

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



Tesis

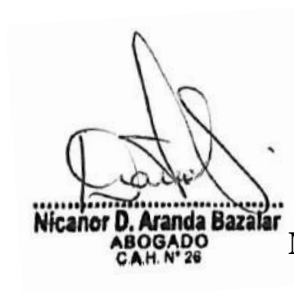
COMPRA VENTA DE BUENA FE DE PROPIEDAD INSCRITA EN REGISTROS

PÚBLICOS Y LA CERTEZA DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL

Presentado por:

KATY YOMIRA GOMERO CAMONES

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO



ASESOR:

MTRO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR

HUACHO – PERÚ

2022

COMPRA VENTA DE BUENA FE DE PROPIEDAD INSCRITA EN REGISTROS PÚBLICOS Y LA CERTEZA DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL

INFORME DE ORIGINALIDAD

13%

INDICE DE SIMILITUD

13%

FUENTES DE INTERNET

0%

PUBLICACIONES

6%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	Repositorio.Unjfsc.Edu.Pe Fuente de Internet	2%
2	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
3	Submitted to Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion Trabajo del estudiante	2%
4	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	1%
5	repositorio.unasam.edu.pe Fuente de Internet	1%
6	qdoc.tips Fuente de Internet	1%
7	vbook.pub Fuente de Internet	1%
8	1library.co Fuente de Internet	<1%

**COMPRA VENTA DE BUENA FE DE PROPIEDAD INSCRITA EN
REGISTROS PÚBLICOS Y LA CERTEZA DE SEGURIDAD
JURÍDICA REGISTRAL**

KATY YOMIRA GOMERO CAMONES

TESIS

ASESOR: MTRO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR

**UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO
TÍTULO DE ABOGADO**

HUACHO-PERÚ

2022



KATY YOMIRA GOMERO CAMONES
TESISTA



Nicanor D. Aranda Bazalar
ABOGADO
C.A.H. N° 26

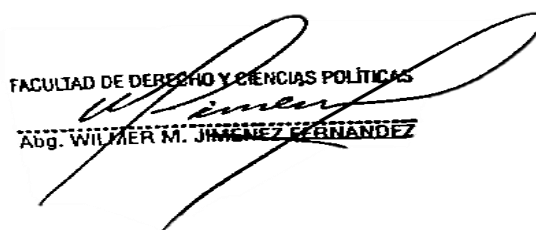
MTRO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR
ASESOR

JURADO EVALUADOR



SILVIO M. RIVERA JIMÉNEZ
DR. EN DERECHO
C.A.H. 273

DR. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMÉNEZ
PRESIDENTE



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
Aug. WILMER M. JIMÉNEZ FERNÁNDEZ

DR. WILMER MAGNO JIMÉNEZ FERNÁNDEZ
SECRETARIO



BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA
DOCENTE UNIVERSITARIO
DNU 436

MTRO. BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA
VOCAL

DEDICATORIA

Con infinita alegría dedico la presente Tesis a mis amados padres, Esteban y Juana, ustedes son el regalo más preciado y hermoso que Dios me obsequió. No puedo imaginar mejor bendición que tenerlos en mi vida.

Katy Yomira Gomero Camones

AGRADECIMIENTOS

A Dios por concederme una maravillosa familia, quienes son mi mayor respaldo en cada aspecto de mi vida. A mis padres por todo el sacrificio para hacer de mi una profesional con valores. Agradezco de igual manera a mis hermanos: Lennon, Marisol, Freddy, Violeta, Adolfo y Margarita; gracias por todo el apoyo que me han brindado, y no solo para mi formación académica, sino también por motivarme a superarme día a día.

Todas las metas y logros que obtenga siempre serán por y para ustedes.

Katy Yomira Gomero Camones

INDICE

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTOS	vi
INDICE	vii
ÍNDICE DE TABLAS	ix
ÍNDICE DE FIGURAS	x
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
INTRODUCCIÓN	1
Capítulo I	2
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
1.1 Descripción de la realidad problemática	2
1.2 Formulación del problema	4
1.2.1 Problema general	4
1.2.2 Problemas específicos	4
1.3 Objetivos de la investigación	5
1.3.1 Objetivo general	5
1.3.2 Objetivos específicos	5
1.4 Justificación de la investigación	5
1.5 Delimitaciones del estudio	6
1.5.1 Delimitación Geográfica	6
1.5.2 Delimitación temporal	7
1.5.3 Delimitación social	7
1.6 Viabilidad del estudio	7
Capítulo II	8
MARCO TEÓRICO	8
2.1 Antecedentes de la investigación	8
2.1.1 Antecedentes Internacionales	8
2.1.2 Antecedentes Nacionales	11
2.2 Bases teóricas	14
2.3 Bases filosóficas	22
2.4 Definición de términos básicos	23
2.5 Hipótesis de investigación	25
2.5.1. Hipótesis general	26
2.5.2. Hipótesis específicas	26
2.6 Operacionalización de variables	27

Capítulo III	28
METODOLOGÍA	28
3.1. Diseño metodológico	28
3.2. Población y muestra	29
3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	29
3.4. Procesamiento de datos y presentación de resultados	29
Capítulo IV	30
RESULTADOS	30
4.1 Descripción de resultados	30
4.2 Comprobación de hipótesis	39
Capítulo V	43
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	43
5.1. Discusión	43
5.2. Conclusiones	44
5.3. Recomendaciones	45
REFERENCIAS	47
6.1 Fuentes Documentales	48
7.1. Fuentes Bibliográficas	48
6.2 Fuentes Hemerográficas	49
6.3 Fuentes Electrónicas	50
ANEXOS	51
Anexo 1. Matriz de Consistencia	52
Anexo 2. Cuestionario	53

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	¿La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral?	30
Tabla 2.	¿Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP?	31
Tabla 3.	¿Se debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP?	32
Tabla 4.	¿Los fraudes inmobiliarios de compra-venta online denotaría debilidades en el sistema registral, notarial, fiscal y judicial?	33
Tabla 5.	¿Los actos de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, deben ser dotados de mayor seguridad jurídica?	34
Tabla 6.	¿El fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio?	35
Tabla 7.	¿Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente?	36
Tabla 8.	¿Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio.?	37
Tabla 9.	¿Se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo?	38

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.	30
Figura 2. Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.	31
Figura 3. Se debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP.	32
Figura 4. Los fraudes inmobiliarios de compra-venta online denotaría debilidades en el sistema registral, notarial, fiscal y judicial	33
Figura 5. Los actos de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, deben ser dotados de mayor seguridad jurídica	34
Figura 6. El fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio.	35
Figura 7. Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente.	36
Figura 8. Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio.	37
Figura 9. Se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo.	38

RESUMEN

La investigación desarrollada con el siguiente **objetivo:** Valorar si la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral. **Metodología:** No experimental-longitudinal, básica, nivel descriptivo correlacional, proceso observación inductiva-deductiva, para un pronunciamiento interpretativo de solución al problema. La muestra fue de 20 trabajadores del Registro Público Agencia Huacho y abogados especializados en Derecho Registral. **Resultados:** El 70 % de acuerdo en considerar la importancia de resaltar y poner de manifiesto principios como los actos obligatorios de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral. **Conclusiones:** El sondeo de la muestra constituido por veinte elementos concedores del Derecho Registral, estuvo de acuerdo que, el estado de emergencia confinamiento social por covid 19 incremento las ofertas de transferencias inmobiliarias virtuales, materializándose relaciones jurídicas de compra-venta de inmuebles en el Registro de Propiedad de Inmuebles SUNARP, trayendo consigo fraudes inmobiliarios, hecho que no garantizaría la certeza de seguridad jurídica registral.

Palabras clave: Compra venta, Buena fe, registros públicos, certeza, seguridad jurídica registral.

ABSTRACT

The research developed with the following **objective**: Assess whether the sale of property registered in public records in good faith guarantees us certainty of registration legal security. **Methodology**: Non-experimental-longitudinal, basic, correlational descriptive level, inductive-deductive observation process, for an interpretive pronouncement of a solution to the problem. The sample consisted of 20 workers from the Huacho Agency Public Registry and lawyers specialized in Registry Law. **Results**: 70% agree to consider the importance of highlighting and highlighting principles such as mandatory acts of advertising and registration understood as public registration faith. **Conclusions**: The survey of the sample, made up of twenty elements familiar with Registry Law, agreed that the state of emergency, social confinement due to covid 19, increased the offers of virtual real estate transfers, materializing legal relationships for the purchase and sale of real estate in the Registry. Property SUNARP, bringing with it real estate fraud, a fact that would not guarantee the certainty of registration legal security.

Keywords: Purchase and sale, good faith, public records, certainty, registration legal security.

