



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

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

**El principio de buena fe y derecho de propiedad en las
transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabaylo –
2017.**

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

AUTORA:

Br. Aponte Isique, Samantha Andrea (ORCID: 0000-0002-1473-860X)

ASESOR:

Mg. Vargas Huamán, Esaú (ORCID: 0000-0002-9591-9663)

LINEA DE INVESTIGACIÓN:

Derecho de familia, derechos reales, contratos, responsabilidad civil contractual y
extracontractual, y resolución de conflictos.

LIMA – PERÚ

2021

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos, por su apoyo incondicional en esta etapa tan exigente.

A mi hermano Francis, que desde el cielo me cuida y sé que se encuentra orgulloso de mí.

A mis sobrinos André y Shantall quienes son mi motor y motivo para seguir adelante.

A mi mejor amiga Elizabeth por siempre motivarme y por creer en mí.

A Sayuri, Giovanna y Ely por estar conmigo desde el inicio de esta profesión impulsándome a ser una mejor profesional.

AGRADECIMIENTO

Primeramente, agradecer a Dios, por la vida, las oportunidades y las bendiciones.

A mis padres, Nelly y Adrián por sus consejos, su paciencia y sus valores.

A mis hermanos Daisy, Anderson y Rosa quienes me han brindado fortaleza y me han enseñado a no flaquear.

A mis profesores, quienes a lo largo de la carrera me demostraron que puede existir un mundo más justo; mi respeto y admiración hacia ellos.

Finalmente, quiero agradecer a todas las personas que contribuyeron con sus conocimientos en la elaboración de la presente tesis.

ÍNDICE DE CONTENIDO

Carátula	
Dedicatoria.....	ii
Agradecimiento.....	iii
Índice de contenidos.....	iv
Índice de tablas.....	v
Resumen.....	vi
Abstract.....	vii
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. MARCO TEÓRICO.....	4
III. METODOLOGÍA.....	13
3.1. Tipo y diseño de investigación.....	13
3.2. Categorías, subcategorías y matriz de categorización.....	13
3.3. Escenario de estudio.....	14
3.4. Participantes.....	14
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	15
3.6. Procedimiento.....	16
3.7. Rigor científico.....	16
3.8. Métodos de análisis de la información.....	17
3.9. Aspectos éticos.....	18
IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....	19
V. CONCLUSIONES.....	29
VI. RECOMENDACIONES.....	30
REFERENCIAS.....	31
ANEXOS	
Anexo 1: Matriz de Categorización	
Anexo 2: Instrumento de recolección de datos	
Anexo 3: Validación de instrumento de recolección de datos	
Anexo 4: Declaratoria de originalidad de la autora	
Anexo 5: Declaratoria de autenticidad del asesor	
Anexo 6: Autorización de publicación en repositorio institucional	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Categoría y Sub Categorías.....	13
Tabla 2: Participantes	14
Tabla 3: Validación de instrumentos.....	17

RESUMEN

La presente tesis está basada en una realidad problemática del ámbito jurídico que se sustenta en la transferencia de bienes inmuebles dadas por un tercero exento de buena fe vulnerando los derechos al propietario real. Como objetivo general se ha planteado, determinar de qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabayllo - 2017. Por ello, respecto a la metodología responde a un enfoque cualitativo de tipo básica, teniendo un diseño de teoría fundamentada con métodos descriptivos e interpretativos. Para tal fin, se empleó la técnica de la entrevista y análisis de fuente documental, así como, los instrumentos de la guía de entrevistas y la guía de análisis documental. Finalmente, se logró determinar que el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles toda vez que se demuestra que el tercero actuó exento de buena fe en las adquisiciones de bienes, teniendo en cuenta que el sistema consensual al cual nos acogemos genera un ambiente sombrío para el adquirente en relación con su exclusividad y su titularidad.

Palabras claves: propiedad, sistema consensual, buena fe.

ABSTRACT

This thesis is based on a problematic reality in the legal field that is based on the transfer of real estate given by a third party exempt in good faith, violating the rights of the real owner. As a general objective, it has been proposed to determine how the principle of good faith affects property rights in transfers of real estate in the district of Carabayllo - 2017. Therefore, with respect to the methodology, it responds to a qualitative approach of a basic type, having a grounded theory design with descriptive and interpretive methods. For this purpose, the interview technique and document source analysis were used, as well as the instruments of the interview guide and the document analysis guide. Finally, it was determined that the principle of good faith affects property rights in real estate transfers since it is shown that the third party acted exempt in good faith in the acquisitions of goods, taking into account that the consensual system to which we welcome creates a gloomy environment for the acquirer in relation to its exclusivity and ownership.

Keywords: property, consensual system, good faith.

I. INTRODUCCIÓN

La presente tesis nos ha permitido llevar a cabo un estudio sobre la realidad problemática que abarca la vulneración al derecho de propiedad dada por la transferencia ilegítima producido por un tercero conocido como “tercero de buena fe”, lo que nos llevó a pensar si nuestro sistema aplica de manera objetiva el principio de buena fe. Históricamente, el derecho de propiedad nació con el ayllu, que viene a ser una comunidad primitiva que mediante su evolución le dio origen al Estado Incaico, donde en los últimos años nuestra sociedad ha vivido uno de los fenómenos más comunes cuando un tercero se apodera ilegítimamente de un bien e inmediatamente lo transfiere, para luego producirse una transferencia detrás de otra, afectando los derechos al verdadero propietario. Es ahí, donde la población del distrito de Carabaylo muestra su molestia o descontento porque con frecuencia suelen aparecer terceros que dicen ser propietarios sobre un bien que no les concierne. Nuestra Constitución menciona en su Art. 2° inc. 16 que: “Toda persona tiene derecho a la propiedad y a la herencia”. Por ello, la propiedad siendo un derecho fundamental recaído en nuestra base de ordenamiento jurídico, debe tener mejor protección jurídica en el territorio peruano.

A nivel internacional, en países como España, Francia y Chile se aplica el sistema de la Inscripción del bien para que el propietario obtenga una ventaja sobre los terceros. Sin embargo, a excepción de Argentina, Boulin (2015) señala que el propietario es aquel que obtiene el título y tradición, y no tanto por la Inscripción Registral. Dicho de otra manera, la tradición es la correcta expresión de seguridad.

En nuestra legislación, el actual sistema de transferencia se da por la sola obligación de enajenar el bien. Pero como recomendación es necesario también registrarlo para demostrar la titularidad. A esto también debemos sumarle la Inscripción Registral en SUNARP (Superintendencia Nacional de Registros Públicos) para acreditar de manera fehaciente la titularidad del bien. No obstante, claramente vemos que existe un vacío legal respecto al tema en concreto, porque existiendo excesiva protección registral, no entendemos como un NO propietario transfiere un bien que no le corresponde. Por ello, nuestro sistema peruano debe proteger el derecho a la propiedad privada como se observa en muchos países de

América Latina y Europa, porque no es razonable que se proteja más a un tercero o a un posesionario que al mismo propietario.

De mantenerse la problemática entre terceros y propietarios generaría más carga procesal para la resolución del conflicto; cabe mencionar que algunos actúan de buena fe frente a otros que por el contrario se aprovechan de su condición como tal para accionar de mala fe. Aunque, también debemos destacar que el derecho peruano ha avanzado mucho en cuanto a la protección a la propiedad, pero si la causal suscite, a futuro nos convertirá en una sociedad frágil, indefensa, donde sea costumbre vulnerar cualquier tipo de derecho de manera “normal”.

Queda claro que nuestra sociedad aún presenta problemas muy serios en relación con la transferencia de bienes inmuebles producidas ilegítimamente, siendo necesario terminar con esta incertidumbre brindando una mayor seguridad jurídica ya sea por vía judicial o registral.

A continuación, después de haber trazado la aproximación temática, se planteó como problema general, ¿de qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabayllo – 2017? A raíz del problema general se estableció el problema específico 1, ¿cómo la buena objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?, y de igual forma, como problema específico 2, ¿cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

Asimismo, tenemos como justificación teórica que se busca una solución pronta hacia un vacío legal existente como lo es la poca protección jurídica al derecho de propiedad y nos permitirá conocer nuevas alternativas para una mejor regulación. Como justificación práctica, porque a pesar de tener un sistema o una ley que protege el derecho a la propiedad aún se siguen presentando transferencias continuas ilegítimas por parte de los terceros. Y, por último, como justificación metodológica porque el presente estudio de investigación al tener un enfoque cualitativo presentó un tipo de investigación básica.

Por otro lado, nuestra tesis buscó lograr un mejor entendimiento al problema general proponiendo como objetivo general: determinar de qué manera el principio

de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmueble en el distrito de Carabaylo - 2017. En razón a ello, se planteó como objetivo específico 1, determinar cómo la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles. Y, finalmente como objetivo específico 2, determinar cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles.

Asimismo, frente a esta problemática nació como supuesto general que el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en cuanto la transferencia se haya realizado de mala fe o de manera ilegítima. Nuestro primer supuesto específico fue que la buena objetiva afecta en la seguridad jurídica de la propiedad al basarse siempre en la presunción de buena fe por parte de un tercero cuando en realidad, la postura es contraria. Y, por último, como segundo supuesto específico que de manera subjetiva el tercero (de buena fe) cree que ser el titular del derecho sobre una propiedad que no le pertenece vulnerando un derecho real y absoluto al legítimo propietario.

