



**UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO**

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

El tercero registral frente al Derecho de Propiedad en el Sistema  
Jurídico Peruano actual.

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

**AUTORA:**

Goodwin Portocarrero, Milagritos Lucero (ORCID: 0000-0002-9398-498X)

**ASESORA:**

Dra. Rey Córdova de Velázquez, Nerida Gladys (ORCID: 0000-0002-5646-4985)

**LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:**

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

LIMA – PERÚ

2020

## **DEDICATORIA:**

El presente trabajo de investigación se lo dedico principalmente a Dios, por ser el inspirador y brindarme salud en este tiempo tan difícil de pandemia que estamos viviendo para continuar en este proceso de obtener uno de los anhelos más deseados.

A mi abuelita Carmen Rosa Lombardi de Portocarrero, por su amor y sacrificio que hizo durante muchos años, y sé que desde el cielo está muy orgullosa de mis logros.

A mi hermano Eduardo Ermenson Vergel Portocarrero, por ser como un padre para mí y siempre velar por mi bienestar y cuidado.

A mi padrino Carlos Alberto Lombardi Torres, por la motivación a seguir mis sueños y el despertar el interés a empezar mi vida universitaria.

A mis padres Doris y Jhony porque sin ellos nada hubiese sido posible.

A mi madrina Virginia Bernal Yauri, la persona más admirable que he conocido y ser mi modelo a seguir, por cuidarme en estos momentos tan difíciles de pandemia, por su apoyo y amor incondicional.

Y a todas las personas que me brindaron su respaldo y han hecho que esta investigación se realice con éxito, en especial a aquellos que abrieron sus puertas y compartieron sus conocimientos.

### **AGRADECIMIENTO:**

Agradezco a Dios por bendecirme en la vida con grandes personas, guiarme por un buen camino y por ser el soporte y fortaleza en momentos de angustia y debilidad.

Un agradecimiento especial a mis queridas amigas Brigitte Bernal Quinde, Milagros Ríos Rengifo y Carol Peña Delgado que estuvieron durante este largo tiempo dándome apoyo, motivación y exigiéndome a dar lo mejor de mí.

Y por último, mi profundo agradecimiento a mi casa de estudios y a mis docentes, que me brindaron los instrumentos necesarios para poder desarrollarme como profesional durante todos estos años.

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>CARÁTULA</b>	
<b>DEDICATORIA:</b> .....	<b>II</b>
<b>AGRADECIMIENTO:</b> .....	<b>III</b>
<b>ÍNDICE DE CONTENIDOS</b> .....	<b>IV</b>
<b>RESUMEN</b> .....	<b>V</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>VI</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>7</b>
<b>II. MARCO TEÓRICO</b> .....	<b>9</b>
<b>III. METODOLOGÍA</b> .....	<b>21</b>
3.1. Tipo y diseño de investigación .....	21
3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de Categorización.....	22
3.3. Escenario de Estudio .....	23
3.4. Participantes .....	23
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos .....	24
3.6. Procedimiento.....	26
3.7. Rigor científico .....	26
3.8. Método de análisis de la información .....	27
3.9. Aspectos éticos .....	27
<b>IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN</b> .....	<b>28</b>
<b>V. CONCLUSIONES</b> .....	<b>41</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES</b> .....	<b>42</b>
<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	<b>44</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>48</b>

## **RESUMEN**

La investigación se orientó al tema denominado “*El tercero registral frente al Derecho de Propiedad en el Sistema Jurídico Peruano actual*” y se justificó para determinar si la figura del tercero de buena fe registral afecta el legítimo derecho de un propietario, en nuestro sistema jurídico actual regulado en el Artículo 2014<sup>o</sup> de nuestro cuerpo normativo civil.

Dentro de este contexto, el objetivo de la investigación se orientó a determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual, teniendo como diseño de investigación el interpretativo, en el nivel descriptivo, de tipo básico, aplicada, con enfoque cualitativo. La muestra estuvo compuesta por 8 abogados especializados en la materia. Los instrumentos usados fueron la entrevista y el análisis documental.

Se obtuvo como conclusión que la protección del tercero registral afecta negativamente al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual, mostrando en evidencia la necesidad de una modificación al artículo 2014 del código civil peruano, planteando una posible solución viable para el tema expuesto y su importancia en nuestra sociedad.

**Palabras clave:** Propiedad, protección, buena fe, fraude, registro.

## ABSTRACT

The investigation was oriented to the topic called "The third party registry against Property Law in the current Peruvian Legal System" and was justified to determine if the figure of the third party in good faith registration affects the legitimate right of an owner, in our current legal system regulated in Article 2014 of our civil regulatory body.

Within this context, the objective of the investigation will be to determine how the protection of the third party registry will affect the right of ownership of the legitimate owner in the current Peruvian legal system, having as an investigative design the interpretive, at the descriptive level, applied basic type, with a qualitative approach. The sample was made up of 10 judges and lawyers. The instruments used were the interview and the documentary analysis.

As a conclusion, the protection of the third party registry negatively affects the property right of the legitimate owner in the current Peruvian legal system, evidencing the need for a modification to article 2014 of the Peruvian civil code, raising a possible viable solution to the issue. exposed and its importance in our society.

**Key words:** Property, protection, good faith, fraud, registration.

## I. INTRODUCCIÓN

El fraude inmobiliario se desarrolló en diferentes países a nivel mundial y se enfatizó en el perjuicio que causa al derecho del propietario originario, todo ello a raíz de la desprotección del real propietario ante el tercero de buena fe.

En la investigación se obtuvo como objetivo establecer si la figura del tercero de buena fe registral afecta el legítimo derecho del propietario, toda vez que, en nuestro cuerpo normativo actual hallamos la figura del tercero de buena fe registral que de acuerdo con el artículo 2014° del Código Civil, el cual detalla: *“el tercero que adquiere de buena fe a título oneroso un derecho de alguien que cuenta con capacidad para darlo según señala el registro, conserva la compra al inscribir su derecho, aun cuando luego este se anule, rescinda, cancele o resuelva el quien otorgó en virtud de motivos que no consten en títulos archivados ni asientos registrales”*. Esto ha llevado a situaciones donde propietarios legítimos pierden su derecho debido a esta institución del tercero registral.

Lamentablemente, muchas personas inescrupulosas han falsificado identidades para celebrar de contratos de compraventa o se han coludido con los notarios con el único objetivo de despojar arbitrariamente a las personas de su derecho de propiedad, estas personas que actuaron delictuosamente, inscribieron su derecho en registros públicos e inmediatamente transfirieron la propiedad a terceros, lo realizan con el único fin de burlar el derecho de propiedad del legítimo.

Aunado a ello, en la práctica judicial se ha observado diversas sentencias que han sido analizadas en la investigación, las cuales demuestran su posición en amparo del tercero de buena fe, pese a los hechos fraudulentos realizados en el acto jurídico, primando el principio de la publicidad registral, dejando muchas veces en desamparo al derecho del legítimo propietario. Dicha realidad jurídica deberá ser modificada, con la finalidad de establecer

mecanismos jurídicos apropiados para evitar que un legítimo propietario sea despojado de su propiedad, amparando a quien realmente debe preferirse ante un conflicto donde se enfrentan distintos sujetos que reclaman su derecho propiedad.

En razón a ello, se formuló el problema de la presente investigación ¿De qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual?, además ¿De qué manera el que adquiere de buena fe del titular registral afecta el derecho de uso del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual? Y ¿De qué manera el que adquiere a título oneroso del titular registral afecta el de derecho de disposición del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual?

La investigación se justificó en el contraste de las Resoluciones Judiciales, en vista de que no se encuentra establecido un precedente vinculante para la motivación, entonces debido a la sucesión de varios casos resueltos por el Poder Judicial donde legítimos propietarios son despojados de sus bienes inmuebles, por personas que se valieron de la información registral para obtener protección del ordenamiento jurídico; razón por la que se buscó una solución ante ésta problemática. Teóricamente la investigación ayudará ampliando, mejorando y aportando conocimientos respecto a la adecuada regulación sobre el amparo del derecho de propiedad, debido a que no se ha realizado muchos estudios referentes al tema que enfatizan en cómo la figura del tercero registral podría dañar gravemente el legítimo derecho del propietario.

El aporte social se justificó en base a problemas actuales en el país y las normas vigentes, con relación a la sobreprotección que se le ha brindado a lo largo de los años con la existencia de la figura del tercero registral y en su defecto, desampara al legítimo propietario

Es por ello que, la investigación tuvo como **objetivo general**, determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual. Además, en los **objetivos específicos**, determinar de qué manera el adquirente de buena fe del titular registral afecta el de derecho de uso del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual, así como también, determinar de qué manera el adquirente a título oneroso del titular registral afecta el de derecho de disposición del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual. De acuerdo a ello, la protección del tercero registral afecta negativamente al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual y que, el adquirente de buena fe del titular registral afecta negativamente el derecho de uso del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual, como también se dice que, el adquirente a título oneroso del titular registral afecta negativamente el derecho de disposición del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual.

## II. MARCO TEÓRICO

Habiendo revisado las bases de datos de las diferentes universidades fue viable encontrar los siguientes trabajos de investigación que fueron utilizados como antecedentes con la finalidad de brindarle un mayor apoyo teórico al presente estudio.

### **Antecedentes Nacionales:**

Laveriano Prudencio, Rocío del Pilar (2016) en su Tesis para obtener el Título de Abogado en la Universidad César Vallejo, cuyo título es “Desprotección de la propiedad del propietario primigenio desde la perspectiva de registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central – 2015”. Ésta investigación tuvo por **objetivo** demostrar la falta de protección de la propiedad del primer titular frente al tercero de buena fe desde la visión de los registradores públicos de la gerencia de propiedad de sede central – 2015. La autora aplicó el método **descriptivo** de investigación de tipo básico. **Concluyó** que: en cuanto al empleo del principio de buena fe va a incidir

notablemente en la falsificación de títulos puesto como se ha podido señalar en los resultados obtenidos, quien adquiere el bien y deja de tomar las precauciones debidas al momento de adquirir un bien pues siente que la protección que brinda el artículo 2014 es suficiente para ver satisfecho su necesidad de adquirir un bien inmueble, tan sólo por el hecho de ampararse en la seguridad jurídica que Registros públicos publicita.

