



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

El principio de la fe registral y su incidencia en las transferencias de la  
titularidad de bienes inmuebles en el Perú

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE:**

Abogado

**AUTORES:**

Galarza Caballero, Martin Erick ([orcid.org/0000-0003-3547-7127](https://orcid.org/0000-0003-3547-7127))

Tenorio Bautista, Liliana ([orcid.org/0000-0003-4763-5567](https://orcid.org/0000-0003-4763-5567))

**ASESOR:**

Mtro. Guerra Campos, Jefferson Williams ([orcid.org/0000-0003-0158-7248](https://orcid.org/0000-0003-0158-7248))

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

**LÍNEA DE RESPONSABILIDAD SOCIAL UNIVERSITARIA:**

Fortalecimiento de la democracia, liderazgo y ciudadanía

LIMA - PERÚ

2023

**Dedicatoria:**

A mi querida madre Alicia Bautista Garamendi, quien es mi mayor motivación y mi fortaleza para lograr mis metas y logros en la vida, por ser una mujer luchadora y admirable, sin ti nada hubiese sido posible finalmente para mi hermana alessa.

Tenorio Bautista, Liliana

A Dios, a mis padres quienes me dieron la vida, a mi hermano y a mi familia quien gracias a su ayuda he podido culminar con la carrera, a cada uno de ellos va mi dedicatoria.

Galarza Caballero, Martin Erick

### **Agradecimiento:**

A Dios, por permitirme estar en vida, por guiar mi camino y darme las fuerzas para cumplir mis objetivos como profesional. Así mismo agradezco el apoyo incondicional de mi mamá que en los momentos más difíciles siempre estuvo conmigo, apoyándome dándome las fuerzas, agradezco a mis familiares y amigos más cercanos por el aliento y confiar en mi gran capacidad. Finalmente, agradezco a mi asesor de tesis, el Dr. Jefferson Williams Guerra Campos. Por su gran trabajo como docente al direccionar el desarrollo de mi tesis con su amplia experiencia y paciencia que le caracteriza.

Toda mi gratitud a todos ustedes.  
Tenorio Bautista, Liliana

Agradezco de manera muy especial a mis padres y a mi hermano que siempre me apoyaron y también a nuestro docente el Dr. Jefferson W Guerra Campos por el gran empeño ejerce su enseñanza y conocimiento quien se esmeró para darme una guía que todo estudiante lo necesita.

Galarza Caballero, Martin Erick



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

**Declaratoria de Autenticidad del Asesor**

Yo, GUERRA CAMPOS JEFFERSON WILLIAMS, docente de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, asesor de Tesis titulada: "El principio de la fe registral y su incidencia en las transferencias de la titularidad de bienes inmuebles en el Perú", cuyos autores son GALARZA CABALLERO MARTIN ERICK, TENORIO BAUTISTA LILIANA, constato que la investigación tiene un índice de similitud de 15.00%, 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, 08 de Julio del 2023

<b>Apellidos y Nombres del Asesor:</b>	<b>Firma</b>
GUERRA CAMPOS JEFFERSON WILLIAMS <b>DNI:</b> 71012547 <b>ORCID:</b> 0000-0003-0158-7248	Firmado electrónicamente por: JGUERRACA el 17- 07-2023 18:44:56

Código documento Trilce: TRI - 0580674





**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

**FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES**

**ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

**Declaratoria de Originalidad de los Autores**

Nosotros, GALARZA CABALLERO MARTIN ERICK, TENORIO BAUTISTA LILIANA estudiantes de la FACULTAD DE DERECHO Y HUMANIDADES de la escuela profesional de DERECHO de la UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO SAC - LIMA ESTE, declaramos bajo juramento que todos los datos e información que acompañan la Tesis titulada: "El principio de la fe registral y su incidencia en las transferencias de la titularidad de bienes inmuebles en el Perú", es de nuestra autoría, por lo tanto, declaramos que la Tesis:

1. No ha sido plagiada ni total, ni parcialmente.
2. Hemos mencionado todas las fuentes empleadas, identificando correctamente toda cita textual o de paráfrasis proveniente de otras fuentes.
3. No ha sido publicada, ni presentada anteriormente para la obtención de otro grado académico o título profesional.
4. Los datos presentados en los resultados no han sido falseados, ni duplicados, ni copiados.

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

<b>Nombres y Apellidos</b>	<b>Firma</b>
GALARZA CABALLERO MARTIN ERICK DNI: 74050186 ORCID: 0000-0003-3547-7127	Firmado electrónicamente por: MGALARZAC7 el 26-07-2023 18:45:15
TENORIO BAUTISTA LILIANA DNI: 70214520 ORCID: 0000-0003-4763-5567	Firmado electrónicamente por: TENORIOBA el 28-07-2023 14:20:05

Código documento Trilce: INV - 1578398



## Índice de contenidos

Carátula	i
Dedicatoria	ii
Agradecimiento	iii
Declaración de autenticidad del asesor	iv
Declaratoria de originalidad del autor/ autores	v
Índice de contenidos	vi
Índice de tablas	vii
Resumen	viii
Abstract	ix
I. INTRODUCCIÓN	1
II. MARCO TEÓRICO	5
III. METODOLOGÍA	13
3.1. Tipo y diseño de investigación	13
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización	14
3.3. Escenario de estudio	14
3.4. Participantes	14
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	15
3.6. Procedimientos	16
3.7. Rigor científico	16
3.8. Método de análisis de datos	17
3.9. Aspectos éticos	17
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN	19
V. CONCLUSIONES	34
VI. RECOMENDACIONES	35
Referencias	36
Anexos	

## Índice de tablas

Tabla 1 <i>Categorías y subcategorías</i>	14
Tabla 2 <i>Características de los participantes</i>	15
Tabla 3 <i>Pregunta n° 1: respuestas</i>	19
Tabla 4 <i>Pregunta n° 1: análisis</i>	19
Tabla 5 <i>Pregunta n° 2: respuestas</i>	20
Tabla 6 <i>Pregunta n° 2: análisis</i>	20
Tabla 7 <i>Pregunta n° 3: respuestas</i>	21
Tabla 8 <i>Pregunta n° 3: análisis</i>	22
Tabla 9 <i>Pregunta n° 4: respuestas</i>	22
Tabla 10 <i>Pregunta n° 4: análisis</i>	23
Tabla 11 <i>Pregunta n° 5: respuestas</i>	23
Tabla 12 <i>Pregunta n° 5: análisis</i>	24
Tabla 13 <i>Pregunta n° 6: respuestas</i>	24
Tabla 14 <i>Pregunta n° 6: análisis</i>	25
Tabla 15 <i>Pregunta n° 7: respuestas</i>	25
Tabla 16 <i>Pregunta n° 7: análisis</i>	26
Tabla 17 <i>Pregunta n° 8: respuestas</i>	27
Tabla 18 <i>Pregunta n° 8: análisis</i>	27
Tabla 19 <i>Pregunta n° 9: respuestas</i>	28
Tabla 20 <i>Pregunta n.° 9: análisis</i>	29

## Resumen

El presente trabajo de investigación tuvo como objetivo determinar las incidencias del principio de la fe registral en las transferencias de titularidad de bienes inmuebles en el Perú. El tipo de investigación que se realizó es de tipo básico porque tiene la función de recolectar información de la realidad y enriquecer sus conocimientos, en cuanto a la metodología fue en el enfoque cualitativo, el diseño es fenomenológico: ya que, se aplicara a través de las experiencias con el propósito de averiguar, describir y comprender las experiencias de los distintos especialistas notariales y registrales, la técnica que se empleó en la presente investigación fue la recolección de información a través de las entrevistas.

Finalmente, se llegó a la conclusión que el principio de la fe registral es un medio como protección al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, siempre y cuando estén inscritos en los registros públicos y garantizados con la publicidad, sin embargo, la buena fe a favor de un tercero ha traído consecuencias y perjudicial al propietario, porque de esta manera se está creando un derecho sobre la base de lo ilícito acogándose a este principio.

**Palabras clave:** Derecho de propiedad, principios de la buena fe registral, transferencias inmuebles, seguridad jurídica, fraude inmobiliario.

## Abstract

The objective of this research work was to determine the incidences of the principle of registry faith in transfers of ownership of real estate in Peru. The type of research that was carried out is of a basic type because it has the function of collecting information on reality and enriching their knowledge, in terms of the methodology it was in the qualitative approach, the design is phenomenological: since, it will be applied through the experiences with the purpose of finding out, describing and understanding the experiences of the different notarial and registry specialists, the technique used in the present investigation was the collection of information through interviews.

Finally, it was concluded that the principle of registry faith is a means of protecting property rights in transfers of real estate, as long as they are registered in public records and guaranteed with publicity, however, good Faith in favor of a third party has brought consequences and is detrimental to the owner, because in this way a right is being created on the basis of what is illegal, invoking this principle.

**Keywords:** Property law, principles of good faith registration, real estate transfers, legal certainty, real estate fraud.

## I. INTRODUCCIÓN

El derecho de propiedad en nuestro país está establecido en el artículo 70° de la Constitución como un derecho subjetivo, donde el Estado está en la obligación de garantizar su inviolabilidad.

Partiendo sobre el tema, en el presente trabajo se hizo referencia sobre la transmisión de la propiedad inmueble, teniendo cuenta que el ordenamiento se acogió al sistema espiritualista francés o declarativo para la transferencia de propiedad en la cual, el solo hecho de la voluntad y el acuerdo entre las partes hace propietario del bien inmueble como se hace alusión en el artículo 949 del Código Civil, salvo disposición en contrario. Por ello, no es necesario la inscripción en los registros públicos por la sola consensualidad

Sin embargo, hay un problema en los últimos años el vigente sistema de traspasó de bienes inmuebles al no tener seguridad jurídica por la existencia de los fraudes inmobiliarios, la aparición de los falsos propietarios, falsificación de identidad y la concurrencia de acreedores que adquieren la propiedad, dentro de ellas, se encuentra otras formas de modalidad de fraude, la estafa desde afuera en la que el falso propietario pide un adelanto de cuota y después será entregada la propiedad, cuando este retorne apenas cancele el monto pactado y la entrega de las llaves de esta propiedad, otro modo de modalidad es el anuncio falso, estas formas de fraude inmobiliario, amenazan directamente el derecho de propiedad.(Instituto de Ciencias Hegel, 2022)

Siguiendo al anterior párrafo sobre el crecimiento de las transferencias de propiedad a pesar al estado de emergencia de la COVID-19, la comunidad inmobiliaria se ha estado desarrollando con total normalidad, ofreciéndose por medios virtuales y como consecuencia relaciones jurídicas de compraventa. Posterior a ello, la Sunarp ha descubierto fraudes inmobiliarios en las que muestra las debilidades de las distintas instituciones con respecto al derecho registral. (Gomer, 2022).

El principio de la buena fe pública registral, Ley n.º 30313, que se dio por parte del Estado como un medio de publicidad para salvaguardar, prevenir los fraudes inmobiliarios por organizaciones delictivas que se aprovechaban. (Ángeles, 2021), De esta manera, el principio de buena fe pública registral cumple un

fundamental en la regulación, donde el principal objetivo es ofrecer la protección del tráfico jurídico inmobiliario y dar seguridad jurídica al propietario y al adquirente.

Por otra parte, el artículo 2014 del Código Civil, predomina a la norma de la fe pública registral, el principal fundamento es asegurar el tráfico patrimonial y brindar seguridad jurídica a los que consiguen la propiedad, por otro lado, su principal función es hacer frente a los problemas relacionados al fraude inmobiliario. Esto refleja la deficiencia que se rige la norma de transferencia de propiedad, pese a que se han creado formas y mecanismos que disminuyan esta realidad a la cual se somete un propietario al inscribirse. (Ancco, 2021).

