pretende invocar como causal para la declaratoria de la ineficacia del acto, debe peticionarse o probarse en sede judicial.

El CC sólo alude la buena fe del adquirente, es decir, la **buena fe debe darse en la situación de la celebración del contrato** y no necesita persistir hasta la respectiva inscripción.

Por tanto, debe existir la buena fe al momento de la traslación de la propiedad, siendo irrelevante la mala fe posterior, es decir, el conocimiento del contexto extra-registral por medio del adquirente, que luego derive en nulidad respecto al acto, ello en virtud de que la buena fe estuvo presente al ponerse de manifiesto la declaración voluntaria en lo que refiere la celebración del contrato.

No sería justo y consecuente con el principio de **seguridad jurídica** que, habiéndose realizado el contrato con la plena manifestación de voluntad del adquirente se enervara la validez de ese título, tan sólo por tomar conocimiento con posterioridad situaciones extra-registrales, que desconocía al momento de la celebración contractual.

B) Adquisición debe ser a título oneroso

La onerosidad es una de las exigencias para protegerse con el principio de fe pública registral, pues las adquisiciones gratuitas carecen de tal protección así se encuentren inscritas y, por lo tanto, susceptibles, de declararse su ineficacia en relación a los perjudicados. Así tenemos, por ejemplo: las donaciones, anticipos de legítimas, entre otros; que por acción de quienes se han visto perjudicados en su derecho, solicitan judicialmente se declare su ineficacia y la correspondiente derogación de registro. Por lo que, reiteramos, las transferencias a título gratuito carecen de protección por el principio señalado.

C) Acto o contrato efectuado por quien en los registros aparece con facultades para otorgarlos.

La persona que va a vender debe ser el legítimo titular y debe encontrarse registrado como propietario del bien, objeto del contrato. Señalando con ello que, si el titular llega a ser una persona jurídica, se debe de proceder con su verificación en el registro competente; así como, sus representantes legales.

D) Causales de nulidad, rescisión, cancelación y resolución no consten en el registro.

Esta se encuentra relacionada con la conversión que se llega a manifestar en cuanto a un tercero registral, en relación con la verificación, previo a la celebración de un contrato, considerando la carencia de cargas en cuanto a los registros existentes, derivando la abolición respecto a la titularidad transferente. De identificarse la presencia de cargas y/o gravámenes, como comentarios de demanda, hipoteca, prenda, etc., la buena fe del adquirente se verá menoscabada y por lo tanto deberá atenerse a las consecuencias que se deriven de ella, tales como la nulidad en cuanto a la titularidad del inmediato transferente o puede ser el caso del remate del bien.

2.6.1 El Tercero Registral

2.6.1.1 Definición

De acuerdo con (UCHUYA CARRAZCO, 1999), la definición del tercero registral se desprende del art. 2014° del C.C. y del art. VIII del Título Preliminar del Reglamento General de Registros Públicos.

En una primera acepción, el tercero registral llega a comprenderse como aquel individuo sobre el cual se puede proceder con la adquisición de un derecho en registro del bien inscrito y de la adquisición en sí mismo. Mientras que, un segundo significado involucra a la concepción de un tercero registral sobre el cual se espera ofrecer la protección de la fe pública en determinadas circunstancias jurídicas contra actos o contratos. Además,

cabe destacar que la segunda se encuentra asociada con el tercero registral en cuanto al amparo de la fe pública, en donde se demuestra la oposición hacia el éxito de determinadas circunstancias jurídicas sobre las cuales se pueda manifestar la celebración que no haya gozado de intervención.

En tal vertiente, no cabe la menor duda que el adquirente convertido en tercero registral podrá a salvo su derecho, no las propias normas referentes al derecho usual, si no, exclusivamente, los principios y /o normativas pertinentes al derecho registral, poniendo a buen recaudo su derecho, toda vez que las normas sean de orden público y de estricto cumplimiento, según el art.2022° del C.C.

2.6.1.2 Requisitos

Según (QUILCATE TIRADO, 2011), “la persona que consigue derecho sobre un predio y posteriormente lo inscribe en el registro, no se verá perjudicado ante una fortuita invalidez del título de su transferente, no obstante, para que ocurra ello, se hace indispensable determinados requisitos”, conforme lo anota (TARAZONA ALVARADO, 2015), así tenemos:

a) Adquirir de buena fe: El Art. 2014° del CC precisa: *“El tercero que contrata con afinidad con la información fundada en el registro debe tener buena fe. Empero, no establece qué debe entenderse por buena fe”.*

De acuerdo con lo manifestado, por medio de la doctrina, se puede apreciar a dos aspectos en cuanto a su caracterización, tanto positivo como negativo, en donde el aspecto negativo está relacionado con el hecho de que la buena fe se desarrolle en relación con el carente conocimiento que se llegue a tener en referencia con la existencia de la inexactitud registral. Mientras que, la discrepancia está basada en la realidad y la extra registrales.

Mientras que, (GARCIA GARCIA, 1999), indicó que esta se trata de un desconocimiento de situaciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria y es la única situación que conduce a imprecisiones registrales. Los

acuerdos meramente obligados no afectan en nada a lo que refiere la buena o mala fe.

En tanto que, en lo referente a la característica positiva, se la vincula con una creencia. Es decir que, según ella, la buena fe importa, no simplemente la ignorancia de la equivocación registral, sino también cuando se cree que el titular registral ciertamente lo es.