II. MARCO TEÓRICO

Concerniente al marco teórico tenemos que este capítulo ha englobado todo el cuerpo de la investigación. Tal y como mencionan las catedráticas Matos y Matos (2017) este capítulo contuvo trabajos previos en razón al estudio de investigación, extracción y estructura de los fundamentos conceptuales, las teorías y la posible solución. (p.97). Es así, que dentro de los antecedentes nacionales tenemos a Sierra (2011) con su tesis “La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones *a non domino*”. Se propuso en razón al problema de negocio jurídico sobre patrimonio ajeno. Este trabajo fue desarrollado porque se observaba la circulación de un bien atendiendo al beneficio del tercero adquirente y al propietario desvalijado de su propiedad. La investigación concluyó en que nuestro Código Civil protege la buena fe, pero no la presunción de buena fe, pues en la primera se toma como un criterio de valoración abocado a la solución de un conflicto mientras que en la segunda es un instrumento procesal que exonera a las partes frente a un tema en concreto.

Asimismo, Tuyume (2016) en su tesis “La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral”. El objetivo se centró en recopilar toda información que contribuya a la defensa del propietario frente a casos sustancial como la posesión y la doble venta. Para lo cual, la investigación tuvo un enfoque cualitativo en cuanto al análisis donde el enajenante transfiere el bien al adquirente quien, a pesar de transformarse en propietario legítimo se ve imposibilitado al suscitarse una nueva transferencia hacia un tercero. La cual, finalmente concluyó que, es de carácter urgente y necesario hacer una incorporación al Art. 2014 del C.C a la posesión como elemento adicional porque considera que el sistema registral protege a la propiedad en desmedro de la posesión.

Por otro lado, Becerra (2017) en su tesis “La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral”. Se planteó como objetivo general determinar como la inapropiada seguridad registral genera vulneración al derecho de propiedad. El trabajo fue desarrollado bajo el enfoque cualitativo, aplicando análisis de casos y entrevista a miembros de la Superintendencia de Registros Públicos. Donde tiene por conclusión que, sí existe vulneración al

derecho de propiedad en relación con la inapropiada seguridad registral y que esta puede llegar a producirse por un tercero porque el personal registral no cuenta con la capacitación por parte de la entidad y suelen aplicar el control difuso a la hora de la calificación registral. En atención a ellos, los usuarios se vieron perjudicados porque como consecuencia de ello se originan inexactitudes registrales.

Prosiguiendo con el ámbito internacional, en cuanto a antecedentes tenemos a Quezada (2011) en su tesis “Los vacíos legales en las transferencias del dominio y derechos reales de inmuebles no inscritos”. Se plasmó como objetivo realizar un estudio jurídico crítico sobre la vigencia y aplicabilidad del Art. 709 del Código Civil, esto en razón a que la ley ecuatoriana existe ciertas incongruencias legales que contravienen con los principios del derecho civil y la ley de registro de la propiedad. Lo que conllevó al autor a concluir que, la propiedad está sujeta a ciertas limitaciones que impone el Estado por lo que es necesaria una vía factible que cumpla con respetar lo previsto en el código y en la ley de registro de propiedad. Ya es no es correcto decir que la simple afirmación de las partes contratantes es un medio de prueba para acreditar que la propiedad este inscrita, porque no es racional ni jurídico ni aceptable.

Por otro lado, Molina (2012) en su tesis “Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles”, planteó como realidad problemática que existen muchas formas legales para adquirir una propiedad, sin embargo, sus derechos como propietarios no se ajustan a la realidad y tampoco están considerados por la ley colombiana por el simple hecho que estos no se encuentran inscritos en el registro de manera correspondiente. Finalmente, concluyó que en Colombia el cimiento de la tradición no es perfecto y en razón a ello los actos que constituyen transferencia pueden verse afectados de manera esencial al no existir una herramienta adecuada en el Registro de Instrumento Público del lugar donde se ubica bien confundiendo a terceros al momento de adquirir un bien, es decir, la ineficaz prestación de este servicio puede producir a una defectuosa y nula tradición.

Finalmente, Pacheco (2015) en su tesis “Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y gobernabilidad del estado a partir de la constitución nacional de 1999”. Se planteó como objetivo general se indica revisar la base legal que ha regulado el

derecho de propiedad en nuestro paso y la potestad expropiatoria del estado venezolano antes y después de la Constitución Nacional sancionada en 1999. Como metodología se realizó una investigación histórica - documental con un enfoque cualitativo en revisión al mencionado tema del derecho de propiedad y su gobernabilidad utilizando el método inductivo, deductivo, dialéctico y matemático. Concluyó, que en Venezuela la propiedad es un derecho protegido con carácter constitucional y, por ende, inviolable. En razón a ello existe la ley orgánica para la regulación, arrendamiento de viviendas y protección ante terceros donde se evidencian limitaciones con respecto al derecho de propiedad.

Asimismo, referente a las teorías relativas al tema, tenemos que la buena fe, es un principio que recae dentro de los principios generales del derecho, pero previo a ello, Romero (2013) señala que primero debemos entender que el principio propiamente es un tipo de norma jurídica elaborada desde una prescripción normativa en sentido estricto, que buscan complementar una aplicación con mayor relevancia en situaciones concretas. Mientras que Acosta (2010) sustenta que el vocablo principio menciona un valor fundamental dentro del ordenamiento jurídico, reglas jurisprudenciales o hermenéuticas. Y, por otro lado, De Fazio (2019) lo define como un criterio de individualización proyectado en un caso concreto totalmente diferente a lo que es una regla.

Después de tener una idea clara de lo que es principio, a continuación, conceptualizaremos lo referente a los principios generales del derecho. En este sentido citamos a Cruz (2013) porque sostiene que los principios anuncian el absoluto ordenamiento civil y las disposiciones que provienen de ella. Y Barriga (2019) concuerda con el autor anterior al mencionar que los principios generales del derecho se encuentran normados dentro del Derecho Público Internacional y por ende deben ser respetados en cumplimiento con el criterio lógico permitido.

En este orden, ahora trataremos un poco acerca de la buena fe. Para tal efecto, citamos a Schopf (2018) porque señala que, para la doctrina, la buena fe se ostenta dentro de los principios generales del derecho privado, y para la jurisprudencia, además de estar dentro de los principios supone un mejor ordenamiento jurídico. Del mismo modo, Priori (2008) precisa que la buena fe es de contenido netamente ético y moral al ordenamiento jurídico, en consecuencia, envuelve las reglas de

conducta inherentes a la persona, y engloba no solo a las partes, sino a los jueces, auxiliares jurisdiccionales, abogados, terceros o cualquier persona que intervenga dentro de un proceso. Nuestro Código Civil en su Art. 2014° establece que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Según Chamie (2018) indica que este principio se encuentra en todo el sistema jurídico proveniente del sistema romano, donde se encuentra recogido en los Códigos y Constituciones, internacionalizado mediante doctrina y jurisprudencia. Este principio se encuentra ya implícito hasta en la vida cotidiana entre ciudadanos y Estado.

Por otro lado, es de importancia citar a Chinchilla (2018) ya que sustenta que la buena fe es un principio que ha estado presente desde los inicios de derecho y conectada con el derecho privado, especialmente con sus dos grandes clases: la buena fe objetiva y subjetiva. (p.152). Sin embargo, Moreno (2013) lo define de la siguiente manera: buena fe débil porque para la consideración de un caso en concreto frente a un juez es necesario un análisis exhaustivo de los derechos objetivos y subjetivos para solicitar su excepción; mala fe porque es opuesta a la buena fe; y fea fe porque en algunos casos no se puede alegar casos de violencia como un mecanismo de autodefensa.

Asimismo, debemos tener en cuenta que la buena fe se encuentra dividida en dos clases: la buena fe objetiva y subjetiva. Referente a esto, Polanía (2012) menciona que la buena fe subjetiva se basa en la creencia hacia un derecho mientras que la buena fe objetiva se refiere a una regla de conducta propiamente. Por otra parte, Neme (2010) señala que la buena fe subjetiva concierne a la creencia de legitimidad sobre un derecho en específico y la buena fe objetiva, considera que responde al comportamiento del principio y a las reglas de honestidad y transparencia. Por último, citamos a Borda (2014) quien sostiene que la buena fe subjetiva se da que, a raíz de la conducta de creencia, entra en error que va en contra de un derecho y la buena fe objetiva se basa en todo lo relacionado en el sentido ético como la lealtad y la honradez. (p.6). Entonces, en términos generales, resaltamos a Eyzaguirre y Rodríguez (2013) que nos mencionan que la buena fe de manera objetiva se refiere a las reglas de conductas (sentido concreto) y valores éticos

(sentido abstracto), lo que expande un valor importante para demostrarlo en la sociedad.

A nivel de derecho comparado, Bolivia, por ejemplo, nos muestra que su legislación es similar a la nuestra, pues Barea (2015) define a la presunción de buena fe registral, en el sentido que, la buena objetiva se puede presentar de dos formas, cuando se conoce la existencia del registro o cuando se desconoce dicha inscripción, mientras que la buena fe subjetiva es el obrar negligente del tercero. No obstante, con la buena fe contractual, Facco (2009) señala que Argentina relaciona este principio con el negocio jurídico, puesto que todo parte desde ahí y este principio cumple un rol importante con carácter idóneo consecuente a producir efectos jurídicos del negocio porque se basa en ciertos deberes de conducta que varían según el contrato y las circunstancias que ésta pueda producir. Y finalmente Chile en su legislación considera a la buena fe como el principio base en el régimen jurídico y por tanto deben cumplir los propósitos del bien común en función a la sociedad como fuente esencial. (Corral, 2007, p.171).