Por lo tanto, la existencia de “alerta registral”, un servicio gratuito creado por la Sunarp con la finalidad de proteger tu patrimonio a través de mensajes de textos o correos electrónicos, hace mención a dos tipos de comunicación, la “Alerta de Inscripción”, advierte al usuario sobre las prestaciones de título relacionado con una partida registral que el usuario haya afiliado previamente, por otro lado, está la “Alerta Publicidad” que advierte sobre las solicitudes de publicidad registral que involucren una partida de registros de predios. Si bien es un mecanismo para disminuir casos que son frecuentes en nuestro alrededor, hoy puedes ser dueño de una propiedad y mañana no sabes si eres propietario, ya que por avalarse del artículo 2014, esas terceras personas pueden inscribir el bien, esta alerta no protege en su totalidad estos actos ilícitos cometidos frecuentemente. (Gestión, 2022)

De igual modo, el fraude inmobiliario consiste en apropiarse de un inmueble ajeno para posteriormente comercializarlo, recibiendo beneficios a costas de forma ilícita, amparándose de la existencia de la figura de buena fe, las deficiencias en las instituciones considerando que son encargadas para salvaguardar la propiedad a través de leyes y mecanismos, ya que esta problemática afecta directamente al propietario y esto genera un desequilibrio y no protege al ciudadano. (Escobedo, 2018)

Finalmente, el papel que representa el derecho de propiedad en la forma de articular la estabilidad y las situaciones a las que se ha visto ligado a la transferencia de bienes inmuebles, la voluntad de ambas partes, solo quedan plasmados en textos legales y no en las diversas situaciones existentes, tensión entre el actual sistema de propiedad y registral con este artículo 2014 del Código Civil que

enmarca la fe pública registral entra a tallar puntualmente generando fraude inmobiliario y despojado del derecho de propiedad al propietario original.

En este sentido, se planteó como pregunta general: ¿Cuál es la incidencia del principio de la fe registral en las transferencias de titularidad de bienes inmuebles en el Perú? Asimismo, se redactaron preguntas específicas, las cuales son: (a) ¿De qué modo se protege el derecho de propiedad en el sistema de inscripción registral?, y (b) ¿Cuáles son los mecanismos que se requiere para evitar el fraude inmobiliario en el sistema registral peruano?

Como justificación del presente trabajo tendrá relevancia social, ya que afecta a todos los sectores, personas jurídicas y naturales, quienes se desarrollan en actividades inmobiliarias, por lo que dicha propuesta garantiza sus derechos inscribibles al acreedor, ello daría lugar al decrecimiento de los conflictos y la incertidumbre con respecto al tráfico ilícito de bienes y la concurrencia de acreedores y sobre todo a los procesos judiciales.

Siguiendo a lo anterior, la justificación teórica se verá enfocada en los antecedentes nacionales e internacionales, y los distintos estudios que fueron realizados por profesionales, especialistas y entidades respecto a las transferencias inmobiliarias. En ese sentido Tello (2021) definió la fe pública registral es el principio en el cual gira en torno a la seguridad jurídica de los que adquieren la propiedad y que depositan su confianza al publicarse en el registro; no obstante, tiene como su principal función no es hacer frente a problemas relacionados con el fraude inmobiliario, sino a las organizaciones que apuntan específicamente a generarse un beneficio económico de forma que afecte a un propietario original al apropiarse de un bien inmueble de algún particular, a través de presentar documentos falsificados, hayan suplantado la identidad, estos han logrado obtener el título afectando el derecho de otro acreedor.

En la justificación práctica de esta investigación en cuestión, es de interés académico, por la existencia de problemas de titularidad en las transferencias de bienes inmuebles y el tráfico de propiedad. De acuerdo con los objetivos de la investigación, su resultado permitió identificar el modo en que el Estado peruano protege el derecho de propiedad, como también dar a conocer las falencias en el actual sistema peruano de registro de propiedad; por ello se sugiere, como parte

del cambio, optar por el sistema Torrens, el cual dará estabilidad y seguridad a las transferencias de propiedad.

En el aspecto práctico, se proporciona información sobre la transferencia de bienes inmuebles y el principio de buena fe registral. De igual modo, esta referencia se tomará como base para otros investigadores que deseen profundizar el tema de investigación.

Es así, frente a esta realidad se planteó como objetivo general: Determinar la incidencia del principio de la fe registral en las transferencias de titularidad de bienes inmuebles en el Perú. Asimismo, se redactaron los objetivos específicos, las cuales son: (a) Analizar la protección al derecho de propiedad en el sistema de inscripción registral y (b) Identificar los mecanismos para evitar el fraude inmobiliario en el sistema registral peruano.

## II. MARCO TEÓRICO

El boom inmobiliario en los últimos años ha tenido un alto crecimiento en la economía a la vez nuevas formas de crimen organizado en este rubro, para ello se tendrá como previo estudio los antecedentes nacionales e internacionales de las diferentes investigaciones.

Mejía (2020), en su investigación planteó como objetivo general: El actual sistema de la propiedad inmueble en Honduras, la interpretación y aproximación al procedimiento registral hondureño. El tipo de estudio es descriptivo; con el propósito de investigar acerca de la inclusión declarativa que es admitida en Honduras, en la cual no establece ni admite un derecho concreto, a pesar de ser ineficaz frente a terceros. Finalmente, concluyó: que el registro de los bienes raíces debido a las ocho características que identifican la existencia física registrable, y como alguna de ellas puedan de quebrantar el derecho real, fue necesario para esta investigación precisar que los bienes raíces están dentro de un entorno oculto debido a la inseguridad para el titular y el tráfico económico.

Cortes (2019), en su investigación planteó como objetivo general: Analizar la naturaleza y pertinencia y la seguridad de los títulos en el sistema registral inmobiliario chileno y los riesgos que jurídicamente se ve expuesto ante la adquisición de un inmueble. Para lo cual, aplicó la metodología enfoque cualitativo. Concluyó: las operaciones inmobiliarias sin perjuicio de sus efectos, la demora de prevenir la falta de conocimiento y la diligencia por parte del propietario, los que no tienen títulos de su inmueble, que la persona filtre la información y aportar al interesado, reformas destinadas a perfeccionar el sistema inmobiliario, la escasa seguridad jurídica preventiva.

Santaella (2019) en su investigación planteó como objetivo general: Análisis teórico de las condiciones que acreditan la propiedad inmobiliaria en Colombia, Para lo cual, aplicó la metodología de enfoque cualitativo. Obtuvo como resultados, que poco a poco se incorporen leyes para que se obtengan mejoras y beneficios. Concluyó: la importancia para salvaguardar los predios debe establecerse un campo legal que permita proteger los predios rurales y privados debido a que se entregan títulos colectivos que en el derecho registral es un avance.

Quinde (2019) En su investigación tuvo como estudio sobre los principales mecanismos de protección de la propiedad de esa manera evitar los fraudes

inmobiliarios en los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos, el tipo de metodología que se aplicó es de investigación dogmático-jurídica. Como resultado se obtuvo que los mecanismos no necesariamente son beneficiosos ya que tiene muchas deficiencias, En conclusión, resulta necesario que el Estado debe realizar su máximo esfuerzo para obtener mecanismos rápidos y puedan ser revisadas minuciosamente y no permitir el ingreso a los registros públicos documentos que no sean fehacientes y tengan la seguridad jurídica que son propietarios.

Como antecedentes nacionales se tiene a, Melgarje (2022) que, en su investigación planteó como objetivo general: Determinar si los registros públicos al hacer uso de la alerta registral brindan seguridad jurídica es aplicable en el distrito de Huaral durante el año 2021. Para lo cual, aplicó la metodología enfoque cualitativo, diseño fenomenológico. Obtuvo como resultados, lo siguiente: que la alerta registral si bien intenta evitar fraudes mediante correos electrónicos, dar aviso de algún trámite que se realice o que amenace a la propiedad de quien está suscrito, pero existen diversas perspectivas que para algunos autores puede darse en parte la protección del bien inmueble, pero en otros casos no es tan eficaz. Concluyó: los registros públicos no brindan una forma eficiente al crear este mecanismo que es la seguridad mediante el aplicativo de la alerta registral de propiedad inmueble debido a la falta información propia de su aplicación de los usuarios y por lo tanto acceder para proteger su derecho de propiedad a los titulares, este uso es opcional, y por lo tanto, tener conocimiento depoder solicitarlo.

Risco (2022) en su investigación planteó como objetivo general: Establecer de qué forma el tercero adquirente de buena fe registral derecho de propiedad inmueble vulnera lo establecido conforme al artículo 70 de la Constitución política del Perú. Para lo cual, aplicó la metodología cualitativa. Obtuvo como resultado se aprecia opiniones divididas, pero puntualizan la existencia de una vulneración a la propiedad inmueble resulta un sistema perjudicial ya que inscripción es facultativa del título en el registro respectivo, es una característica que es un impedimento de detener la desposesión ilegítima del derecho de propiedad propietario verdadero. Concluyó: es un sistema declarativo que consigo produce la inseguridad e incertidumbre jurídica, ya que éste vulnera al derecho de propiedad inmueble que

se encuentra establecido es un derecho singular y relevante en la constitución política.

Para que se pueda entender el trabajo de investigación es pertinente conocer las bases teóricas de las categorías: Fe registral y transferencias de bienes inmuebles.

El registro surge para facilitar la prueba de derechos sobre un bien, que es usualmente compleja, el propietario pueda presentar un título que contiene un alto grado de confianza para efecto de protección y conservación del derecho; el titular va gozar de una situación de inmunidad frente al ataque de terceros, se va facilitar la circulación de bienes, para evitar posibles riesgos al transferir o cargas que eviten un comercio por la ausencia de seguridad de la propiedad. (Camacho, 2021)

La trascendencia se encuentra el conceder la publicidad que abarcan actos o negocios trascendentales para la vida y el desarrollo económico en la adquisición de un inmueble, el otorgar mediante un acto el apoderamiento de este entre otros derechos. (Nimancco,2019).

Los tres elementos del registro de bienes inmuebles: surge a partir de una visible insuficiencia de dar confianza y configurar una certeza a través de una sola actividad realizada por los que contratan, ya que tiene el auxilio del Estado. A través de la organización de un sistema de publicidad que ofrece garantías, que son relevantes para el tráfico económico, la publicidad es el acto de incorporar derechos en un libro el cual contiene el título formal, debido a los costos de obtener un inmueble, es necesaria su seguridad y este medio de publicidad. Los elementos es el archivo de actos y contratos, se usa el criterio de ordenar y concentrar las inscripciones el archivo público al que se admite el acceso ya que tiene el interés de conocer la información que contiene. (Ríos, 2019).

En el sistema registral peruano los problemas generados en las transacciones inmobiliarias, que generen más seguridad jurídica, confiabilidad si bien falta dotarlo de mayor fortaleza, conforme el tiempo transcurre, nuevas formas de afectación a esta se generan, ya que debe, ofrecer efectiva y eficaz garantía a la adquisición de propiedades evitar el fraude inmobiliario los derechos obtenidos por el tercero aparente de buena fe registral. Pero esta alerta registral es solo generada al titular que inscribe más no logra detener en la totalidad actos delictivos cometidos por terceras personas que intentan apropiarse de un bien sin ser el titular.

La normativa registral con la Ley nº 30313 es la ley que opone la manera de inscripción registral en el trámite o a través la cancelación del asiento registral, en los casos de suplantación de identidad o la falsificación documentaria, así evitar ser víctima de estafa tenga que recurrir a la instancia del poder judicial y ahorrar tiempo que se trata de lograr de cancelar un asiento falso. (Bach, 2020) Mencionó que el principio de fe registral protege al primer propietario que asienta su título adquisitivo oneroso, pese a que existe el riesgo que después se anule, se resuelva el título anterior a este, la importancia de esta regla es evitar el peligro pueda ocasionar la nulidad de los actos jurídicos sucedidos pueda afectar a los adquirentes, los problemas generados en las transacciones inmobiliarias, que generen más seguridad jurídica, confiabilidad si bien falta dotarlo de mayor fortaleza, conforme el tiempo transcurre nuevas formas de afectación a esta se generan ya que debe ofrecer efectiva y eficaz garantía a la adquisición de propiedades evitar el fraude inmobiliario los derechos adquiridos por el tercero aparente de buena fe registral. Pero esta alerta registral es solo generada al titular que inscribe, más no logra detener en la totalidad actos delictivos cometidos por terceras personas que intentan apropiarse de un bien sin ser el titular. La normativa registral con la Ley nº 30313 es la ley que opone la manera de inscripción registral en el trámite o a través de la cancelación del asiento registral. (Zevallos, 2020)

La importancia de la fe pública registral su papel es relevante debido a que cumple las relaciones jurídicas patrimoniales, el notario tiene la función de ejercer y verificar la existencia de ningún fraude en cualquier tipo de contrato, debido a que surgen estos de la voluntad de las personas, el notario debe advertir que el documento no es idóneo, a través de investigaciones llevaría a una sanción administrativa. Por ello, cada notario en nuestro país adopta diversas medidas de seguridad y controles en la presentación de documentos, logrando identificar a la persona los datos personales y poder fijar responsabilidades con la finalidad de evitar el fraude (Martínez, 2018)

Pasco (2018) señaló que la falsedad fortuita se origina cuando un falso propietario se aprovecha ilegalmente de un predio deshabitado, sin ser el verdadero propietario del inmueble. Por esta razón, existen títulos falsos con la finalidad de beneficiarse económicamente, es decir han existido grupos delictivos.