Túyume Effio, Blanca Estrella (2016) expresa en su investigación para obtener el Título de Abogado en la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, cuyo título es “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”. Ésta investigación busca hallar criterios que determinen así como una táctica legal que aporte a la protección del derecho de propiedad en un aspecto importante como la posesión, sobre todo en las situaciones de venta doble. Se usó el método **exegético-deductivo**. **Concluyó:** Si se incluye la posesión en el artículo 2014 de nuestro código, se estará resguardando al legítimo titular que no cuenta con la inscripción de su derecho, no obstante tiene en posesión el bien sobre las situaciones de venta doble, no siendo suficiente la poca información que otorgue el registro. En el sistema legal la Fe Pública Registral suprime el impacto arrastre de la nulidad, a fin de amparar al tercero adquirente, quien confió en la publicidad del registro, alternativa legal que ocasiona que el titular vea poco oficioso la restauración de su propiedad sobre situaciones de venta doble con lo que es necesario detallar a fin de obtener el correcto amparo de quien adquirió primero el efecto “arrastre” tendrá que accionarse a fin de promover la no validez de un negocio jurídico así como los actos siguientes a él.

López Gamarra, Jhefry Jhordan (2017) en su investigación para el Título de Abogado en la Universidad Andina del Cusco, teniendo por título “El sistema de transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica”, el cual tuvo como **objetivo** determinar cómo el sistema que transfiere la titularidad de un inmueble influye en la protección jurídica de quien compra, utilizando el enfoque cualitativo, correspondiendo a un diseño no

experimental, de tipo **descriptivo**, **concluyó** que la reglamentación de esta figura no brinda protección legal al adquirente por haber acogido un mecanismo que no requiere publicitar el derecho y el que es poco eficaz con su vínculo con el registro observando la inestabilidad con la afluencia de acreedores.

Palomino Mendoza, Henry (2017) en su investigación para lograr el Grado de Bachiller en la Universidad César Vallejo, con título “La oponibilidad de la propiedad adquirida en virtud de la fe pública como garantía del sistema registral peruano”, desarrolló una metodología cualitativa de tipo **deductivo**, teniendo el **objetivo de** delimitar cómo la oponibilidad de la titularidad del bien adquirido en virtud del registro admite proteger la función del mecanismo registral peruano, habiendo llegado a la **conclusión** que las consecuencias de desmerecer los registros públicos mediante las sentencias contradictorias que dicta el sistema judicial, ha creado incertidumbre legal hacia la sociedad que observa en los registros públicos una vía adecuada para protegerse ante la injerencia o arremetes de terceros, lo que si no se contrapone el inmueble que se compró por lo observado en los registros, detendría las inscripciones, provocando la no formalidad, de tal forma atascando el comercio de inmuebles.

Sacachipana Apaza, Edgar (2017) en su investigación para el Título de Abogado por la Universidad Nacional del Altiplano - Puno, “El análisis del sistema de transferencia de la propiedad inmueble y la seguridad jurídica a través de la inscripción registral”; tuvo como **objetivo** determinar si el mecanismo de traspaso de titularidad inmueble acogido en la legislación peruana avala la seguridad jurídica, también usó el método **exegético – deductivo**. **Concluyendo** que el mecanismo de traspaso de propiedad inmueble que el Perú acogió (consensus entre partes), perteneciente al marco legal francés e italiano no son los idóneos para nuestra sociedad, no otorga protección jurídica, peor aún si contamos con un sistema opcional en nuestro país, el que aumenta el problema ya que el sistema facultativo es uno de los primordiales obstáculos para acceder, desarrollar y actualizar el Registro.

En el **ámbito Internacional** tenemos a Peñafiel Poveda, Norma Isabel (2019) en su investigación para el Título de Abogado en la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil “La seguridad jurídica en el sistema registral ecuatoriano y los efectos que genera la negativa de inscripción de los actos y contratos traslaticios de dominio”; donde enfocó su **objetivo** en Analizar la Ley de Registro, de conformidad con los derechos garantizados en la Constitución, y lo establecido en el Código Civil, Ley Notarial y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos. Habiendo utilizado el método de investigación de enfoque cualitativo en su alcance **deductivo**, **concluyó** que ante la inestable seguridad jurídica en Guayaquil, los registradores de la propiedad trabajen coordinadamente con las direcciones de Avalúos y Catastro; Ordenamiento Territorial y Terrenos de acuerdo a cada caso para especificar la posición exacta de las propiedades objeto de transferencia, debiendo solicitar información requerida de oficio como, certificado de avalúos, certificación municipal, entre otros documentos pertinentes para el mejor manejo.

Escáñez Martínez, Valezka Elizabeth (2012), en su investigación realizada para el Título de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales en la Universidad Austral de Chile, la cual denominó; “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”, teniendo como **objetivo** Proteger el Sistema Registral y erradicar las deficiencias de la función calificadora, habiendo desarrollado la metodología, cualitativa en su diseño de **teoría fundamentada**, la autora **concluyó** que el principio de legalidad en materia registral, está enlazado con la facultad calificadora de los Conservadores, ya que esta potestad trata del control de legalidad brindado por este, que en definitiva ocasiona la aprobación o devolución del título que es pedido de inscripción.

Toranzos Chavera, Jose Luis (2014) en su investigación por el Grado de Master en la Universidad Complutense de Madrid “La inexactitud registral derivada de la inscripción de un título falso”, fue realizado bajo el **objetivo**

general de analizar la admisión de documentos públicos no verídicos a los Registros Públicos para traspasar la titularidad de un inmueble, documentos que luego serán publicitados por esta entidad a través de las inscripciones en los variados inmuebles y que, serán de conocimiento público; la metodología que se utilizó fue la **cualitativa**, en donde llegó a la **conclusión** que no es posible que el sistema registral asigne efectos iuris et de iure de validez y exactitud a asientos ejecutados sobre la base de negocios jurídicos no existentes, causando una consecuencia opuesta al orden público y al margen del desmesurado legalismo del Tribunal Constitucional.

Zapata López, Jorge (2017) menciona en su investigación para el grado de Master en la Universidad Católica San Antonio de Murcia cuyo título es “Visión actualizada del régimen de legítimas en el territorio español: del derecho común al derecho foral, comparándolo con los países miembros de la Unión Europea”, tuvo por **objetivo** Establecer los parámetros de reforma que contribuirán al desarrollo del sistema registral y utilizó el enfoque **cualitativo** tipo base cuya **conclusión** fue que: el derecho de propiedad no es parte a nivel de las resoluciones judiciales, en medida que los magistrados civiles en los procedimientos contenciosos no instauran ni establecen derechos de titularidad en beneficio de quien demanda o no. Al ser la transferencia de titularidad un acto puramente consensual, se consuma a partir del momento donde ambas partes deciden la transferencia y adquisición de un bien.

En congruencia a los antecedentes expuestos en los párrafos anteriores, ha resultado de suma importancia el estudio de los conceptos que coadyuvaron a analizar la problemática planteada en la investigación. Es así que, se planteó como **categoría 1 el tercero registral**, que por el principio de la Fe Pública Registral, se tiene que es el adquirente que no conoce la realidad extra registral susceptible de nulidad, ya que de haber conocido deje la categoría de tercero, habría eludido el Principio de la Fe Pública Registral. Entonces la publicidad registral está referida a que se dio a conocer el acto jurídico de forma pública ante todos lo que garantiza la seguridad del tráfico jurídico. Cuando alguien consigue la titularidad de un bien inmueble a causa

del Principio de la Fe Pública Registral, se entiende que el tercero ha adquirido la propiedad de una persona que tenía su derecho inscrito.

Por otro lado, la **sub categoría 1 adquirente de buena fe pública registral, expuesto en** el Título Preliminar del Reglamento de los Registros Públicos del 2001, en su artículo VIII, manifestó sobre **el principio de buena fe pública registral** que “la no validez del negocio jurídico previo de quien transfiere no dañará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado”. El Código Civil derogado de 1936 indicaba en el artículo 1052, que “los negocios jurídicos que efectúe el registrado como titular no serán invalidados, debido a que el tercero contrata por título oneroso, aunque luego se anule el derecho de quien otorga por irregularidades sobre su titularidad”. Nuestro vigente Código Civil (1984), detalla en su artículo 2014 el principio de la fe pública registral.

La buena fe pública registral, es el cuidado de la confianza que otorga un tercero ante los Registros en el momento que desea tener una adquisición segura y de acuerdo a ley, este confía en lo publicado por el Registro (Gordillo, 2008, p.1068).

El derecho del real dueño es sacrificado con el principio de la Fe Pública Registral, esto en provecho del que adquiere tercero, a fin de avalar la llamada protección jurídica y la confianza en cuanto a la denominada apariencia registral. Debe tenerse en cuenta que lo adquirido por el tercero no surgió de la celebración del contrato con el disponente, sino ex lege (a causa de la ley). De haber cumplido el tercero con los presupuestos señalados en el Art. 2014 del Cod. Civil, según ley lo adquirido deberá mantenerse la normativa señala que su adquisición se conserve en contra del real propietario, la eficacia de este no deberá ser agredida ya sea por vicios o irregularidades con respecto al derecho de quien otorgó. Según lo señalado, las causas que ocasiona el Principio de la Fe Pública Registral dentro del ámbito jurídico del real titular son: (i) la pérdida definitiva de su derecho de propiedad en provecho del tercero que contrató fiándose de lo señalado en la

publicidad del registro; y, (ii) la falta de capacidad para debatir contra lo que adquirió el tercero en razón a irregularidades y/o vicios que presenta el derecho del que transfiere. No existirá legitimidad por parte del real titular para exigir la titularidad del bien. En cuanto al disponente, todo vicio en su derecho que no esté señalado dentro del Registro no va a incidir dentro de esfera jurídica del que adquirió de buena fe (tercero), el que será el nuevo y actual titular del bien (Avedaño y Del Risco, 2012, p.191).

La adquisición del tercero de conformidad con el Principio de la Fe Pública Registral es una adquisición a non domino, ya que en verdad el tercero obtiene la titularidad por mandato imperativo de la ley. El ordenamiento legal deja de lado el derecho del legítimo dueño y lo atribuye al tercero, que, si bien trató con supuesto dueño, lo realizó de buena fe basándose en los datos contenidos en el Registro. En el país la inscripción no convalida el título. No obstante, tenemos que señalar que existen casaciones de la Corte Suprema que confirman vicios en los negocios en protección del Principio de la Fe Pública Registral. La norma no señala que debe convalidar el negocio nulo, rescindido o resuelto del que surge el derecho del cedente. El tercero adquiere su derecho de la ley.