Ahora bien, al referirnos a la propiedad también debemos recalcar que, la presente tesis menciona todo lo referente a los bienes inmuebles, el cual se encuentra establecido en el Art. 885° de nuestro Código Civil de 1984. Citando a Pérez (2018), delimita a la propiedad como la comunidad de bienes al mencionar que hay comunidad cuando existe la propiedad de una cosa o terreno concerniente a una o más personas y dicha comunidad se ostente en los derechos reales. (p.241). Pero Ghersi (2020) nos comenta que, a principios de la historia, el derecho de propiedad era considerada un derecho subjetivo, también llamados derechos duales porque todo el derecho civil reflejaba a los derechos reales y personales; reales por la relación entre personas y cosas, y personales por la vinculación de la persona con las obligaciones. Con el tiempo, la acepción de la propiedad como tal, fue evolucionado y en hoy en día nuestro Código Civil en su el Art. 923° la define como el derecho a uso, disfrute, disposición y reivindicación de un bien. Es así que, la propiedad recae en el libro de los derechos reales y también en nuestra Constitución Política como derecho fundamental. Lamentablemente la realidad nos enseña que este derecho no se encuentra tan protegido como quisiéramos y en razón a ello, Chinchilla (2018) sostiene que en relación con los derechos adquiridos

de la propiedad estos pueden presentarse de dos formas: la primera, cuando la posesión es adquirida mediante la fuerza o violencia contraviniendo con los principios constitucionales; y la segunda, cuando lo adquiere un tercero conforme a ley, pero esto deviene de una adquisición ilegítima y para ambos casos la buena fe servirá como criterio de valoración.

También es importante resaltar que, el derecho a la vivienda digna ahora es sustituido por el derecho a la propiedad, lo que nos permiten trabajar en el mercado inmobiliario. Y enfocándonos en los AAHH, muchos no lo usan con fines de vivienda, sino más bien como un recurso económico abriendo paso a la informalidad e ilegalidad de tierras porque no existe un control estatal del suelo donde los casos de AAHH más comunes se dan cuando una persona se apropia de un terreno mediante la posesión o lo obtienen con los gobernantes cuando transan la tierra a cambio de réditos políticos, vulnerando un derecho al verdadero propietario y viéndose escaso la regulación o fiscalización de la producción de suelo. (Torres y Ruíz-Tagle, 2019).

En cuanto a las características de la propiedad, destacamos que todas son importantes porque mantienen una esencia directa con el bien. Por ello según Varsi (2019), la propiedad es un derecho real, absoluta, exclusiva e inviolable. Prosiguiendo con el mismo autor, es derecho real por excelencia, porque el señorío el derecho total sobre la propiedad, en el cual también existe una vinculación directa con la posesión; es el derecho absoluto ya que goza de todos los atributos tal y como se menciona en el Código Civil de uso, disfrute, disposición y reivindicación; también es el derecho exclusivo, porque de la propiedad se deriven otros derechos, entre ellos el usufructo, sin propiedad estos derechos derivado no existirían; y por último es inviolable, porque lo establece nuestra Constitución Política del Perú en su Artículo 70°. Por todo lo expuesto, se puede inferir que es necesario ser minucioso en asuntos de transferencia para identificar la limitación y validez.

Respecto al sistema de transferencia, como es de conocimiento, la transferencia de bienes se da por tres sistemas: tradicional, consensual y registral. Por ello. Fernández-Cruz (1994), sostiene que la tradición se consagra como el modo de entregar una cosa, mediante ello, la “obligación de dar” se ajusta a la perfección dentro del sistema real de transferencia de la propiedad, pero, para exteriorizar la

obligación de dar, debe existir la voluntad de otra parte en recibir, es decir, que la persona enajene el bien o la cosa. Nuestro sistema actual, se basa en el principio consensual de transferencia de propiedad de los inmuebles siguiendo el modelo francés y en razón a ello el Código Civil de 1984 menciona textualmente en su Art. 949° que: la sola “obligación de enajenar” un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario. González (2015) indica que el principio consensual se apoya en la idea que el único interesado es el propietario en obtener lo suyo, por lo que su sola manifestación de voluntad es suficiente para lograr la transmisión. Entonces, es válido resaltar la cita de Mendoza (2016) quien sustenta que el sistema de transferencia en el Perú es un poco complejo, porque al recoger el sistema francés donde el simple consenso transfiere propiedad, planteamos que, si se requiere título y modo, ¿es suficiente un contrato de compraventa para transferir la propiedad? Aquí encontramos un defecto en el Art. 949° del CC porque en ese sentido se genera problemas en la realidad al darle la posibilidad a que un mismo sujeto transfiera la propiedad más de una vez provocando así una doble venta inmobiliaria. (p.416-417). Es por ello, que, de acuerdo con Escajadillo (2016) la realidad nos demuestra que nuestro sistema es abstracto porque predomina la inscripción registral. A diferencia de los bienes muebles, Fortunat (2016) menciona que la propiedad de la cosa -materia de la compraventa- se transfiere con la simple celebración del contrato, aunque no se haya entregado o incluso pagado.

Justamente por ello, la propiedad debe respetarse como tal no solo en el distrito en mención de esta investigación, sino que todo el territorio peruano. Por eso, la práctica contribuye mucho con la teoría, tal es así que, el caso más común que se presenta es cuando una persona adquiere el bien de otra en forma fraudulenta o ilícita y luego lo transfiere a un tercero (que puede ser de buena fe o exento de ella). Respecto al caso, tenemos que se han producido dos transferencias, en donde el punto de quiebre se da con la primera transferencia del bien inmueble, para que luego ésta surja efectos jurídicos y se produzca la segunda. Entonces, ¿Cómo debería accionar el verdadero propietario si ocurre este hecho? Para empezar, el legítimo propietario debe presentar una demanda de nulidad de acto jurídico en la vía judicial para que las transferencias producidas sean declaradas nulas y posteriormente el bien sea restituido.

Bajo esta premisa, la Casación 443-2014-Lima, nos menciona que Yna Liz Helen Chauca Solano presenta como pretensión principal una demanda de nulidad de acto jurídico de la compraventa contenida en Escritura Pública que pretende vender un inmueble ubicado en La Victoria contra Rosa Valentina León Cerna viuda de Salhuana, Rosaura Evarista Salhuana León, Lidia Guadalupe Salhuana León y Medios & Vidrios Sociedad Anónima Cerrada; y como pretensión accesoria, una indemnización por daños y perjuicios además de la restitución del bien. En cuanto a los hechos de la pretensión principal, el acto que se pretende anular es la compraventa que realizaron las hijas de una bien en sub litis con la empresa Medios & Vidrios S.A.C, donde señalan que adquirieron el bien por derecho sucesorio, de quien en vida fue Augurio Salhuana Cafferata, lo cual resulta bastante errónea, pues ya existe un juicio de retracto que recae sobre el mismo bien, donde la demandante ganó y el proceso finalizó con una sentencia del Tribunal Constitucional. También se debe tener en cuenta que la transferencia que la madre y las hijas realizan con la empresa es ilícito, toda vez que el Gerente General es cónyuge con una de las hijas, y por el grado de parentesco queda claro que el esposo tenía conocimiento que el bien no les pertenecía. En razón a la pretensión accesorias, por lo daños y perjuicios la demandante y legítima propietaria no puede hacer uso y disfrute de su bien, por lo que desea que el bien sea restituido. Donde, a pesar de las trabas dadas en las dos instancias, el recurso de casación es declarado FUNDADO, donde resalto el fundamento 16 porque la mayoría considera que es un acto inválido, porque se encuentra incurso en las siguientes causales de nulidad: i) El objeto es jurídicamente imposible (artículo 219° inc.3 del Código Civil); ii) El fin es ilícito (artículo 219° inc. 4 del Código Civil); o, iii) Es un acto contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres (artículo 218° inc.8 del Código Civil), además de que el comprador ha vendido un bien ajeno.

Finalmente, en cuanto a los enfoques conceptuales, podemos delimitar que la propiedad es un derecho protegido por el Código Civil y por la Constitución Política considerado un derecho real y absoluto. En tanto la buena fe, es un principio general de derecho inherente a la persona humana basado en la honestidad, legalidad y honradez. Sin embargo, este principio presentar dos figuras. Primero que la buena fe objetiva acorde con el código civil es la presunción que se catalogará al tercero mientras no se demuestre lo contrario (es decir, mala fe), y

por otro lado tenemos a la buena fe subjetiva, que como ya explicamos es la creencia del tercero frente a un derecho aparente. Seguidamente, también debemos ser claro en precisar que el actual sistema de transferencia consensual es el sistema por el cual una persona se hace propietario cuando enajena el bien.