Ahora bien, el fraude registral, ya sea, fraude mobiliario y el inmobiliario se materializan de distintas formas, surge a través de engaños relacionados a la calidad o condición del bien en cuestión, el segundo modo es mediante el fraude documental a través de falsificar documentos de instrumentos públicos o privados, en los inmuebles es de vital importancia presentar los títulos anteriores, para quienes aplican el falsificarle título actual para coincidir con el propietario previo. (Castillo, 2020)

Definió que en el fraude inmobiliario es dado por estas características al apropiarse de un inmueble ajeno para posteriormente comercializarlo recibiendo beneficios a costas de forma ilícita amparándose de la existencia de la figura de buena fe, las deficiencias en las instituciones considerando que son encargadas para proteger y velar por la propiedad a través de implantar leyes y ciertos mecanismos ya que esta problemática afecta directamente al propietario y esto genera un desequilibrio y no protegen al ciudadano. Las organizaciones delictivas tienen un fin específico, para ello necesitan la protección de una serie de instituciones. (Pajares, 2016)

Sobre las modalidades de fraude inmobiliario; surgen a partir de las mafias que buscan apropiarse de bienes ajenos para ser transferidos a precios que ellos consideren a favor de terceros de buena fe. Se puede ejemplificar el primer caso, en la que A enfrenta una falsificación pura y dura por lo que aparentemente hace la venta de su inmueble a B que después lo transfiera a C, si es que también ocurren continuas transferencias posteriores, la falla del sistema surge porque el registro no puede detener los títulos falsos, alcanzando una inscripción. (Urquiza, 2018)

Ejemplifica un segundo caso, en que el propietario A ha sido suplantado en una notaría, ya que aparentemente realiza la venta de su inmueble a B, que después lo traslada a C, aparece la ineficacia del sistema debido a la presencia de un notario negligente, no logra identificar debidamente quien vendió el inmueble. Un tercer caso visible, que el propietario A enfrenta una suplantación ante la notaría, por lo que otorgara un poder a favor de Y, que le permite transferir a B, luego este a C, la ineficacia surgida en el sistema se genera porque un notario negligente, no identifica de forma apropiada al poderdante. (Gonzales, 2017)

Siguiendo con el párrafo anterior, hace mención la Ley nº 30313, consiste en la protección de los terceros adquirentes que quieren la propiedad, con la finalidad

que no se sustraen o haya suplantación de identidad o falsificación de documentos modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, con la finalidad de proteger al propietario original. (Vidal, 2018)

La Inscripción falsa cuando los sujetos pueden acceder a regular sus intereses privados a través de contratos celebrados, ya sea para disponer de sus bienes, pero el sistema de preferencia es a través de la inscripción, el funcionario del Estado podría a través de su potestad, crear un error al no interpretar o cambiar; y realizar una modificación en la adquisición, puede variar su contenido en una sentencia debido que al redactar de una forma no concreta el asiento de inscripción este sistema no debería existir, ya que, atentaría de forma puntual contras las bases establecidas que se regulan entre particulares. (Pajares,2016).

Una inscripción falsa ,es totalmente opuesto a la Constitución, porque, va en contra a los principios del derecho de la libertad de contratación y la propiedad privada contra la cosa juzgada; nuestra Constitución no puede avalar, ni estar a favor con el sistema, ya que, permite hacer modificaciones a acuerdos privados, por las partes, sino por resultado de un funcionario, podría despojar de su propiedad al titular de este, ya que inscribió el título pero en la inscripción dice otra cosa, la postura de una primacía de inscripción es inconstitucional ya que da posibles posturas de interferir como ilegítima en contra del derecho de propiedad de un titular. (González, 2017)

La publicidad registral ofrece seguridad jurídica en la adquisición o transmisión de bienes realizados a diario, es de carácter instrumental sepuede definir que la inscripción emana sobre el título, allí surge una discordancia entre la ley y la publicidad. Ya no importa lo que digan las partes en el contrato inscrito, sino lo que manifieste el registrador en un asiento. En el Perú sostiene que, de prevalecer el asiento registral, sin tomar en consideración que este no puede resultar falso y que la inscripción dé lugar a una nueva situación jurídica. (Mayobanex, 2018).

Asimismo, se detallarán las teorías relacionadas al tema de la transferencia de bienes inmuebles: conformado por su definición, el modo de adquirir un bien, el tercero adquirente y el análisis del artículo 2014 del código civil.

La propiedad, como derecho ,es necesaria la protección de derechos humanos, esto se lleva a cabo con la persona jurídica y la cosa, un medio básico necesario para el desarrollo de sus actividades, la condición de existencia, en el

ordenamiento jurídica es reconocida en el artículo 70 de la constitución política del Perú, tiene un derecho inviolable elemental que genera el desarrollo económico, carácter exclusivo, es la clara ventaja que se ejerce frente a una propiedad para una sola persona, los terceros no ejercen control sobre ella. Una persona cede sus derechos a otra mediante celebración de un contrato y tiene como requisito de dicha celebración a la inscripción en el respectivo registro con ello generar publicidad y seguridad jurídica. (portugués, 2018)

La tradición es un modo de constituir una tradición generación en generación, el dueño tiene derecho y el ánimo de quedar fuera de sí, traslada un justo título de una cosa corporal, el acuerdo por la entrega de una cosa por cierto precio, el comprador está en el deber de pagar por el precio, y el vendedor a entregar el bien de la misma manera. (Monje, 2021)

El tercero adquirente de buena fe hace referencia cuando el primero propietario A traspassa al comprador B y posterior a ello es vendido a C, siendo así que el derecho de B se ve afectado por el error o el desconocimiento que no es necesario la inscripción. cabe precisar al tercero de buena fe debe bastar con lo que está expresado en los asientos registrales, que conforman lo relevante para el tercero la verdad legitimada del registro en la inscripción el único elemento y no el contrato, debido a que resulta superfluo que este último sea falso.(Valero, 2016)

La adquisición onerosa, de buena fe por el tercero adquirente de un inmueble que ha inscrito en el registro de propiedad al realizar su negocio adquisitivo, cumplir con los requisitos formales de perfección, lo recibe un titular registral que va proteger al adquirente, los derechos de propiedad en las adquisiciones a non domino en la que la efectividad está relacionada a conservar el derecho adquirido, modo de asegurar y contribuir de una eficacia en el contrato celebrado por el tercero adquirente que su finalidad se cumpla, el asegurar que se faciliten la forma de adquirir un bien, para reducir costes de transacción sin deprecia la seguridad jurídica, esto garantiza mayor eficiencia. (Hernandez, 2022)

La situación de despojo genera daños económicos desmedidos al tercero, debido a que este ha pagado un precio por adquirir el bien, y queda al final sin lo uno ni lo otro. También debida de enfrentar un proceso contra alguien desconocido y defenderse, lo cual genera un gasto ante lo que enfrenta. Asimismo, se ve frustrados el posible rendimiento que obtiene del bien o las expectativas de

explotación relacionados a este; las mejoras realizadas, por ejemplo, se muestra un panorama desfavorable, puede reclamar al *tradente* el saneamiento por el despojo, como se trata de una acción personal que se ejercita contra el transferente no propietario, la reparación efectiva depende de una serie de circunstancias que pueden dificultar, en la práctica, la satisfacción del derecho de crédito que por esta vía se le reconoce al adquirente despojado. (Barea, 2018)

Las transferencia de bienes inmuebles y supuestos de transferencia de encontrarlos en diversas formas de adquirir la originaria derivada y título singular, dicha transacción debe configurarse de hecho simple o complejo, los contratos de compraventa en la práctica debido al tráfico jurídico, se perfecciona a través del consentimiento de las partes la buena fe, produce obligaciones de ambas partes, la existencia de doble venta ajena figura en que el vendedor no está obligada menos hasta el momento de la consumación de la venta y transmitir el dominio, el vendedor al transmitir cosa ajena la pide vender doblemente, en el conflicto de intereses.(Monje, 2021)

Orenes (2020) indicó que siendo el registrador un especialista, en realizar la calificación registral no logra percatarse de las suplantaciones de identidad y la presentación de documentación falsa circulante en este trámite en donde una persona toma la identidad de otra, presenta el documento de identidad falso ante el notario y éste eleva la minuta a escritura pública, llega este mismo a otorgarle validez y legalidad a esta inscripción generada, el particular desconoce de estos documentos como para evaluar uno a uno cada documento, otra situación que puede surgir es dado en el caso que el propio registrador pueda hasta colaborar con estas mafia inmobiliaria dejando pasar por alto y con ello entregar un título falso, el tercero que acceda a este título emitido no puede alegar que lo obtuvo de buena fe si hubiera sido este el medio de obtención.

Análisis del artículo 2014 del Código Civil: salvaguarda el derecho de propiedad de forma al tercero de buena fe, es decir, que si adquieres un inmueble de forma diligente y prudente tienes un medio de protección que ampara el artículo 2014; dejando de lado al propietario despojado de fraude inmobiliario siendo este el más vulnerado pese a su derecho de propiedad que se ampara por la Constitución que rige en el Perú. (Rimassca ,2015)

### **III. METODOLOGÍA**

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

La metodología de la investigación es de tipo básico, Gallardo (2017), quien preciso que este tipo estudio tiene la función de recolectar datos y mayor información sobre la realidad y enriquecer el conocimiento científico encaminando al descubrimiento de principios y leyes. El objetivo que la componen son teorías y a la vez profundizar su contenido, está enmarcada en la reformulación y análisis de un artículo de la legislación que afecta directamente a un derecho fundamental.

La investigación básica es de naturaleza jurídica y compleja, ya que este tipo de investigación aporta información y conocimiento para entender de la mejor manera la realidad de la sociedad por los distintos estudios realizados por científicos y especialistas. Este tipo de investigación no necesariamente se preocupa en aplicar la práctica, sino un mayor entendimiento para las futuras investigaciones. (Espinoza y Toscano,2015)

El diseño Fenomenológico es aplicado a través de las experiencias y la interacción con el mundo sobre la realidad y esto hace que se genere un medio importante para lograr mejoras en las futuras las investigaciones para el desarrollo profesional y la sociedad (Prince,2022).

El diseño Fenomenológico, de acuerdo con Hernández et al. (2014) delimito que el rol del investigador se contextualizara en torno a la descripción de los participantes, el propósito de este es averiguar, describir, detallar y comprender las experiencias de las distintas personas en este caso a especialistas con respecto a un hecho en común y descubrir los elementos que se relacionan. Se recolectarán datos de un determinado momento dado que la finalidad será determinar las variables, analizar su incidencia e interrelación en el momento dado.

El estudio de la fenomenología en la actualidad es hacer una crítica energética a raíz de las experiencias y conocimientos, analizar la forma como se presenta en la práctica en uno mismo (Cervantes,2022).

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

**Tabla 1**

*Categorías y subcategorías*

<b>N.º</b>	<b>Categoría</b>	<b>Subcategoría</b>	<b>Criterio 1</b>	<b>Criterio 2</b>
1	Fe registral Martínez (2018)	Trafico jurídico Inmobiliario. Zevallos(2020)	Oponibilidad a terceros. Valero (2016)	Buena fe diligente del tercero. Camacho (2021)
2	Transferencia de Bienes inmuebles Portugués (2018)	Principio consensual al adquirir el derecho. Monje (2021)	Protección Constitucional Gonzales (2017)	El análisis del artículo 2014 del código civil. Orenes (2021)

### 3.3. Escenario de estudio

El presente trabajo de investigación se aplicará una entrevista a los profesionales que son especialistas de derecho registral, derecho civil, derecho inmobiliario, la colaboración de cada uno de los participantes relacionado al análisis del problema, muchos de ellos se encuentran en estudios jurídicos civiles del ámbito nacional, la Sunarp de San Juan de Lurigancho y Notarias.

### 3.4. Participantes

El estudio de los participantes es un instrumento importante para valorar la investigación en la realidad social, desde su experiencia propone iniciativas, busca mejoras y responde preguntas desde la estrategia (López, 2004).