Al respecto, de la redacción del Art. 2014° se colige que nuestro ordenamiento civil acoge el aspecto negativo, cuando prescribe que la buena fe llega a tener existencia en referencia con la demostración de la inexactitud del registro.

La cuestión, objeto de debate, se relaciona con la cuestión de si el desconocimiento de la existencia de un registro incorrecto lleva a creer que el titular registral tiene derecho a ejercer lo dimanado de esa inscripción. Sin embargo, debemos señalar que lo trascendental es la carencia de noción referente a la existencia de un registro incorrecto, y una falsa creencia en la ley.

Es interesante lo que destaca (GARCIA GARCIA, 1999) cuando dice: *“El concepto de buena fe podría estar centralizado en lo que refiere al problema de la ignorancia en lugar de la creencia”*

Más allá de que, normalmente la “ignorancia” suele llevar el estado relativo de “creencia”. Sin embargo, esto sería un resultado, no un concepto definido. Este solo está constituido por “ignorancia”.

El debate en curso que ha concitado la buena fe es si ella debe existir antes de que se inscriba en el registro, o si su exigibilidad realizarse hasta la obtención del derecho.

En cuanto a la primera postura, Sanz Fernández, aludido por (DIEZ-PICASO L. , 1995), asevera que la buena fe existe en el momento de registrarse la adquisición del bien en los Registros Públicos, para desplegar el manto protector ante una supuesta adquisición de una persona que no tenía el poder jurídico para enajenarlo.

Es incuestionable la incertidumbre que conllevaría pedir que la falta de noción se conserve hasta que el título sea inscrito en el registro, lo que a todas luces encarecería la transacción; pues, el tercero contrató en base a la información registral. Por lo que, tal incertidumbre ocasionaría un aumento en los costos transaccionales, asimismo, resultaría menoscabada su seguridad si luego tomará conocimiento de una causal nulidicente, rescisoria o resolutoria.

(DIEZ-PICASO L. , 1995), comentando el Art. 34° de la Ley Hipotecaria, afirma: *“Creo que es un principio general que la buena fe debe demostrarse durante la contratación y no mantenerse hasta el momento del registro. Asimismo, según criterio nuestro, desciende de la principal razón referente a la protección del art. 34, por ser una defensa de fe pública y del comercio legítimo, debe cristalizarse en el momento en el momento en que se realiza el acto comercial”*.

Con respecto a la presunción de la buena fe, es inobjetable que compete al perjudicado demostrar que el tercer adquirente conocía del defecto existente en el título del disponente. Distinta sería la situación si en el registro aparece el defecto que más adelante invalide, resuelva o extinga la propiedad del transferente; pues, en él no correspondería acreditar la malicia del adquirente, en la situación de celebrar el contrato tenía pleno conocimiento de dicha situación, esto es no tenía buena fe. Así tenemos, si A compra un inmueble a B y la reivindicación de C contra B está registrado en el título del inmueble, entonces A está celebrando el contrato de mala fe.

b) Adquirir a título oneroso: En atención a los efectos de legitimación que concede la fe pública, hasta contrariamente del legítimo facultativo del derecho, nuestra legislación brinda protección al adquirente - en forma onerosa - de un derecho, al titular que figura en el registro.

De este modo, se debe de reconocer que la adquisición de un título gratuito, tal y como puede ser herencia, donación, entre otros, involucra al no gozo de la protección del principio. Reviste singular importancia que la adquisición sea a título oneroso; pues, en estos casos el adquirente sufre detrimento de su patrimonio, lo que no sucede con quien adquiere a título gratuito; pues en, muchas veces se da preferencia en la protección del derecho al titular extra-registral, ya que, de no hacerlo, sufriría menoscabo en su patrimonio.

Esta situación ha merecido amplia discusión doctrinaria; así, tenemos que Galindo y Escosura, citados por (GARCIA GARCIA, 1999), expresan: *“esa distinción hace incierto el derecho del adquirente por título gratuito, que es tan respetable como el oneroso; pues, en el caso de los herederos que no pagaron ningún dinero ni fueron privados en relación con la adquisición de una propiedad, generando variaciones en cuanto a la fortuna y la consideración de compromisos”*

Es diferente la situación de quien adquiere la propiedad por prescripción adquisitiva, toda vez que de que se trata de una adquisición originaria y no derivada, no siendo dable hablar de una obtención exorbitante y/o gratuita. De ahí que, el adquirente por usucapión no será afectado por vicio alguno, sea de derogación, en que adolezca el título respecto al anterior titular registral.

c) Adquirir del titular registral: Esta llega a ser incuestionable en concordancia con la defensa del principio, considerando con ello que la adquisición del derecho se encuentra relacionada con la confianza que se tiene en términos de la información del obrante en cuanto al registro; sin embargo, se debe de considerar que la información puede ser errónea o no

concordante con la información de la realidad extra registral. Mientras que, se debe de manifestar que la intención del registro es el de publicar diferentes situaciones de condición jurídica y de derecho, en cuanto al efecto *erga omnes*, exponiendo que las condiciones jurídicas y de derecho suelen desarrollarse de forma registral.

Sobre el particular (GARCIA GARCIA, 1999) pone en exposición que Otro enunciado del requisito general es que la autoridad para enajenar del transmitente debe provenir del registro. Esto no es solo la existencia de un asiento previo a favor del transmitente (requisito positivo), en referencia con la inexistencia en cuanto al registro de las orígenes de derogación o bien las que se relacionan con la resolución contraria.

d) Registrar su Adquisición: Ha quedado establecido que resulta protegido por la fe pública, quien consigue un derecho del titular registral y lo inscribe posteriormente.