III. METODOLOGÍA

3.1. Tipo y diseño de investigación

La presente investigación es del tipo básica, puesto que está enfocado en la búsqueda y recojo de información de datos con la finalidad de indagar para adquirir conocimientos que responda a “El principio de buena fe y el derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, distrito de Carabaylo – 2017”, dando mejor entendimiento a nuestra realidad problemática, la cual fue el objeto de estudio basado en la formulación de nuevas teorías con carácter científico.

Por otro lado, se estableció como diseño de investigación a la teoría fundamentada ya que en nuestra investigación se aplicó mediante la recolección de datos o teorías ya existentes para que responda a nuestra categorías y subcategorías que conforman nuestro tema de investigación permitiendo así generar teorías que expliquen acerca del principio de buena fe y derecho de propiedad en el contexto nacional y de la legislación comparada.

3.2. Categorías, Subcategorías y Matriz de Categorización

En este apartado, las categorías y subcategorías ayudaron en la investigación al definir las de manera clara, precisa y sistemática por medio de las subcategorías relacionadas con el informe de investigación. Las cuales tuvieron relación directa con los problemas y objetivos mediante la matriz de consistencia.

A continuación, presentamos de manera esquematizada las categorías y subcategorías:

Tabla 1.

Categorías y Subcategorías

CATEGORIZACION	
CATEGORIA	SUBCATEGORIAS
Categoría 1: Principio de buena fe	La buena fe objetiva La posición subjetiva.
Categoría 2: Derecho de propiedad	La propiedad como derecho real. La propiedad como derecho absoluto.

Fuente: Elaboración propia, 2021.

Respecto a la matriz de categorización, se encuentra adjuntado como anexo 1.

3.3. Escenario de estudio

El escenario de estudio de la presente investigación dio inicio al lugar donde se identificó el problema de investigación, por ello se llevó a cabo en el distrito de Carabaylo, ubicado en Lima Norte, donde muchas personas vieron afectado su derecho a la propiedad cuando existe la figura un tercero presumible de buena fe que ha transferido la propiedad.

Del mismo modo, también se realizó la recolección de datos con la presencia de abogados especialistas en Derecho Civil en Lima y de manera excepcional a jueces penales para que nos muestren su idónea perspectiva en cuanto al problema general, aplicando como instrumento la guía de entrevista.

3.4. Participantes

La caracterización de sujetos también denominada participantes en esta investigación nos ayudó a obtener una respuesta positiva a favor de las personas que sufren ciertos daños vulnerados en cuanto a su propiedad y los orientó en cuanto a una mejor seguridad jurídica.

Por ello, este estudio constó con la participación de abogados especialistas en Derecho Civil y en Derecho Penal. Como se detalla a continuación:

Tabla 2.

Participantes

APELLIDOS			EXPERIENCIA
1	Abelardo Eduardo Zavala Dagnino	Abogado / Especialista	ZAVALA & ASOCIADOS Más de 40 años
2	Rosa Alicia Morán Morán	Abogada	ZAVALA & ASOCIADOS 25 años

3	Catalina Dulanto Trujillo	Abogada / Especialista	Estudio particular	15 años
4	Jhorlan Renato Nestares Talla	Abogado / Especialista	Litigante/ Independiente	8 años
5	José Garay Pérez	Abogado	Sociedad Minera Chonta SAC	Más de 15 años
6	María Luisa Paredes Paredes	Abogada	Sociedad Minera Chonta SAC	Más de 10 años
7	Diego Alonso Martínez Méndez	Abogada	Poder Judicial Lima Norte	5 años
8	Juan Manuel Velarde Pairazamán	Abogado	Consultorio particular / Magister en derecho	Más de 20 años
9	Bonnie Beverly Carrión Jiménez	Jueza	Jueza de la Corte Superior de Lima Norte	12 años
10	Ruth Myriam Espinoza Quispe	Jueza	Jueza del 5to Juzgado de Investigación Preparatoria de Independencia	11 años

Fuente: Elaboración propia, 2021.

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección

Citando a Behar (2008) para obtener datos nos debemos basar en la utilización de diferentes métodos como: encuestas, entrevistas, cuestionarios y demás, que nos ayude a resolver el problema actual (p.55). Este estudio no tendría objetivo sino no existieran estos procedimientos previos, porque justamente estas técnicas son las que nos ayudan a un mejor entendimiento para obtener información real y responder nuestras interrogantes.

Respecto a las técnicas, la presente tesis desarrolló dos técnicas. En primer lugar, la entrevista, la cual nos permite realizar preguntas a expertos que conocen el tema de manera más real y nos ayuden a resolver el problema determinado utilizando como instrumento la guía de entrevista; mientras que la segunda, se enfoca en el Análisis Documental, que es la técnica que nos ayuda a abrir el panorama analizando temas ya estudiados mediante la recopilación concreta recaídos en artículos científicos, jurisprudencia, casaciones, carpetas fiscales, plenos jurisdiccionales y otros según sea el caso en concordancia con el estudio de investigación, el cual empleó como instrumento la guía de análisis documental.

3.6. Procedimiento

En cuanto al procedimiento, las categorías y subcategorías planteadas nos ayudaron a dar respuesta al problema planteado, en razón a la vulneración al derecho de propiedad por parte de un tercero presumible de buena fe, en ese sentido, nuestra tesis respondió al enfoque cualitativo con diseño de la teoría fundamentada, además, previo al recojo de datos se brindó orientación a la población de Carabayllo para que de manera correcta proteja su propiedad. Igualmente, es necesario mencionar que la Guía de Entrevista a expertos como abogados y jueces, nos ayudó porque ellos abordan nuestro problema de investigación en la práctica judicial diaria. Y del mismo modo lo hizo la Guía de Análisis Documental porque nos ayudó a obtener una información más real en cuanto a los objetivos establecidos, donde se utilizaron plenos jurisdiccionales, casaciones y jurisprudencias.

3.7. Rigor científico

La presente tesis se encuentra bajo el enfoque cualitativo y para un mejor entendimiento, citamos el artículo científico de Guerrero (2016), quien sustenta que el enfoque cualitativo es un método que ayuda básicamente en temas sociales orientados en casos específicos y no generalizados. En ese sentido, a diferencia del método cuantitativo que es medir, este enfoque busca atribuir y describir hechos sociales desde rasgos taxativos. (p.1). De manera que, nuestra investigación demostró un proceso de circunstancias intrínsecas, siguiendo los estándares ofrecidos por la Universidad César Vallejo. Cabe precisar, que para ello es

necesario la validación del instrumento por tres expertos en la materia, permitiendo que el trabajo cuente con un rango de validez y confiabilidad.

A continuación, mostramos el siguiente cuadro de validación de instrumento:

Tabla 3.

Validación de Instrumentos

VALIDACIÓN DE GUÍA DE ENTREVISTA			
VALIDADOR	CARGO	PORCENTAJE	CONDICIÓN
Mg. Esaú Vargas Huamán	Asesor de Proyecto de Investigación. Universidad César Vallejo	87 %	ACEPTABLE
Dr. Luca Aceto	Asesor de Proyecto de Investigación. Universidad César Vallejo	95 %	ACEPTABLE
Ángel La Torre Guerrero	Asesor de Proyecto de Investigación. Universidad César Vallejo	90 %	ACEPTABLE

Fuente: Elaboración propia, 2021.

3.8. Método de análisis de datos

A propósito del enfoque cualitativo, la presente tesis presentó una serie de métodos. Entre ellos tenemos al método inductivo donde Guerrero (2016) señala que nos permite conocer el tema de manera más acentuada y los posibles obstáculos que se nos presente durante la obtención de información. Es así que, este método los encontramos en el presente informe de investigación con relación al derecho de propiedad y principio de buena fe.

Asimismo, Guevara, Verdesoto y Castro (2020) mencionan que el método descriptivo se centra en describir los datos esenciales de una realidad. Sin embargo, no solo se trata de describir dichos datos, sino que tratan de encontrar las causas por las que se producen. En términos generales, este método nos ayuda a describir los datos recolectados mediante la entrevista hacia expertos referente a nuestras categorías sobre el principio de buena fe y el derecho de propiedad

Continuando con los métodos, nuestro informe de investigación también presenta el método interpretativo, porque al recabar los datos, procederemos a interpretarlos, es así, que no solo basta con describir los datos obtenidos en la guía de entrevista a los expertos como se señala el método anterior, también es necesario interpretarlos bajo un criterio racional para posteriormente plantearlos en los resultados. Por ello, Walker (2016) lo define como un concepto que da lugar a estudiar un caso dándole una interpretación lógica.

Y, por último, tenemos al método analítico, donde (Rodríguez y Pérez (2017) señalan que este método hace referencia al análisis por cual se lleva a cabo el estudio de investigación y nos permite el estudio de cada parte relevante del tema para rescatar cada componente crucial relacionado al objeto de estudio. En razón, al principio de buena fe que fue materia de categorización para nuestra guía de entrevista, se aplicó dicho método para analizar los componentes de buena fe objetiva o subjetiva y poder resolver el problema que se presentó como objeto de estudio. Por eso, referente a nuestro tema se determinó si en efecto el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles.

3.9. Aspectos éticos

Dicho punto se sustenta en que el trabajo tenga un mérito importante tanto en el aspecto social como el científico. Por consiguiente, el investigador se encuentra en la capacidad de desarrollar un excelente trabajo de investigación siguiendo los parámetros del Manual APA y el Reglamento de Grados y Títulos de la presente casa de estudio, Universidad César Vallejo.