El tercero para que adquiera su derecho de manera firme debe contar con las condiciones que establece la ley, se utiliza la consecuencia jurídica: adquirir la titularidad por poner su confianza en la publicidad del registro. El artículo 2014 no otorga eficacia a los actos jurídicos, menos aún ratifica nulidades que se presenten en el título de quien otorga. Dicho artículo, al contrario, contiene una real asignación de propiedad a favor del tercero que ejecutó con las condiciones fijadas por la ley. El tercero ahora propietario del bien, le son indiferentes los contenidos inexactos del asiento registral que viciaron la facultad dispositiva del transferente.

En ese orden de ideas, tenemos **subcategoría 2 adquirente a título oneroso del titular registral**, toda vez que es uno de los presupuestos para

emplear el principio de Fe Pública Registral, llamado en doctrina componente negocial o acto negocial.

Al otorgar una de las partes a la otra, cierto provecho a cambio de otra, ocasionando un sacrificio dentro del patrimonial en su esfera jurídica, onerosidad, nos encontramos en un acto o elemento negocial. Por tanto, no estarán amparados por la fe pública los que adquieran cierto derecho a título gratuito. (Quispe, 2007, p. 300.),

Para que actúe este principio deberá tratarse de una adquisición onerosa. Basicamente, se requiere esta obligación por ley porque a mediante el Principio de la Fe Pública Registral, el derecho del real titular es afectado, por tanto aquel que ha realizado un menoscabo patrimonial por la publicidad del registro podrá ser protegido. No habrá protección para quienes obtuvieron el bien de forma gratuita, ya que no existió un esfuerzo económico. El artículo 2014, no protege el contrato de donación, ni demás liberalidades que pudiera brindar el aparente titular. (Avedaño y del Risco, 2012, p.199)

Distinto asunto es precisar si el traspaso es a título oneroso o gratuito, esto es de alta significación para configurar los efectos que surjan del registro y la seguridad que otorgue a quienes registren con titularidades en él. Es evidente que la compra-venta es el traspaso a título oneroso, y si bien es cierto, el Registro origina seguridad a quienes cuenten con derechos y titularidades registradas, este otorga seguridad mayor a los que adquirieron ese derecho o titularidad en forma onerosa. Una persona que obtuvo un inmueble (casa, departamento, terreno, concesión, etc) contará con un amparo mayor si desembolsó un monto por ella (en caso de compraventa) u otra contraprestación (en caso de una permuta, dación en pago, etc). (Zevallos, 2018, p.289).

Por otro lado, **la categoría 2 El derecho de propiedad**, según la Teoría Romana de propiedad es el derecho que otorgaba a su dueño el pleno poder sobre su bien. Aunque con limitaciones. El propietario puede disponer de su

derecho, así como; gravarla con usufructo, servidumbres e hipotecas. (Ramírez, 2015, p.30).

En tiempos remotos los romanos consideraban al derecho de propiedad como uno pleno, donde el titular en base a su voluntad podía ejecutar acciones al libre albedrío de su voluntad. Por otro lado, la Teoría Medieval de propiedad, que surgió en la edad media y fue llamada propiedad feudal, se caracterizó por el desdoblamiento de la unidad del derecho romano del derecho único. En esta época aparece el dominio dividido en dominio directo y dominio útil. Por el primero se entiende el derecho del propietario a percibir una pensión (suma de dinero) por haber concedido su propiedad para que un tercero cultive y explote la tierra. (Ramírez, 2015, p.30).

El derecho de propiedad en el Derecho Romano era un derecho único, exclusivo del titular, marcadamente individualista; en cambio en la edad media ese derecho se desdobra de manera perpetua. El titular de la propiedad solo se quedará con la nuda propiedad, es decir; sin la posesión de sus bienes quedando ésta solo con los concesionarios. Esta situación conllevó a que los propietarios no puedan ejercer los atributos inherentes a la propiedad por lo que se pudo observar un desfiguramiento del contenido del derecho de propiedad. Entonces aparece la **Teoría Liberal de la Propiedad** y fue consolidada en el siglo XIX en el apogeo del racionalismo. La propiedad es una institución natural, precedente al estado, solo los gobernantes pueden reconocerla. La propiedad es el dominio sobre las cosas, el poder total que ni la autoridad se puede desentender, esta concepción liberal nos vuelve a remitir al concepto romano de propiedad. Esta teoría también es denominada subjetiva porque allí se glorifica la voluntad del dueño para determinar el destino del objeto a su libre arbitrio (pag 62, González Barrón, Tratado de derechos reales Tomo I 3 Ed). Se apreció que esta teoría explicaba a cabalidad el concepto de propiedad sobre todo porque hace énfasis en la voluntad del titular para poder decidir libremente que hacer con sus bienes como ejemplo de ello solo poder salir un bien de su esfera patrimonial si media la voluntad del dueño del derecho de propiedad. Además, en la **Teoría**

**de la Función Social de la Propiedad**, tuvo por finalidad usarse el derecho de propiedad en aras del servicio del bien común. Lo sobresaliente de esta teoría es que la propiedad no solo se ve como un derecho sino como un deber.

Se apreció que el derecho de propiedad tiene un contenido social y que si bien la propiedad es el poder de hacer con los bienes lo que uno mejor le conviene se debe tomar siempre en cuenta la función social que debe realizar la propiedad.

El **Tribunal Constitucional** señala que el derecho de propiedad tutela un amplio nexo con la libertad individual, mediante este se manifiesta la libertad económica y se avala la participación del dueño en la estructura y el desarrollo de un mecanismo económico-social. Este derecho brinda las facultades de usar, gozar, explotar y disponer de la propiedad, siempre que mediante su uso se cumpla la función social que le es propia ( La ley 02 de febrero de 2016).

Es fundamental el concepto de propiedad del tribunal constitucional que está fuertemente vinculado a la libertad personal, en ese sentido; solo el titular podrá disponer cuando su derecho de propiedad se transfiera al ámbito jurídico de otro sujeto.

El **derecho de propiedad** es un derecho real, considerado el más significativo entre los existentes, ya que brinda a su titular más facultades o poderes jurídicos. De acuerdo a eso Avendaño (2003) afirma que: *“Ningún derecho real otorga a su dueño la totalidad de estos derechos”* (pp. 187-188). El Art. 923º del Código Civil, señala que, *“La propiedad viene a ser el poder jurídico que admite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. [...]”*. El dueño de un mueble o inmueble puede administrar como guste de sus bienes; como por ejemplo servirse del mismo, aprovecharlo y generar ganancias, romperlo, venderlo, esconderlo, regalarlo, etcétera. Siempre y cuando ejerza su derecho sin alterar el orden público, es decir acorde con el interés colectivo y en el marco de la ley. Este Art. 923º indica taxativamente cuales son estos 4 poderes jurídicos pertenecientes a todo propietario. Así tenemos las siguientes facultades o atributos que se presentaron como sub categoría.

En congruencia, la sub categoría 1 el poder de usar; el uso abarca todas las probabilidades de conseguir de la cosa objeto de dominio todos los aprovechamientos y los usos y, primeramente, el de tenerla material o directamente. Por tanto, el uso directo del bien, el empleo indirecto mediante el permiso negocial de una cierta medida de goce a otros individuos, la adquisición de las utilidades y rendimientos económicos del objeto permite servirse del bien, por ejemplo, si tengo un automóvil yo lo usare cuando lo utilice para trasladarme en él, si tengo una casa, yo la usare cuando habite en ella.

El bien está normado en el Código Civil y menciona los frutos y los productos, por lo que en el **Art. 890 del Código Civil** expresa: *“Los frutos son los beneficios que se pueden renovar que origina un bien, sin alterarse ni disminuirse su sustancia”*. Si los provechos que se obtienen del bien principal o madre no afectan su sustancia, es decir no lo consumen; estaremos ante la presencia de frutos. Asimismo, existen 3 tipos de frutos: naturales, industriales y civiles:

**Art. 891 del Código Civil** expresa que: *“Los frutos son naturales, industriales y civiles: Son naturales los provenientes del bien, sin participación humana. Son industriales los provenientes del bien, con participación humana. Son civiles los que provienen del bien como resultado de una relación jurídica”*.

Los naturales son los que se obtienen sin necesidad que intervenga el hombre, p. ej: las frutas que caen de los árboles o crecen en los arbustos; los frutos industriales son los obtenidos con la participación del hombre, a través de la transformación de determinados bienes, p. ej. El queso, la mantequilla, las gaseosas, etc; finalmente los frutos civiles son los conseguidos de un vínculo jurídico, entendiendo esta última como el vínculo que conforman dos partes, en la que una de ellas tiene un derecho y al otra un deber u obligación, p.ej. son frutos civiles la renta que paga el arrendatario al arrendador. Por otro lado, los productos están normados en el art. 894 del Código Civil expresa que: *“Son productos los beneficios no renovables que se consiguen a través de un bien”*. Los productos también son beneficios obtenidos de un bien, pero a diferencia de los frutos, estos sí consumen la sustancia del bien madre, por

lo que los productos no son renovables. Así tenemos los gases y metales preciosos, los cuales pueden ser extraídos durante mucho tiempo, pero finalmente se agotarán. **Reivindicar**; en sentido estricto no se trata de un atributo o facultad del derecho de propiedad, sino se trata de una manifestación del poder de persecutoriedad con el que cuenta el propietario. El propietario puede iniciar una acción de reivindicación cuando sienta vulnerado su derecho de propiedad. El art. 927 del Código Civil indica: “La acción reivindicatoria no prescribe. Es improcedente contra quien consiguió el objeto por prescripción”. La reivindicación en el Perú solo está regulada en 2 artículos, el primero es el art. 923 donde indica que es un poder del propietario; y el segundo es el art. 927 que acabamos de citar; en este último indica que es imprescriptible; es decir, que el propietario siempre podrá demandar para recuperar la posesión del bien que se encuentra en poder de otra persona que no es propietaria; no obstante, el mismo artículo señala que esta acción no se aplica hacia aquella persona que ya adquirió el bien a causa de prescripción adquisitiva de dominio o usucapión. La **usucapión** de bienes inmuebles, señalada en el art. 950 del Código Civil indica que: “*La titularidad inmueble es adquirida por prescripción a través de la posesión continua, pacífica y pública como dueño durante 10 años. Es adquirida a los 5 años cuando existe justo título y buena fe*”. Esta es uno de los modos para obtener de hecho la titularidad (propiedad), mediante la posesión con la condición que cuente con las condiciones que detalla la normativa: Continuidad, pacífica y publicidad; por un plazo de 10 años y 5 años si además existe justo título y buena fe. Es por esta razón que la reivindicación no procede porque la persona que estaba poseyendo el bien ya se volvió propietario. Para algún sector de la doctrina esta fórmula es injusta porque vulnera la propiedad; no obstante, para la mayoría este es un castigo para el propietario negligente que no cuida sus bienes. La reivindicación ha sido desarrollada en la jurisprudencia donde se indica que por medio de esta acción el titular que no es poseedor va en oposición del poseedor que no es propietario, con el objeto y finalidad de recuperar precisamente la posesión del bien.