Al respecto, Cano Tello, citado por Tarazona Alvarado (2015) se manifiesta que este principio se halla directamente asemejado con la protección de terceros en donde se ha buscado la protección del titular registral, en donde no se debe de descartar a los apartados relacionados con el art. 34 (Ley Hipotecaria Española), haciendo referencia a la buena fe coherente con el adquirente del titular inscrito.

Esto significa que cualquier persona que adquiera un bien que cumpla con los tres requisitos anteriores, para ser protegido y legitimado, debe registrarlo. De esta forma, tendrá seguridad y legalidad constantes en el registro. Es decir, se considera válida y produce todos sus efectos una inscripción en la que se resume el título con base en su adquisición, mientras no se corrija o se determine que no es válida.

2.6.2 Doctrina

La doctrina española se refiere al tercero registral como aquel individuo que cuenta con beneficios básicos sobre los cuales se pueda destacar la fe pública registral referente a la consistencia de la adquisición de un derecho (ESPASA, 1998).

2.7 El principio de buena fe pública registral en el derecho comparado

2.7.1 Sistema Registral Español.

Según (TORRES MANRIQUE, 2011), el Art. 34 de la Ley Hipotecaria Española llega a proteger a cada una de las facultades en cuanto a la adquisición de buena fe y de un otorgante que cuenta con las facultades para que se pueda incidir en la transmisión del bien registrado.

Por otra parte, el art. 31 de la norma ostenta que “la nulidad respecto a las inscripciones de que consta el citado artículo no afecta los derechos previamente conseguidos por un tercero protegido en virtud del art. 34”

Además, el art. 207 establece que “las inscripciones respecto a inmatriculación según lo estipulado en los dos anteriores art., no afectará los derechos del tercero hasta dos años después de haberse producido”

El art. 302 del Reglamento Hipotecario español señala que “los dos años presentados en el art. 207 de la ley, no consigue alcanzar sobre las inscripciones efectuadas anterior al 1 de enero de 1909”

También debemos citar el artículo 8 del Registro Mercantil español, en donde se pone en manifiesto que toda declaración de inexactitud o nulidad está relacionada directamente con la inscripción en términos del registro mercantil, el cual no llega a afectar directamente al derecho de terceros en cuanto a la buena fe de adquisición.

Claro ejemplo de lo señalado es el dictamen del 5 de marzo de 2007, expuesta por la Sala 1ª del Tribunal Supremo que expresa, en donde se puede poner en evidencia que la doctrina manifestada en el artículo 34 LH, se pueden exponer dos extremos, en donde el primero está relacionado con

las adquisiciones de predominio en relación con el defecto de la titularidad y el segundo está relacionado con la transmisión tentativa que no llegan a ser manifestadas en el registro.

2.7.2 Sistema Registral Alemán

En Alemania, las transferencias de bienes raíces se registraron de acuerdo con el llamado sistema abstracto. En donde se señala que concurre un negocio de tipo obligacional (313 BGB), considerando la concurrencia en cuanto al consentimiento sustancial (S. 925 BGB), en donde se puede manifestar la existencia de un negocio causal, en relación con la inscripción y el carácter real, en donde no se llega a contar con la afectación del resto, ante la realización de los primeros.

Así, en Alemania, se encuentran haciendo regulaciones en términos del principio de legitimación en la siguiente condición: si se llegan a inscribir dentro del registro del derecho, se puede manifestar a favor de una persona si es que el individuo cuenta con la totalidad del derecho; mientras que, de acuerdo con lo manifestado en el artículo 891 BGB, se puede considerar que si se elimina el bien comprendido como derecho que se manifiesta en el registro, elimina la condición actual de derecho (artículo 892 BGB), según se describe en (MENDOZA DEL MAESTRO, 2013).

2.7.3. Sistema Registral Austriaco

En este sistema, advertimos que - en contraste del nuestro -, confiere el principio de la fe pública registral sin necesidad registral del título oneroso.

III. METODOLOGÍA

3.1. Variables:

En este estudio, la variable Independiente se refiere a la Buena Fe del tercero que, a título oneroso adquiere bienes inmuebles debidamente inscritos. Mientras tanto, la variable Dependiente es la aplicación del Art. 2014° del CC para resolver la nulidad e ineficacia de actos jurídicos.

3.2. Tipo, enfoque y diseño de Investigación:

Es de tipo descriptiva: Pues, se trata de observar y describir las situaciones, costumbres y actitudes manera general, no teniendo en cuenta únicamente los datos obtenidos en el estudio. Y explicativa: Porque se trata de estudiar y analizar las causas del problema, sean estos eventos físicos o sociales (variables independientes); al igual que sus resultados, los mismos que tienden a expresar ello en hechos verificables (variables dependientes).

3.3. Población y muestra:

Se enfocan en las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la Libertad, y potencialmente las resoluciones en Casación derivadas de esta instancia y examinadas en la Sala Suprema. La caracterización de los sujetos abarca dos grupos: en primer lugar, aquellos individuos mayores de edad que han adquirido bienes a cambio de un precio y que han sido engañados o sorprendidos en su buena fe; en segundo lugar, los jueces que integran las Salas Civiles de la Corte Suprema de Justicia de la Libertad.