IV. RESULTADOS Y DISCUSIÓN

En esta sección procedemos a describir los resultados recogidos en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevistas y la guía de análisis documental. En tal sentido, iniciamos exponiendo los hallazgos encontrados en la guía de entrevistas respecto al Objetivo General: Determinar de qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabayllo – 2017, para tal efecto se formularon las siguientes preguntas:

1. ¿De qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?
2. Si la presunción de buena fe afecta al propietario, ¿de qué manera se puede tutelar el derecho vulnerado de este para que recupere su bien que ha sido transferido ilegítimamente?
3. De acuerdo al sistema actual de transferencias de bienes inmuebles, ¿considera usted que se brinda seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad? ¿Por qué?

Respecto a la primera pregunta Moran, Dulanto, Nestares, Garay, Paredes y Martínez (2021) afirman que en efecto el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad toda vez que el tercero presumible de buena fe sea lo contrario. El tercero adquirente de mala fe es quien afecta a los derechos del propietario, ya que causaría un defecto en el acto afectando al derecho de propiedad porque no cumple con las condiciones legales. Por otro lado, Velarde (2021) precisa que el principio de buena fe beneficia al tercer adquirente, pues él mismo conserva la propiedad a su favor. No obstante Zavala, Carrión y Espinoza (2021) consideran que no lo afecta ya que este principio es inherente a las personas. En relación con la segunda interrogante, Dulanto, Nestares, Garay, Martínez y Velarde (2021) mencionan que el propietario debe dejar sin efectos la inscripción del registro y hacer valer sus derechos mediante proceso de nulidad de acto jurídico en la vía judicial. Por otro lado, Zavala, Carrión y Espinoza (2021) precisan que el principio no afecta pero que en caso le afecte, debiera dejarse sin efectos la adquisición por ese tercero resumible de buena fe, abriendo paso a una investigación para luego iniciar un proceso en vía judicial o penal. Y finalmente, Morán y Paredes (20221) consideran que el derecho de propiedad podría protegerse de alguna manera con la Inscripción

Registral atendiendo al principio de Publicidad Registral. En cuanto a la tercera pregunta, Morán, Zavala, Dulanto, Martínez, Velarde y Carrión (2021) indican que sí se brinda seguridad jurídica protegidos por la Superintendencia Nacional de los Registros públicos (SUNARP), ya que ahora los propietarios pueden acceder al programa de alerta registral y las partes contratantes deben verificar que el bien se encuentre debidamente saneado. Sin embargo, Nestares y Paredes (2021) indican que la propiedad contiene requisitos sustanciales para que el propietario pueda disponer de ello libremente. Pero, Garay y Espinoza (2021) nos señala que puede existir protección registral pero que muchas veces en la practica el sistema registral nos demuestra lo contrario y por lo tanto abre paso a una poca seguridad jurídica.

En relación con el Objetivo Específico 1: Determinar cómo la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, para tal efecto se plantearon las siguientes preguntas:

4. ¿Cómo la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?
5. ¿Qué cambios deberían darse para una mejor protección jurídica con respecto al derecho de propiedad privada?
6. ¿Cree usted que en nuestro Código Civil, el principio de buena fe se encuentra regulado de manera objetiva?

Referente a la cuarta pregunta, Trujillo, Nestares, Garay, Velarde, Carrión y Espinoza (2021) consideran que sí podría perjudicar por el solo hecho de creerse que el tercero adquirente tiene el derecho a la propiedad cuando puede existir un propietario con anterioridad y porque el código civil no lo apoya en el sentido que no se encuentra regulado de manera coherente. En cambio, Morán, Zavala y Martínez (2021) de manera objetiva consideran que el principio de buena fe, ni la buena fe como presunción exista perjuicio hacia el derecho de propiedad. Asimismo, Paredes (2021) habla sobre el daño que puede ejercer el adquirente al propietario por no dejar que ejerza su derecho a plenitud. En atención a la quinta pregunta, Nestares, Garay, Paredes, Martínez y Velarde (2021) mencionan deben existir cambio como mayor control y énfasis en los registros públicos, que el ordenamiento debe estar regulado de manera concisa y que existan mayores herramientas tecnológicas para la obtención de una información en SUNARP. Por

otra parte, Zavala y Espinoza (2021) solo indican que se garantice la devolución del bien del supuesto adquirente de buena fe y respetar la ley expresa. No obstante, Moran, Dulanto y Carrión (2021) consideran que por ahora no es necesario ningún cambio. En mención a la sexta interrogante, solo Zavala, Carrión y Espinoza (2021) consideran que el principio de buena fe sí está regulado de manera objetiva en nuestro Código Civil. Contrario a ello, Dulanto, Nestares, Garay, Martínez y Velarde (2021) consideran que la definición es un poco pobre, no es del todo claro o preciso puesto que solo hace referencia a la celebración de la buena fe del tercero; lo cual sería apropiado una actualización en el Código para una definición más exacta. Pero Morán y Paredes (2021) consideran que objetivamente se encuentra regulado, pero subjetivamente depende de las partes.

Respecto con el Objetivo Específico 2: Determinar cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmueble, para tal efecto, se proyectas las siguientes interrogantes:

7. ¿Cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?
8. ¿Considera usted que se debe legislar una nueva ley para proteger el derecho de propiedad privada?
9. A su juicio, ¿de qué manera puede ser reemplazada la propiedad real por parte de un tercero para que se realicen transferencias continuas ya existiendo protecciones por parte de Registros Públicos?

En relación con la séptima pregunta, Morán (2021) señala que no perjudica, lo que perjudica es mala fe. Sin embargo, Garay, Paredes y Velarde (2021) nos mencionan que, subjetivamente hablando, tanto propietario como tercero podrían verse afectados o perjudicados. Y finalmente, respondiendo a la pregunta Zavala, Dulanto, Nestares, Martínez, Carrión y Espinoza (2021) consideran que de manera subjetiva sí existe un perjuicio en cuanto el tercero crea que tiene la adquisición de ese bien, así como el derecho a la posesión, producto tal vez de una estafa, por lo que se perjudicaría cuando no se tratan las seguridades legales. Respecto a la octava interrogante, Nestares y Paredes (2021) indican que se debe crear una ley con mejores conceptualizaciones que logre regular y proteger el derecho de propiedad privada como tal. Diferente a ello, Morán, Martínez y Velarde mencionan

que ya existen ley que protege a la propiedad, pero sería bueno que sea reformulada adecuándolo a la nueva realidad para una mayor seguridad jurídica del propietario. No obstante, Zavala, Dulanto, Garay, Carrión y Espinoza (2021) denotan que no es necesario una nueva ley, solo se debe hacer respetar la ya existentes. Y finalmente, referente a la novena y última pregunta, Morán, Nestares, Martínez, Carrión y Espinoza (2021) responden que, mediante fraude por parte de un tercero, falsificación de documentos que provocan una doble venta registral o únicamente se conforman con el contrato y no con la inscripción, y así, es como se logra transferir los bienes de manera continuada perjudicando al propietario real. Por otra parte, Garay, Paredes y Velarde (2021) sostienen si la propiedad está protegida por los Registros, no deberían existir este tipo de transferencias continuas. Además, debemos reconocer, que muchas personas no conocen sobre la publicidad registral o no tienen acceso a ella. Mientras que, Zavala y Dulanto (2021) manifiestan que la propiedad puede ser ocupada por un tercero llamado posesionario y que por tanto no se puede inferir las transferencias ilegítimas.

Por otro lado, en relación con los resultados de la guía de análisis documental respecto al Objetivo General: Determinar de qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabayllo – 2017, se analizó la Casación 3098-2011, donde los jueces de la Corte Suprema de Justicia señalaron que la transferencia de bienes inmuebles en el Perú se da con el solo hecho de enajenar el mismo pero debemos tener en cuenta, que si una propiedad se transfiere de manera ilícita incurre en causal de nulidad. El Principio de Fe Pública Registral en esencia protege a los terceros adquirentes quienes confiados en la exactitud y certeza que brindan las inscripciones registrales en nuestro medio, realizan la adquisición de bienes inmuebles garantizando así que la adquisición resulte válida y no permanezca como tal. Sin embargo, también debemos tener en cuenta que “la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conoce la inexactitud del registro.”

Por otra parte, en razón a los resultados de la guía de análisis respecto al Objetivo Específico 1: Determinar cómo la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, se estudió un pleno jurisdiccional recaída en el expediente: 0018-2015-PI/TC, donde este Tribunal

establece que la Constitución protege a la propiedad, más no al tercero de buena fe. De hecho, el Código Civil es quien se encarga de dicha protección hacia un tercero presumiéndolo de buena fe. De igual forma, debemos considerar que, en nuestro país en su mayoría los terceros actúan de “mala fe”. A diferencia de otros países, el tercero se encuentra bastante protegido. Por ejemplo: cuando el tercero compra un bien inmueble a un comprador (NO PROPIETARIO). Al propietario se le restituye el bien. En cuanto al “tercero de buena fe” quien se encarga de devolverle es el Notario o SUNARP (Estado). Una figura que casi no suele darse en el Perú porque en su mayoría son transacciones de forma fraudulenta. Lo que podemos rescatar de este pleno es ver en qué condiciones el tercero adquiere el bien (buena fe o mala fe) bajo el supuesto de que el propietario ha sido víctima de suplantación de identidad o falsificación de documentos, privando su derecho fundamental y la seguridad jurídica de su predio.