La observación de los participantes es una muestra representativa en las investigaciones, es necesario incluir a personas para que estas puedan diferenciar el estudio, esto permite que se recopile mayor información, finalmente el tipo de muestra que se representa hace que garantice la metodología, esto al responder preguntas para recabar el objetivo del estudio (Ventura y Barboza,2017).

Los participantes del trabajo de investigación serán abogados con amplia experiencia en el derecho registral, derecho notarial e inmobiliario para brindar mayor aporte y conocimiento en el análisis del problema con una experiencia de 5 años a más.

**Tabla 2***Características de los participantes*

<b>Profesión</b>	<b>Especialidad</b>	<b>Lugar de trabajo</b>	<b>Experiencia</b>
<b>Abogada</b>	Derecho registral	SUNARP	5 años
<b>Abogado</b>	Derecho Civil	Sala Civil	6 años
<b>Abogado</b>	Derecho Notarial y registral	Estudio Jurídico	20 años
<b>Abogado</b>	Derecho registral	Estudio Jurídico	18 años
<b>Notaria</b>	Derecho registral	Notaria Villota	5 años

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

Esta técnica de entrevista es utilizada en las investigaciones cualitativas, ya que estos encuentros serán a profundidad entre el entrevistador y el entrevistado, para conocer su punto de vista a través de sus experiencias. Es importante mencionar, con el crecimiento de la tecnología estas técnicas de recolección han ido avanzando para obtener información con la existencia de medios digitales que es utilizado para las entrevistas con personas que forman parte de la muestra, generalmente las entrevistas eran de manera personal, pero esto ha ido cambiando con el tiempo y ahora con la virtualidad se puede hacer videollamadas por todos los medios posibles ya sea Google Meet, vía Zoom entre otras (Castillo ,2021).

**3.5.1.Técnica**

Las técnicas de recolección son básicamente el proceso de toda la investigación desde la realidad problemática e informe final. Cabe resaltar que la técnica son conceptos abstractos que no es algo específico o concreto, sino que a través de los figuras y categorías se va recabar información que guarden correspondencia sobre la realidad estudiada y las características obtenidas. (Suarez et al, 2022)

Las técnicas de investigación son procedimientos, métodos o formas a seguir de llevar a cabo indagar para obtener información de distintas técnicas como es el caso de los instrumentos ya sea de manera directa o indirecta, de los participantes,etc. (Campos, 2021)

### **3.5.2. Instrumento**

En la presente investigación el instrumento se realiza a través de la validez y fiabilidad, la cual se aplicará por una guía de entrevista para recabar información en la medida en que los datos sean confiables para que dicha investigación tenga mayor interés. (Posso y Lorenzo, 2020)

### **3.6. Procedimientos**

Se ha obtenido la temática a través de las revistas científicas, como Scopus Scielo, Redalyc, google académico, que son herramientas para obtener las ideas principales y sub temas, la información recolectada consta en su conjunto de un total de 30 revistas científicas o tesis entre los años 2018 al 2022, las definiciones y conceptos que sean vigentes y permiten profundizar el desarrollo de la teoría de transferencia de bienes inmuebles, fe registral, derecho de propiedad e inscripción registral y los antecedentes extraídos relacionada a mi temática expuesta y en metodología la definición del enfoque cualitativo y sus características, tipo básica pura, diseño, técnica, instrumento, ya que me brindaran alta confiabilidad.

### **3.7. Rigor científico**

Se rige por la credibilidad y la intelectualidad de la información obtenida en toda la etapa de investigación, por los valores éticos en base a la ciencia esto conlleva no solo realizar si no la manera de hacer.

El rigor metodológico cumple tres funciones: credibilidad, auditabilidad y por último la transferibilidad. La credibilidad es utilizada por medio de la observación e información obtenida por conversaciones de los participantes. su finalidad es que los hallazgos sean reales y creíbles (Castillo y Vásquez, 2003).

La auditabilidad, es la forma como el investigador, sigue la misma ruta que el anterior investigador para que de alguna otra manera pueda llegar a la misma conclusión, previo a ello, tendrá que tener una mayor información, un registro de documentos e ideas para llegar a la misma conclusión (Parra y Briseño, 2013).

Finalmente, la transferibilidad en las investigaciones cualitativas, el estudio sea de manera detallada y exhaustiva por los participantes que se asemeje a la realidad y complejidad eso hace que la investigación tenga una particularidad en común (Espinoza, 2020).

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

El método sociológico, donde es necesario prever de varias disciplinas para poder lograr una perspectiva desde el observador, este debe de consultar con expertos de tema en cuestión para poder contribuir a su tarea de interpretar y la aplicación del derecho desde la normativa y otros aspectos sociales enriquece con ello la ciencia jurídica. (Ramos, 2018)

Método histórico es básicamente es la recolección de fuentes en el marco histórico en el que se produjo. (Ramos,2018)

El Método sistemático es un método de interpretación, pensamiento sistemático para tener mayor claridad al interpretar una norma, leyes o principios esto con la finalidad de comprender cuál es el fin de una investigación.

En el Derecho, este método de interpretación es admirable, ya que permite razonar y dar una visión más clara y ordenada de las cosas y es propia de la interpretación jurídica, cabe resaltar que el método sistemático tiene una finalidad instrumental que puede ser éticamente correcta o incorrecta a través de su interpretación coherente que vaya acorde al tema. (Ramos, 2018)

Método sociológico; se entendió sobre el comportamiento de la sociedad como se ha venido formando a lo largo de la historia esto hace que el investigador se coloque desde la perspectiva, desde las vivencias y no necesariamente utilice la tecnología para ver lo evidente. (Ramos, 2018)

Este método interpretativo se asocia entre el derecho y la realidad social, se estudia el impacto social que genera la problemática para una sociedad, desde la antigüedad como ha venido surgiendo en generación que es lo que realmente desencadena. (Ramos, 2018)

### **3.9. Aspectos éticos**

La investigación se desarrolló cumpliendo todos los estándares y las normativas de la Universidad César Vallejo. prueba de ello está el programa de turnitin la cual permite la originalidad del trabajo realizado, la información obtenida sea confiable y tenga credibilidad respetando la autoría de los investigadores. finalmente se respetan las pautas para la redacción de documentos y citas en estilo APA, séptima edición.

Dentro de los aspectos se detalla dos principios de la investigación, los cuales son: Beneficencia y no maleficencia.

El principio de beneficencia se basa en beneficiar y minimizar los daños, por esta razón los participantes que sean considerados en esta investigación deben tener de conocimiento los riesgos y los beneficios que sus aportes respecto a la experiencia en esta problemática. (Parmigiani,2019).

El principio de la no maleficencia es que toda información o de consentimiento en el que se le informa al investigador sea constatada de forma la participación de elemento que colaboraran en su estudio debe probarse el autor.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Pregunta n° 1: Desde su punto de vista ¿El Estado peruano protege al propietario y a la propiedad con la transferencia de bienes inmuebles?

**Tabla 3**

*Pregunta n° 1: respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.° 1
J.C.A	Si protege al propietario inscrito y su propiedad comprada en todas las transferencias inscritas registralmente en el Perú a través de la superintendencia de los Registros públicos.
E.F.L.Q	El Estado peruano si protege mediante la legislación civil y todo el cuerpo jurídico concordante, por ejemplo: tenemos al derecho notarial y derecho registral.
J.Q.A	El Estado si protege y otorga la seguridad jurídica mediante leyes e instituciones públicas, patrocinantes, notarias públicas, Registros Públicos, Poder Judicial, etc.
A.S.C.	Al respecto se debe tener presente que el estado protege al propietario y la propiedad respecto de la transferencia bienes inmuebles, conforme el art. 923° C.C
R. J.S. Y.	Si bien es cierto el Estado ya que se encuentra representado por Cofopri, Bienes nacionales y Enace mediante esas identidades dan la titularidad al nuevo propietario [...]
C.E. O.P.	Si porque tenemos un ordenamiento jurídico, que tiene normas el tema de propiedad y transferencia.

**Tabla 4**

*Pregunta n° 1: análisis*

Convergencia	Divergencia	Interpretación
El Estado peruano si protege al propietario y a la propiedad con la transferencia de bienes inmuebles, con ayuda de las normas legales, con la legislación civil y normas jurídicas.	El Estado peruano si protege mediante la legislación civil, como el derecho notarial y derecho registral. El Estado protege al propietario y la propiedad respecto de la transferencia bienes inmuebles, conforme el art. 923° C.C. El Estado ya que se encuentra representado por Cofopri, Bienes nacionales y Enace mediante esas identidades dan la titularidad al nuevo propietario. Un ordenamiento jurídico, que tiene normas el tema de propiedad y transferencia.	Nuestro ordenamiento y las demás normas legales si protege el derecho de propiedad y a las transferencias de bienes inmuebles. De esta manera las entidades encargadas como los registros públicos y sus representantes dan titularidad al nuevo propietario.

Pregunta n° 2: Desde su punto de vista, ¿el principio de la fe registral contraviene al artículo 949 del Código Civil? Fundamente su respuesta.

**Tabla 5**

*Pregunta n° 2: respuestas*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta de la pregunta n.º 2</b>
J.C.A	El Principio de la Fe registral, no contraviene el artículo 949 del Código Civil, puesto que son dos cosas muy distintas en el cual, si hablamos de transferencia inscrita y la otra transferencia no inscrita, y es solo en las transferencias inscritas donde opera la Fe registral.
E.F.L.Q	Teniendo en cuenta que la sola obligación de traspasar la propiedad hace al acreedor, propietario de este bien, pero que este mismo artículo contiene salvedad, que se remite a disposición legal diferente, y para el caso tratado una de las normas que hacen la excepción, sería el tercero de buena fe tampoco así, el Estado peruano ha puesto un tercer elemento que participe para darle seguridad que sería la inscripción.
J.Q.A	Hay que tener en cuenta buena se presume la mala fe se prueba; en el caso concreto de su pregunta diría que falta algún hecho o acto, por tan sola la fe registral no contraviene, tendría que existir otro elemento, práctico para determinar "fe registral". Diría yo que su pregunta es diminuta.
A.S.C.	No existe contravención del Art. 949° CC., con el Art. 2014° C.C.;, en razón que en el primero de los nombrados, en los actos jurídicos (contratos), de transferencia y/o compra - venta de bienes inmuebles, se establece en forma expresa y voluntaria, la cláusula de enajenar un bien inmueble en favor del adquirente (comprador). es decir, es prueba suficiente con la firma de las partes en el contrato de transferencia y/o compra venta de bienes inmuebles, para hacer propietario al comprador o adquirente del bien.
R. J.S. Y.	Desde el punto de vista desde que se celebra la minuta y el testimonio ya que son instrumentos que dan fe como acto jurídico para que sea elevado a los registros públicos con el fin de ser propietarios
C.E. O.P.	No, porque la Enajenación es un acto jurídico mediante el cual se transmite a otra la propiedad de bien gratuito u oneroso, en consecuencia, el principio de fe registral no contraviene el artículo 949 del código civil.

**Tabla 6**

*Pregunta n° 2: análisis*

<b>Convergencia</b>	<b>Divergencia</b>	<b>Interpretación</b>
Los entrevistados están a favor de que el principio de la fe registral no contraviene al artículo 949 del Código Civil. ya que se trata en las transferencias inscritas y la otra transferencia no inscrita, y es solo en las transferencias inscritas donde opera la Fe registral.	Si bien es cierto que los especialistas mencionan que el principio de la Fe Registral no contraviene al artículo 949 del Código Civil porque estas operan en las transferencias inscritas y no inscritas. Por otro lado, esta figura de la contravención de este principio y del artículo 949 del Código Civil se manifiesta que la buena Fe se presume, la mala fe se prueba; y para ello	El principio de la Fe registral no contraviene con el artículo 949 del Código Civil, ya que ellos son totalmente distintas, el primer punto ampara y protege al tercero de buena fe y necesariamente tiene que tener la inscripción para ser declarado propietario al que adquiere la propiedad, y por el segundo punto, se hace mención al artículo 949 que nos indica que las

deberá faltar algún hecho o acto. Otra de las formas de que no contraviene el Art. 949° CC., con el Art. 2014° C.C.; es que se establece en forma expresa y voluntaria, la cláusula de enajenar un bien inmueble en favor del adquirente (comprador).