3.4. Técnicas e instrumentos de recolección de datos:

Análisis de sentencias.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Resultados

Respecto a la descripción de los resultados se revisaron 4 sentencias provenientes de la Tercera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de la Libertad.

De los cuales 2 son materia de Nulidad de Acto Jurídico y los 2 restantes en materia de Mejor Derecho de Propiedad.

1) EXP. N° : 1803 – 2008.

Demandante: Manuel Leandro Moreno Correa.

Demandado: Adalberto Vásquez Palacios y otros.

Materia : Mejor Derecho de Propiedad.

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTISIETE.

El presente expediente viene en grado de apelación en afinidad con la sentencia adjunta en la resolución N° 22 con fecha 27/08/2014 la cual declara INFUNDADA lo solicitado por el demandante, proveniente del Sexto Juzgado Civil de Trujillo.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El demandante don Manuel Leandro Moreno Correa, mediante escrito obrante de folios seiscientos seis a seiscientos diez, interfiere recurso de apelación frente a la sentencia la misma que exhibe infundada la tacha e infundada la demanda interpuesta, así como infundadas las pretensiones accesorias, argumentando que:

a) En el presente caso resuelto existe en la sentencia una evidencia, deficiencia y falta de motivación fáctica no existiendo una razonable y estimación de los verificadores medios incorporados al proceso, entre ellos no se ha mencionado que los demandados actuaron de *mala fe* al adquirir

el inmueble materia de Litis, no valorando el documento consistente en Copia Legalizada de Certificado de Propiedad, otorgado por el Teniente Gobernado de Mansiche de fecha 25 de junio del año 1998, donde acredita que el demandante estuvo en posesión efectiva del terreno desde marzo del año 1997.

b) Asimismo, no se ha tomado en cuenta que el Señor Guillen Mendieta al adquirir el inmueble de mayor extensión tenía conocimiento que de dicho inmueble ya no eran propietarios los señores Adalberto Vásquez Palacios y Julia Moncada Quiroz, sino el demandante, no bastando alegar que estaba inscrito en Registros Públicos, sino que en posesión se encontraba personas distintas a los vendedores, acreditándose con evidencia que actuaron de *mala fe*. Del mismo modo no se ha valorado a los documentos como son Escritura Aclaratorias de fecha 23 de Abril de 1997 y la Escritura Pública de Compraventa de fecha 03 de Marzo de 1999 celebrada entre Oswaldo Jhon Guillen Mendieta y Paul Ibáñez Carranza y en dicha transferencia tenían total conocimiento quien es el comprador y se incluyó en dicho contrato el área de terreno ya vendido del recurrente, también no se valoró la Denuncia de parte, Copia Certificada de Acta de Constatación y de la Declaración Instructiva y copia certificada de testimoniales.

FUNDAMENTOS DE LA SALA:

6. El mejor derecho de propiedad, que es materia del presente proceso, es una institución por la cual existen dos títulos sobre un mismo bien y ***más de dos individuos alegan derecho de propiedad en afinidad al bien inmueble mismo***. Por ese motivo, se hace referencia hacia el CC en el art.1135, llegando a percibir que cuando un bien inmueble llega a contar con una serie de acreedores, el que cuenta con una condición de deudor, tiene la obligación de entregarlo, siendo el acreedor el que cuenta con un título inscrito de forma previa de acuerdo con la buena fe o en beneficio de la inscripción con fecha anterior.

11. Segundo párrafo: El codemandado Alfonso Paul Ibáñez Carranza, conforme a lo argumentado en su mensaje de contestación de demanda su derecho de propiedad lo habría adquirido de si legítimo propietario Oswaldo Guillen Mendieta, con fecha 03/03/1999 habiendo adquirido dicho inmueble mediante minuta de compraventa; donde se tiene su derecho inscrito por medio de la Escritura Pública de fecha 03/03/1999 como se verifica en la copia de Partida Registral.

13. Estando a los antes expuesto, es se reiterar que en un proceso en el cual se optimiza el derecho hacia la propiedad, entendiendo con ello que dos propietarios de un mismo bien llegan a contar con la posibilidad de discutir acerca de la propiedad en sí misma, haciendo referencia a tres consideraciones: a) título del acreedor previamente inscrito por buena fe, b) El acreedor con título de fecha preliminar, c) el título con fecha más antigua. En el caso concreto de autos, se puede concluir que es indudable que nos hallamos frente a un acreedor que ostenta la propiedad del mismo bien inmueble, el mismo que se halla inscrito adecuadamente en el Registro oportuno, requiriendo de la aplicación el art.1135° del Código sustantivo, que se refiere al acreedor de **buena fe** el mismo que ha sido inscrito inicialmente, siendo el demandado Alfonso Paul Ibáñez Carranza, quien exhibe el mejor derecho de propiedad porque además, que su título figura en un documento de fecha cierta ha probado que ha inscrito su derecho en el Registro de Propiedad Inmueble, Libertad, entonces si bien el demandante habría acreditado que adquirió el bien y que habría estado en posesión, también lo es que, su derecho no ha sido inscrito, habiéndose probado en forma idónea que es el demandado quien ostenta mejor derecho de propiedad con derecho inscrito y por tanto su derecho es preferente frente a terceros que tenga derecho no inscrito, sin detrimento que el demandante pueda valer su posible derecho que alega vía la acción correspondiente.