Por último, referente al Objetivo Específico 2: Determinar cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, se examinó la Casación 1589-2016-Lima Norte, en donde los jueces de la Corte Suprema de Justicia nos mencionan como recomendación que toda persona que decida adquirir un inmueble, no deberá limitarse a confiar en la información registral, sino que además deberá analizar la posesión para descartar que esta no sea ejercida por alguien que adquirió un derecho con anterioridad pero no lo publicó. Justamente por ello nuestra constitución consagra el “Principio de Publicidad Registral” para que toda persona tenga conocimiento del contenido de las inscripciones.

En este apartado describimos la discusión de resultados como consecuencia de aplicación del método de triangulación con relación a los hallazgos encontrados en los instrumentos de recolección de datos de la guía de entrevistas y del análisis documental con los hallazgos encontrados en los antecedentes de investigación y las teorías relativas al tema.

Por una parte, de los resultados recabados mediante el instrumento de recolección de datos en la guía de entrevistas respecto al objetivo general en su mayoría los entrevistados especialistas en el campo de propiedades señalan que la buena fe afecta al derecho de propiedad en relación a que esa buena fe presumible por un

tercero revierta en mala fe, ya que muchos terceros optan por acogerse a una presunción sobre un derecho, por lo que el propietario real debe acudir a la vía judicial para demostrarlo y consecuentemente con ello, recuperar su bien; no obstante en minoría de los entrevistados sostienen que no existe vulneración de la porque es la buena fe es un principio inherente a la persona y por el contrario el propietario es quien debe proteger su bien mediante la inscripción registral o con el programa de alerta registral que brinda SUNARP.

Asimismo, de los hallazgos encontrados en el instrumento de la guía de análisis documental los magistrados de la Corte Suprema señalan que el principio de buena fe se encuentra establecido en nuestro Código Civil en el Art. 2014 que señala que la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conoce la inexactitud del registro, mientras que en el derecho de propiedad es necesario tener en cuenta el sistema de transferencia y que si una propiedad es transferida de manera ilegítima, es potestad del propietario declarar la nulidad de ese acto para que su bien sea reivindicado.

Al respecto, Becerra (2017) en su investigación señala que efectivamente existe inapropiada seguridad registral vulnerando el derecho de propiedad toda vez que un tercero lo produzca con actos fraudulentos ya que el personal de Registros Públicos no se encuentra debidamente capacitado y comente errores al momento de la calificación registral. Desde otro punto de vista, Tuyume (2016) en su tesis sustenta que un propietario puede verse afectado siempre y cuando se haya producido una doble venta sobre el mismo bien, los casos más sustanciales se dan por el posesionario o por un tercero donde quien pierde más derecho y queda imposibilitado del bien es el verdadero propietario.

Además, la doctrina de Escajadillo (2016) considera a la propiedad como un derecho patrimonial más importante que no se encuentra institucionalmente protegido, por lo que se creó una ley que ayudó al sistema registral-notarial con relación a la falsificación de documentos o suplantación de identidades para determinar a terceras personas que intentan apropiarse de una propiedad. Por ello, es necesario citar a Chinchilla (2018) quien determina que una de las maneras más comunes con relación a la transferencia de bienes es cuando se produce por un tercero que adquiere el bien de manera ilegítima para luego desprenderse de él

vendiéndolo a otro. Es así que Ghersi (2020) nos comenta que la propiedad es un derecho real por la relación entre personas y cosas, situación que se traslada en nuestro Código Civil vigente.

A partir de los hallazgos encontrados en los instrumentos de recolección de datos, trabajos previos y las corrientes doctrinarias se demuestra el supuesto general, toda vez que la mayoría de los entrevistados señalan que el principio de buena fe sí afecta al derecho de propiedad cuando se haya realizado la transferencia de mala fe o de manera ilegítima, así como lo señalan los jueces de la Corte Suprema respecto a la Casación 3098-2011 donde se demuestra que un propietario puede verse afectado en su derecho cuando un tercero lo haya adquirido de manera ilegítima, entonces debe presentar una demanda de nulidad para recuperar su bien y demostrar en vía judicial que ese tercero usa el principio de buena fe como un derecho aparente, porque su accionar fue de mala fe, conforme señalan los doctrinarios al mencionar que nuestro país sufre una crisis en relación con la indebida protección jurídica de un bien inmueble, así como, un propietario puede perder sus derechos cuando exista la figura de tercero o de posesionario, además es importante rescatar lo que definen sobre la propiedad como derecho real y que ésta deba estar protegido con todos los parámetros del derecho civil.

Por otro lado, de los resultados obtenidos en la guía de entrevista referente al objetivo específico 1, la mayoría de los entrevistados consideran que de manera objetiva este principio afecta al derecho de propiedad, solo cuando el hecho de presumirse el derecho a la propiedad se cree que el adquirente tiene derecho a la propiedad cuando no necesariamente puede ser así. Además, se debe tener en cuenta que el Código Civil no define la buena fe de manera objetiva puesto que su conceptualización es un poco inexacta, por ello, es necesario tanto un cambio y un mayor respeto hacia las leyes existente en relación con la propiedad; en su minoría consideran que la buena fe objetiva no perjudica a la propiedad, que por ahora no es necesario un cambio y que el Código Civil regula a la buena fe de manera objetiva.

De igual forma, de los hallazgos encontrados en la guía de análisis documental que se presentan en el pleno jurisdiccional, este estudio presenta una protección al derecho de propiedad puesto que este jamás debe perder su propiedad por actos

fraudulentos, pues es quien tiene un derecho real y absoluto sobre el bien inmueble. Y con respecto al tercero (de buena o mala fe), esos casos deben ser resueltos vía judicial pues en términos objetivos un tercero tampoco tiene por qué perder el dinero invertido en una propiedad que no le corresponde y por ende debería existir alguna forma de reembolso.

Al respecto, Quezada (2011) en su informe de investigación señala que en la legislación ecuatoriana existen irregularidades legales en razón con los principios provenientes del derecho civil, entre ellos, a la buena fe; y la ley existente sobre el registro de propiedad, porque no es preciso señalar que la sola afirmación sea una prueba para acreditar que la propiedad este inscrita. En otro orden de idea, Pacheco (2015) sustenta que en Venezuela el derecho se ve afectado más que por un tercero, por el mismo Estado con el tema de la expropiación antes y después de la Constitución Nacional sancionada en 1999.

Referente a la buena fe, Priori (2008) se precisa que esta se desarrolla por las reglas de conductas que se debe cumplir para cumplir con los estándares del ordenamiento jurídico, que envuelve a toda persona que intervenga en un proceso judicial. En su artículo científico, Neme (2010) señala que la justamente por ello, la buena objetiva se basa en las reglas de transparencia y honestidad. Gran parecido existe con Bolivia, ya que, Barea (2015) menciona que ellos relacionan la buena fe objetiva en dos grandes puntos: cuando una persona conozca la existencia del registro adscrito y cuando lo desconoce. La buena fe objetiva funciona como un criterio de valoración.

En consecuencia, de los hallazgos conformados por el instrumento de recolección de datos, trabajos previos y corrientes doctrinarias se evidencia el supuesto específico 1, donde la buena fe objetiva afecta en la seguridad jurídica de la propiedad al basarse siempre en la presunción de buena fe por parte de un tercero cuando en realidad, la postura es contraria. ya que en sentido estricto el Código Civil no define una manera clara y precisa sobre la protección hacia el propietario puesto que solo "se presume la buena fe del tercero", es decir, se basa únicamente en presunción, pero no en un criterio objetivo, es así, que el pleno jurisdiccional recaído en el expediente: 0018-2015-PI/TC señala que se debe proteger tanto al propietario como al tercero de buena fe, ya que si ambos sufren una afectación

queda claro que existe una persona que deba resarcir ese daño, tal y como lo demuestran en la doctrina donde señalan que la buena fe es de contenido ético y moral hacia el ordenamiento jurídico y además debe prevalecer la transparencia, así como, lo sustenta el estudio de investigación de Ecuador donde se presencia ciertas incongruencias legales que devienen de los principios del derecho civil, tal y como lo es la buena fe.

Por otro lado, de los resultados encontrados en la guía de entrevista con relación al objetivo específico 2, la mayoría de los entrevistados indican que la buena fe subjetiva no solo perjudica al propietario sino también al tercero, porque este en su creencia que tiene un derecho sobre un bien que no le corresponde y esto puede deberse a que el tercero fue timado por otro que actuó de mala fe, con fraude, falsificación de documentos, entre otros. Es más, es importante señalar que este tipo de accionares no deberían existir ya que supuestamente nuestro sistema registral funciona con arreglo a ley y la propiedad se encuentra demasiado protegida por la institución de Registros Públicos y es necesario que en materia civil se cree una ley más exacta para brindar mayor seguridad jurídica. No obstante, la minoría de los entrevistados consideran que no es necesario crear una ley, sino que la existente se debe reformular y respetarse como tal.