**El poder de disponer;** sacar provecho económicamente del bien para generar ganancias ya que como propietario puedo gozar de los frutos y productos que origine el bien.

La capacidad de disponer y de gravar son muestras puntuales del poder jurídico, que compone una relación jurídica subjetiva diferente del derecho subjetivo. La potestad de disponer y de gravar proviene del vínculo de titularidad entre un sujeto de derechos con un derecho subjetivo (tratando del derecho de propiedad (Escobar, 2016, p.117)

Disponer es privarse del objeto, deshacerse de este (jurídica o físicamente). Un ejemplo es enajenar el bien, hipotecarlo, destruirlo o abandonarlo. La disposición es la capacidad de traspasar la titularidad, la capacidad de disponer no procede del derecho de propiedad sino del nexo de titularidad o pertenencia. (Vidal, 2015, p.2)

### III. METODOLOGÍA

#### 3.1. Tipo y diseño de investigación

**Tipo de investigación:** Tipo básica porque se teorizó la investigación con elementos informativos que nos permitieron contrastarla, es por ello que, Tello (2013), menciona que la investigación **básica** “pura o fundamentada” tiene como objetivo central el desarrollo científico, aumentando los conocimientos teóricos, contando con una formalidad más que las demás, esta se encuentra basada en el desarrollo de una teoría compuesta por principios y leyes (p. 40). El nivel de la investigación fue **descriptiva**, porque se explicó de modo detallado las características del fenómeno.

**Diseño de investigación:** De la teoría fundamentada; ya que, la investigación produjo una explicación sobre el problema, haciendo uso del análisis exhaustivo realizado con toda la información obtenida. Define Coffey (2003), que la teoría fundamentada es el sistema que permite otorgar fe y

entendimiento de dilemas o interrogantes que aflijen siendo la razón primordial que no son reconocidas por teorías ya existentes (p.299).

### 3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de Categorización

**Categoría 1: Tercero Registral.-** Persona que inscribe en Registros Públicos un derecho real, pero deberá ser adquirido de buena fe y a título oneroso, de este modo cuenta con oponibilidad Erga Omnes.

**Subcategoría 1: Adquirente de buena fe del titular registral.-** Es la consolidación de la adquisición de un bien por parte del tercero, quien inscribirá su derecho bajo las disposiciones legales.

**Subcategoría 2: Adquirente a título oneroso del titular registral.-** Es el titular o dueño registral de un bien, que fue adquirido mediante una compra venta.

**Categoría 2: Derecho de Propiedad.-** Poder legal, absoluto e inmediato que tiene la persona sobre el bien adquirido, misma que le concede 4 atributos (derecho de uso, disfrute, disposición y reivindicación)

**Subcategoría 1: Poder de usar.-** También conocido como *Ius Utendi*, que permite a la persona usar de la propiedad sin alterar su sustancia.

**Subcategoría 2: Poder de disponer.-** Éste derecho es otorgado en cuanto seas propietario de un bien, misma que permite tener pleno dominio sobre el mismo.

CATEGORÍAS	
CATEGORÍA 1	CATEGORÍA 2
Tercero registral	Derecho de propiedad

SUB CATEGORIAS	SUB CATEGORIAS
<p>Subcategoría 1: <b>Adquirente de buena fe del titular registral.</b></p> <p>Subcategoría 2: <b>Adquirente a título oneroso del titular registral</b></p>	<p><b>Subcategoría 1:</b> Poder de usar.</p> <p><b>Subcategoría 2:</b> Poder de disponer</p>

Tabla 1: Categorías y Subcategorías

Fuente: Elaboración Propia

### 3.3. Escenario de Estudio

Correspondió a los distritos de Lima Norte y para ello se tuvo en cuenta que las entrevistas sean realizadas por personas altamente calificadas, ya que, estamos tratando con un tema de suma importancia que corresponde a reconocerle mejor derecho al propietario en casos en los que se encuentre involucrado el tercero registral.

### 3.4. Participantes

Se estimó oportuno considerar a abogados, quienes aportaron con sus conocimientos a esta investigación, independientemente de la postura presentada.

Tabla 2: Participantes de la Guía de Entrevista

N°	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	INSTITUCIÓN A LA QUE PERTECECE

1	ELIZABETH ZELADA MONTOYA	FISCAL TITULAR	MINISTERIO PÚBLICO
2	CLARA ROSALIA FARGE BEGAZO	ESPECIALISTA CIVIL	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
3	JOHANNA MILAGROS ECHEGARAY ORIHUELA	ABOGADA	ESTUDIO JURÍDICO ROJAS & ECHEGARAY ABOGADOS ASOCIADOS
4	FÉLIX ROJAS GUILLERMO	ABOGADO CIVILISTA, ASESOR EN TEMAS CIVIL	ESTUDIO JURÍDICO ROJAS & ECHEGARAY ABOGADOS ASOCIADOS
5	GIAN LUIS CABRERA GALARZA	ESPECIALISTA	CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE LIMA NORTE
6	JORGE LUIS INGA ORELLANA	ABOGADO LITIGANTE	INDEPENDIENTE
7	CHRISTIAN CARDENAS MANRIQUE	ABOGADO	INDEPENDIENTE
8	JOSE ROBERTO JUAREZ RIVAS,	ASESOR LEGAL, ABOGADO, MAESTRIA EN DERECHO EMPRESARIAL	MUNICIPALIDAD DE LIMA

Fuente: Elaboración Propia

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

Para Carrasco (2009), refiere “[...] técnicas que permiten conseguir datos establecidos en escritos o apuntes en relación con el problema, objeto y problemática mostrada en la investigación” (p. 275).

Asimismo, para la investigación es aplicable la técnica siguiente: **Entrevista:** para recolectar datos, a fin de responder la problemática. Se usó para

desarrollar la investigación. La **Guía de entrevista**, Hernández (2014), refiere: [...] *tiene como fin conseguir información importante para así entender el objeto de estudio, de otro lado no existe solo una manera de proyecto de guía, basta claridad y precisión sobre el objeto y problema a indagar*” (p. 424). A través de la guía de entrevista se trata de crear interrogantes, para obtener respuestas propias y oportunas. Se formularon 9 preguntas abiertas, extraídas del problema y objetivos. Estas se elaboraron en base al problema, objetivo general y específicos, se tuvo en consideración los supuestos jurídicos y los datos conseguidos en la investigación (antecedentes y marco teórico). Se debe recalcar que la guía de entrevista fue el instrumento que contribuyó con los resultados. Las entrevistas se realizaron a especialistas en el ámbito civil, los que aportaron con sus conocimientos en los resultados, la información brindada a por medios electrónicos como correos y whatsapp, facilitando la obtención de esta información importante.

Sobre al **análisis documental**- se busca recolectar información de diversas fuentes (artículos, revistas, resoluciones, jurisprudencias). Mediante la **guía de análisis documental**- se podrá originar un análisis concreto mediante el empleo de revistas, artículos y demás fuentes documentales.

Con respecto a la **Validez** Cortés (1997), menciona: “se encuentra respaldado en las construcciones mentales que los participantes presentes en la investigación brindan al investigador” (p. 78). Es oportuno mencionar que la guía de entrevista y análisis documental es validada por especialistas de la Universidad César Vallejo.

Tabla 3: Validación De Instrumentos

<b>(Guía de Entrevista y Análisis Documental)</b>				
<b>Datos generales</b>			<b>Cargo</b>	<b>Porcentaje</b>
Dr.	Laos	Jaramillo,	Docente de la Universidad	95%

Enrique Jordan	Cesar Vallejo	
Mg. Wenzel Miranda, Eliseo Segundo	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	95%
Mg. García Taboada, Augusto	Docente de la Universidad Cesar Vallejo	95%
<b>PROMEDIO</b>		95%

Fuente: Elaboración Propia

### 3.6. Procedimiento

Se identificaron las categorías en base al problema detectado y se resaltó al tercero registral y al legítimo propietario, que de alguna manera fue despojado de su bien inmueble. Entonces, fue necesario revisar dogmática jurídica y recopilar todas las teorías necesarias, ya sea de libros, artículos digitales, revistas indexadas y jurisprudencia (se puede encontrar en la pagina del Poder Judicial, paginas jurídicas o en archivos pdf en SPIJ libre). Luego, se separaron cada categoría y de la misma manera se identificó la parte sustancial que permite el análisis de los casos cotidianos, en donde se encuentran involucradas ambas partes. Entonces, fue necesario establecer el territorio en donde se centrará la investigación, siendo éstos los distritos de Lima Norte. La indagación adquirida recibió trato previo de selección y posterior análisis según los objetivos fijados en el estudio. Las entrevistas fueron respondidas por especialistas y De esta forma, se consiguió resultados que con posterioridad habrían sido discutidos de forma idónea y que permitieron la emisión de nuestras conclusiones.

### 3.7. Rigor científico

El rigor científico es aquel el cual se encarga de delimitar la calidad científica que posee la investigación. Dicha calidad requiere el cumplimiento de los

procesos, métodos, diseños, técnicas e instrumentos de recolección de datos de aplicación científica. Para lo cual cabe indicar que es importante tener en cuenta la confiabilidad a la que se sometió el siguiente informe de investigación, mediante la valoración de un juicio de expertos, de modo que, se brindó al trabajo mayor transferibilidad y credibilidad. Así mismo, al aplicar el instrumento seleccionado para este informe para recolectar información necesaria, se concretó el equilibrio y consistencia de los resultados. En el presente caso, se empleó la entrevista y la guía de entrevista el cual se desarrolló con aporte de determinados especialistas.

### **3.8. Método de análisis de la información**

La investigación aplicó un método inductivo, el cual es un procedimiento que proviene de lo específico a lo general, en este caso, permitió llegar a conclusiones genéricas sobre el problema planteado. De esta forma observando la problemática se examinó la información empezando de las particularidades a lo universal.