RESUELVE:

CONFIRMAR la solicitada sentencia comprendida en la resolución número veinticinco, de fecha quince de mayo del año dos mil trece, obrante en autos de folios cuatrocientos cuarenta a cuatrocientos sesenta y tres, en el extremo que disipa declarar **FUNDADA** la demanda.

2) EXP. N° : 1693 – 2009.

Demandante: Alfonso Domingo Céspedes Osorio.

Demandado: Pedro Soto Loyola y otros.

Materia : Nulidad de Acto Jurídico.

RESOLUCIÓN NÚMERO: CUARENTA.

El presente expediente de apelación referente a la sentencia contenida en la resolución número treinta y siete, de fecha treinta de junio del año dos mil catorce, con folios seiscientos noventa y dos a setecientos tres, que declara INFUNDADA lo solicitado por el demandante, proveniente del Primer Juzgado Civil Transitorio de Descarga.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El demandante don Alfonso Domingo Céspedes Osorio, interpone recurso de apelación, argumentando que:

a) En la resolución sentencia no se aprecia la congruencia procesal que la norma exige, pues, en el texto expreso del denominado fallo no se precisa expresamente a que acto jurídico se refiere; tampoco hace referencia a la pretensión accesoria consistente en la derogación de los asientos registrales y de los intervinientes; que, por consiguiente dicha resolución le causa graves perjuicios de carácter patrimonial, por denegarse su derecho expresado en su demanda, así como que, desde el punto de vista adjetivo, que aparece de los mismo actuados judiciales.

b) Su escrito de demanda contiene en forma expresa las presunciones respecto a la nulidad de actos jurídicos de los documentos que lo contienen, así como la Nulidad y Cancelación de los Asientos, debidamente especificados, pretensiones que han sido desarrollados durante la secuela del presente proceso.

c) Que, el Juzgado, en su sexto considerando sobre Improcedencia de la demanda, se ha referido en modo subjetivo a los fundamentos de su demanda. Sostener que, en el proceso actual, era de aplicación lo dispuesto en el art. 1135° del CC., al tratarse de documentos de antigüedades diferentes, y en tal caso prevalece si título de propiedad.

FUNDAMENTOS DE LA SALA:

1. Que, acorde referente al del postulatorio escrito de demanda de fojas ciento sesenta y cuatro a ciento ochenta y uno, la pretensión demandada viene a ser 1) la Nulidad Jurídica de Compraventa y la Minuta que lo contine de fecha 02.08.2006, celebrada entre Pedro Soto Loyola y María Juárez Fernández y la Nulidad de la Escritura Pública N° 650, formalizada entre las misma personas de fecha 14.10.2006 ante Notario, de la transferencia del inmueble de un área de 153.93 m²; 2) la Nulidad del Acto Jurídico de compraventa y la Minuta que lo sujeta de fecha 04.10.2007, celebrada entre Pedro Soto Loyola y los esposos Carlos Wilfredo Soto Inchaustegui y María Teresa Valdiviezo Escobar la Nulidad de Escritura Pública N° 3326, formalizada entre las mismas partes, de fecha 11.10.2007, ante Notario, de la transferencia del inmueble de un área de 150.21 m²; 3) la Nulidad de Acto Jurídico de Compraventa y la Minuta que lo contiene de fecha 28.12.2007, celebra entre Pedro Soto Loyola y Lilian del Rocío Monja Armas y la Nulidad de la Escritura Pública N° 4129, formalizada entre las mismas partes, de fecha 04.01.2008, ante Notario, de la transferencia del inmueble de un área de 329.26 m²; 4) la nulidad de la Resolución de Alcaldía N° 846-MDS y N° 602-MDS, que aprueba la subdivisión de Lote de Terreno Lote 9, Mz 35, Salaverry, área de 663.40 m²; 5) la Nulidad de

los Asientos Registrales N° 00003, 00004, 00005, 00006 y 00007 y la Cancelación de los mismo anotados en la Partida Electrónica p-14081413 del Registro de propiedad inmueble referente a la Zona N° V-Sede Trujillo: 7) Nulidad y Cancelación de los Asientos Registrales N° 0001 y 00002 de la partida P- 14166544 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° V Sede Trujillo.

No obstante, a pesar que no aparece como materia de la demanda la inscripción de asiento 0001, de la Partida Registral 14081413, sin embargo, del contenido de la misma aparece que se cuestiona dicho asiento de la partida registral aludida, en el sentido que contiene datos inexactos o falsos, más aún, si los mismos constituyen el basamento de los actos jurídicos y asientos registrales objeto de demanda, pero a pesar de ellos dicho asiento registral no es materia de nulidad, siendo que a efectos de que exista un pronunciamiento coherente debe también solicitarse la nulidad del tantas veces mencionado asiento registral, por lo que no habiéndose efectuado la pretensión postulatoria de demanda es ese sentido, debe ordenarse la nulidad de actuados y disponerse al A-QUO una nueva recalificación de la demanda.

2. Tercer párrafo: El demandado citado Pedro Soto Loyola, no ha sido debidamente notificado con la demanda, ni demás actuados pese a que conforme a la hoja de RENIEC, solicitada por el Colegiado corriente en autos, aparece su domicilio real conforme consta de los de la materia; siendo ello así al no habersele emplazado debidamente se ha afectado el derecho d defensa que le asiste, incidir en causal de derogación insubsanable, la misma que debe sancionarse en afinidad a los art. 171° y 176° del CCP, y a efectos de avalar de las partes el derecho a un debido proceso, debe ser emplazado el referido demandado en dicho domicilio especificado en su ficha de RENIEC.