INTRODUCCIÓN

El objetivo principal de cada sistema de registro es asegurar la plena eficacia del uso de los derechos de propiedad inscritos en el registro público (aspecto estático) y la transmisión de bienes (aspecto dinámico) mediante la declaración de la enajenación. En los últimos años, ha habido varios casos de estafa sobre bienes, donde los delincuentes controlan la propiedad de otras personas, lo que, aunque pequeño, ha dejado una gran huella en la población: menos del 1% del empleo estatal. En la práctica, aparentemente no. Se buscaron mecanismos para combatir la mafia y el fraude patrimonial, pero no los suficientes, ya que los mayores estafadores recurrieron a mecanismos más sofisticados para eludir las medidas organizativas y tecnológicas establecidas.

La primera parte de la investigación tiene una estructura única y trata los problemas, las dificultades, las recomendaciones, las afirmaciones y los pesos del tema. El Área II incluye la parte teórica, formación previa e información básica sobre el material aprendido, así como definiciones de los conceptos principales del análisis y formula hipótesis del mismo modo. El tercer punto es el método de estimación. De manera similar, se realizan y comprueban operaciones sobre variables y punteros. En el cuarto capítulo, se analizan y discuten los resultados de las mediciones de uso. En el ítem V, se esclarece la contrastación respecto al tema. El ítem VI reflejan las diferentes fuentes y que se encuentran, finalizando con los anexos correspondientes.

Capítulo I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

El aumento sostenido de nuestra economía nacional propició el incremento de las transferencias inmobiliarias, pese al estado de emergencia que vivimos por tiempos de pandemia covid 19, ello impide reunirnos para los quehaceres de las finanzas económicas, sin embargo, observamos que el sector inmobiliario a través de los medios tecnológicos online y otros virtuales, vienen ofertando y concretando relaciones jurídicas de compra-venta de predios, propiciando que el Registro de Propiedad de Inmuebles del Sistema Nacional de los Registros Públicos, en lo sucesivo (SUNARP), ponga al descubierto fraudes inmobiliarios.

Ello denotaría las debilidades que vienen presentando institucionalmente, igualmente Sunarp, notariado fiscal y judicial; en este extremo, la dimensión del presente trabajo de investigación corresponde al Derecho Registral, donde la tesista orientará su esfuerzo de búsqueda, pretenderá agotar epistemológicamente la materia de las instituciones concerniente Compra venta Buena Fe inmueble inscrita Registros del Estado y certeza Seguridad Lícita Registral, donde analizaremos valoraremos la esencia, naturaleza jurídica, presupuestos esenciales e implicancias actuales de las variables en comento, en búsqueda de su correcta aplicación. .

La tesista considera importante, resaltar y poner de manifiesto principios como los actos obligatorios de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, los mismos que deben ser dotados de mayor seguridad jurídica, así como, los derechos fundados de la buena fe del adquirente del predio, pues al enervarlo propiciaríamos el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles, afectando garantías de inviolabilidad e indemnidad reconocidas en la Constitución Política.

El numeral 949° C. Civil nos trasluce figura transferencia declarativa de propiedad de bien inmueble, pues nos indica que, ello nace con relación contractual y materializa inscripción Registral, literalidad de orientación positivista sustantiva de los códigos civiles de Francia, Alemania e Italia; cabe precisar que la jurisprudencia nacional sobre el particular no viene siendo uniforme, pues los razonamientos jurídicos pronunciados en primer orden privilegiaban al adquirente de buena fe y en otro momento cambiaron los criterios de protección al título más antiguo o al poseedor, ello resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente pues no asegura su título, pese haber hecho la compra de un predio inscrito en el Registros Público, quedando en una simple literalidad lo previsto en art. 70° CPPerú respecto inviolabilidad derecho propiedad.

En consecuencia, la seguridad jurídica registral entendida como una garantía del Estado, que le otorga a una persona derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio, según lo expresa apartado 2014° Código Civil referido buena fe registral tercero adquirente mantiene derecho una vez inscrito en Registro.

Concordante con apartado 3 Ley Creación Sunarp y de la Superintendencia de los Registros Públicos 26366, donde se reconoce como garantía, intangible texto literal asientos registral, así como la seguridad jurídica derechos que ampara fe

Registral; todos estos derechos, vienen siendo vulnerados, quedando desamparados tanto el adquirente de buena fe como el poseionario e incluso no se indemniza a la parte que resulte afectada; de ahí que, postulamos en destacar la institucionalización de un sistema registral que genere discernimientos uniforme de certeza y brindar las seguridades necesarias para la trasmisión del predio de forma pacífica y definitiva; de ser el caso se indemnice económicamente a la parte perjudicada.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿En qué medida, la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral?

1.2.2 Problemas específicos

- PE1. ¿Cómo las relaciones jurídicas de compra-venta de predios, propician fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP?
- PE2. ¿Qué debilidades se deben levantar en la compra venta de buena fe de predio y la seguridad jurídica registral para una correcta aplicación en el Registro de Propiedad se la SUNARP?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Valorar si la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.

1.3.2 Objetivos específicos

OE1. Evaluar si las relaciones jurídicas de compra-venta de predios, propician fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.

OE2. Identificar las debilidades que se deben levantar en la compra venta de buena fe de predio y la seguridad jurídica registral para una correcta aplicación en el Registro de Propiedad se la SUNARP.

1.4 Justificación de la investigación

Justificación práctica

La realidad nos demuestra en forma frecuente hechos de superposición o doble matriculación, pues los derechos del que tiene inscrito su predio, les permite venderlo y el adquiriente logra inscribirlo en Registro; posterior a la fecha se deducen que la propiedad está anotada otra asiento registral a nombre otro titular, al respecto nos preguntamos, el tercero adquirió buena fe, tendrá legalidad al amparo previsto y regulado en 2014° C. Civil; pues frente a la denotación de duplicidad estaríamos ante dos realidades diferentes por un mismo terreno, que por su importancia problemática merecen ser atendidos, pues ambos títulos resultan ser ciertos y debidamente legitimados revistiendo igualdad de valor.

Justificación teórica

Buena parte de la doctrina nos ilustra que, se requiere adquisición onerosa en relación contractual obligatorio, pues se protege aquel propietario que realizó un

sacrificio económico tomando como base los asientos que informaron los registros, por lo que debe privilegiarse la adquisición de la propiedad del tercero adquirente de buena fe; sin embargo, otro sector teóricamente no lo justifica, pues considera a “la buena fe” como razón subjetiva-cualitativa que no puede ser medible, siendo imposible su demostración evidenciada con medios de pruebas objetivas, a diferencia de la exhibición del título inscrito del primer adquirente o de quien realmente en los hechos viene ejerciendo la posesión del previo a mérito de un título de propiedad.

1.5 Delimitaciones del estudio

1.5.1 Delimitación Geográfica

Ámbito alcance nivel nacional, por tratarse de una investigación básica, que busca aportar conocimiento al problema frecuente de la superposición o doble matriculación inscrita en los Registros Públicos, tomando como referencia la SUNARP Agencia Huacho.

1.5.2 Delimitación temporal

Diseño no experimental, longitudinal, lograremos como referencia información relevante relacionado a nuestras variables de estudio: “propietario tercero adquirente buena fe registral” - “seguridad jurídica registral” relativo los últimos cinco años.

1.5.3 Delimitación social

Conjunto poblacional donde desenvuelve nuestra problemática alcanza laboran en SUNARP Agencia Huacho; sí como abogados conocedores del Derecho Registral de la localidad.

1.6 Viabilidad del estudio

Si se puede superar las barreras burocráticas que represente la obtención de información y conocimiento de la realidad de nuestro problema de investigación en la SUNARP Agencia Huacho, la delimitación del tema nos permitirá alcanzar nuestro objetivo trazado: Valorar si la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.

Ello logrará plantearnos hipótesis de solución tentativo, el marco teórico acerca nuestras variables, permitirá darle soporte científico a la tesis. Aunado a ello la disponibilidad de tiempo y financiamiento económico, permitirán arribar con éxito su culminación.

Capítulo II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Antecedentes Internacionales

Sotomayor (2020) “*Seguridad jurídica y digitalización de protocolos*”, La investigación examina digitalización documentaria notarial instrumento garantizador protección procesos judiciales, viabiliza ubicación documentos brindando seguridad jurídica debido a que los documentos se encuentran en buen estado. Investigación no experimental, métodos cualitativos, con alguna investigación explicativa y documentación utilizando métodos teóricos y experimentales.

Pueden ser examinados con documentos; la notarización de documentos y el uso de sistemas informáticos no cuentan en la búsqueda. Durante la reunión con los cinco abogados se debe fortalecer la tramitación documental, teniendo en cuenta la propuesta de digitalización de los documentos notariales en el archivo, que ha presentado el notario desde su creación, con el fin de no dañar el acervo archivístico.