También se aplicó un método argumentativo durante todo el desarrollo del informe de investigación, al sustentar cada teoría planteada.

Se tiene también, el método sistemático que está referida a la ley, normas y su aplicación, de manera que fue adaptada de manera libre. Por último se utilizó un análisis sistemático que ayudó a examen e interpretar las normas superpuestas a los distintos sucesos, impidiendo realizar incoherencias y respetando los derechos por encima de todo sin afectarlos.

### **3.9. Aspectos éticos**

La investigación se realizó teniendo en consideración las disposiciones legales, normativas, éticas, morales y sociales establecidas por la Universidad César Vallejo, por tanto el desarrollo de la misma, no causará perjuicio alguno a terceros. Es oportuno mencionar que el uso de los instrumentos para la recolección de datos, fueron hechos con el consentimiento de los intervinientes. La información empleada en la investigación, fue correctamente citada, respetando el derecho de los

autores. De esta manera, la sinceridad y exactitud de los datos referidos en esta investigación y el resguardo de la personalidad de los componentes, como los autores y las colaboradoras encuestadas, por ello que, la investigación se realizó bajo el análisis del Turnitin que se opera como medio de desconfianza contra el plagio de páginas web, así mismo se confirma la fidelidad de acuerdo con los datos mostrados con la seriedad de la autora.

#### IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

##### RESULTADOS:

Se adquirió los siguientes resultados de investigación mediante la aplicación de los instrumentos de recolección de datos, como son la guía de entrevista y las fichas de fuentes análisis documental, de este modo se discutió sobre los resultados de cada pregunta formulada. Descripción de los resultados de las entrevistas realizadas en relación al **objetivo general** “**Determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual**”, posteriormente se analizó e interpretó, con la finalidad de dar solución a los problemas formulados en la investigación. En función a ello los resultados han sido interpretados en base a las opiniones aportadas por los profesionales, con el fin de dar una postura al fenómeno investigado.

En la pregunta número uno, **¿Considera Ud. que el tercero registral afecta el derecho del legítimo propietario en el actual sistema jurídico peruano?**, los participantes especialistas en derecho; Juárez Rivas, José Roberto, Echegaray Orihuela, Johanna Milagros, Felix Rojas, Guillermo, Cabrera Galarza, Gian Luis y Zelada Montoya, Elizabeth , respondieron en conformidad a referida pregunta y se obtuvieron los siguientes resultados:

Félix Rojas Guillermo (2019), señaló que en nuestro sistema jurídico peruano, si nos afecta porque se ven muchos fraudes inmobiliarios empleados por bandas

criminales de manera sofisticadas que burlan los mecanismos de seguridad ya habidos en nuestro sistema legal, siendo este utilizado para actos de estafas donde el bien es despojado y vulnerado; por otro lado, Echegaray Orihuela Milagros (2019), nos menciona que priva al legítimo propietario de ejercer el derecho de propiedad sobre determinado bien inmueble; así mismo, Cabrera Galarza Luis (2019), menciona que en nuestro país tenemos un sistema jurídico registral declarativo de derecho; igualmente, tanto el artículo 947° como en el artículo 949° del Código Civil que establecen que el traspaso de titularidad propiedad de muebles e inmuebles se realizan con la tradición o la sola enajenación, respectivamente.

Por tanto, se concluyó que, en nuestro sistema jurídico actual no hay un adecuado amparo al derecho de propiedad del legítimo propietario, toda vez que, tanto los hechos delictivos de personas inescrupulosas como la permisibilidad de la sola enajenación del bien que brinda nuestro ordenamiento jurídico a terceros, vuelven vulnerable la esfera patrimonial del propietario primario.

La segunda pregunta, nos menciona **¿Considera usted que debería preferirse al legítimo propietario antes que al tercero registral?**, donde todos los especialistas coincidieron con sus respuestas, como lo hizo Juárez Rivas Roberto (2019), al mencionar que si se debe preferir al legítimo propietario ya que, de acuerdo a la norma original como la vigente del artículo 2014° de nuestro sustantivo Código Civil, ampara a la persona que obtiene un derecho de otro quien cuenta con facultades para darlo según el registro, aunque no cuenta con estas facultades en realidad, para que esta transacción sea preservada tendrá que cumplirse presupuestos: primero es que no obre en el registro datos que muestren la no exactitud del derecho de quien otorga; segundo que el tercero ignore los sucesos fuera del registro que señalen la inexactitud de este; por otro punto, Cadenas Manrique Christian (2019), sostiene que el tema se resolvería si se aplicará el artículo 2022 del código Civil, y los principios registrales como prioridad; por su parte Cabrera Galarza Luis (2019), menciona que si entendemos por legítimo propietario a un sujeto de derecho que tiene un título legítimo que cumple con los presupuestos requeridos por los artículos 140° y 219° del Código

Civil la respuesta sería que sí; a diferencia de, Inga Orellana Luis (2019), nos dio a conocer su oposición ya que, la preferencia la tiene el tercero registral si en el momento de la transferencia actuó de buena fe y el vendedor contaba con todas las facultades para realizar el acto, en su defecto la preferencia la tendrá el legítimo propietario.

Debido a ello, se consumió que, en la actualidad se debería preferir y primar el derecho de propiedad del real propietario, de lo contrario se constituiría un acto inconstitucional, vulnerando su derecho a la inviolabilidad de domicilio, que es un derecho constitucional con amparo nacional y supranacional.

Con respecto a la tercera pregunta, **¿Considera usted que se debe eliminar al tercero registral en aras de proteger los intereses del legítimo propietario?**, el entrevistado, Félix Rojas Guillermo (2019), respondió que no debería eliminarse, pero deber una connotación distinta dentro del derecho, si bien es cierto es un tercero registral, no debe quedar desamparado, debería ser este último quien ejerciendo su derecho de tutela jurisdiccional efectiva imponga una demanda por indemnización contra los que resulten necesarios; mientras tanto, Cabrera Galarza Luis (2019), menciona que no, considero que debería realizarse una mejor regulación sobre el principio de buena fe pública registral y los traspasos de propiedad, teniendo en cuenta la vasta jurisprudencia; por su parte el entrevistado, Inga Orellana Luis (2019), nos hace referencia, que de ninguna manera, siempre va existir la incertidumbre que tiene que ser investigada, si el vendedor contaba o no con las facultades para realizar la transferencia y si quien adquirió obró de buena o mala fe y mientras ello sea así no se podrá eliminar al tercero registral de buena fe, mientras que; Juárez Rivas Roberto (2019), nos menciona que si se debe eliminar el tercero registral en aras de proteger los intereses del legítimo propietario en vista que la fe pública registral no ampara a los terceros de buena fe en casos de vicios radicales de nulidad, por ejemplo la falsificación de títulos. El artículo 70° de la Constitución señala que la propiedad es inviolable, lo que es incongruente si aceptamos que un dueño pueda ser despojado fácilmente mediante una falsificación. El artículo 2014 del Código Civil

debe analizarse desde una perspectiva constitucional de amparo de la propiedad, cuidando se consuman derecho por actos ilícitos.

Por lo cual, se consumió que, no sería necesario ni posible eliminar jurídicamente la figura del tercero de buena fe registral, ya que en la realidad social existen diversas situaciones donde se ve inmerso este último, teniendo el registrador la necesidad perenne de comprobar si el tercero reviste de buena fe o no, sin embargo deberá tener una connotación distinta dentro del derecho a fin de no vulnerar el derecho al legítimo propietario.

**En el Objetivo Específico 1, señalar de qué manera el adquirente de buena fe registral afecta el derecho de uso del legítimo propietario en el sistema jurídico peruano actual.**

La cuarta pregunta, **¿Considera usted que el adquirente de buena fe registral afecta el derecho de uso del legítimo propietario en el sistema jurídico peruano actual?**, en el cual los entrevistados coincidieron al responder, como lo hizo Felix Rojas Guillermo (2019), considera que si, porque ahora el tercero de buena fe registral será quien ostentará las facultades que posee el derecho de propiedad; así mismo, Echegaray Orihuela Milagros (2019), nos dice que si afecta, ya que el legítimo propietario deja de tener posición del inmueble, y es el adquirente de buena fe quien se vuelve acreedor del derecho de propiedad; por lo que, Zelanda Montoya Elizabeth (2019), sostiene que si existe una afectación al encontrarse registrado valga la redundancia en Registros Públicos la nueva propiedad del tercero adquirente, por ende es inminente que este tercero adquirente pretenda hacer valer sus supuestos derechos y dar uso del inmueble frente al legítimo propietario, sin embargo en estos casos, existe la posibilidad que el perjudicado acuda a la vía penal a efecto de formular la denuncia correspondiente, en caso de la vía civil una demanda de nulidad del acto jurídico no haya prosperado, tenemos que tener en cuenta que una vez inscrito el derecho se le despoja a quien viene usando el bien, sino que se inician una serie de acciones legales, y si bien no hay una afectación inmediata del uso del bien, si crea una gran turbación del mismo; por otro punto, Cabrera Galarza Luis (2019),

sostiene que no, porque una vez declarado judicialmente el derecho de propiedad de quien adquiere de buena fe, todos los atributos descritos en el artículo 923° del Código Civil pueden ser perfectamente ejercidos por dicho titular.

Por lo cual, se consumió que, el derecho de uso del legítimo propietario se ve afectado debido a que el tercero registral hará uso de sus facultades como nuevo propietario del bien inmueble. Se indicó que uno de las cualidades inherentes al titular del derecho de propiedad es la potestad de usar que normalmente se manifiesta a través de la posesión. Al prevalecer el derecho del tercero se cercena dicha facultad por lo que consideramos que el uso legítimo del bien por parte del legítimo

De acuerdo con la quinta pregunta, nos enfocamos si **¿Considera usted que debería preferirse el derecho de uso del legítimo propietario antes que la adquisición de buena fe registral en el sistema jurídico peruano actual?**, por lo que, Juárez Rivas Roberto (2019) respondió, que si debería preferirse el derecho de uso del verdadero propietario antes que la adquisición de buena fe registral en nuestro sistema jurídico, en vista que la adquisición del tercero en razón del principio de fe pública registral, es una a non domino, el tercero en realidad no obtiene la propiedad de su transferente por vía convencional (el supuesto de la norma consiste en que el derecho del transferente se anule, rescinda o resuelva) de no hacerlo por imperio de la ley, de esta manera el sistema legal sacrifica el derecho del titular real y lo otorga al tercero, que no contrató con un propietario, pero lo realizó de buena fe en razón de los datos obtenidos en el registro; por otro lado, Echegaray Orihuela Milagros (2019), coinciden en responder que sí, ya que, basándonos en la importancia de la seguridad jurídica estática, es el derecho del legítimo propietario la que debería primar.