RESUELVE:

DECLARAR NULA E INSUBSISTENTE ha manifestado la improcedencia de la demanda en cuanto a la nulidad del acto jurídico, con la resolución N° 37, con fecha de 30/06/2014.

3) EXP. N° : 4209 – 2011.

Demandante: Fortunato Orlando Sánchez Sánchez.

Demandado: Digna Emérita Alvarado Ledezma y otro.

Materia : Nulidad de Acto Jurídico.

RESOLUCIÓN NÚMERO: VEINTIUNO.

El presente expediente en grado de apelación respecto a la sentencia fundada en la resolución número dieciocho, de fecha nueve de abril del año 2015, expedida por la señora Juez del Primer Juzgado Civil Transitorio de Descarga de Trujillo que declara INFUNDADA la demanda sobre nulidad de acto jurídico de compraventa.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

El demandante don Fortunato Orlando Sánchez Sánchez, interpone recurso de apelación, argumentando que:

a) El A-quo, solo se ha limitado a reiterar, lo que implica la violación del debido proceso, que los hechos que respaldan lo que refiere la pretensión procesal no constituyen actos nulos, sino ineficaces, conforme a lo acotado en la sentencia, siendo esta situación procesal, una causal de violación del debido proceso, por la existencia de una motivación aparente, que oportunamente se deberá valorar en el estadio procesal pertinente.

b) Asimismo, arguye que constituye una flagrante violación del debido proceso traducido en la ligada valoración y fundada de la prueba, el haberse efectuado una apreciación y valoración disímil a la realidad de las cosas, pues, sin necesidad de realizar mayores ahondamientos, resulta

irrefutable el hecho que el juzgador ha omitido las causales invocadas y expresar clara e insondablemente los fundamentos de su decisión judicial en abierta contradicción a lo resuelto por el Superior Jerárquico al anular la sentencia de primera instancia; situación procesal que no ha ocurrido.

c) Que, del texto acotado en la resolución sentencial, se verificará que ésta adolece de causales expresas de nulidad, y como se tiene indicado, no se ha considerado la valoración conjunta que debió haberse realizado, constituyendo un hecho indudablemente violatorio del derecho de defensa, asimismo se viola flagrantemente el principio de congruencia procesal, al no haberse valorado ex profeso este hecho sustancial, que genera per se la nulidad de la sentencia recurrida.

d) Finalmente añade que, siendo esto así, al haberse determinado que el Juzgado no lo ha valorado como corresponde de manera imperativa los hechos y las causales esgrimidas como fundamentos de la pretensión procesal, y por el contrario se ha resuelto de manera errada, resulta ser un hecho procesal abiertamente atentatorio de su derecho, por cuanto la solución arribada no se ajusta a la verdad material como causa excluyente para la fundamentación de la sentencia, resultando ser arbitraria, haciéndose obviado una adquisición correcta del derecho material y pruebas aportadas indebidamente dejadas de valorar por el Juez de la causa.

FUNDAMENTOS DE LA SALA

6. Cuarto Párrafo: Se puede poner en condición que la sustitución legal de un individuo corresponde a encontrar representado en cuanto a los actos jurídicos, en cuanto a la representación de provenir dentro de un mandato legal, presumiendo la acción de buena fe en efectos del acto jurídico.

RESUELVE:

CONFIRMAR la sentencia apelada en la resolución N°18, de fecha nueve de abril del año 2015, obrante de fojas ciento noventa y uno a doscientos, que declara **INFUNDADA** la demanda sobre Nulidad del Acto Jurídico.

4) EXP. N° : 0807 – 2014.

Demandante: Santo Humberto Haro Reyes y Otros.

Demandado: Luis Hermes Aguilar Sandoval.

Materia : Mejor Derecho de Propiedad.

RESOLUCIÓN NÚMERO: CINCUENTA Y DOS.

El expediente que fue apelado, en cuanto a la resolución N° 49, en donde se ha declarado la condición de infundada la demanda, considerando la fecha manifestada de 18 / 09 / 2014, con una cantidad de hojas de entre 350 – 358., considerando con ello al juzgado mixto de Julcán.

FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:

Los demandantes, don Santos Humberto Haro Reyes y don Santos Delfor Haro Reyes, con escrito de folios trescientos sesenta y uno a trescientos sesenta y siete, interponen recurso de apelación de sentencia, argumentando que:

a) Los recurrentes adjuntan a la demanda medios probatorios idóneos, que han causado convicción en el Juzgador; demostrando que tenemos el Mejor Derecho de Propiedad, así como con derecho a que el inmueble en la parte ocupada por el demandado se les restituya, de cuyo parecer no ha sido su criterio y sólo ampara su decisión en una Prueba que es la Prueba Pericial, sin tomar en cuenta que existen otro medios probatorios de mayor rango, como es el Expediente fenecido sobre Reivindicación y valoración correcta y adecuada.

b) Para efecto de resolver el conflicto referente al mejor derecho de propiedad, es de aplicación las normas fundadas en el **art.1135°** del CC, por el cual se prefiere al acreedor de **buena fe**, manifestándose en el

predio Corralpampa corresponde a los recurrentes, en consecuencia, tienen preferencia respecto a la extensión demandada, por cuanto forma parte del terreno que le fue vendido por la vendedora doña María Constanza Ramírez Cueva.

c) Finalmente arguye que el bien comprendido como derecho a la propiedad, se ha valorado que los demandantes se encuentran aprobados e inscritos en LO que respecta a los registros públicos, en donde se ha señalado que el bien llega a ser adquirido por aquel individuo propietario, de acuerdo con lo manifestado en el CC del art. 2012 y 2014.