German (2018) “*Análisis del Sistema de Archivo de las inscripciones en el Registro de la Propiedad y su incidencia en la seguridad jurídica inmobiliaria en Ecuador*”, Este artículo analiza el sistema catastral y su

impacto en la seguridad jurídica de la propiedad. La investigación realizada fue cualitativa y cuantitativa, no empírica, con un enfoque descriptivo. Si bien la automatización ha simplificado los procedimientos y, lo que es más importante, ha reducido problemas como papel y guías dañados, ubicación e inconsistencias en categorías marginales, no todos los registradores pueden implementar sistemas computarizados complejos. Altos costos de implementación o porque el tráfico no compensa la inversión que la autoridad considera necesaria para continuar manteniendo sistemas manuales con software informático menos apropiado.

Ruiz (2018) “*La buena fe contractual y la vigencia de la jurisprudencia como regla contractual*”, estudio que se basó en determinar si tales categorías de las normas jurídicas provienen de una concepción positivista o naturalista del derecho, sino que simplemente se reconoce que este no existe, sin la preexistencia de estos valores éticos. Por supuesto, si la jurisprudencia completa una regla con interpretar, si no se limita a verificar la fuente sino que también la interpreta a través de jurisprudencia, entonces se concluirá que el significado de la regla es interpretar, hacer comentarios específicos”, del orden jurídico vigente al momento de celebración del contrato, es entonces una exaltación de la garantía constitucional de la buena fe, y cuyo fin último es la justicia y la paz social.

Jimenez (2016) “*La prescripción adquisitiva y la falta de seguridad jurídica del poseedor*”, Su objetivo era encontrar una solución al problema de la falta de seguridad jurídica de los propietarios que no tenían título inscrito. La recopilación de información, argumentos jurídicos y normas personales es

un elemento clave para prevenir la falta de seguridad jurídica de los titulares de derechos. Pudo identificar el momento en que la descripción de la compra comenzó a acabar con la confusión sobre quién es el verdadero dueño del inmueble. Como tal, se esfuerza por brindar al público la información que necesita al realizar transacciones de bienes raíces con respecto a las propiedades que están considerando comprar y no tienen suficientes derechos de propiedad, así como el estado de propiedad registrado del propietario actual. Si no conocen al propietario registrado, que no es muy cercano a ellos, no es posible heredar el inmueble por diversas razones, el ordenamiento jurídico argentino soluciona este problema al permitir que el propietario adquiera el inmueble.

Mendoza (2016) *“Las negativas en el registro de la propiedad y la seguridad jurídica”*, El objeto propuesto es proponer un proyecto de reforma a la Ley del Registro de la Propiedad para permitir la inscripción o inscripción legal de pedidos y casos de denegación de contratos en el Registro de la Propiedad; Proporcionar estudios de campo donde la legislación aplicable pueda probarse estudios dobles [cuantitativos cualitativos]. Principios de seguridad y debilidad de la seguridad jurídica por falta de libros o denegación del registro oficial. Los resultados de este estudio confirman plenamente que existe seguridad jurídica al abogar por la reforma de la legislación de registro para respaldar el concepto de creación de un registro de exclusión voluntaria.

2.1.2 Antecedentes Nacionales

Buendía (2019) “*Problemas jurídicos en la adquisición a non dominio de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fé pública registral*”, Su propósito es identificar y explicar las cuestiones jurídicas que surgen de la adquisición de propiedades que no sean de domino, aplicando los principios generales de buena fe al Registro. Cuestiones jurídicas derivadas de la adquisición de bienes no dominó por la aplicación de los principios generales de buena fe en el registro de la propiedad, principalmente la presunción de cualquier norma prevista en el Código Civil para la adquisición de bienes no dominó, incluida la uniformidad tratamiento, al género específico en cada situación percibida en cada caso.

Buitron (2019) “*La relación entre la naturaleza del derecho a la inscripción registral y la compraventa de bienes inmuebles, en el distrito de Villa El Salvador, 2017 – 2018*”. Estudios que encontraron un vínculo entre la naturaleza de los derechos de registro y la venta de la propiedad. En un intento de probar las predicciones de casos con el enfoque hipotético de los métodos cuantitativos, se utilizó un modelo positivo con una muestra de 5 abogados. Concluyó que existe una conexión entre los títulos de propiedad y las ventas de inmuebles porque el fraude inmobiliario resulta de malas ventas y porque el registro de las ventas de inmuebles es necesario para lograr una seguridad jurídica efectiva para los usuarios de los registros públicos. Y mejor la titularidad, terceros, evitaría la innecesaria carga procesal de tramitar reclamaciones en diversos juzgados y reglamentos de compraventa.

Cunya (2019) *“Beneficio de un registro constitutivo en la transferencia de propiedad inmueble para el logro de la seguridad jurídica”*, Determinar si el registro de derechos de pertenencia de los bienes es adecuado para la seguridad jurídica de la transmisión de la propiedad, y se utilizó la indagación perpendicular, ya que permite la recolección de información en un solo momento. Métodos de recopilación de datos, encuestas públicas y entrevistas con magistrados, registradores públicos y representantes jurídicos de los individuos; y público en general de Piura. Las disposiciones del artículo 949 del Código Civil, que rigen el sistema de transferencia de la propiedad en el Perú, no garantizan la seguridad jurídica de la transmisión de la propiedad, lo que dará lugar a importantes controversias jurídicas, etc. Se evita la transferencia para evitar que los acreedores actúen de buena fe, por lo que el archivo e inscripción que se lleva de la propiedad ofrece seguridad jurídica ya que brinda mayor seguridad y estabilidad jurídica en la traspaso de la propiedad, por lo que se recomienda regular principalmente los aspectos de documentación y registro de la transacción de registro de la propiedad.

Llanos (2019) *“La seguridad jurídica registral a partir de la oposición al procedimiento registral en trámite, la cancelación del asiento de inscripción y las modificaciones de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil, en la zona registral N° IX - Sede Lima”*, El estudio descubrió si las objeciones a los procedimientos de registro en curso, el levantamiento de las restricciones de registro y los cambios a las disposiciones del Código Civil de 2013 y 2014 brindan mayores garantías legales de registro contra el fraude inmobiliario. Investigación cuantitativa - cualitativa, deductiva, no experimental. La muestra incluye diez (10) registradores bienales, diez (10) abogados, quince (15)

abogados que trabajan en oficinas notariales y, finalmente, cinco (5) personas familiarizadas con la Ley núm. 30313, el Código Civil actualmente cuenta con altas garantías registrales legales contra el fraude patrimonial y son mecanismos efectivos.

Pacora (2019) *“Análisis de la seguridad jurídica del tercero de buena fe la vulnerabilidad del verdadero propietario registral, Oficina Registral Huacho - Año 2018”*, Su objetivo es determinar en qué medida los derechos de propiedad de los propietarios de buena fe registrados en el Registro de Huacho violan la seguridad jurídica proporcionada a terceros adquirentes de buena fe. El número de habitantes es de 30 personas (auxiliares de notarios, registradores, auxiliares de catastro, abogados y empleados). Tipos de investigación utilizados, métodos mixtos, diseños transversales no experimentales y niveles descriptivos. Con base en los datos que obtuvieron, advirtieron que, si bien el más alto estándar constitucional es la protección de la propiedad, en la práctica existe la necesidad de mostrar buena fe a los terceros compradores, lo que perjudicará a los legítimos propietarios. Por ello, según el artículo 70 de la constitución política del país, la propiedad debe ser protegida de cualquier injerencia, por lo que, si la falla del sistema contable afecta la propiedad del verdadero propietario, el Estado debe devolverla. Compensación a propietarios y terceros por pérdidas de buena fe.

2.2 Bases teóricas

2.2.1. Fe Pública Registral

El objetivo principal de cada sistema catastral es asegurar la plena eficacia de la transferencia de títulos y el uso de los títulos inscritos en el registro público, informando la situación jurídica y el ahorro.

Diez-Picazo, citado en (Avendaño, Del Riso, Sotil, 2012) La publicidad no es más que una actividad que pretende comunicar al público algo evidente, conocido o notorio. Si hablamos de propaganda en derecho privado, se refiere a la necesidad básica de brindar un medio por el cual se puedan conocer o conocer los actos o negocios jurídicos entre las partes, al menos a través de la comunicación. (s. 189).

En tal idea, cabe señalar que la promoción del registro debe avalar la seguridad del comercio legal de bienes. Esto afecta no solo a los titulares de los derechos registrales, sino también a los terceros que toman decisiones con base en la información de los registros. Por lo tanto, uno de los vitales instrumentos de la emisión de actas es brindar defensa y ayuda a quienes celebran contratos con cualquiera que aparezca como beneficiario, a esto se llama el principio de registro general.

El artículo 2014 del Código Civil peruano establece claramente lo siguiente:

Un tercero adquiere cualquiera de los derechos del cesionario de buena fe con el fin de mantener la confidencialidad por una contraprestación valiosa y continúa adquiriendo los derechos después de que los derechos se hayan registrado, incluso si los derechos del cesionario son posteriormente renunciados, rescindidos o rescindidos. Porque (Avendaño & Del Risco, 2012, p. 190).