Respecto se consumió que, tal como se señaló en el marco teórico se debe preferir el derecho de uso ya que, es una potestad inherente al derecho del verdadero propietario; puesto que, el tercero registral adquirió su derecho de un no propietario, por lo que, recordemos que el vendedor cuenta con un título nulo o defectuoso y como sabemos los actos jurídicos nulos no producen efectos.

Todas estas posiciones reforzaron nuestro supuesto jurídico en el sentido que el tercero registral afecta negativamente al legítimo propietario

Referente a la sexta pregunta, la cual nos menciona **¿Considera usted que debería eliminar la figura del adquirente de buena fe registral para proteger el derecho de uso del legítimo propietario?**, en la que Félix Rojas Guillermo (2019), nos menciona que no debería eliminarse, pero que se debería tener un proceder diferentes a fin de que el legítimo propietario no se vea vulnerado; por otro lado, Inga Orellana Luis (2019), se refiere que si el nuevo adquirente para participar en el traspaso del bien, hizo uso de la buena fe registral, no se debería eliminar esta figura, sino protegerla; así mismo, Farge Begazo Clara (2019), considera que no, pero de no ser posible que el propietario originario y el tercero que adquiere de buena fe sean beneficiados conjuntamente con la nueva norma, es obligación del sistema jurídico prevalecer la Constitución, aquel que reconoce al artículo 103° donde indica que la constitución no protege el mal uso del derecho, ya que la propiedad es inviolable, asegurando que no se le prive a nadie de este derecho; sin embargo Juárez Rivas Roberto (2019), considera que si, para proteger el derecho de uso del legítimo propietario, porque en el país se ha recogido manifiestamente este principio en el artículo 2014 del Código Civil, lo cual es inconstitucional.

Por lo cual, se consumó que, el real propietario como el tercero adquirente de buena fe de forma conjunta deberían ser protegidos pero en todo caso el ordenamiento jurídico debe preferir al legítimo propietario de conformidad con la ley suprema del Estado que es la Constitución, esta no ampara el mal uso del derecho, ya que la propiedad es inviolable, asegurando que no se le prive a ninguno de este derecho, en esa línea el artículo 2014 del Código Civil es inconstitucional.

**El Objetivo Especifico 2, señalar de qué manera el adquirente a título oneroso del titular registral afecta el derecho de disposición del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual.**

En la pregunta séptima, **¿Considera usted que la adquisición a título oneroso del tercero registral afecta el derecho de disposición del legítimo propietario en el sistema jurídico peruano actual?**, en la que el entrevistado, Cabrera Galarza Luis (2019), sostiene que si, puesto que uno de los requisitos más solicitados por los notarios para realizar las transferencias de propiedad es la partida registral del bien y, en caso de que el legítimo propietario pretenda realizar una transferencia, esta sería observada para atentar contra los principios de legitimación, buena fe pública registral, tracto sucesivo e impenetrabilidad; por otro lado, Juárez Rivas Roberto (2019), Considera que la adquisición a título oneroso del tercero registral si perjudica el derecho de disposición del verdadero propietario en el actual sistema jurídico, en vista que el principio de fe pública registral en la esfera jurídica del real propietario del bien, la pérdida irremediable de su derecho de propiedad en provecho de quien contrató fiándose en la certeza de lo contenido en el registro y, la falta de capacidad para discutir la adquisición del tercero en razón a las irregularidades y/o vicios que presenta el derecho de quien transfiere. El real titular del derecho no contará con legitimidad para exigir la titularidad del bien, los vicios del derecho de quien dispone que no consten en el registro no recaerán en la esfera jurídica del tercero que adquirió de buena fe, el que será el nuevo y actual dueño del bien.

Por ello se consumó que, la adquisición a título oneroso del tercero registral si perjudica el derecho de disposición del real propietario en el sistema jurídico actual, en vista que el principio de fe pública registral genera la pérdida irreversible de su derecho de titularidad en provecho de quien contrató fiándose en lo contenido en la publicidad registral. Como señalé en el desarrollado del marco teórico uno de los atributos de la propiedad es el derecho a la disposición, el mismo que se será afectado gravemente debido al obstáculo que representa el derecho del tercero registral

De acuerdo a la octava pregunta, **¿Considera usted que debería preferirse el derecho de disposición del legítimo propietario antes que la adquisición a título oneroso del tercero registral en el sistema jurídico peruano actual?**, en la que los encuestados, Félix Rojas Guillermo y Echegaray Orihuela Milagros

(2019), mencionan que si debe preferirse al legítimo propietario mientras haya cumplido con publicitar su derecho de propiedad con la anotación de su título ante Registros Públicos no puede verse perjudicado por una adquisición posterior de la que no fue participe por un tercero registral; por otro lado, Juárez Rivas Roberto (2019), considera que si debería preferirse el derecho del real propietario antes que la adquisición a título oneroso del tercero registral en el sistema jurídico peruano actual, ya que, en vista que indispensablemente debe tratarse de una adquisición onerosa para que configure este principio. La norma pide este presupuesto porque a través de este principio de la fe pública Registral se vulnera el derecho del real titular, por tanto, solo se puede amparar a quien haya realizado un desmedro económico en razón de lo contenido en el Registro.

Por lo cual, se consumó que, el perjudicado no debe quedar desamparado debido a que es inviolable el derecho de propiedad, además, no olvidemos que el legítimo propietario cumplió con hacer público su derecho de propiedad en Registros Públicos en su debido momento. El requisito de la onerosidad no es suficiente como para preferir al tercero registral, hay otros elementos que se deben tomar en cuenta para proteger al legítimo propietario principalmente la inviolabilidad recogida en la Constitución Política.

A través de la novena pregunta, **¿Considera usted que la adquisición a título oneroso del tercero registral debería someterse o subordinarse al derecho de disposición del legítimo propietario en el sistema jurídico peruano actual?**, en esta pregunta los entrevistados no concluyen en lo mismo, sino que un grupo conformado por Inga Orellana Luis y Cabrera Galarza Luis (2019), consideran que no, ya que en nuestro ordenamiento jurídico debería realizarse las precisiones correspondientes al derecho del tercero de buena fe registral para evitar conflictos con los legítimos propietarios, en atención a lo sostenido por nuestra jurisprudencia; mientras otro grupo como Farge Begazo Clara y Juárez Rivas Roberto (2019), mencionan que sí, ya que, el Registrador Público deberá responder por la inscripción de un título que fue otorgado de manera fraudulenta, puesto que, este funcionario tiene todos los alcances necesarios para determinar la legalidad de los documentos que ingresan a los Registros Públicos, estos alcances necesarios también para determinar la legalidad de los documentos a

los Registros Públicos, se pueden obtener con la revisión de los antecedentes registrales o títulos archivados. Esta revisión diligente debe ser efectuada por el Registrador Público, dado que, coadyuvará a una adecuada e íntegra calificación registral.

Por ello se consumó que, el derecho del legítimo propietario es superior y debe existir subordinación del derecho del tercero registral ante el derecho del legítimo del propietario, no obstante; debe buscarse una alternativa de solución para el tercero que podría ser una indemnización a su favor. En todos los casos siempre debe subordinarse el derecho del tercero registral frente al derecho del legítimo propietario por varias razones de orden conceptual teórico del derecho de propiedad que es un derecho fundamental amparado por nuestra constitución.

En tal sentido, se concluye a nivel general las respuestas de los entrevistados que, los resultados obtenidos fueron en su mayoría concordantes con los antecedentes y objetivos planteados en nuestra investigación. Hemos contrastado que la figura del tercero registral tal y como está regulada afecta negativamente el derecho de propiedad del legítimo propietario.

## **DISCUSIÓN:**

En este apartado de la investigación se pasó a discutir los resultados obtenidos que fueron contrastados con el análisis documental y los antecedentes estudiados. Se tuvo como propósito: **Determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual**, la casación 800-2015 dictada por la corte suprema, aplica mecánicamente el artículo 2014 dando la razón al tercero registral por el solo hecho de haber observado que el vendedor aparece en el dato registral sin tomar en cuenta que los demandantes fueron víctima de celebración de una compra venta fraudulenta.

Este caso se contrastó con nuestros antecedentes y el caso reforzó y sustentó nuestro objetivo general pues quedó evidenciado como el tercero registral afecta negativamente el derecho de los legítimos propietarios que en el caso presente son los hermanos demandantes que nunca manifestaron su voluntad de vender el bien inmueble a su hermano demandado. Es importante indicar el buen

proceder de la sala superior que declaró la nulidad de la compraventa entre el supuesto propietario que apareció en registros públicos con los nuevos propietarios (compradores los esposos José Aquino e Hilda Mendoza) manifestaron que la fe pública registral no debe amparar un hecho notorio de nulidad como la falsificación de documentos porque ello significaría despojar fácilmente a los legítimos propietarios de su derecho violando el artículo 70 de la constitución. Asimismo, Rojas (2019), expuso que en nuestro sistema legal, el tercero registral afecta el derecho del real titular ya que se observan en la realidad social un alto índice de actos delictivos relacionados al fraude inmobiliarios utilizados por bandas criminales de manera sofisticadas que burlan los filtros de seguridad que existen en nuestro sistema legal, siendo este utilizado para actos de estafas donde la propiedad es desprendida y vulnerada al propietario primigenio. En congruencia, López (2017), manifestó que la reglamentación de esta figura no brinda protección jurídica al adquirente por haber acogido un sistema que no requiere la publicidad del derecho y el que no es eficaz en relación del registro observando la inestabilidad con la afluencia de acreedores. Por tanto, se obtuvo que la protección del tercero registral vulnerar el derecho del legítimo propietario, toda vez que nuestra normativa legal brinda una excesiva protección al derecho del tercero registral oponiéndose al derecho de uso y disposición al propietario primigenio, negándole la seguridad jurídica que este último debería revestir.