FUNDAMENTOS DE LA SALA:

4.4 El mejor derecho de propiedad llega a contar con dependencia de que ambas partes lleguen a contar con legitimidad, valides y la consideración de un título que llegue a evidenciar el derecho hacia la propiedad, en donde la existencia de conflictos reales puede generar la necesidad de contar con los elementos mencionados anteriormente, en prevalencia de la demostración de posesión.

RESUELVE:

CONFIRMAR la sentencia que fue apelada, en cuanto a la resolución N° 49, en donde se ha declarado la condición de infundada la demanda, considerando la fecha manifestada de 18 / 09 / 2014, con una cantidad de hojas de entre 350 – 358.

4.2 Discusión

Después de haber revisado las sentencias emitidas por las Tercera Sala Civil de la CSJ de la Libertad, hemos podido observar que el Principio de Buena Fe si es aplicado por los jueces en materia civil de la CSJ de la Libertad al momento de emitir decisiones jurisdiccionales.

Si bien es cierto, nuestra muestra es pequeña por el déficit de acceso a la revisión de estas, por tratarse de documentos que sólo pueden ser solicitados por las partes intervinientes.

Al momento de la revisión nos hemos percatado que la aplicación del principio de Buena Fe se aplica de acuerdo con lo establecido en el Art.1135° del CC tal y como se observa en la sentencia número **1803-2008** sobre **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**, haciendo valer el derecho al propietario que adquirió su bien con anterioridad, sino que además lo inscribió en Registros Públicos.

Respecto a las sentencias número **1693-2009 y 4209-2011** que son en materia de **NULIDAD DE ACTO JURÍDICO**, si bien es cierto no se aplican al momento de resolver la apelación, son citadas en los fundamentos de la apelación, esto es en el caso **1693-2009**; y también al momento de presumir la buena fe con la que actúa el representante en nombre del representado según el caso **4209-2011**.

Finalmente se vuelve a revisar una sentencia en materia del **MEJOR DERECHO DE PROPIEDAD**, en donde se utiliza la buena fe como sustento de los fundamentos de la sala, aunque el principio utilizado para resolver ese caso en concreto sea el de *prioridad en el tiempo* establecido en el artículo **2016°**.

V. CONCLUSIONES

- La aplicación del Principio de Fe Pública Registral se encarga de la protección en cuanto al proceso de la adquisición de los bienes inmuebles en términos del tercero, mediante la concepción del título oneroso o gratuito en cuanto al Sistema Registral Austriaco.
- Un sistema bien definido es aquel que tiene las normas claras, lo que implica confianza, principalmente para aquellos que realizan o participan en el tráfico patrimonial, debido a la seguridad jurídica que el garantiza el principio de fe pública registral.
- Se verificó que las decisiones jurisdiccionales de los jueces civiles de la CSJ de La Libertad sí aplican los alcances del Art. 2014° del CC en relación con la buena fe del tercero adquirente para resolver la nulidad e ineficacia de actos jurídicos, durante los años 2010 y 2014.

VI. RECOMENDACIONES

- Unificar el registro de propiedad inmueble con la finalidad de facilitar la publicidad de los aspectos más relevantes de la misma, en favor de los terceros.

- Eliminar la onerosidad a fin de poder amparar toda adquisición, ya sea a título oneroso y/o gratuito.

REFERENCIAS

ALVAREZ CAPEROCHIPI, J. A. (1987). *Curso de Derechos Reales* (Vols. 1 - Propiedad y posesión). Madrid, España: Civitas.

AREVALO LEÓN, J. y. (1998). *Derecho Registral Inmobiliario* (1 ed.). Lima: Ediciones Forenses.

ARIAS - SCHREIBER PEZET, M. (1998). *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984* (Vol. IV). Lima: Gaceta Jurídica.

AVENDAÑO, J. (1990). *Derechos Reales*. Peru: Pontificia Universidad Católica del Perú.

BECERRA RAMOS, F. L. (25 de Noviembre de 2012). *La Buena fe contractual, La buena fe registral y la buena fe en el derecho comparado*. Recuperado el 23 de Octubre de 2015, de Monografias.com S.A.: <http://www.monografias.com/trabajos93/buena-fe-contractual-registral-derecho-comparado/buena-fe-contractual-registral-derecho-comparado2.shtml>

BULLARD GONZÁLEZ, A. (2009). *Derecho y Economía: El Análisis Económico de las Instituciones Legales*. Lima: Palestra Editores.

CASTILLO FREYRE, M. (2007). *La Transferencia de la Propiedad Inmueble en el Perú y la Seguridad Jurídica*. Lima: Palestra Editores.

CASTILLO FREYRE, M. (2010). *Tratado de la Venta* (Vols. I-II). Lima: Palestra Editores.

DE SOTO, H. (1989). *El otro sendero* (8 ed.). Colombia: Printer.

DE SOTO, H. (2000). *El misterio del capital*. Perú: El Comercio.