Como se logra entender del registro, cumple funciones adicionales, como la protección de los derechos sucesorios, creando un incentivo para la confianza entre el propietario y terceros.

El provecho de obtener derechos contractuales presupone que la propiedad pertenece al vendedor, pues sólo así pueden expresarse los derechos a favor del comprador. Asimismo, se pretende un acuerdo de transferencia válido, de lo contrario, la transacción será nula y no se transferirá nada.

El riesgo de que el negocio jurídico registrado sea nulo, es cuando se presume, que el potencial comprador ha realizado la tarea en beneficio de un tercero, quien, por supuesto, ignora la nulidad, es decir, el derecho a la transacción no es válida y la falta de transferencia lo provoca como resultado. El principio general de registro es un método que los legisladores esperan, aparentemente para preservar la confianza legal; por tanto, aunque la persona que vende no sea el propietario como lo establece la ley debido a la nulidad, cancelación o extinción del derecho de propiedad, éste sigue siendo propiedad del tercero.

Naturaleza jurídica de la adquisición amparada en el Principio de Fe Pública Registral

¿Es posible que el sujeto adquiriera bienes en el registro público según los principios de la fe pública registral? En caso afirmativo, ¿reconoce el artículo 2014 del Código Civil las deficiencias en los derechos de las personas otorgantes, aun cuando la nulidad del acto jurídico se deba a su justificación? Estas cuestiones son

controvertidas porque los derechos de terceros son superiores a los de los verdaderos dueños de la propiedad. ¿Cómo se sigue manteniendo este derecho?

Las respuestas a estas preguntas se basan en el entendimiento de que la adquisición por parte de un tercero es a nom domino, según el principio de registro público el tercero en realidad no adquiere la propiedad del cedente por medios convencionales (la verdadera suposición es que la regla es simplemente que, la escritura del enajenante debe ser revocada, anulada), pero se hace conforme a la ley. De esta forma, el ordenamiento jurídico sacrifica los derechos del titular registral al transferirlos a un tercero que, a pesar de celebrar un contrato con el no titular, lo hace de buena fe con base en la información del expediente. (Avendaño y Del Risco, 2012)

Es importante comprender cabalmente las consecuencias jurídicas del artículo 2014 del Código Civil. La disposición no determina los derechos del otorgante, esto quiere decir que la regla no impone la obligación de restituir el hecho nulo, anulable o deducible del que nació el derecho del otorgante, el tercero no adquiere su propiedad de esta acción pasiva, la fuente de sus derechos es la ley. Si el tercero cumple con el requisito previo de las reglas, la conclusión legal es, por supuesto, válida: dado que se basa en el dominio registrado, adquiere la propiedad. Por lo tanto, la fuente de la propiedad es legal y no tradicional. (Avendaño y Del Risco, 2012)

La realidad de la Sección 2014 del Código Civil puede ser confusa, como ya hemos indicado, los derechos de terceros no están estrictamente protegidos porque provienen de un otorgante ilegal, cuyos derechos a su vez son revocados o extinguidos. La disposición no restablecerá la validez de un proceso legal, y mucho menos confirmará la posible nulidad de la transferencia que realizó el otorgante. Por otra parte, las disposiciones pertinentes prevén que las asignaciones de activos favorezcan

aquellas que se adopten bajo el supuesto de normas jurídicas establecidas. (Avendaño y Del Risco, 2012)

Los bienes resguardados por el principio universal del registro desgarran las desventajas que pueden afectar la relación jurídica con el preservador del bien perjudique o no el registro erróneo el derecho de actuar del porteador, la propiedad pertenece al tercero. El artículo establece que los derechos de propiedad estables, irrevocables y revocables surgen antes de que un tercero los adquiera de buena fe. El punto de partida de esta compra fue reestructurar la propiedad para eliminar padecimientos del bien con fines de facturación. Así, terceros no pueden impugnar de buena fe adquisiciones posteriores de los derechos, sea que el nuevo adquirente conozca o no las deficiencias. (Avendaño y Del Risco, 2012)

Requisitos de la Fe Pública Registral.

El artículo 2014 ° del CC, establece los menesteres ineludibles de la defensa del tercero comprador de la Fe Pública Registral.

- a. Presupuesto: la presencia de tercero.
- b. Componente fundamental. Título válido.
- c. Componente de comercio: Título oneroso.
- d. Componente de legalidad: confianza en el registro.
- e. Componente intrínseco: buena fe.
- f. Componente de no refutación: no se constituye en el registro los motivos de invalidación o incompetencia.
- g. Componente de legalidad sintetiza: inscripción del propio título.

El conflicto de intereses que se suscita entre un propietario que privado de derechos por incapacidad y un adquirente (tercero) que actúa de buena fe y quiere que se resuelva mediante una decisión justa aceptable para las autoridades sociales (Gonzales, 2017, p. 129).

Fe pública registral vs. Derecho de propiedad: ¿qué se ha hecho?

Dadas las muchas preguntas sobre los derechos de propiedad y la fe en los registros públicos, esta pregunta debe abordarse mediante un análisis inicial de nuestra doctrina estatal.

González (2015) criticó la preservación de la doctrina del fraude de registro público con base en los siguientes argumentos: (1) la propiedad se adquirió solo por reconocimiento de un derecho legal de compra, herencia o posesión; (2) la propiedad se obtiene por un hecho cierto y no por el falso, y que demuestra que la base de propiedad es falsa es lógicamente imposible (3) la fe registral es una especial regla de práctica; (4) Sostener que el registro no evita la falsificación porque la propiedad es inviolable; (5) El registro o calificación por escrito no pueden cambiar la realidad.

Morales (2011) cree que el principio de fe pública del registro es una irregularidad a la inexactitud de poder de disponer del bien y se opone fundamentalmente a la construcción de la buena voluntad del comprador y cree que el registro no puede utilizarse de forma aislada. Al mismo tiempo, el adquirente en el momento de la posesión no puede ser superior al hecho mismo que acontece, el autor también señala que los terceros no están protegidos si se registra el derecho una pretensión inválida o injustificada. (p. 407).

Por otro lado, Mendoza (2013) luego de afirmar que la legitimidad de la propiedad percibida tiene legalidad, sugiere que es más que legitimidad porque es un supuesto fáctico complejo que involucra la buena fe del comprador.

Mejorada (2016) asevera que tanto el tercero inocente como el propietario agraviado tienen derechos de propiedad, pero argumenta que la opción no es elegir un derecho porque es mejor que el otro, sino protegerlo adecuadamente. Contribuir a la sociedad de la mejor manera posible. Por lo tanto, busca proteger al registrante mientras cumple con el propósito de propiedad como entidad comercial, por lo que cree que la solución al problema no es la eliminación o restricción del certificado de registro, sino un mejor control, mejorando el proceso de registro y prevención de acceso no autorizado al sistema por nombre (pág. 237).

En cambio, Sierra (Sierra, 2011) señala que el consentimiento de los destinatarios para expresar su voluntad no siempre es una condición necesaria para la circulación jurídica de bienes. (p. 162)

2.2.2. Seguridad Jurídica

Puede definirse como una garantía por parte del Estado para salvaguardar que la propiedad y los derechos de una persona no serán violados, pero serán protegidos y compensados si son quebrantados.

A partir de esto, se debe considerar que hay seguridad estática y seguridad dinámica.

Moisset de Espanés (1980) refiere:

Por un lado, el derecho debe proteger la llamada seguridad estática, es decir, la protección de la correlación que concurre entre una persona o sujeto jurídico y un objeto contra la injerencia de terceros que interfieren en dicha relación. Por otro lado, la seguridad dinámica o seguridad de comercio está diseñada para proponer defensa a terceros implicados en el flujo de capital. (p. 13).

Entendemos que la seguridad jurídica del registro reza un papel significativo, ya que admite a los que participan ejecutar disímiles diligencias que están sujetas a la ayuda que ofrece el registro.

Fernández (1981), “La seguridad jurídica es el unido de circunstancias básicas que configuran la vida y el desarrollo de los Estados y sujetos” (p. 698).

La seguridad jurídica se refiere a la certeza de los derechos de una persona, y sólo a través de los procedimientos normales y los canales legales efectivos se puede anunciar formalmente su situación jurídica con anticipación.

En este caso, Rubio (2006) afirma:

La seguridad jurídica radica esencialmente en que se cumplirá la ley para que el comportamiento de las personas, en especial del Estado, sus organismos e instituciones sea predecible. La esencia de la seguridad jurídica es la capacidad de predecir las acciones y facultades de las personas de acuerdo con las normas jurídicas. Las personas pueden no estar de acuerdo con estas acciones, pero si tienen seguridad jurídica, saben lo que dice la ley, dando la oportunidad de regular correctamente la situación (p. 79).