En relación con los hallazgos obtenidos en la guía de Análisis Documental respecto a la buena fe subjetiva tenemos que la presente casación nos demuestra que muchas personas creen tener el derecho sobre una propiedad total cuando en muchas ocasiones solo tiene el derecho de una propiedad a nivel parcial, es decir, limitado. La protección del sistema no radica en la inscripción en sí, sino más bien en el estado subjetivo con que aquella se hizo: con confianza, en la creencia de que lo inscrito sea lo correcto y lo real.

Al respecto, Sierra (2011) en su tesis menciona que existe insuficiencia del principio de buena fe para tutelar derechos a terceros cuando se adquiere un bien a non domino, porque la propiedad circulan por persona no propietarios que luego la transmiten a terceros en donde ellos se verían afectados en el sentido que el código civil toma como criterio de valoración a la presunción pero no hay un derecho concreto que los tutele, pues en su mayoría los terceros adquieren un bien mediante un contrato y la ley supone que es necesario conozca sobre la titularidad.

Desde otra perspectiva, Molina (2012) señala en su investigación que en la ley colombiana hay diferentes formas de adquirir una propiedad donde muchas veces la propiedad no se encuentra inscrito en el Registro de Instrumento Público donde pueden verse afectados los propietarios y los terceros que deseen adquirir ese bien.

La doctrina con relación de la buena fe subjetiva, tenemos que Polanía (2012) considera que este principio se centra en la "creencia de un derecho" y de igual forma Borda (2014) señala que, a raíz de esta creencia, el tercero entra en error que va en contra de un derecho hacia un propietario real. Y, por último, Barea (2015) menciona relaciona a que este se produce como consecuencia de que el tercero obre de manera negligente.

Finalmente, de los hallazgos obtenidos en los instrumentos de recolección de datos, trabajos previos y corrientes doctrinarias queda demostrado el supuesto específico 2, donde se indica que de manera subjetiva el tercero cree que ser el titular de un derecho sobre un bien que no le pertenece vulnerando los derechos al verdadero propietario. En razón a ello, nuestras entrevistas evidenciaron que la buena fe subjetiva tiene un papel relevante, pues no solo afecta al propietario sino también al mismo tercero quien cree que tiene derechos sobre ese inmueble. En ese sentido, la Casación 1589-2016-Lima norte, falló a favor de un posesionario frente a la de un tercero que creía tener derechos sobre el inmueble, por eso, haciendo énfasis en la doctrina, la buena fe subjetiva se relacionan a la creencia que tiene un tercero sobre un derecho y también indican que su actuar puede resultar negligente si este no constata quien tiene verdaderamente la propiedad, por ende, es necesario resaltar las tesis de los investigadores donde se señalan que en el Perú existencia insuficiencia del principio de buena fe para la tutela de los derechos de un tercero toda vez que ellos se ven afectados porque están desprotegidos por la materia civil, ya que nuestro código solo establece una presunción, mientras que en Colombia los terceros se ven afectados en el sentido que se confían de la palabra de otro que dice tener titularidad sobre un bien, lo cual resulta un poco irracional, pero en ambos casos si se vulnera un derecho hacia un tercero que no tiene real titularidad tiene como consecuencia que se afecten los derechos al legítimo propietario.

V. CONCLUSIONES

De lo expuesto a lo largo del estudio de investigación, podemos llegar a las siguientes conclusiones:

PRIMERO: Se concluye que, el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, toda vez que se demuestra que el tercero actuó exento de buena fe en las adquisiciones de bienes, pues, en nuestro país es difícil probar casos de mala fe, pero no imposible, además, se advierte que el sistema consensual al cual nos acogemos genera un ambiente sombrío para el adquirente en relación con su exclusividad y su titularidad.

SEGUNDO: Se concluye que la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, cuando el adquirente crea tener derechos sobre una propiedad por el simple hecho de haber comprado el inmueble, por eso es importante señalar que nuestro Código Civil no establece con exactitud los casos en los que se considere la buena fe objetiva y en razón a la doctrina se infiere que la buena fe objetiva procede como criterio de valoración frente a un caso en concreto.

TERCERO: Por último, se llegó a la conclusión de que la buena fe subjetiva afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles; toda vez que el tercero crea que tiene derechos sobre una propiedad que no le corresponde vulnerando los derechos al verdadero propietario, es decir, no solo el propietario se vería perjudicado con la transferencia ilegítima, sino que el tercero también se vería perjudicado.

VI. RECOMENDACIONES

En atención a las conclusiones establecidas en el presente informe de investigación, nos permite establecer las siguientes recomendaciones:

PRIMERO: Se recomienda al Congreso de la República legislar modificando el Artículo 949° del Código Civil referente a la transferencia de bienes inmuebles porque queda demostrado que es ineficaz y no garantiza protección del derecho de propiedad, ya que, la vida cotidiana nos demuestra la obligatoriedad de inscribir el bien para acreditar titularidad, en esa línea de ideas, si el bien no está inscrito en Registros Públicos es más fácil para el tercero apropiarse de una propiedad vulnerando los derechos al propietario real.

SEGUNDO: Respecto al Artículo 2014 del Código Civil se recomienda al Congreso de la República modificarlo por uno mejor estructurado respecto a la buena fe como principio general y no como presunción, puesto que a consideración propia, el código civil no regula a la buena fe de manera objetiva y para que existe un sistema perfecto en cuanto a la protección al derecho de propiedad debe darse una transformación social que tenga como sustento al Código Civil, así evitaríamos la transferencia de los terceros que accionan de mala fe.

TERCERO: Finalmente, en relación con la buena fe subjetiva se recomienda al Congreso de la República una incorporación al Código Civil que estructuren los casos en donde aplique dicho criterio, también es importante que el sistema registral tenga más sedes en zonas rurales o que se ajuste a la realidad para una mayor facilidad de publicidad registral proponiendo un mecanismo virtual que permita un mejor acceso en razón a la actual coyuntura de la covid 19, para que ninguna persona distinta al propietario se vea timada por otra en relación a la adquisición de un bien.

REFERENCIAS

- Acosta, P. (2010).** Los principios generales del derecho y las normas tipo principio. Su conceptualización y uso en el ordenamiento internacional. Colombia: Universidad de Externado.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=337630235007>
- Barea, E. (2015).** La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. La Paz: Universidad Católica Boliviana San Pablo.
<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=425843380002>
- Barriga, F. (2019).** Los Principios Generales del Derecho Internacional Público y su ponderación. Ecuador: Revista Facultad de Jurisprudencia.
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/6002/600263495004/index.html>
- Becerra, D. (2017).** *La vulneración del derecho de propiedad debido a la inapropiada seguridad jurídica registral.* Lima: Universidad Privada César Vallejo.
- Behar, D. (2008).** *Metodología de la Investigación.* Editorial: SHALOM.
- Borda, A. (2014).** La buena fe en la etapa precontractual.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=82534126003>
- Boulin, A. (2015).** *El principio de fe pública registral en el derecho argentino.*
- Chamie, J. (2018).** Notas sobre algunos principios generales del derecho: una reflexión a partir de principios generales y su influencia en las obligaciones en la experiencia jurídica colombiana. Universidad Internado de Colombia.
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/5336/533657308007/index.html>
- Chinchilla, C. (2018).** Propiedad privada y derechos adquiridos en el proceso de formalización y clarificación de la propiedad del Decreto 902 de 2017 a la luz de los principios generales del derecho: la buena fe y la confianza legítima.
<https://www.redalyc.org/jatsRepo/3376/337657562006/337657562006.pdf>
- Código Civil Peruano de 1984.**
- Constitución Política del Perú de 1993.**

- Corral, H. (2007).** La aplicación jurisprudencial de la buena fe objetiva en el ordenamiento civil chileno. Revista de Derecho Privado. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537588006>
- Cruz, M. (2013).** Los principios generales del derecho de Navarra.- Valencia: Editorial Board. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4539477>
- De Fazio, F. (2019).** Teoría de los principios: fortalezas y debilidades. Argentina: Universidad Nacional de la Plata. http://www.scielo.org.pe/scielo.php?pid=S0251-34202019000200010&script=sci_arttext
- Escajadillo, F. (2016).** ¿Sacrilégio del derecho de la propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos en el Perú. Lima: Revista Crítica de derecho inmobiliario. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5656107>
- Eyzaguirre, C y Rodríguez, J. (2013).** Expansión y límites de la buena fe objetiva – A propósito del proyecto de principios latinoamericanos de derecho de los contratos. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722013000200005
- Facco, J. (2009).** El principio de buena fe objetiva en el derecho contractual argentino. Revista de Derecho Privado. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537596007>
- Fernández-Cruz, G. (1994).** La obligación de enajenar y el sistema de transferencia en el Perú. Lima: THEMIS. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5109862>
- Fortunat, J. (2016).** La transferencia de la propiedad en la compraventa de bienes muebles en el derecho privado público. Chile: Revista Chilena de Derecho Privado. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=370846775006>
- Gherzi, E. (2019).** Derecho y Economía: Reflexiones en torno al concepto de derechos de propiedad. <https://www.redalyc.org/jatsRepo/6002/600263428010/index.html>