DIEZ-PICASO, L. (1995). *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial III- Las Relaciones Jurídico Reales, El Registro de la Propiedad, La Posesión* (4 ed., Vol. III). Madrid: Civitas.

DIEZ-PICASO, L. y. (1998). *Sistema de Derecho Civil* (6 ed., Vol. III). Madrid: Tecnos.

ESPASA. (1998). *Diccionario Jurídico*. España: Espasa Calpe S.A.

Fundación Wikimedia, Inc. (17 de Setiembre de 2014). *Wikipedia*. Recuperado el 24 de Noviembre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Principio_de_buena_fe

GARCIA GARCIA, J. M. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario* (Vol. II). Madrid, España: Civitas.

GONZÁLES BARRÓN, G. (2005). *Derechos Reales* (1 ed.). Lima: Jurista Editores.

GONZÁLES BARRÓN, G. (2011). *Propiedad y Derechos Humanos, superación del modelo liberal y codificado de propiedad* (Vol. VI). Lima: Jurista Editores.

GONZALES BARRÓN, G. (2012). *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (2 ed.). Lima: Jurista Editores.

GONZALES BARRÓN, G. H. (2008). *Introducción al Derecho Registral y Notarial* (2 ed.). Lima: Jurista Editores.

GONZALES BARRÓN, G. H., QUINTANILLA LIVIA, R. I., & ALIGA HUARIPATA, L. A. (2008). *Manual de los Procedimientos Registrales*. Lima: Gaceta Jurídica.

GUTIÉRREZ CAMACHO, W. (2010). *Código Civil Comentado: comentan 209 especialistas en las diversas materias del Derecho Civil* (Vol. V). Lima: Gaceta Jurídica.

HERRERA CAVERO, V. (1987). *Derecho Registral y Notarial* (3 ed.). Lima: Raisol.

MUSTO, N. J. (2000). *Derechos Reales* (Vol. I). Buenos Aires, Argentina: Astrea.

MANZANO SOLANO, A. y. (2008). *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*. Madrid: Centro de Estudios del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

MENDOZA DEL MAESTRO, G. (01 de Julio de 2013). *Derecho y Cambio Social*. Recuperado el 02 de Diciembre de 2015, de La Fe Pública Registral y la Falsificación de Documentos: http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf

MOISSET DE ESPANÉS, L. (2004). *La Publicidad Registral* (1 ed.). Lima: Palestra Editores.

MONSALVE CABALLERO, V. (Julio de 2008). *La Buena Fe como Fundamento de los Deberes Precontractuales de Conducta una Doctrina Europea en Construcción*. Recuperado el 03 de Diciembre de 2015, de Scielo: http://www.scielo.org.co/scielo.php?pid=S0121-86972008000200003&script=sci_arttext

Perú., R. (s.f.). *Registradores Peru.org*. Recuperado el 24 de Noviembre de 2015, de La fe Pública Registral y la Falsificación de Documentos: <http://www.registradoresperu.org/wp-content/uploads/2013/08/La-Fe-P%C3%BAblica-Registral-Y-La-Falsificaci%C3%B3n-De-Documentos.doc>

QUILCATE TIRADO, J. (28 de Mayo de 2011). *El Visir*. Recuperado el 27 de Octubre de 2015, de Revista Electrónica de Derecho Registral y Notarial: <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2011/05/28/proteccion-judicial-del-tercero-registral-a-proposito-de-la-casatoria-n-5072-2006-lambayeque/>

RAMÍREZ CRUZ, E. M. (2007). *Tratado de Derechos Reales (Teoría general de los derechos reales bienes - posesión)* (Vol. I). Lima: Rodhas.

TARAZONA ALVARADO, F. (2015). *Algunas consideraciones sobre el Principio de Fe Pública Registral*. Recuperado el 12 de Noviembre de 2015, de DerechoPedia.pe: <http://derechopedia.pe/el-derecho-registral/198-algunas-consideraciones-sobre-el-principio-de-fe-p%C3%BAblica-registral>

TORRES MANRIQUE, F. J. (2011). *Google*. Recuperado el 02 de Diciembre de 2015, de Principios Registrales: ipc.pe/inmobiliario2011/PRINCIPIOS%20REGISTRALES.doc

UCHUYA CARRAZCO, H. (1999). *Amparo Constitucional y Legal del Tercero Registral*. Lima: Enmarce.

VIVAR MORALES, E. (1998). *La inscripción registral de la propiedad inmueble en el Perú: un análisis doctrinario, legislativo y jurisprudencial del proceso de titulación y registro de predios urbanos y rurales* (1 ed.). Lima: PUCP.



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

Declaratoria de Autenticidad del Asesor

Yo, ZEVALLOS LOYAGA MARIA EUGENIA, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - TRUJILLO, asesor de Tesis titulada: "La buena fe del tercero que adquiere a título oneroso bienes inscritos en registros públicos y su aplicación, según el art. 2014 el Código Civil", cuyo autor es SALCEDO CEDANO MAGDA SILVANA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 9%, 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.

TRUJILLO, 09 de Mayo del 2024

Apellidos y Nombres del Asesor:	Firma
ZEVALLOS LOYAGA MARIA EUGENIA DNI: 18190178 ORCID: 0000-0002-2083-3718	Firmado electrónicamente por: MZEVALLOS el 09- 05-2024 18:14:53

Código documento Trilce: TRILCE - 0718763