Pregunta n° 3: ¿De qué modo el principio de fe registral protege al que adquiere la propiedad por transferencia de bienes inmueble?

**Tabla 7**

*Pregunta n° 3: respuestas*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta de la pregunta n.° 3</b>
J.C.A	La Fe registral protege al que adquiere o compra su propiedad, siempre en cuando lo inscriba registralmente, solo así tiene protegido su compra de vicios existentes en actos registrados anteriormente o por actos no inscritos
E.F.L.Q	El principio de Fe registral protege mediante la publicidad es lo que le da publicidad al acto jurídico y lo hace al conocimiento del público si hay terceras personas agraviadas hacen valer su derecho, por ejemplo: planteando nulidad de los actos jurídicos, mejor derecho de propiedad. Finalmente, entendemos que la fe registral coadyuva a darle seguridad jurídica a las operaciones y las transacciones de compra venta
J.Q.A	[...] la inscripción de los actos jurídicos ante la entidad pública garantiza el principio de la publicidad registral que todo acto jurídico inscrito ante la oficina de los Registros Públicos ya automáticamente es de conocimiento para todos los ciudadanos peruanos y extranjeros inclusive.
A.S.C.	Que, habiéndose celebrado el acto jurídico (Contrato), se procede a elevar al Notario Público quien protocolizará mediante la suscripción de la Escritura Pública de compra - venta, luego procederá a enviarlo a los Registros Públicos, para su debida inscripción mediante el tracto sucesivo [...]
<b>R. J.S. Y.</b>	La fe registral mediante los registros públicos sunarp que se consigue mediante ambas partes que celebran una compra y venta de bien inmueble notarial para que así pueda ser registrado en sunarp ya que solamente el nuevo titular pueda transferir la propiedad ya que existe las alertas registrales porque hoy en día se suplantación de identidades como también las prescripciones adquisitivas del dominio de mala fe.
C.E. O.P.	El Principio de la fe Registral, ampara más bien al que adquiere la propiedad por medio de la transferencia del bien,

**Tabla 8***Pregunta n° 3: análisis*

<b>Convergencia</b>	<b>Divergencia</b>	<b>Interpretación</b>
El principio de fe registral protege al que adquiere la propiedad por la transferencia de bienes inmueble, que dicho el principio de la fe registral que si ampara a la propiedad siempre y cuando estén inscritos en los Registros Públicos.	El principio de la fe registral protege mediante la publicidad si en caso hay terceras personas agraviadas harán valer su derecho, mejor derecho de propiedad. Otra de la forma de que se protege es a través de una celebración de un Acto jurídico (Contrato). Siguiendo al anterior párrafo otras de las formas de protección son de con las "alertas registrales" en caso haya suplantación de identidad. Finalmente, el principio de la fe registral, ampara más bien al que adquiere la propiedad por la transferencia del bien.	El principio de la fe registral protege a la propiedad siempre y cuando estén inscritos en los Registros Públicos, pero tienen que estar al conocimiento del público a través de la publicidad registral quien caso haya terceras personas agraviadas y para que ellas puedan solicitar su oposición, y con las transferencias del bien, el principio de la fe registral, ampara más bien al que adquiere la propiedad por la transferencia del bien.

Pregunta n° 4: ¿De qué manera el Estado peruano protege el derecho de propiedad?

**Tabla 9***Pregunta n° 4: respuestas*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta de la pregunta n.° 4</b>
J.C.A	El Estado Peruano protege a todo comprador o adquirente respecto de su Derecho de propiedad, siempre y cuando lo inscriba registralmente, y está protegido a través del artículo 2014 del Código Civil, otorgándole Fe registral y a través del artículo 2022, que le otorga oponibilidad de lo inscrito.
E.F.L.Q	El derecho de propiedad está protegido por la legislación peruana, mediante la legislación Civil cautela los derechos de propiedad y coadyuva el derecho notarial y registral, mediante estos mecanismos el Estado trata de dar publicidad y protección.
J.Q.A	El derecho de propiedad está protegido por el art. 70° de la Constitución Política del Estado y además por el art. 923° del Código Civil y con la participación e intervención de las instituciones públicas correspondientes
A.S.C.	La carta magna en su art. 70° señala de manera expresa: "El derecho de propiedad es inatacable. Por lo que el Estado garantiza, de forma armonía con el bien común, y dentro de las normas...". La norma constitucional garantiza y protege el derecho de propiedad.
R.J.S.Y	el artículo 70° de la Constitución Política del Perú se refiere que el derecho de propiedad, es una situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho y que además está protegida constitucionalmente [...]
C.E. O. P	Mediante los Registros Públicos (Sunarp)

**Tabla 10***Pregunta n° 4: análisis*

<b>Convergencia</b>	<b>Divergencia</b>	<b>Interpretación</b>
El Estado peruano sí protege al derecho de propiedad a través de la legislación peruana, legislación civil en su artículo 2014, artículo 2022 y artículo 70° de la carta magna. Finalmente, el artículo 923 del Código Civil y con la participación e interpretación de las instituciones públicas correspondientes del derecho notarial y registral.	El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común, y dentro de los límites de la ley. La norma constitucional garantiza y protege el derecho de propiedad. Mediante los Registros Públicos (Sunarp).	El Estado peruano protege al derecho de propiedad mediante la legislación civil, notarial, registral. El Estado garantiza de forma armonía con el bien común, con la norma constitucional que protege el derecho de propiedad, a través de la situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto del derecho.

Pregunta n° 5: ¿Usted considera que, las normas legales dictadas por el Estado peruano son efectivas a la hora de proteger al derecho de propiedad? Fundamente su respuesta

**Tabla 11***Pregunta n° 5: respuestas*

<b>Entrevistado</b>	<b>Respuesta de la pregunta n.° 5</b>
J.C.A	Si son efectivas a la hora de proteger el derecho de propiedad, por cuanto las normas en materia de transferencia son claras y están respaldadas por la jurisprudencia nacional.
E.F.L.Q	la realidad de los últimos 10 años ha demostrado que no es efectiva la legislación notarial ni la legislación registral porque a raíz del caso orellana hemos podido advertir de que se ha vulnerado estos dos sistemas no han sido efectivas a la hora de proteger la propiedad, muchas personas que no vivían en el Perú de pronto han visto que sus propiedades han sido traficadas por mafias y delincuentes y el estado ha sido incapaz de frenar eso, finalmente ha tenido que hacer una serie de reformas legislativas para poder frenar, pero no han sido suficientes.
J.Q.A	No quiere responder ya que en la pregunta anterior ya menciono. téngase por añadido las normas orgánicas de las instituciones públicas que participan en el cumplimiento de la manifestación de la voluntad del acto jurídico que suscriben.
A.S.C.	Bien, se puede señalar que existen normas legales que protegen el derecho de propiedad, sin embargo, cabe señalar, que existen vacíos en la propia ley, que permiten que un tercero no propietario, pueda acceder a la propiedad de un bien.
R.J.S.Y	Hoy en día existen los grandes traficantes de terreno que se apropian de los terrenos del estado ya sea Cofopri, Bienes nacionales y nace, con la finalidad de lucrar y solamente satisfacer sus necesidades personales, engañando a muchas gentes por falta de conocimiento es allí cuando se acude a los poderes judiciales para que proteger y velar los derechos de los ciudadanos, pero el poder de la mafia hace dilatar al proceso.
C.E. O.P	Si, en contexto los operadores de justicia en este caso serían competentes y conocedores del tema.

## Tabla 12

### Pregunta n° 5: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Los especialistas mencionan que las normas legales dictadas por el Estado para la protección de la propiedad no son efectivas ni en la legislación notarial ni en la legislación registral ya que muchas personas que no viven en Perú de pronto han visto que sus propiedades han sido traficadas por mafias y delincuentes y el Estado ha sido incapaz de frenar eso, finalmente ha tenido que hacer una serie de reformas legislativas para poder frenar, pero no han sido suficientes para los vacíos legales que existen y lo más beneficiados son los traficantes de terrenos quienes alguna manera hacen dilatar los procesos con su poder adquisitivos	Hay quienes mencionan que las normas legales para la protección del derecho de propiedad si son efectivos ya que están respaldadas por la jurisprudencia nacional. Las normas legales no son efectivos ya que se han vulnerado el derecho registral y notarial, estos dos sistemas no han sido suficientemente efectivos ya que tiene muchos vacíos legales a la hora de proteger la propiedad. Hoy en día existen los grandes traficantes de terreno que se apropian de los terrenos del Estado ya que sea Cofopri, Bienes nacionales.	El Estado peruano protege al derecho de propiedad de alguna manera con el respaldo de nuestra constitución y de las demás instituciones, pero estas claramente no son lo suficiente para su protección, ya que tiene varios vacíos legales y debilidades en la misma norma que permiten que un tercero no propietario, pueda acceder a la propiedad de un bien o la existencia del tráfico de terreno, o las suplantaciones de identidad.

Pregunta n° 6: ¿Considera usted que, la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario? Fundamente su respuesta

## Tabla 13

### Pregunta n° 6: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.° 6
J.C.A	Considera que efectivamente la Inscripción registral de todo acto jurídico inscrito registralmente, si goza de la seguridad jurídica al propietario, por cuanto nuestro Código Civil, tiene especialmente un libro dedicado a todo acto y tráfico jurídico de transferencias, que permite dar seguridad jurídica a dichos actos y contratos.
E.F.L.Q	No dan seguridad jurídica, sin embargo, la inscripción registral sobre actos lícitos da plena seguridad, pero, con los actos ilícitos inscritos no. Por ejemplo; los títulos falsos, falsificación de la firma del notario y de los intervinientes o con los actos jurídicos nulos, pues con ello no daría seguridad jurídica, más bien los registros públicos estaría prestando a consolidar el fraude.
J.Q.A	Menciona si protege al comprador o al nuevo propietario; en ese orden de los hechos, si claro que sí, garantiza porque la inscripción registral te lleva a otra categoría dialéctica de un principio que es la Publicidad Registral y es ella que otorga la seguridad jurídica al derecho de propiedad.

---

A.S.C.	Se puede afirmar que la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario, quien ostenta un título inscrito en los Registros Públicos, que lo reconoce como propietario del bien.
R.J.S.Y	Claro que sí, porque ante ello pasa por un filtro evalúan y verifican los documentos el registrador de registros público que de fe al trámite correspondiente para que se eleve a la Sunarp.
C.E. O.P	Si, porque cualquiera no puede vender el inmueble que ya está registrado.

---

### Tabla 14

#### Pregunta n° 6: análisis

Convergencia	Divergencia	Interpretación
La inscripción registral da seguridad jurídica al propietario con el principio de la fe registral afirmar que da seguridad jurídica al propietario, quien ostenta un título inscrito en los Registros Públicos.	Hay quienes mencionan que da seguridad jurídica al propietario sería a través del código civil tiene especialmente un libro dedicado a todo acto y tráfico jurídico de transferencias, que permite dar seguridad jurídica, ya líneas señaladas podemos señalar que la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario, quien ostenta un título inscrito en los Registros Públicos, ello pasa por un filtro evalúan y verifican los documentos el registrador de registros público que de fe al trámite correspondiente para que se eleve a la Sunarp	La inscripción registral da seguridad jurídica al propietario, algunos entrevistados resaltan que éstas deben darse, a través del código civil considera que el acto y tráfico jurídico de transferencia y deben filtrar documentos que se eleve a la Sunarp.

---

Pregunta n° 7: ¿Usted cree que, en el Perú existe fraude inmobiliario? Si o no, ¿por qué?

### Tabla 15

#### Pregunta n° 7: respuestas

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.° 7
J.C.A	En el Perú, no se puede comentar de fraude inmobiliario, por cuanto los actos y contratos jurídicos, no solo son analizados, calificados y aprobados por el sistema registral, si no previamente por el sistema notarial, quien al dar fe notaria, los actos y contratos que figuran dentro de una escritura pública, es que el sistema registral, lo que hace es dar seguridad jurídica.