Obligaciones y circunstancias de la seguridad jurídica

Obligaciones y circunstancias que hacen que la norma jurídica sea segura son: seguridad y estabilidad.

Según Jiménez (2016), la seguridad debe analizarse de dos maneras:

- a) Incluido de las normas. Se requiere de transparencia y simplicidad (para que los destinatarios de las normas puedan actuar en consecuencia y comprendan el impacto de su incumplimiento), plenitud (para crear mecanismos libres de lagunas, como el reconocimiento de sistemas integrados, fuentes, mecanismos e interpretaciones jurídicas) y compatibilidad (sin contradicciones o inconsistencias internas).
- b) Presencia de reglas: requiere, integridad (posibilidad de ser conocido, apertura), verificabilidad (regularidad del desempeño y requisitos de desempeño), previsibilidad (certeza).

Analizaremos los siguientes puntos sobre la estabilidad:

- (a) Estabilidad general prescrita. Se necesita tiempo y perseverancia para vivir sin confusión, incomodidad, duda y parálisis en tu vida social. Los Términos y Condiciones Generales pueden ser enmendados o modificados solo si es beneficioso, necesario o desleal.
- (b) Estabilidad de ciertas disposiciones (acuerdos - ciertos derechos, decisiones - sentencia firme, registro, etc.). esto puede usarse en las instrucciones del literal a en esta sección. (Giménez, 2016)

Los Efectos de la Seguridad Jurídica

En el orden Jurídico "los efectos" en el Derecho Civil, son aquellas consecuencias atribuidas por ciertos actos o hechos que se da en la producción de derechos, obligaciones, y deberes en ese orden. Por lo cual los actos civiles, así como actos penales atribuyen esos efectos, los cuales generan una causa o consecuencia del tal acto en el derecho. (Osorio, 2010, p. 373)

Se puede colegir en base a lo antes señalado que la interpretación de la Ley en el campo normativo, la seguridad jurídica tiene como antecedente en la etapa del iluminismo Jurídico, se encuentra en la normativa del ordenamiento jurídico, lo cual es una fuente del Derecho, además no sólo se limita a la Ley formal.

2.3 Bases filosóficas

Ante esta anomalía de títulos inscritos en los registros por un mismo predio, se quebrarían, la esencia, naturaleza y principios primordiales de publicidad y legitimación, vigas maestras de soporte a la seguridad registral inmobiliaria, pues, es inadmisibles la existencia de dos propietarios sobre un mismo bien, resaltando la exclusividad del derecho de propiedad; de ahí que, epistemológicamente trataremos de justificar la unidad de criterios, frente a dos o más títulos de igual rango y naturaleza jurídica, pues todas ellas merecen protección, de ser posible el o los perjudicados deberían ser resarcirlos económicamente por el Estado, nos encontramos pues frente a una situación compleja de solución, donde el positivismo jurídico del pensamiento filosófica de interpretación autentica de la Ley no alcanza y/o encuentra solución e impiden la aplicación de los principios registrales o los derivados de la fe pública registral.

Sólo el título de una las partes prevalecerá, es usual que el derecho se oriente al de mayor antigüedad, a decir de La Fayette: "la propiedad individual da razón por

su particularidad, un sujeto único, que usa, goza y dispone de ella, sin participación extraña”, lo que demostraría de la existencia de un legítimo propietario y no uno nuevo en oposición al anterior, ello haría prevalecer el goce de protección constitucional previsto en el artículo 70° de la Constitución Política.

2.4 Definición de términos básicos

Compra venta

Acuerdo redactado en el que una de las partes debe entregar algo por lo que la otra parte debe pagar un precio, dinero o un objeto que lo represente. (Enciclopedia Jurídica, 2016)

Compra venta de buena fe

Es un concepto objetivo, de la venta con características de comportamiento de sinceridad, de justicia y de legalidad que tiene una relación sincera con varios principios necesarios, aunque no hayan sido formulados por el legislador, ni establecidos por la costumbre o el contrato. (Sevilla, 2010)

Derecho registral

Un grupo de normas legales y registro que regula el Registro Público, el desempeño, la organización y el desarrollo, así como la promoción de los derechos anunciados y las medidas preventivas. (Novoa, 2015)

Fe pública registral

Declaración del principio de legitimidad debe reflejarse, es decir, el contenido del asiento debe ser el correcto, hasta que se ajuste o se anuncie, para que con posterioridad

pueda producirse los efectos. Por lo tanto, cualquier persona que obtenga buena voluntad debe estar protegido. (Coca, 2020)

Fraude inmobiliario

Se hace referencia sobre la base que se usan documentos públicos que se falsificaron como originales y afirmaban que la propiedad se transfirió del verdadero propietario al falsificador, pero nunca existió y la persona es propiedad de la falsificación. registrado. Y eliminarlo del sistema a través de las instituciones que deben garantizar la titularidad. (Cervantes, 2020)

Inscripción registral

La evidencia del registro proporciona herramientas especiales de protección legal para bienes registrados y debidamente con su publicidad proporcionada por los registros públicos, esta protección especial es un deseo de realizar la inscripción correspondiente. (Borrillo, 2013)

Predio

Terreno demarcado que puede ser en realidad un título sobre alguna forma de propiedad formada por una determinada área de terreno, siempre que pueda hacerse valer por medio de cercas, o cualquier otro sistema de demarcación, o de lo contrario, el límite puede ser legal, es decir, puede crearse en una escritura pública. (Definición ABC, 2012)

Propiedad de inmueble

La obtención de que una persona o empresa sea propietaria de una propiedad o bien inmueble y, por lo tanto, adquiera derechos sobre ella y se beneficie de su uso económico. (Sánchez, 2018)

Publicidad registral

Las acciones destinadas a hacer algo público son obvias o notorias, si hablamos de dar publicidad en el derecho privado, expresa la necesidad elemental de brindar herramientas para que al menos algunos negocios jurídicos o transacciones entre partes sean entendidos o comprendidos a través de la publicidad. (Avendaño & Del Risco, 2012, p. 190).

Registros públicos

Institución fuente de información consta, por extensión asientos y operaciones. (Rendon, 2017)

Seguridad jurídica

Del derecho», ámbito publicidad, su aplicación, y seguridad, previsto como prohibido, mandado y permitido por poder público de uno para con los demás y demás para con uno (Beltrán, 2008)

2.5 Hipótesis de investigación

2.5.1. Hipótesis general

La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos no nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.

2.5.2. Hipótesis específicas

HE1. Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios vienen propiciando fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.

HE2. Para una correcta aplicación del Registro de Propiedad en la SUNARP; debe haber unidad de criterios y de ser el caso indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el registro legitimándose la seguridad jurídica registral.

2.6 Operacionalización de las variables

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
¿En qué medida, la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral?	La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos no nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.	V1=VX COMPRA-VENTA BUENA FE PROPIEDAD INSCRITA REGISTROS PÚBLICOS	Regulado en artículo 949° del Código Civil, de transferencia declarativa de propiedad de bien inmueble, orientación europea, precisa la compra venta, onerosidad nace con el contrato y se materializa con la inscripción en Registro Público, se privilegia al adquirente de buena fe, en mérito de la certeza de seguridad registral respecto en concordancia con lo previsto en el artículo 70° de la Constitución Política de la inviolabilidad del derecho de propiedad	Si la doctrina y jurisprudencia nacional es uniforme respecto a la frecuencia de transferencia declarativa de propiedad de predio previsto numeral 949° Código Civil; en unos privilegia al que adquirió de buena fe y en otro momento los criterios protegen el título más antiguo o al poseedor, resquebrajando la certeza de seguridad registral al no asegurar el adquirente su título de compra de un predio inscrito en el Registros Público.	<ul style="list-style-type: none"> -Transferencia inmobiliaria -Fraude inmobiliario -Actos de publicidad -Inscripción registral -Fe pública registral -Transferencia declarativa
		V2=VY SEGURIDAD JURIDICA REGISTAL	Entendida como la garantía que otorga el Estado a una persona derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio, según lo expresa el artículo 2014° del Código Civil referido al principio de buena fe registral, el tercero adquirente mantiene su derecho una vez inscrito en el Registro, concordante con el apartado 3 Ley del Sistema Nacional de Registros Públicos y Superintendencia de los Registros Públicos N°26366,	Operativizaremos si se reconoce la garantía, a la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, así como la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro, su vulneración deja en desamparo a los adquirentes de buena fe como el posesionario e incluso no se indemniza a la parte que resulte afectada.	<ul style="list-style-type: none"> -Fe pública registral -Buena fe adquirente -Certeza seguridad registral -Inviolabilidad derecho propiedad -Indemnidad derecho propiedad -Intangibilidad asiento registral -Indemnización parte afectada

Capítulo III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

Diseño

No experimental-longitudinal, estudiaremos la evolución de nuestras variables durante los últimos cinco años.