**Asimismo, en relación al objetivo específico 1: Señalar de qué manera el adquirente de buena fe del titular registral afecta el de derecho de uso del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual.**

En los antecedentes, Túyume (2016) alude que, si se incluye la posesión dentro del artículo 2014 del Código Civil, se estará resguardando al legítimo titular que no cuenta con derecho inscrito, pero tiene en posesión el bien ante las situaciones de doble venta, no siendo suficiente la sencilla información que otorgue el registro. En el sistema peruano la Fe Pública Registral suprime la consecuencia arrastre de la nulidad, a fin de amparar al tercero adquirente,

quien confió en la publicidad registral, alternativa legislativa que ocasiona que el titular vea no oficioso la restauración de su propiedad ante situaciones de doble venta con lo que es importante detallar a fin de obtener el amparo de quien adquirió primero, el efecto “arrastre” deberá accionarse a fin de promover la invalidez de un negocio jurídico y demás actos siguientes.

Los entrevistados, Juárez, Echegaray, Rojas, Zelada (2019), mantuvieron una posición concordante, manifestando que sí debería preferirse el derecho de uso del verdadero propietario antes que la adquisición de buena fe registral en nuestro sistema jurídico, en vista que la adquisición del tercero en virtud del Principio de Fe Pública Registral es una a non domino, por lo que, concordé con este resultado porque tal como se señaló en nuestro marco teórico se debe preferir el derecho de uso ya que es una potestad inherente al derecho del legítimo propietario; el tercero registral adquirió su derecho de un no propietario porque recordemos que el vendedor cuenta con un título nulo o defectuosos y como sabemos los actos jurídicos nulos no producen efectos. Todas estas posiciones reforzaron nuestro supuesto jurídico en el sentido que el tercero registral afecta negativamente al legítimo propietario. Sin embargo, referente a lo manifestado por Inga, Cárdenas y Farge (2019), exteriorizan que no debe preferirse el derecho de uso del legítimo propietario ya que el tercero registral es el que debe ser preferido en el uso y goce del bien por lo cual, discrepé con estos resultados porque estos especialistas no se centraron en la persona que más perjuicio sufrió, creo que hacen una aplicación legalista y automática del artículo 2014 sin mirar valores superiores como los recogidos en la constitución. En este punto no estamos de acuerdo con los entrevistados.

Por otro lado, habiendo realizado el análisis documental del artículo denominado Propiedad registrada, ¿propiedad segura? (**Ver anexo X**), Lucena y Tengan, sostienen que, aun habiendo inscrito un inmueble en SUNARP, el bien no contara con seguridad jurídica debida a que encontrará expuesto a actos delictuosos por personas inescrupulosas. Solo bastará con convencer al Notario de simular una compra venta y que el “nuevo propietario que adquirió el bien ilegítimamente” le traslade el derecho al tercero de buena fe registral, para que de esta forma el Legítimo Propietario pierda su derecho de propiedad y todos sus atributos consigo, tal como sucedió en el emblemático caso Orellana.

Concluyendo que, el simple hecho de inscribir la titularidad ante Registros Públicos no otorga protección legal; de todos modos podría estar propenso a actos fraudulentos y delictuosos, pudiendo darse el caso de suplantación de identidades o que mediante actos de corrupción se condene al propietario a la pérdida de su inmueble, debido al mal manejo de Registros. Concordé con el resultado de obtenido, el solo hecho de que una persona tenga inscrito su derecho de titularidad en Registros Públicos no brinda seguridad jurídica; porque como se señaló en nuestro país el contenido registral en muchas ocasiones no coincide con la realidad, pudiendo surgir el hipotético que la persona que transfiere la propiedad y que formalmente aparece en los registros públicos no sea el legítimo propietario habiendo de por medio suplantaciones de identidades o que mediante actos de corrupción se condene al real propietario a la pérdida de su inmueble.

**También, el objetivo específico 2: Señalar de qué manera el adquirente a título oneroso del titular registral afecta el de derecho de disposición del legítimo propietario en sistema jurídico peruano actual.**

El antecedente planteado en el capítulo anterior, Rojas (2019), considera que si, porque ahora el tercero de buena fe registral será quien ostentará todas las facultades que dispone el derecho de propiedad; Sin embargo, Cabrera Galarza Luis (2019), sostiene que no, porque una vez declarado judicialmente el derecho de propiedad de quien adquirió de buena fe, todos los atributos descritos en el artículo 923° del Código Civil podrán ser perfectamente ejercidos por dicho titular.

En concordancia, Palomino (2017) manifiesta que las consecuencias de desmerecer los registros públicos mediante las resoluciones contradictorias emitidas por el poder judicial, ha creado incertidumbre jurídica hacia la sociedad que observa en los registros públicos una vía adecuada para protegerse ante la injerencia o arremetes de terceros, lo que si no se contraponen el bien adquirido por lo observado en los registros, detendría las inscripciones, provocando la informalidad, de tal forma atascando el comercio de bienes inmuebles.

Aunado a ello, el Artículo redactado por Avendaño Valdez, Jorge y Del Risco Sotil, Luis Felipe (2012) cuyo título lleva Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral y describen que los registros públicos muestran una perspectiva subjetiva que de manera desafiante pone en riesgo los atributos que se le concede al legítimo propietario. De éste modo, no se estaría cumpliendo el objetivo de brindar seguridad jurídica al mostrar la documentación y estar expuesta al público, es más, la diferencia en cómo se obtiene los derechos de propiedad son distintos en ambos casos.

Por ello, los registros públicos son defectuosos al poner en riesgo los atributos que se le concede al legítimo propietario. De éste modo, no se estaría cumpliendo el objetivo de brindar seguridad jurídica al mostrar la documentación y estar expuesta al público, es más, la diferencia en cómo se obtiene los derechos de propiedad son distintos en ambos casos: el tercero registral obtiene su derecho porque así lo expresa la norma, sin embargo al legítimo propietario obtiene el derecho de propiedad por el nacimiento de un contrato, ya sea oneroso o gratuito. El tercero registral se ha utilizado constantemente para quitar la propiedad al real propietario y en muchos casos vinculados a actos antijurídicos que lo condenan. Enfatizamos plenamente que el despojo de la propiedad a su legítimo propietario viola la carta magna. La figura del tercero registral afecta negativamente el derecho del legítimo propietario.

## V. CONCLUSIONES

**Primero.-** Se determinó que la figurada del tercero registral regulada en el artículo 2014 del código civil afecta negativamente nuestro sistema jurídico nacional, específicamente atenta contra el artículo 70 de la Constitución; debido a que legítimos propietarios en muchas ocasiones son despojados injustamente de su propiedad que consiguieron con tanto esfuerzo durante toda su vida.

**Segundo.-** Se determinó que el adquirente de buena fe registral daña el derecho de uso del real propietario, durante el trabajo hemos evidenciado que al prevalecer el derecho del tercero registral este pondrá en acción los mecanismos de recuperación frente al legítimo propietario, uno de estos mecanismos que podría utilizar el tercero registral es el proceso de desalojo afectando de esta manera el derecho a la posesión- léase derecho de uso- del legítimo propietario.

Tercero.- Se determinó que el tercero registral adquirente a título oneroso afecta negativamente el derecho de disposición del legítimo propietario esto ha quedado evidenciado en la situación en que el tercero registral al adquirir de manera firme su derecho de propiedad despojará al legítimo propietario quien ya no podrá hacer uso de su legítimo derecho a la facultad de disponer de su derecho constitucional de propiedad, en otras palabras; al perder la posesión ya no habrá la posibilidad de enajenar o disponer de su propiedad.

## VI. RECOMENDACIONES

**Primero.-** El investigador recomendó modificar el Artículo 2014<sup>o</sup> del Código Civil en sentido siguiente:

*“Artículo 2014 vigente: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

*La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.*

**“Artículo 2014 deberá modificarse de la siguiente manera:** El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”.

La buena fe del tercero se presume salvo que el juez advierta situaciones que conlleven a colegir la mala fe del tercero, la posesión del bien inmueble será un elemento sustancial al momento de determinar la buena fe del tercero.

**Segundo.-** En los casos donde los jueces resuelvan conflictos que versen sobre el tercero registral y el legítimo propietario deben aplicar el principio de primacía de realidad para no violar el derecho constitucional de propiedad, los jueces que resuelvan a favor de terceros registrales, no obstante; existir indicios de mala fe por parte de terceros registrales serán sometidos a un proceso disciplinario ante el órgano de control de la magistratura por violar el derecho constitucional a la propiedad y sobre todo por violar el valor supremo del Derecho la Justicia.

**Tercero.-** Se recomendó que los Magistrados al momento de resolver conflictos entre el Propietario y el Tercero Registral, se aplique el Control Difuso, bajo apercibimiento de iniciárseles un procedimiento disciplinario.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias, M. (1998). Exegesis. Lima: Gaceta Jurídica
- Avendaño, J. (2003). Código Civil Comentado- Por los Cien Mejores Especialistas. Lima: Gaceta Jurídica.
- Alva, D., Hoyos, J., Cabanillas, V., Leyva, N. (s.f). Metodología de la Investigación. Trujillo, Peru: Universidad Cesar Vallejo Lima Norte.
- Betti, E. (1949). Teoría generale del negozio giuridico. Milán: Rivista internazionale di filosofia del diritto.
- Bobadilla, M. (2006). Metodología de la Investigación. México. Interamericana Editores S.A.C.
- Calderón, G. (2016).La libertad contractual y la aplicación de la ley en el tiempo. Lima: Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales. Recuperado de: <http://www.eumed.net/rev/cccss/2016/02/libertad.html>
- Carrasco, S. (2007). Metodología de la Investigación Científica, Lima. San Marcos E.I.R.L.
- Carrasco, S. (2009). Metodología de la Investigación Científica: Pautas metodológicas para diseñar y elaborar el proyecto de investigación. Lima: Ed. San Marcos.
- Carrizales, A. (2013). ¿Sistema constitutivo o sistema declarativo de constitución de propiedad? Y su relevancia en registros públicos. Recuperado de: <http://miscelaneasnotarialescarrizales.blogspot.pe/2013/07/sistema-constitutivo-o-sistema.html>
- Castrillón, V. (2017). La Libertad Contractual. (Vol 58). México: Revista de la Facultad de Derecho de México.
- Cortes, G. (1997). Confiabilidad y Validez en estudios cualitativos.