- E.F.L.Q Sí, porque el Perú en los últimos años se ha evidenciado muchos casos de fraude inmobiliario, nuestra realidad no es ajena a que se cometan estos hechos delictivos dentro del campo inmobiliario.
- J.Q.A Claro que si existe fraude inmobiliario, vale decir con mayor propiedad la violación de la manifestación de la voluntad de los que ostentan el derecho de propiedad sobre sus propiedades, las que se categorizan como delitos de falsificación de documentos, firmas o más ampliamente generándose un concurso de la comisión de delitos, más cuando el Estado peruano es débil y se ve incapaz o impotente de poder controlar la conducta de los ciudadanos y de funcionarios públicos, más cuando vivimos en un país con abismos diferenciales entre las clases sociales .
- A.S.C. [...] se vienen presentando situaciones de fraude inmobiliario en el Perú, a pareciendo personas naturales o jurídicas como supuestos propietarios de un determinado bien inmueble, cuando no lo son. utilizando el engaño falsificación de documentos, adulteración de identidad, cometiendo este tipo de fraude en perjuicio de las personas y la sociedad.
- R.J.S.Y Si, existe el fraude inmobiliario se considera un fenómeno más común de lo que nos gustaría admitir, es necesario preparar a los ciudadanos en el Derecho Registral Inmobiliario para que sepan hallar y proceder ante uno de estos delitos.
- C.E. O.P Si, existe fraude inmobiliario en el Perú [...]

---

## Tabla 16

### *Pregunta n° 7: análisis*

<b>Convergencia</b>	<b>Divergencia</b>	<b>Interpretación</b>
En el Perú si existe fraude inmobiliario, ya que hay grupos delictivos que su finalidad es suplantar la identidad de la persona, y a la vez falsifican documentos para lucrar económicamente y vender propiedad ajena.	Algunos especialistas indican que no existe fraude inmobiliario por cuanto los actos y contratos jurídicos, no solo son analizados, calificados y aprobados por el sistema registral, si no previamente por el sistema notarial, por otro lado, el fraude inmobiliario esta latente en la sociedad mas en los campos inmobiliarios toda vez que el Estado peruano es débil e incapaz de poder controlar la conducta de los ciudadanos y de funcionarios públicos, más cuando vivimos en un país con abismos diferenciales entre las clases sociales .	Por ello todos muestran una postura a favor que en el Perú si existe fraude inmobiliario, pero algunos entrevistados resaltan que no hay seguridad jurídica o una protección por parte del Estado, ya que han aparecido grupos delictivos para lucrar u vender propiedades y así quebrar el Derecho registral.

---

Pregunta n° 8: ¿Cuáles son esos mecanismos que debe implementar el Estado peruano para evitar el fraude inmobiliario?

**Tabla 17**

*Pregunta n° 8: respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 7
J.C.A	El Estado peruano podría implementar, más sistemas electrónicos que identifiquen a las partes contratantes de todo acto o contrato jurídico que se realice.
E.F.L.Q	A mi modo de ver, se tiene que fortalecer la participación de los abogados en esta tarea, más que fortalecer a los registros y notarios, por cuanto los actos jurídicos nacen con la participación del primer notario, que vendrían ser los abogados
J.Q.A	Se debe dictar leyes más drásticas, mayor educación jurídica a la población y sobre todo resolver el problema económico.
A.S.C.	El Estado peruano debe implementar mecanismos de seguridad, con el propósito de evitar la suplantación de identidad de las personas, siendo de gran necesidad e importancia que las notarías deben contar con un filtro, evitando se produzca el fraude inmobiliario.
R..S.Y	Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble, para esquivar el fraude inmobiliario conforme a la suplantación de identidad y la falsificación de documento “[...]”
C.E. O.P	Cambian la partida registral Asociaciones diferentes circunstancias.

**Tabla 18**

*Pregunta n° 8: análisis*

Convergencia	Divergencia	Interpretación
Los mecanismos que debe implementar el Estado, se protege la propiedad, como la alerta registral y la huella biométrica, que hay grupos delictivos, que con la finalidad es de suplantar la identidad de la persona, falsifican documentos para lucrar y vender propiedad ajena.	Es bien cierto que algunos entrevistados tiene una postura en que los mecanismos que debe implementar el estado para evitar el fraude inmobiliario es a través de sistemas electrónicos que identifiquen a las partes contratantes de todo acto o contrato jurídico que se realice, que deben aparecer leyes más drásticas para la protección del predio.	Por lo tanto, muestran una postura de que cuáles son esos mecanismos que debe implementar el Estado peruano para evitar el fraude inmobiliario, pero algunos entrevistados resaltan que no hay seguridad jurídica o una protección por parte del Estado, debe existir leyes más drásticas para la protección del predio.

Pregunta n.º 9: ¿Cuáles son los mecanismos que las notarías deben tener en cuenta para evitar los fraudes inmobiliarios?

**Tabla 19**

*Pregunta n.º 9: respuestas*

Entrevistado	Respuesta de la pregunta n.º 7
J.C.A	Los mecanismos que deberían de adoptar, es contratar a más profesionales titulados, que no solo se dediquen a las escrituras públicas, sino también a la revisión propia de títulos archivados y a contar con más tecnologías de punta que detecte cualquier indicio de posible fraude inmobiliario.
E.F.L.Q	Como propuesta mayor publicidad con mayores plazos de términos entre una venta de propiedad que haya un plazo mínimo de espacio de reserva de propiedad 30 días a dos meses mínimo, porque los fraudes con el tercero de buena fe generalmente se dan con una transferencia casi inmediata y esa celeridad en la compra en el traspaso de los bienes es lo que llama la atención y hace sospecho de fraude y es una de las falencias que tiene el actual sistema. [...]
J.Q.A	Deben contar con la participación de todos los colegios de abogados del Perú y otorga mayores facultades a los abogados en hacer cumplir con la manifestación de la voluntad de las partes dentro del acto jurídico, también deben participar el colegio de ingenieros para que se modifique el acto. [...]
A.S.C.	Las notarías deben contar con un acervo documentario y sistematizado y enlace con entidades como son: Reniec, Sunarp, municipalidades, que crean certeza y probidad en la expedición de escrituras públicas para su inscripción en los registros públicos, evitando el fraude inmobiliario, que ocasiona daños y perjuicios a la sociedad.
R.J.S.Y	Tener en cuenta su DNI de Reniec del vendedor y comprador, el vendedor debe estar inscrito en los registros públicos y ser acreditado por la copia literal, deben pasar su respectivo Biométrico lo que se encuentra enlazado en la Reniec, también es necesario el PU- HR de la municipalidad del distrito correspondiente para poder acreditar el impuesto alcabala.
C.E. O.P	Las notarías cuando ponen los requisitos, por ejemplo el divorcio notarial o desalojo notarial, ya que en la actualidad de las notarías tienes las mismas facultades como el poder judicial, seguimos con ese orden de ideas no hay uniformidad en cuanto los requisitos que piden, ya que los requisitos que piden una notaría de diferentes sedes, no son los mismos ya que algunas notarias son más estrictos con la ley y piden requisitos completos ya que otras notarias piden mínimos requisitos ya que puede usarse a futuras nulidades, porque la ley notariados no les obliga uniformizar a los requisitos, no hay una ley o una modificatoria de la ley notarial.

**Tabla 20***Pregunta n.º 9: análisis*

<b>Convergencia</b>	<b>Divergencia</b>	<b>Interpretación</b>
Los diversos entrevistados proponen mecanismos, es contar con más profesionales titulados quienes se dediquen en la revisión de títulos archivados a las escrituras públicas, contar con tecnología, mayores plazos de términos en una venta de propiedad, que haya reservas de propiedad mínimo de dos meses, contar con todo los colegios de abogados del Perú y otorgar mayores facultades, así mismos las notarías deben contar con asevero documentario y sistematizado y enlaces con las entidades; Reniec, Sunarp, municipalidades, etc.	Los mecanismos que deben adoptar es a profesionales titulados para la revisión de documentos, tener mayor publicidad con mayores términos de plazos porque los fraudes con el tercero de buena fe generalmente se dan con una transferencia casi inmediata y esa celeridad en la compra en el traspaso de los bienes es lo que llama la atención y hace sospecho de fraude y es una de las falencias que tiene el actual sistema, por otro lado tener la participaciones de los abogados para hacer cumplir las manifestaciones de voluntad en el acto jurídico, finalmente otro de los mecanismos que deber implementar las notarías es trabajar conjuntamente con las instituciones o entidades como son la; Reniec, Sunarp y la municipalidad para dar certeza en la expedición de las escrituras públicas para su inscripción y así evitar los fraudes	Todos muestran una idea distinta en sus propuestas para implementar mecanismos para evitar el fraude los entrevistados mencionan que deben contratar más profesionales titulados, que la participación de los abogados tenga mayor facultad en el acto jurídico, las notarías deben revisar los documentos presentados minuciosamente para así evitar futuros problemas. Las notarías deben pedir los requisitos con mayor celeridad y completas.

## **DISCUSIÓN**

**Objetivo general: Determinar la incidencia del principio de la fe registral en las transferencias de titularidad de bienes inmuebles en el Perú.**

En el ordenamiento civil, registral, notarial y las demás normas legales si protegen el derecho de propiedad y a las transferencias inmuebles. De esta manera, las entidades encargadas como los registros públicos y sus representantes dan titularidad al nuevo propietario.

Con respecto al principio de la Fe registral en las transferencias de propiedad, los distintos entrevistados infieren que el artículo 949 del Código Civil no contraviene porque son totalmente distintas con respecto a las transferencias,

porque éstas se dan de manera expresa y voluntaria a favor del comprador, mientras que, la fe registral necesariamente tiene que tener la inscripción para ser declarado propietario. Así mismo, la enajenación es un acto jurídico mediante el cual se transmite a otra la propiedad de bien gratuito u oneroso.

Por otro lado, J.C.A. y C.E.O.P. (2023) mencionaron que el principio de la fe registral protege mediante la publicidad si en caso hay terceras personas agraviadas harán valer su derecho planteando la anulación del acto jurídico o el mejor derecho de propiedad. Este principio de fe registral defiende al que adquiere la propiedad por transferencia del bien.

Finalmente, hay que mencionar que es fundamental la publicidad registral en las inscripciones de los actos jurídicos, porque de esta manera se va a garantizar que todo acto jurídico inscrito ante la oficina de los Registros Públicos ya automáticamente es de conocimiento para todos los ciudadanos peruanos y extranjeros inclusive.

Tal es así, Mejía (2020) planteó una interpretación y aproximación al procedimiento registral en la propiedad inmueble hondureño, esto con el propósito de una inclusión declarativa, en la cual no establece ni admite un derecho concreto, a pesar de ser ineficaz frente a terceros. Finalmente, el registro de los bienes raíces debido a las ocho características que identifican la existencia física registrable, y como alguna de ellas puedan de quebrantar el derecho real, fue necesario para esta investigación precisar que los bienes raíces están dentro de un entorno oculto debido a la inseguridad para el titular y el tráfico económico.

### **Objetivo específico 1: Analizar la protección al derecho de propiedad en el sistema de inscripción registral.**

Si bien es cierto que la propiedad, es necesario con la protección de derechos humanos, esto se lleva a cabo con la persona jurídica y la cosa, un medio básico necesario para el crecimiento de sus actividades, la condición de existencia en el ordenamiento jurídico es reconocido en el artículo 70 de la carta magna.

Risco (2022) menciona, que en su investigación que el tercero adquirente de buena fe registral, quebranta lo conformado al artículo 70 de la carta magna. Concluyo que en el sistema declarativo que consigno produce la inseguridad e

incertidumbre jurídica, ya que este vulnera al derecho de propiedad inmueble que se ubica en un derecho singular y relevante en la constitución política.

El Estado peruano sí protege al derecho de propiedad a través de la legislación peruana, legislación civil en su artículo 2014, artículo 2022 y artículo 70 de la carta magna. Finalmente, con el artículo 923 del Código Civil y con la participación e interpretación de las instituciones públicas correspondientes, tales como el derecho notarial y registral. El Estado asegura en una manera armónica con el bien común dentro de los límites con la norma constitucional que protege el derecho de propiedad, a través de la disposición jurídica subjetiva que posee todo sujeto del derecho.

Por otro lado, existen normas legales dictadas por el Estado peruano que son efectivas a la hora de protección al derecho de Propiedad,

El Estado peruano protege al derecho de propiedad de alguna manera con el respaldo de nuestra Constitución y de las demás instituciones, pero estas claramente no son lo suficiente para su protección, ya que tiene varios vacíos legales y debilidades en la misma norma que permiten que un tercero no propietario, pueda acceder a la propiedad de un bien o la existencia del tráfico de terreno, o las suplantaciones de identidad.