Tipo

Investigación básica, persigue como objetivo promover conocimientos de certeza encaminada a brindar seguridad jurídica registral.

Nivel

La profundidad del estudio alcanzara un nivel descriptivo correlacional ente variables, enfascada a conocer la realidad (diagnóstico, pronóstico y control de pronóstico).

Enfoque

Analizaremos la realidad mediante un proceso observación inductiva-deductiva (cualitativa), para un pronunciamiento interpretativo de solución al problema.

3.2. Población y muestra

Trabajadores del Registro Público Agencia Huacho y abogados especializados en Derecho Registral, ascendente a cien, tomaremos como muestra a cincuenta elementos conocedores de esta problemática.

3.3. Técnicas e instrumentos

Técnica del procedimiento de encuesta nos permitirá contrastar las hipótesis formuladas, vía instrumento formulario de preguntas resultantes de la operación de indicadores y variables.

3.4. Proceso datos y resultados

Uso de Microsoft Office Excel 2016 para facilitar el registro de los datos, y utilizando tabulaciones y gráficos en cuanto a la lectura y resultados de la encuesta

Capítulo IV

RESULTADOS

4.1 Descripción de resultados

Tabla 1. *¿La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	20	40%
En desacuerdo	20	40%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	20%
TOTAL	50	100%

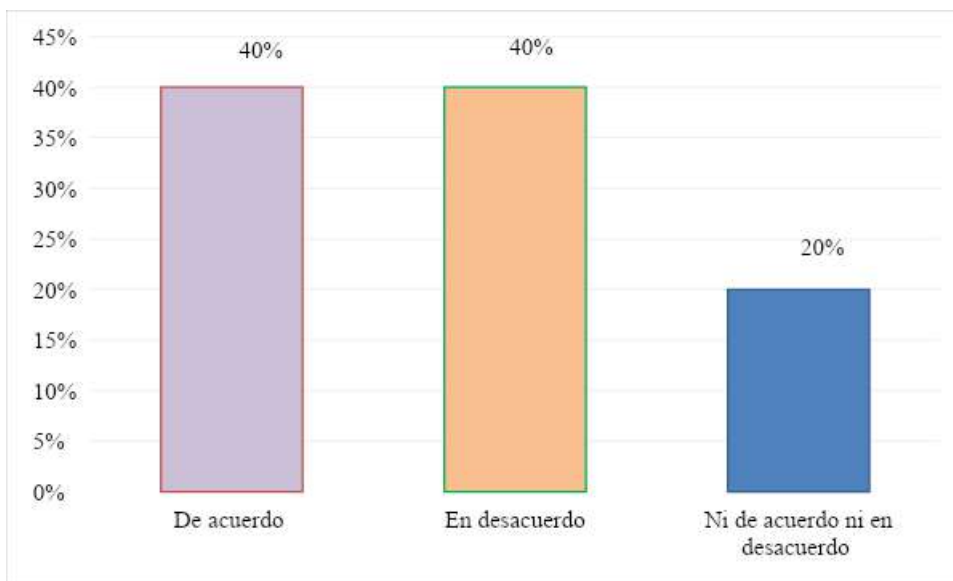


Figura 1. La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.

Interpretación

El sondeo de la muestra constituido por cincuenta elementos conocedores del Derecho Registral, estuvo de acuerdo que, el estado de emergencia confinamiento social por covid 19 incremento las ofertas de transferencias inmobiliarias virtuales, materializándose relaciones jurídicas de compra-venta de inmuebles en el Registro de Propiedad de Inmuebles SUNARP, trayendo consigo fraudes inmobiliarios, hecho que no garantizaría la certeza de seguridad jurídica registral, un 40 % estuvo en desacuerdo, los restantes 20 % ni de acuerdo ni en desacuerdo.

Tabla 2. ¿Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP?

	Frecuenci	%
	a	
De acuerdo	25	50%
En desacuerdo	20	40%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	05	10%
TOTAL	50	100%

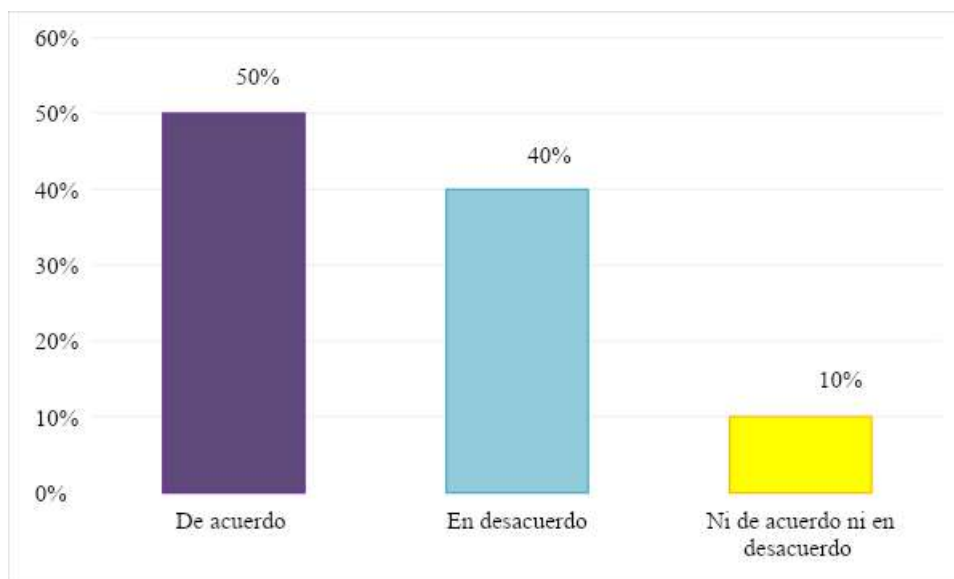


Figura 2. Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.

Lectura

El 50 % del sondeo de acuerdo que las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, vienen propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP, en su condición de vendedor o comprados del inmueble, propenso y a expensas de estafadores organizados que operan vía falsificaciones y/o suplantaciones, texturas abiertas legales buscan que forjarse patrimonios ajenos; un 40 no opino en contrario, los restantes no respondieron la interrogante.

Tabla 3. *¿Se debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP?*

	Frecuenci	%
	a	
De acuerdo	35	70%
En desacuerdo	12	25%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	03	5%
TOTAL	50	100%

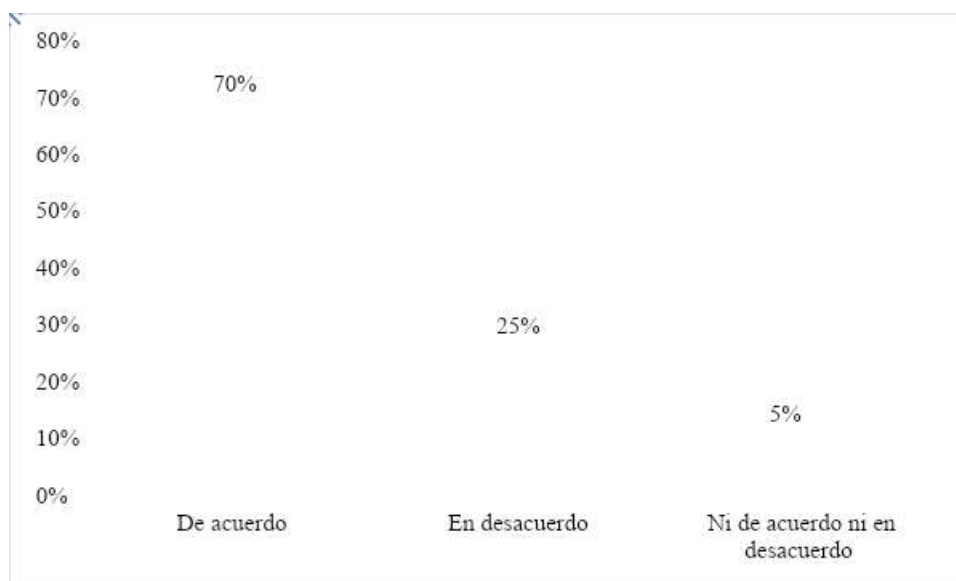


Figura 3. Se debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP.

Comentario

El 70 % reconoció que debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP, no pueden quedar desamparados tanto el adquiriente de buena fe como el posesionario, más si hubiera anomalías de títulos inscritos en los registros por un mismo predio, puesto que, se quebranta la esencia, naturaleza y principios primordiales de publicidad y legitimación, vigas maestras de soporte a la seguridad registral inmobiliaria, lo que justifica el resarcimiento económico de posibles perjudicados. Un 25 % no de acuerdo, ni de acuerdo ni en desacuerdo 5 %.

Tabla 4. ¿Los fraudes inmobiliarios de compra-venta online denotarían debilidades en el sistema registral, notarial, fiscal y judicial?