- Coffey, A. (2003). Encontrar el sentido a los datos cualitativos y estrategias Complementarias de Investigación.
- Delgado, César (2009) “*El principio de fe pública registral en la jurisprudencia*”, *Diálogo con la Jurisprudencia*, Año 15 N° 134.
- Diez, Luis. (1995) *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. 4ta. edición. Volumen III. Madrid.
- Fernández, C. (2006). Metodología de la Investigación. México. HcGraw-Hill Interamericana Editores. S.A.
- Fernández, G. (1994). La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la Propiedad inmueble en el Perú. Lima: Themis Revista de Derecho.
- Fonseca, A. (2013). “Las limitaciones privadas a la libre disposición de los bienes inmuebles, como resultado del traspaso a título gratuito de la propiedad: Artículo 292 del Código Civil” (Tesis previo a la obtención del grado Licenciado en Derecho) Universidad de Costa Rica, Costa Rica.
- García, José (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II. Madrid, Civitas. S.A
- Gonzales, G. (2010). *Derechos Reales (2º ed.)*. Lima: EDILGESA E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2004). Tratado de Derecho Registral Inmobiliario. Lima: EditorialEdiciones Legale
- Gonzales, G. (2010) *Estudio Preliminar del Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano*.
- Gómez, E. (2016). Elaboración de tesis. Lima. A.F.A Editores S.A.
- Landa, C. (2014).La constitucionalización del Derecho Civil: El derecho fundamental a la libertad contractual, sus alcances y sus límites. Lima: Themis. Revista de derecho. Recuperado de: [https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:PE/libertad+contractual/WW/vi/d/611178426/graphical\\_version](https://2019.vlex.com/#search/jurisdiction:PE/libertad+contractual/WW/vi/d/611178426/graphical_version)

- Laveriano, R. (2016). *Desprotección de la propiedad del propietario primigenio desde la perspectiva de registradores públicos de la gerencia de propiedad sede central – 2015*. Perú. Recuperado de: <https://core.ac.uk/reader/225577390>
- Massimo, B. (1991). *Diritto Civile*. Italia: Dott. A Giuffrè – Editore
- Mejorada, Martín (2012) *Fundamentos de la tutela de los terceros adquirentes de buena fe*. En: *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Fondo editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- Muñoz, L. (1973). *Teoría General del Contrato*. México: Cárdenas Editor y Distribuidor.
- Ortiz, Jorge. (2005) *Apuntes de derecho registral*, Lima, editorial Antonioli.
- Perez, A. (2000). *La Seguridad Jurídica: Una garantía del derecho y la justicia*. España, Recuperado de: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFID-2000-15-48A09575/PDF>
- Piug, F. (1958). *Tratado de Derecho Civil Español*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado.
- Quispe, Gustavo (2007) “*El artículo 2014 del Código Civil en su jurisprudencia*”, *Diálogo con la jurisprudencia*, Año 13 N° 107.
- Ramos, C. (2011). *Como hacer una tesis de Derecho y no envejecer en el intento*. Lima: Editora Grijley & Iustitia S.A.C.
- Ramos, A (2015). *Seguridad en el sistema actual de transferencia de bienes inmuebles en el Perú*. (Tesis de Título Profesional, Universidad Andina Néstor Cáceres Velázquez). (Acceso 24 de octubre de 2017).
- Rubio, M. (1999). “*Estudios de la Constitución Política de 1993*”. Tomo I. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

- Tarazona, Fernando. (2010) *El folio real y personal y su trascendencia en los registros públicos, Manual de los procedimientos registrales*. Lima: Gaceta Jurídica
- Tello, J., Cárdenas, A. (2013). *Metodología de la investigación científica y educativa*. Lima: Gropex Peru S.R.L.
- Tuyume, B. (2016). *“La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”*. Chiclayo: Recuperado de: [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL\\_Tuyume\\_Effio\\_BlancaEstrella.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf)
- Trabucchi, A. (1967). *Instituciones del Derecho Civil*. Madrid: Editorial De Derecho Reunidas SA.
- Verdugo, D. (2016). *“Prohibición Voluntaria De Enajenar Bienes Inmuebles En Sede Notarial”* (Proyecto de Investigación previo a la obtención de Grado Académico de Magister en Derecho Notarial Y Registral) Universidad de los Andes, Ecuador.
- Vidal, F. (2011). *El Acto Jurídico*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Vidal, R. (2013). *El sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el derecho civil peruano*. Recuperado de: [http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3\\_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/\\$FILE/SISTEMA\\_TRANSFERENCIA\\_PROPIEDAD\\_DERECHO\\_CIVIL\\_PERUANO.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con3_uibd.nsf/4F8957B52C7F4583052579B50075B041/$FILE/SISTEMA_TRANSFERENCIA_PROPIEDAD_DERECHO_CIVIL_PERUANO.pdf)
- Vosilachis, I. (2006). *Estrategias de investigación cualitativa*. 1era Edición, Barcelona: Editorial Gedisa S.A

## ANEXOS

### ANEXO 01

#### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** “El tercero registral frente al Derecho de Propiedad en el Sistema Jurídico Peruano actual”

**Objetivo General:** “Determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual”

**AUTORA :** GOODWIN PORTOCARRERO, MILAGRITOS LUCERO

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<b>CASACIÓN 800-2015 DICTADA POR LA CORTE SUPREMA</b>	“Fundamento SÉTIMO.- Que, en el caso de autos se ha determinado que Alejandro Ortiz Zelada figuraba en los Registros Públicos como propietario de todos los derechos y acciones del bien inmueble sub litis, como se verifica de la copia certificada de la Partida N° 11082022 de fojas diecisiete, por consiguiente al adquirir el inmueble José Palacin Aquino y su cónyuge Hilda Borja Mendoza, mediante Escritura Pública de compra-venta N° 296, de fecha dieciocho de marzo del dos mil diez, lo hicieron amparados en lo que aparecía en el Registro Público (principio de legitimación) y en la creencia que quién vendía el bien era el legítimo propietario y que por ende contaba con las facultades para disponer, pues de conformidad con lo establecido en el acotado artículo 2014, la buena fe del tercero se presume”.	<p>La Corte aplica mecánicamente el artículo 2014 dando la razón al tercero registral por el solo hecho de haber observado que el vendedor aparece en el dato registral sin tomar en cuenta que los demandantes fueron víctima de celebración de una compra venta fraudulenta.</p> <p>Este caso refuerza y sustenta nuestro objetivo general pues queda evidenciado como el tercero registral afecta negativamente el derecho de los legítimos propietarios que en el caso presente son los hermanos demandantes que nunca manifestaron su voluntad de vender el bien inmueble a su hermano demandado.</p>	La protección del tercero registral vulnera el derecho del legítimo propietario, asimismo; hemos analizado un caso en particular que sigue dando sustento a nuestros supuestos jurídicos; también hemos utilizado el método sistemático al confrontar los resultados con lo que prescribe la Constitución Política del Perú en su artículo 70.

## ANEXO 02

### GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL

**Título:** “El tercero registral frente al Derecho de Propiedad en el Sistema Jurídico Peruano actual”

**Objetivo General:** “Determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual”

**AUTORA :** GOODWIN PORTOCARRERO, MILAGRITOS LUCERO

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p><b>Propiedad registrada, ¿propiedad segura?</b></p> <p>Claudia Lucena Mayorga y Claudia Tengan Shimabukuro</p>	<p>[...] Conscientes de que la seguridad que brinda nuestro sistema registral es relativa, pero que, pese a ello, es el mecanismo que más nos acerca al concepto de “seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles” y mejor permite la reducción de costos de transacción al hacer accesible la información y con ello reducir la incertidumbre, no podemos no estar de acuerdo en que la SUNARP difunda sus servicios y los beneficios del Registro. Ello, sin embargo, no debe generar en el usuario de los servicios que presta la SUNARP una falsa sensación de seguridad, como la que creemos se produce no solo a partir de la publicidad aludida en este trabajo sino de las propias normas legales.</p>	<p>Aun habiendo inscrito un inmueble en SUNARP, el bien no contara con seguridad jurídica debida a que encontrará expuesto a actos delictuosos por personas inescrupulosas. Solo bastará con convencer al Notario de simular una compra venta y que el “nuevo propietario que adquirió el bien ilegítimamente” le traslade el derecho al tercero de buena fe registral, para que de esta manera el Legítimo Propietario pierda su derecho de propiedad y todos sus atributos consigo, tal como sucedió en el emblemático caso Orellana.</p>	<p>De acuerdo con el artículo de Lucena y Tengan, concluyen que el simple hecho de inscribir la propiedad en Registros Públicos no brinda seguridad jurídica; ya que, de todos modos podría estar propenso a actos fraudulentos y delictuosos, pudiendo darse el caso de suplantación de identidades o que mediante actos de corrupción se condene al propietario a la pérdida de su inmueble, debido al mal manejo de Registros.</p>

**ANEXO 03**  
**GUÍA DE ANÁLISIS DE FUENTE DOCUMENTAL**

**Título:** “El tercero registral frente al Derecho de Propiedad en el Sistema Jurídico Peruano actual”

**Objetivo General:** “Determinar de qué manera la protección del tercero registral afecta al derecho de propiedad del legítimo propietario en el sistema Jurídico Peruano actual”

**AUTORA :** GOODWIN PORTOCARRERO, MILAGRITOS LUCERO

FUENTE DOCUMENTAL	CONTENIDO DE LA FUENTE A ANALIZAR	ANÁLISIS DEL CONTENIDO	CONCLUSIÓN
<p><b>Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral</b></p> <p>Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil.</p>	<p>[...] “el principio de fe pública registral sacrifica el derecho del verdadero propietario, en beneficio del tercero adquirente, en aras de garantizar la seguridad jurídica y la confianza en la apariencia registral. Nótese que la propiedad del tercero adquirente no nace del contrato celebrado con el disponente, sino de la ley (ex lege)”.</p>	<p>Los registros públicos muestran una perspectiva subjetiva que de manera desafiante pone en riesgo los atributos que se le concede al legítimo propietario. De éste modo, no se estaría cumpliendo el objetivo de brindar seguridad jurídica al mostrar la documentación y estar expuesta al público, es más, la diferencia en cómo se obtiene los derechos de propiedad son distintos en ambos casos.</p>	<p>Realmente es interesante que haya mayor protección al tercero registral, quien obtiene su derecho porque así lo expresa la norma, sin embargo al legítimo propietario adquiere el derecho de propiedad por el nacimiento de un contrato, ya sea oneroso o gratuito. El tercero registral se ha utilizado constantemente para despojar de la propiedad al legítimo propietario y en muchos casos vinculados a actos antijurídicos que lo condenan.</p>