En la actualidad existen los grandes traficantes de terreno que se apropian de los terrenos del estado, ya sea Cofopri, Bienes nacionales y Enace, con la finalidad de lucrar y solamente satisfacer sus necesidades personales, engañando a muchas gentes por falta de conocimiento es allí cuando se acude a los poderes judiciales para que proteger y velar los derechos de los ciudadanos, pero el poder de la mafia hace dilatar al proceso. (R.J.S.Y. 2023).

Finalmente, sobre la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario, según Cortes (2019), concluyo las operaciones inmobiliarias sin perjuicio de sus efectos, la demora de prevenir la falta de conocimientos y la diligencia por parte del propietario, que la persona filtra información.

Es por ello, debo precisar que da seguridad jurídica al propietario sería a través del código civil, tiene especialmente un libro dedicado a todo acto y tráfico jurídico de transferencias, que permite dar seguridad jurídica, ya líneas señaladas

podemos señalar que la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario, quien ostenta un título inscrito en los Registros Públicos, por ello pasa por un filtro evalúan y verifican los documentos el registrador de registros público que de fe al trámite correspondiente para que se eleve a la Sunarp.

**Objetivo específico 2: Identificar los mecanismos para evitar el fraude inmobiliario en el sistema registral peruano.**

Todos muestran una postura a favor que en el Perú si existe fraude inmobiliario, que no hay seguridad jurídica y no brindan una óptima protección por parte del Estado, ya que han aparecido grupos delictivos quienes lucran y son los más beneficiados al vender las propiedades y así quebrantar el Derecho registral. En los últimos años, se ha evidenciado muchos casos de fraude inmobiliario, nuestra realidad no es ajena a que se cometan estos hechos delictivos dentro del campo inmobiliario con mayor propiedad la violación de la manifestación de la voluntad de los que ostentan el derecho de propiedad sobre sus propiedades, las que se categorizan como delitos de falsificación de documentos, firmas o más ampliamente generándose un concurso de la comisión de delitos, más cuando el Estado peruano es débil y se ve incapaz o impotente de poder controlar la conducta de los ciudadanos y de funcionarios públicos, más cuando vivimos en un país con abismos diferenciales entre las clases sociales ( E.F.L.Q y J,Q.A).

Por otro lado ,Quinde (2019) en su estudio sobre los principales mecanismos de protección de propiedad para evitar el fraude inmobiliario, sostuvo que los mecanismos, no necesariamente son beneficiosos porque tiene muchas deficiencias, por ello resulta necesario que el Estado debe realizar su máximo esfuerzo para obtener mecanismos rápidos y puedan ser revisadas minuciosamente y no permitir el ingreso a los registros públicos documentos que no sean fehacientes y tengan la seguridad que es el propietario original.

De esta manera el Estado peruano tiene que implementar más sistemas electrónicos para identificar a las partes contratantes, fortalecer la participación de los abogados en esta tarea, más que fortalecer a los registros y notarios, por cuanto los actos jurídicos nacen con la participación del primer notario, que vendrían ser los abogados, dictar leyes más drásticas, mayor educación jurídica a la población y sobre todo resolver el problema económico, así mismo el Estado peruano debe

implementar mecanismos de seguridad, con el propósito de evitar la suplantación de identidad de las personas, siendo de gran necesidad e importancia que las notarías deben contar con un filtro, evitando se produzca el fraude inmobiliario (J.C.A,E.F.L.Q,J.Q.A y A.S.C.).

De otro modo, para la implementación de nuevos mecanismos en la sede notarial y así evitar el fraude inmobiliario, la mayoría de los entrevistados infieren que deben contratar más profesionales titulados, que la participación de los abogados tenga mayor facultad en el acto jurídico, las notarías deben revisar los documentos presentados minuciosamente para así evitar futuros problemas, las notarías deben pedir los requisitos con mayor celeridad y completas.

Finalmente, para poder dar seguridad jurídica a las propiedades y las condiciones necesarias para que el propietario pueda acreditar su propiedad inmobiliaria, puedan establecerse un marco legal que permita proteger los predios rurales y privados y se entregue títulos colectivos y que en el derecho registral es un gran avance (Santaella,2019).

## V. CONCLUSIONES

1.- En el rubro inmobiliario debido a su crecimiento y su alta rentabilidad se ha evidenciado las causas que trae consigo la incapacidad para generar seguridad en las transferencias de propiedad, la aparición de los falsos propietarios, la falsificación de identidad y el tráfico de propiedad. Finalmente, la buena fe a favor del tercero a traído consecuencias y perjudicial al propietario, toda vez que se está creando un derecho sobre la base de lo ilícito acogiendo a este principio como es el caso de falsificación de identidad y la concurrencia de acreedores de esta forma la norma objetada debilita el derecho del propietario legítimo.

2.- En la investigación se llegó a la conclusión, que la protección de la propiedad en el sistema de inscripción registral, es a través Estado peruano, quien ampara al derecho de propiedad con la legislación peruana, el derecho Registral y notarial, legislación civil. Podemos precisar que el principio de la fe registral también protege a la propiedad siempre y cuando estén inscritos en los Registros Públicos, pero tienen que estar al conocimiento del público a través de la publicidad registral, con las transferencias del bien inmueble.

3.- Las entidades públicas como Cofopri, Bienes nacionales hacen lo posible para que no existan una falta seguridad jurídica, y actuar con el bien común dentro de los límites con la norma constitucional que protege el derecho de propiedad, a través de la situación jurídica subjetiva que posee todo sujeto de derecho.

A lo largo del tiempo se ha evidenciado la existencia del fraude inmobiliario más aún que el Estado peruano es débil e incapaz de controlar la conducta de los ciudadanos. Pero de alguna otra manera ha implementado mecanismos para su protección estas son: la alerta registral un servicio gratuito creada por la Sunarp, la huella biométrica en casos de suplantación de identidad, las medidas cautelares de no innovar esto con el fin de estatizar el proceso en el registro como propietario.

4.- Otras de las formas que el Estado debería de implementar es creando más sistemas electrónicos, fortalecer la participación de los abogados, implementar nuevos mecanismos en la sede notarial.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Se recomienda implementar mecanismos para la revisión de los títulos archivados, por especialistas titulados con amplia experiencia en temas netamente de propiedad, por otro lado, el derecho de propiedad está tutelada por el derecho notarial y registral, sin embargo, el acto jurídico donde participa el abogado y las partes es la fuente y realmente el origen del nacimiento del derecho de propiedad. Por ello se recomienda tratar de implementar un sistema por el cual se reconozca ese derecho y no necesariamente pueda pasar por el notario y los registros públicos, sino por el abogado y lo único que faltaría es darle fecha cierta para darle valor, por otro lado, crear un registro alternativo ligado al Estado o venir del Estado sin la necesidad de recurrir a los registros, que sea menos contencioso y que da más celeridad al reconocimiento de este derecho de propiedad, a un sistema más parecido al sistema anglosajón.

El sistema Torrens le daría mayor relevancia, estabilidad y su justo valor al acto jurídico de transferencias de propiedad, porque el Estado es quien garantiza su titularidad por ser dueño originario, de esta manera esta información servirá para las futuras investigaciones quienes estén interesados para aún dar más en este tema y pueda contribuir para mejorar nuestro actual sistema que ha traído algunas deficiencias.

Finalmente, se sugiere que el Poder Legislativo, implementar normas más eficientes de mayor jerarquía para la protección del derecho del dominio, deben imponerse frente a las transferencias fraudulentas, es por ello que las autoridades debe asumir su responsabilidad y proteger no solamente a la propiedad sino también al propietario originario.

## Referencias

- Arias Gonzáles, J. (2020). *Proyecto de Tesis Guía para la elaboración*. <http://bit.ly/36Tduaj>.
- Ángeles, P. (2019). *El tercero de Buena Fe en el Registro de Predios, a Propósito de la ley N° 30313*. <https://shorturl.at/Rj4tY>
- Alegre, M. (2022). *Aspectos relevantes en las técnicas e instrumentos de recolección de datos en la investigación cualitativa. Una - reflexión conceptual*. <https://shorturl.at/ONugB>
- Ancco, J. (2021). *El ocaso de la fe pública registral en el Perú*. <https://shorturl.at/FrMC2>
- Bautista, A. (2021). *La protección de la propiedad pretorio en derecho clásico y su recepción en el Código Civil Español*. <https://shorturl.at/sLs3M>
- Bach, Y. (2020). *El principio de buena fe registral en el sistema de transferencia de bienes inmuebles con relación al proceso de extinción de dominio*. <https://shorturl.at/Lxf9f>
- Barea, M (2015). *La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria*. *Revista Scielo*, 13(91). <https://cutt.ly/Fmgid3m>
- Castillo, C. (2020). *Teoría del título y el modo en los conflictos de adquisiciones inmobiliarias*. <https://rb.gy/ng7u09>
- Cabrera, F. (2017). *Metodología de la investigación científica*. Editorial Nueva Librería.
- Cabezas, E., Naranjo, D. y Torres, S. (2018). *Introducción a la metodología de la investigación científica*. Editorial Cabrera.
- Corona, J. (2018). *Investigación cualitativa: Fundamentos epistemológicos, teóricos metodológicos*. <https://rb.gy/k1zwc7>
- Escajadillo, F. (2019). *¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos*. <https://rb.gy/pojs73>
- Esteban, N. (2018). *Tipos de investigación*. delInvestigacion.pdf.

- Escobedo, S. (2022). *Fundamentos jurídicos que justifican la prevalencia del derecho de propiedad y la libertad de contratar frente a la consolidación de la propiedad del retrayente*. <https://rb.gy/mdcetx>
- Fernández, I. (2018) *La transmisión de la propiedad en la compra venta*. <https://rb.gy/vo73d0>
- García, M. & Linares, C. (2022). *Cómo adaptar una investigación cualitativa a contextos de confinamiento*. <https://shorturl.at/OBHza>
- Gestión. (2022). Paso a paso lo que se debe hacer ante una alerta registral de la Sunarp. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/que-hacer-si->
- Gallardo, E. (2017). *Metodología de la investigación. Manual auto formativo interactivo*. <https://repositorio.continental.edu.pe/bitstream/20.500.12394/>
- Gonzales, G. (2017). *El Fraude Inmobiliario. Problemas y Soluciones*. (2ºEd.). Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. (Tesis de postgrado). <https://dialnet.unirioja.es/servlet/tesis?codigo=248955>
- Gherzi, J. (2020). *Derecho & Economía: Reflexiones en torno al concepto Derechos de Propiedad*. <https://www.redalyc.org/journal/6002/600263428010/html/>.
- Guerra, R. (2020). *La Efectivización del Derecho a la Propiedad Predial en el Perú*. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/7042>.
- Hernández, R, Fernández, C. y Baptista, P. (2014). *Metodología de la investigación*. (6º ed.): McGraw-Hill.
- Hernández, R. y Mendoza, P. (2018). *Metodología de la investigación*. Mc Graw-Hill.
- Herrera, C. (2018). *Investigación cualitativa y análisis de contenido temático*. Orientación intelectual de revista Universum.
- Herrera, E. (2021). *¿El principio de buena fe registral ya no protege en todos los casos a la circulación de la riqueza?*. <https://lpderecho.pe/principio->
- Huaccha, M. & Tirado, E. (2021). *Reglas normativas del principio de la buena fe pública registral en los actos fraudulentos de transferencia de bienes inmuebles*. <http://repositorio.upagu.edu.pe/handle/UPAGU/1681>