	Frecuenci a	%
De acuerdo	25	50%
En desacuerdo	20	40%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	05	10%

TOTAL	50	100%
-------	----	------

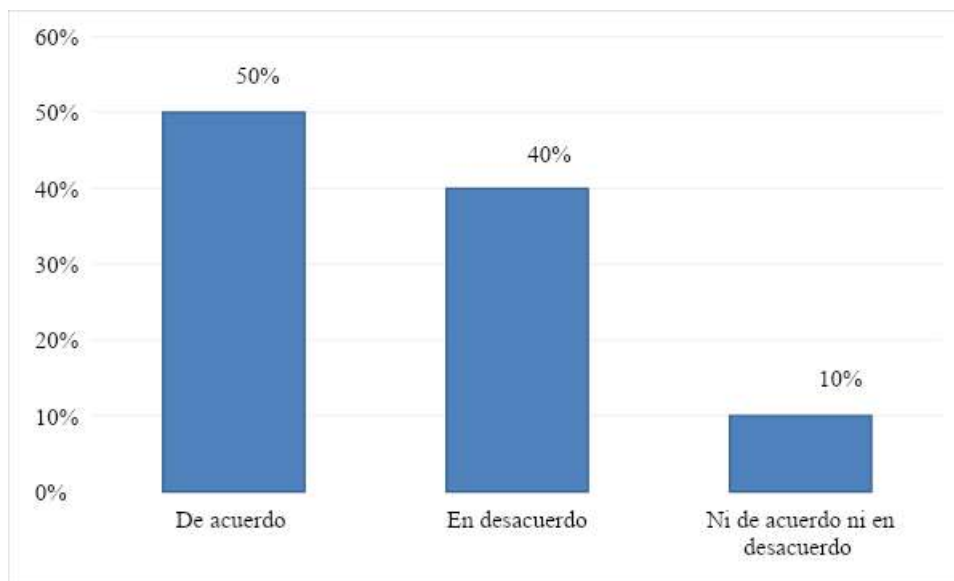


Figura 4. Los fraudes inmobiliarios de compra-venta online denotarían debilidades en el sistema registral, notarial, fiscal y judicial

Reflexión

El 50 % de acuerdo al denotar las debilidades que vienen presentando el sistema registral, notarial, fiscal y judicial respecto a los fraudes inmobiliarios de compra-venta online, ya que son frecuentes hechos de superposición o doble matriculación, pues frente a la duplicidad registral estaríamos ante dos realidades diferentes por un predio, merecen ser atendidos ambos títulos que resultan ser ciertos y debidamente legitimados revistiendo igualdad de valor. Un 40 % en desacuerdo, 10 % no marco respuesta.

Tabla 5. *¿Los actos de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, deben ser dotados de mayor seguridad jurídica?*

	Frecuenci	%
	a	
De acuerdo	36	70%
En desacuerdo	07	15%

Ni de acuerdo ni en desacuerdo	07	15%
TOTAL	50	100%

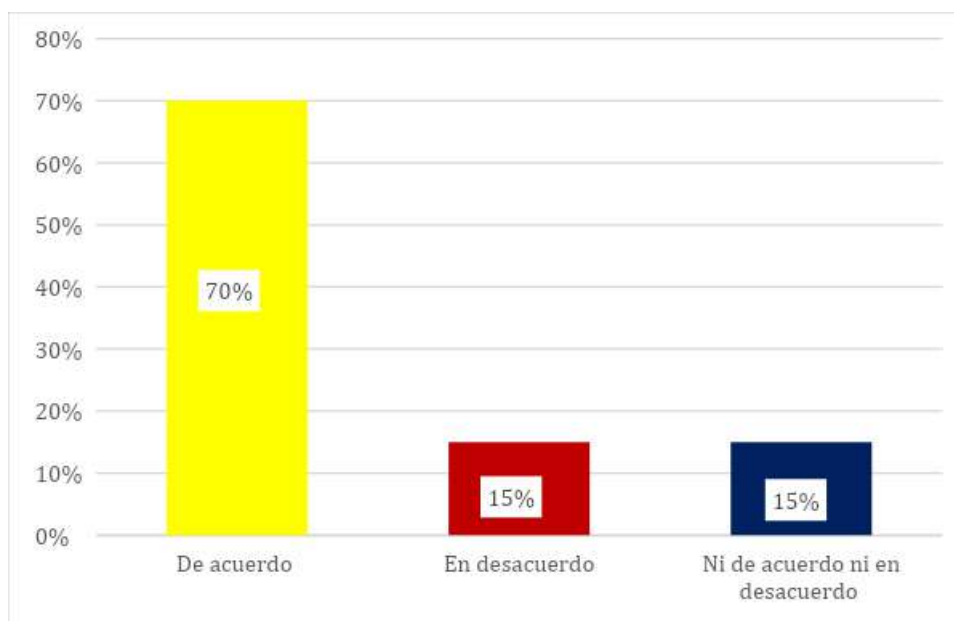


Figura 5. Los actos de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, deben ser dotados de mayor seguridad jurídica

Interpretación

El 70 % de acuerdo considera importante, resaltar y poner de manifiesto principios como los actos obligatorios de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, los mismos que deben ser dotados de mayor seguridad jurídica, así como, los derechos fundados de la buena fe del adquirente del predio, pues al enervarlo propiciaríamos el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles, afectando garantías de inviolabilidad e indemnidad reconocidas en la Constitución Política. Un 15 % no estuvo de acuerdo, 15 % no responde.

Tabla 6. *¿El fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio?*

	Frecuenci	%
	a	
De acuerdo	25	50%

En desacuerdo	15	30%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	10	20%
TOTAL	50	100%

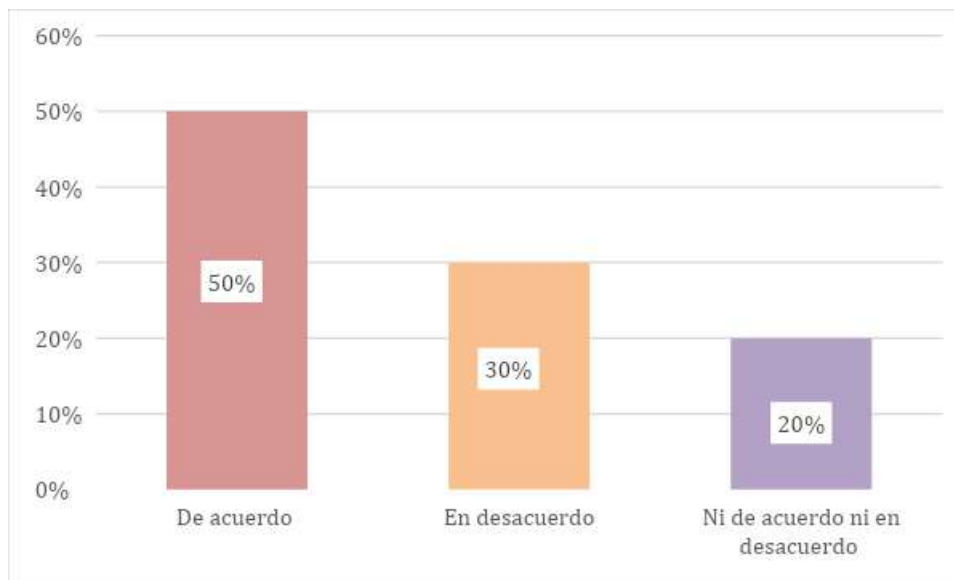


Figura 6. El fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio.

Lectura

El 50 % de acuerdo que el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio la realidad nos demuestra en forma frecuente hechos de superposición o doble matriculación, pues los derechos del que tiene inscrito su predio, les permite venderlo y el adquirente logra inscribirlo en los Registros Públicos; pero, con posterioridad a la fecha se deducen que la propiedad está inscrita en otra partida registral a nombre de otro titular, se denota duplicidad, dos realidades diferentes por un mismo terreno, , un 30 % no estuvo de acuerdo los restantes 20 % timorato guardaron silencio.

Tabla 7. *¿Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente?*

	Frecuenci a	%
De acuerdo	35	70%
En desacuerdo	10	20%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	05	10%
TOTAL	50	100%

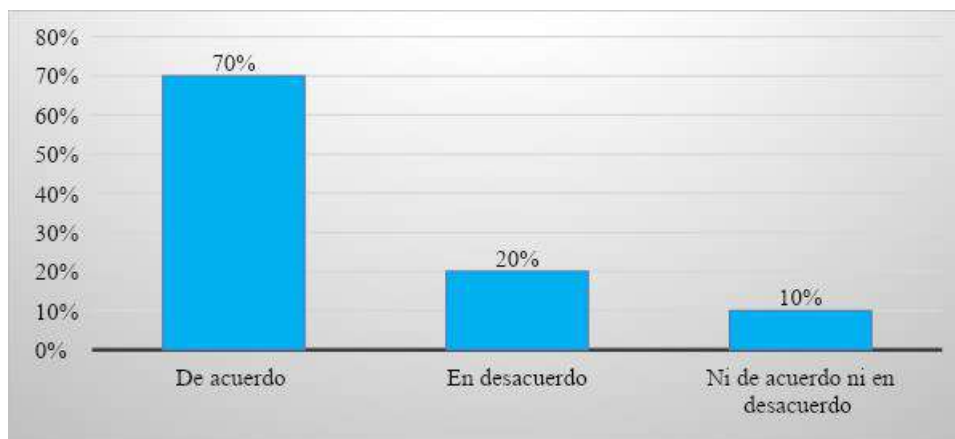


Figura 7. Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente.