- González, G. (2015).** *Derecho notarial y registral*. Lima: Ed. Ediciones Legales E.I.R.L.
- Guerrero, M. (2016).** La investigación cualitativa. INNOVA Research Journal. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5920538>
- Guevara, G., Verdesoto, A y Castro, N. (2020).** Metodologías de investigación educativa (descriptiva, experimentales, participativas, y de investigación-acción). Editorial: Saberes del conocimiento. [Dialnet-MetodologiasDeInvestigacionEducativaDescriptivasEx-7591592.pdf](https://dialnet-metodologiasdelinvestigacioneducativa-descriptivas-ex-7591592.pdf)
- Matos, Z. y Matos, C. (2010).** La construcción del marco teórico en la investigación educativa. Apuntes para su orientación metodológica en la tesis. Cuba: EduSol. <https://www.redalyc.org/pdf/4757/475748670010.pdf>
- Mendoza, G. (2016).** Corte Suprema, 1 de agosto de 2016. Doble venta u oponibilidad. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=533662547017>
- Molina, M. (2012).** *Problemas de la tradición en la compraventa de bienes inmuebles*. Barranquilla: Universidad del Norte.
- Moreno, P. (2012).** Los límites a la exceptio inadimpleti contractus: la “buena”, la “mala” y la “fea” excepción de contrato no cumplido. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4424084>
- Neme, Martha (2010).** La presunción de buena fe en el sistema jurídico colombiano: una regla cuya aplicación tergiversada desnaturaliza el principio. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537592004>
- Pacheco, W. (2015).** *Regulación del derecho de propiedad en Venezuela y gobernabilidad del Estado a partir de la Constitución Nacional del 1999*. Venezuela: Universidad Nacional de Educación a distancia.
- Pérez, A. (2018).** Nota sobre la comunidad de bienes: reglas básicas y algunas cuestiones litigiosas. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0251-34202018000100007

- Polanía, N. (2012).** Responsabilidad por la violación de la buena fe en la sociedad por acciones simplificadas. Colombia: Revista de Derecho Privado. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=417537441011>
- Priori, G. (2008).** El principio de la buena fe procesal, el abuso del proceso y el fraude procesal. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7792872>
- Quezada, D. (2011).** *Los vacíos legales en la transferencia de dominio y derechos reales de inmueble no inscritos.* Ecuador: Universidad Nacional de Loja.
- Rodríguez, A y Pérez, A. (2017).** Métodos científicos de indagación y de construcción del conocimiento. Bogotá: Universidad EAN. <https://www.redalyc.org/pdf/206/20652069006.pdf>
- Romero, S. (2013).** Teoría de los principios. Chile: Universidad de Talca. <https://www.redalyc.org/pdf/197/19727805013.pdf>
- Varsi, E. (2019).** *Las características del derecho de propiedad.* Universidad de Lima: Gaceta Civil y Procesal Civil.
- Schopf, A. (2018).** La buena fe contractual como norma jurídica. Chile: Revista Chilena de Derecho Privado. https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722018000200109
- Sierra, G. (2011).** *La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino.* Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Torres, D. y Ruíz-Tagle, J. (2019).** ¿Derecho a la vivienda o propiedad privada? De la política pública a la informalidad urbana en el Área Metropolitana de Lima (1996-2015). Santiago: EURE. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612019000300005>
- Tuyume, B. (2016).** *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral.* Chiclayo: Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo.

Walker, W. (2016). Algunas consideraciones para el uso de la metodología cualitativa en investigación social. <file:///C:/Users/anfra/Downloads/Dialnet-AlgunasConsideracionesParaEIUsoDeLaMetodologiaCual-6429426.pdf>

ANEXO 2: INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Guía de Entrevista

Título: El principio de buena fe y derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabayllo – 2017

Entrevistado.....

Cargo/Profesión/Grado Académico.....

Institución.....

Lugar.....Fecha..... Duración.....

Objetivo general

Determinar de qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles en el distrito de Carabayllo – 2017.

1. ¿De qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

2. Si la presunción de buena fe afecta al propietario ¿de qué manera se puede tutelar el derecho vulnerado de éste para que recupere su bien que ha sido transferido ilegítimamente?

3. De acuerdo al actual sistema de transferencias de bienes inmuebles, ¿considera usted que se brinda seguridad jurídica respecto al derecho de propiedad? ¿Por qué?

Objetivo específico 1

Determinar cómo la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles.

4. ¿Cómo la buena fe objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

5. ¿Qué cambios deberían darse para una mejor protección jurídica con respecto al derecho de propiedad privada?

6. ¿Cree usted que en nuestro Código Civil el principio de buena fe se encuentra regulado de manera objetiva?

Objetivo específico 2

Determinar cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho propiedad en las transferencias de bienes inmuebles.

7. ¿Cómo la buena fe subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles?

8. ¿Considera usted que se debe legislar una ley para proteger el derecho a la propiedad privada?

9. A su juicio, ¿de qué manera considera que puede ser reemplazada la titularidad real por parte de un tercero para que se realicen transferencias continuas ya existiendo protecciones por parte de Registros Públicos?

Nombre del entrevistado	Sello y firma

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: El principio de buena fe y el derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, distrito de Carabaylo – 2017.

Autor: Aponte Isique Samantha Andrea

Fecha: 20.abr.2021

Objetivo General: Determinar de qué manera el principio de buena fe afecta al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, distrito de Carabaylo – 2017.

FUENTE DOCUMENTAL	CASACION: 3098-2011 - LIMA LA SALA CIVIL TRANSITORIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA MATERIA: NULIDAD DE ACTO JURIDICO DEMANDANTE: HÉCTOR ALEJANDRO REGALADO VILLEGAS DEMANDADO: ALICIA ANTONIA RAMIREZ CRUZ
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
CONCLUSIÓN	

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: El principio de buena fe y el derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, distrito de Carabayllo – 2017.

Autor: Aponte Isique Samantha Andrea

Fecha: 20.abr.2021

Objetivo Específico 1: Determinar cómo la buena objetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles.

FUENTE DOCUMENTAL	PLENO JURISDICCIONAL EXPEDIENTE: 0018-2015-PI/TC Caso 1101: Tercero de Buena Fe DEMANDANTE: CIUDADANOS. CONGRESO DE LA REPÚBLICA ASUNTO: DEMANDA DE INCONSTITUCIONALIDAD CONTRA EL ARTÍCULO 5 Y LA PRIMERA DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA Y MODIFICATORIA DE LA LEY 30313.
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
CONCLUSIÓN	

GUÍA DE ANÁLISIS DOCUMENTAL

Título: El principio de buena fe y el derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles, distrito de Carabaylo – 2017.

Autor: Aponte Isique Samantha Andrea

Fecha: 20.abr.2021

Objetivo Específico 2: Determinar cómo la buena subjetiva perjudica al derecho de propiedad en las transferencias de bienes inmuebles.

FUENTE DOCUMENTAL	CASACIÓN: 1589-2016-LIMA NORTE LA SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE LA REPÚBLICA MATERIA: NULIDAD DE ACTO JURIDICO DEMANDANTE: SEGUNDO ESTEBAN ZEGARRA PUCAHUARANGA DEMANDADO:
CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
ANÁLISIS DEL CONTENIDO DE LA FUENTE DOCUMENTAL	
CONCLUSIÓN	

ANEXO 3: VALIDACIÓN DE INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS



UNIVERSIDAD CÉSAR VALLEJO

VALIDACIÓN DE INSTRUMENTO

I. DATOS GENERALES

- 1.1. Apellidos y Nombres: Vargas Huamán, Esaú
- 1.2. Cargo e institución donde labora: Docente de la Universidad César Vallejo
- 1.3. Nombre del instrumento motivo de evaluación: Guía de Entrevista
- 1.4. Autores de Instrumento: Aponte Isique, Samantha Andrea

II. ASPECTOS DE VALIDACIÓN

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

III. OPINIÓN DE APLICABILIDAD

- El Instrumento cumple con los requisitos para su aplicación
- El Instrumento no cumple con Los requisitos para su aplicación

SI
-.-

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :

87 %

Lima, 15 de abril del 2021.

FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE
DNI No 31042328 Telf.: 969415453

i..c..g..t..i..j..m.. .. — — — —

111, Or!!<IÓ:0,IIIIA  II

• J
.....

IY. r w u ϕ U ∇ H10 H1 \ YAI. IIIIM IÓ: k 1

QS -

,

X

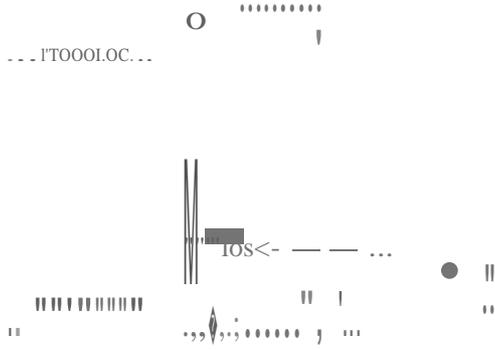
...



X

E>'''





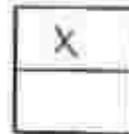
?

X

El — — 11 —

m. on 16. DF. APLIC. O 11. IDAD
 [110, _____ - - - -
 lo, 16 — j,,,,, ,,,,,, ,. aphu< —
 (U,,,,, ,,,,,, — — — — —
 l,,,,, ,,,,,, ;:- ,,,,,, "" ,plitwiOo

IV. PROMEDIO DE VALORACIÓN :



95 %

Lima, 30 DE AGOSTO DE 2018

Juan Pablo
 FIRMA DEL EXPERTO INFORMANTE

DNI N° 82493. Tel: 931795574