- Instituto de Ciencias Hegel (2021). *El derecho registral inmobiliario en Perú*.  
<https://hegel.edu.pe/blog/el-derecho-registral-inmobiliario-en-peru/>
- Linares, F. & Gálvez, S. (2021). *¿Cómo se transfieren los bienes muebles e inmuebles en el Código Civil peruano?: Análisis a la concurrencia de acreedores | Fátima Linares y Sayra Gálvez*. <https://ius360.com/como-se->
- Mayobanex. (2018). *La publicidad y los efectos del principio de fe pública registral ¿La publicidad registral se centra solo en el asiento registral o se extiende al título archivado?* <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4128757>
- Melgarje, R (2022). *La alerta registral y seguridad jurídica que brinda los registros públicos en el registro de propiedad inmueble, Huaral- 2021*.  
<https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/31>
- Mejía, J. (2020). *El registro de la propiedad inmueble en Honduras Caracterización y aproximación al sistema registral hondureño*. *Revista Notarial de la Unión de Notarios de Honduras*. Recuperado de <https://shorturl.at/tuux0>
- Monje, J. (2021). *Título y modo y el sistema traslativo de la propiedad*. <https://shorturl.at/vvCDS>
- Moscoso, L. F. y Díaz, L. P. (2018). Aspectos éticos en la investigación cualitativa con niños. *Revista Latinoamericana de Bioética*, 18(1), 51-68.  
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/1270/127054340004/127054340004.pdf>
- Orenes, J. (2020). *La Fe Pública Registral. El tercero Hipotecario*.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7231184>
- Portugués, M. (2018). *La Transferencia de Propiedad Inmueble y la protección legal del sistema registral peruano*.  
<https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/>
- Nestares, L. (2019). *Los Efectos Jurídicos del Ingreso de los Bienes Inmuebles frente al derecho de Propiedad en la legislación en el Perú*.  
<http://repositorio.unfv.edu.pe/bitstream/handle/UNFV/3430/UNFV>
- Pajares, M. (2016). *El fraude inmobiliario frente al sistema registral peruano*. *Revista CRP*. (2564). <https://cutt.ly/6mgiG8e>
- Pasco, A. (2018). *Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa legal de la propiedad*. *Gaceta Jurídica*.
- Parmagiani, M. (2019). *Beneficencia, Consentimiento y Magia Moral ¿Una puesta Kantiana?* <https://www.jstor.org/stable/26625472>

- ProQuesada, A & Medina, A. (2020). *Métodos teóricos de investigación: análisis-síntesis, inducción-deducción, abstracto-concreto e históricológica*. <https://www.researchgate.net>
- Ruiz, H. (2018). *Historia y evolución del pensamiento científico*. <https://www.eumed.net/libros->
- Quinde, B. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos. ¿Son estos mecanismos eficientes?* (Tesis de Postgrado). <https://pirhua.udep.edu.pe/bitstream>
- Ramos, C. (2018). *Como hacer una tesis de derecho y no envejecer en el intento*. Grupo Editorial Lex & Iuris S.A.C.
- Rimascca, A. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Risco, I. (2022). *El tercero adquirente de buena fe registral y la afectación del artículo 70 de la constitución política del Perú*. <https://repositorio.autonoma.edu.pe>
- Ríos, G. y Leyva, S. (2019). Transferencia de bienes inmuebles en el Perú: análisis a los principales efectos de su inscripción registral. *Revista IUS 360º* (4561). <https://cutt.ly/FmgilOV>
- Rodríguez, A. y Pérez, A. O. (2017). Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. *Revista Escuela de Administración de Negocios*, 82, 1-26. <https://www.redalyc.org/pdf/206/20652069006.pdf>
- Santaella, M. (2018). *La Reparación Administrativa de perjuicios en la responsabilidad patrimonial del estado en el derecho colombiano*. (Tesis de maestría, Universidad Externado de Colombia), Recuperado de: <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/>
- Sepúlveda, L y Saquel, O. (2017). El fraude inmobiliario en Chile. *Revista Scielo*, (2564). <https://cutt.ly/lmgi9Ef>
- Tello, M. (2021) *Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa*. <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/>

- Urquizo, M. (2018). *Desventajas de la aplicación de la teoría francesa en el Perú*.
- Varela, M. y Vives, T. (2016). Autenticidad y calidad en la investigación educativa cualitativa: multimodalidad. *Investigación en Educación Médica*, 5(19), 191-198. <https://www.redalyc.org/pdf/3497/349746529008>
- Varsi, E. (2019). *Las características del Derecho de Propiedad*. <https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724>

## **Anexos**

## nexo A

### Tabla de Categorización

<b>Categoría estudio</b>	<b>de</b>	<b>Definición conceptual</b>	<b>Categoría</b>	<b>Subcategoría</b>	<b>Códigos</b>
Fe registral		La fe registral hace mención y protege al tercero de buena fe y necesariamente tiene que tener la inscripción para ser declarado propietario al que adquiere la propiedad. Martínez (2018)	Fe registral	Trafico jurídico Inmobiliario	articulo 2014
Transferencia de bienes inmuebles		Se hace mención al artículo 949 que nos indica que las transferencias se dan de manera expresa y voluntaria a favor del comprador. Portugués(2018)	Transferencia de bienes inmuebles	Principio consensual al adquirir el derecho. Monje (2012)	artículo n° 949

## Anexo B

### Instrumento de recolección de datos

#### INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS

**TÍTULO: El principio de la fe registral y su incidencia en las transferencias de la titularidad de bienes inmuebles en el Perú.**

#### GUÍA DE ENTREVISTA

**INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito de recaudar su opinión respecto a la reformulación de la fe registral de la transferencia de bienes inmuebles; motivo por el cual, se le pide responder las siguientes preguntas con la mayor seriedad y compromiso.

**Entrevistado/a** :

**Cargo** :

**Institución** :

---

#### OBJETIVO GENERAL

Determinar la incidencia del principio de la fe registral en las transferencias de titularidad de bienes inmuebles en el Perú.

#### Preguntas:

1. Desde su punto de vista ¿el Estado peruano protege al propietario y a la propiedad con la transferencia de bienes inmuebles?
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
2. Desde su punto de vista, ¿el principio de la fe registral contraviene al artículo 949 del Código Civil? Fundamente su respuesta.





SELLO	FIRMA

## Anexo C

### Matriz de evaluación por juicio de expertos

#### FICHA PARA REGISTRAR LA OPINIÓN DE UN EXPERTO ACERCA DE UN INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN

##### I. DATOS DEL INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN

<b>Título de la investigación</b>	LA REFORMULACIÓN DE LA FE REGISTRAL DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES
<b>Nombre del instrumento</b>	Guía de preguntas abiertas
<b>Autor(es) del instrumento</b>	Galarza Caballero Martin Erick/ Liliana Tenorio Bautista

##### II. DATOS DEL EXPERTO

<b>Apellidos y nombres</b>	FAJARDO FLORIAN, LESLIE SUSANA
<b>Código ORCID</b>	0000-0003-0285-052X
<b>Grados y títulos</b>	Maestra en Derecho civil con mención en derecho de familia
<b>Centro de trabajo</b>	UCV
<b>Cargo que ocupa</b>	Docente
<b>Teléfono</b>	984392537

##### III. VALORACIÓN DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO

A continuación, se presenta cada uno de los ítems del instrumento a evaluar. Por favor lea cada uno de ellos y registre con un aspa (x) su valoración: (3) logrado, (2) en proceso y (1) en inicio. Cuando la valoración de un ítem es (2) o (1) se debe redactar en la columna de sugerencias el ítem como considera que debe presentarse o una recomendación concreta. Muchas gracias por su valioso aporte.

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
<b>OBJETIVO GENERAL:</b>						
Determinar la reformulación de la fe registral de la transferencia de bienes inmuebles.						

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
1	¿De qué modo, usted cree que, el Estado peruano protege al propietario y a la propiedad con la transferencia de bienes inmuebles?		x			Desde su punto de vista ¿el Estado peruano protege al propietario y a la propiedad con la transferencia de bienes inmuebles?
2	¿De qué modo el Estado peruano protege al que adquiere la propiedad con transferencia de bienes inmuebles?		x			
3	¿De qué modo el principio de fe registral protege al que adquiere la propiedad por transferencia de bienes inmueble?		x			
4						
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1:</b>						
<b>Analizar la protección del derecho de propiedad en el sistema de inscripción registral.</b>						
5	¿De qué manera el Estado peruano protege el derecho de propiedad?		x			
6	¿Usted considera que, las normas legales dictadas por el Estado peruano son efectivas a la hora de proteger al derecho de propiedad? Fundamente su respuesta		x			

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
7	¿Considera usted que, la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario? Fundamente su respuesta	x				
8						
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2:</b> <b>Identificar las modalidades del fraude inmobiliario que genera la inestabilidad del sistema registral peruano.</b>						
9	¿Usted cree que, en el Perú existe fraude inmobiliario? Si o no, ¿por qué?	x				
10	¿Cuáles son esos mecanismos que debe implementar el Estado peruano para evitar el fraude inmobiliario?	x				
11	¿Cuáles son los mecanismos que las notarías deben tener en cuenta para evitar los fraudes inmobiliarios?	x				

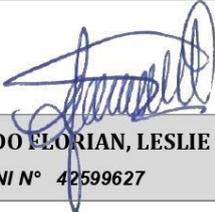
**IV. CALIFICACIÓN Y OPINIÓN DE APLICACIÓN**

Calificación	Aplicable	Aplicable después de corregir	No aplicable
26		x	

**V. LUGAR Y FECHA:**

Lugar	Fecha
Jesús María	03/05/2023

**VI. FIRMA Y POSTFIRMA DEL EXPERTO:**


<b>FAJARDO FLORIAN, LESLIE SUSANA</b> (DNI N° 42599627 )

**FICHA PARA REGISTRAR LA OPINIÓN DE UN EXPERTO ACERCA DE UN INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN EN UNA INVESTIGACIÓN**

**I. DATOS DEL INSTRUMENTO DE RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN**

<b>Título de la investigación</b>	<b>LA REFORMULACIÓN DE LA FE REGISTRAL DE LA TRANSFERENCIA DE BIENES INMUEBLES</b>
<b>Nombre del instrumento</b>	Guía de preguntas abiertas
<b>Autor(es) del instrumento</b>	Galarza Caballero Martin Erick/ Liliana Tenorio Bautista

**II. DATOS DEL EXPERTO**

<b>Apellidos y nombres</b>	MARIN LOYOLA, LINDA SUSAN
<b>Código ORCID</b>	0000-0002-41378232
<b>Grados y títulos</b>	Magister
<b>Centro de trabajo</b>	Universidad Cesar vallejo
<b>Cargo que ocupa</b>	Docente
<b>Teléfono</b>	949293187

**III. VALORACIÓN DE LOS ÍTEMS DEL INSTRUMENTO**

A continuación, se presenta cada uno de los ítems del instrumento a evaluar. Por favor lea cada uno de ellos y registre con un aspa (x) su valoración: (3) logrado, (2) en proceso y (1) en inicio. Cuando la valoración de un ítem es (2) o (1) se debe redactar en la columna de sugerencias el ítem como considera que debe presentarse o una recomendación concreta. Muchas gracias por su valioso aporte.

N.º de ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
<b>OBJETIVO GENERAL:</b>						
Determinar la reformulación de la fe registral de la transferencia de bienes inmuebles.						

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
1	¿De qué modo, usted cree que, el Estado peruano protege al propietario y a la propiedad con la transferencia de bienes inmuebles?	x				
2	¿De qué modo el Estado peruano protege al que adquiere la propiedad con transferencia de bienes inmuebles?	x				
3	¿De qué modo el principio de fe registral protege al que adquiere la propiedad por transferencia de bienes inmueble?		x			Precisar si es fe registral o buena fe registral
4						
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 1:</b>						
<b>Analizar la protección del derecho de propiedad en el sistema de inscripción registral.</b>						
5	¿De qué manera el Estado peruano protege el derecho de propiedad?	x				
6	¿Usted considera que, las normas legales dictadas por el Estado peruano son efectivas a la hora de proteger al derecho de propiedad? Fundamente su respuesta	x				

N.º de Ítem	Ítems del instrumento	Valoración				Sugerencias
		3	2	1	0	
7	¿Considera usted que, la inscripción registral da seguridad jurídica al propietario? Fundamente su respuesta	x				
8						
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 2:</b> Identificar las modalidades del fraude inmobiliario que genera la inestabilidad del sistema registral peruano.						
9	¿Usted cree que, en el Perú existe fraude inmobiliario? Si o no, ¿por qué?	x				
10	¿Cuáles son esos mecanismos que debe implementar el Estado peruano para evitar el fraude inmobiliario?	x				
11	¿Cuáles son los mecanismos que las notarías deben tener en cuenta para evitar los fraudes inmobiliarios?	x				
12						
<b>OBJETIVO ESPECÍFICO 3:</b>						
13						
14						
15						
16						

**IV. CALIFICACIÓN Y OPINIÓN DE APLICACIÓN**

Calificación	Aplicable	Aplicable después de corregir	No aplicable
		x	

**V. LUGAR Y FECHA:**

Lugar	Fecha
Lima	09/05/2023

**VI. FIRMA Y POSTFIRMA DEL EXPERTO:**

 LINDA SUSAN MARIN LOYOLA ABOGADA – REG. CAL N° 57084
MARIN LOYOLA, LINDA SUSAN 44323579