Comentario

El 70 % reconoce, artículo 949° Código Civil trasluce la transferencia declarativa de propiedad de bien inmueble, nace con el contrato y se materializa con la inscripción en Registro Público, la jurisprudencia nacional en primer orden privilegiaban al adquirente de buena fe y en otro momento cambiaron los criterios de protección al título más antiguo o al poseedor, ello resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente pues no asegura su título, un 20 % no de acuerdo, un 10 % no opina.

Tabla 8. *¿Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio.?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	35	70%
En desacuerdo	10	20%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	05	10%
TOTAL	50	100%

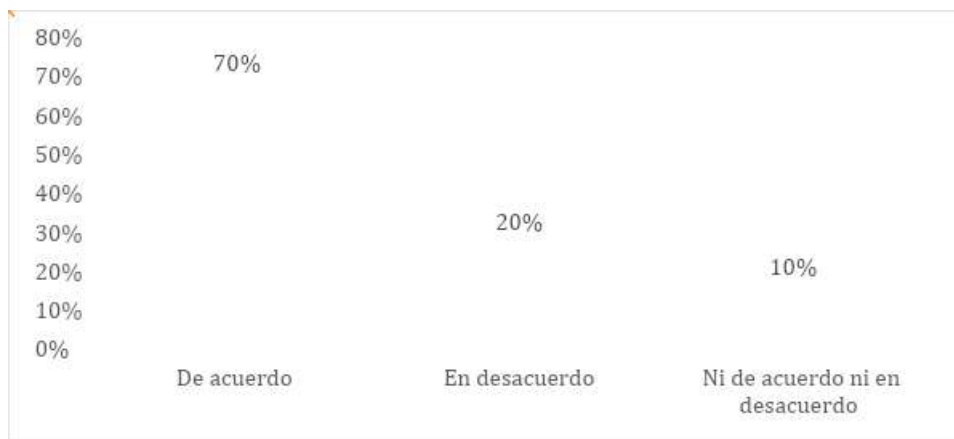


Figura 8. Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio.

Valoración

Los criterios como El 70 % de acuerdo que, transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio, un 20 % en desacuerdo, los restantes no marcaron respuesta.

Tabla 9. *¿Se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la transmisión del predio definitivo?*

	Frecuenci a	%
De acuerdo	40	80%
En desacuerdo	05	10%
Ni de acuerdo ni en desacuerdo	05	10%
TOTAL	50	100%

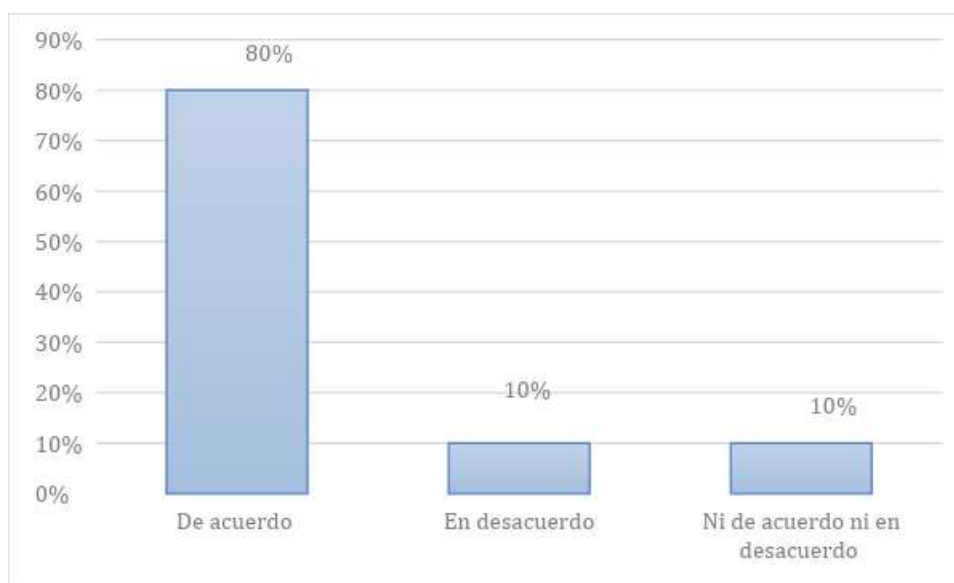


Figura 9. Se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo.

Reflexión

El 80 % de acuerdo que se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo, la epistemológicamente o teoría del conocimiento científico sobre la materia debe justificar la unidad de criterios, frente a dos o más títulos de igual rango y naturaleza jurídica, pues todas ellas merecen protección, de ser posible el o los perjudicados

deberían ser resarcirlos económicamente por el Estado, un 10 % en desacuerdo, los restante ni de acuerdo ni en desacuerdo.

4.2 Comprobación de hipótesis

Nos planteamos una **Hipótesis general** nula (H_0) niega o refuta la hipótesis afirmativa de investigación de trabajo, redactado:

La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos no nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.

La que se corrobora con los resultados de tablas y gráficos 01 al 04 por lo siguiente:

1. El sondeo de la muestra constituido por veinte elementos conocedores del Derecho Registral, estuvo de acuerdo que, el estado de emergencia confinamiento social por covid 19 incremento las ofertas de transferencias inmobiliarias virtuales, materializándose relaciones jurídicas de compra-venta de inmuebles en el Registro de Propiedad de Inmuebles SUNARP, trayendo consigo fraudes inmobiliarios, hecho que no garantizaría la certeza de seguridad jurídica registral
2. El 40 % estuvo de acuerdo al responder que, la a compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos no nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.
3. El 50 % reconoció que las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.

4. El vendedor o comprados del inmueble, esta propenso y a expensas de estafadores organizados que operan vía falsificaciones y/o suplantaciones, aprovechando texturas abiertas legales buscan que forjarse de patrimonios ajenos.
5. El 70 % reconoció que debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP.
6. No pueden quedar desamparados tanto el adquirente de buena fe como el posesionario, más si hubiera anomalías de títulos inscritos en los registros por un mismo predio, puesto que, se quebranta la esencia, naturaleza y principios primordiales de publicidad y legitimación, vigas maestras de soporte a la seguridad registral inmobiliaria, lo que justifica el resarcimiento económico de posibles perjudicados.
7. El 50 % de acuerdo al denotar las debilidades que vienen presentando el sistema registral, notarial, fiscal y judicial respecto a los fraudes inmobiliarios de compra-venta online.
8. Son frecuentes hechos de superposición o doble matriculación, pues frente a la duplicidad registral estaríamos ante dos realidades diferentes por un predio, merecen ser atendidos ambos títulos que resultan ser ciertos y debidamente legitimados revistiendo igualdad de valor.

Hipótesis específicas

HE1. Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios vienen propiciando fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.

HE2. Para una correcta aplicación del Registro de Propiedad en la SUNARP; debe haber unidad de criterios y de ser el caso indemnizar al que resulte perjudicado de la

relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el registro legitimándose la seguridad jurídica registral.

Se corroboraron con los resultados de tablas y gráficos 05 al 09 según detalle:

1. El 70 % de acuerdo en considerar la importancia de resaltar y poner de manifiesto principios como los actos obligatorios de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral.
2. La publicidad e inscripción deben estar dotados de mayor seguridad jurídica, así como, los derechos fundados de la buena fe del adquirente del predio, pues al enervarlo propiciaríamos el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles, afectando garantías de inviolabilidad e indemnidad reconocidas en la Constitución Política.
3. El 50 % de acuerdo que el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio, la realidad nos demuestra en forma frecuente hechos de superposición o doble matriculación.
4. Los derechos del que tiene inscrito su predio, le permiten venderlo y el adquirente logra inscribirlo en los Registros Públicos, con posterioridad a la fecha se deducen que la propiedad está inscrita en otra partida registral a nombre de otro titular, se denota duplicidad, dos realidades diferentes por un mismo terreno.
5. Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente.
6. El 70 % reconoce que, el artículo 949° Código Civil trasluce la transferencia declarativa de propiedad de bien inmueble, nace con el contrato y se materializa con la inscripción en Registro Público.

7. La jurisprudencia nacional en primer orden privilegiaba al adquirente de buena fe y en otro momento cambiaron los criterios de protección al título más antiguo o al poseedor, ello resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente pues no asegura su título.
8. Los criterios como El 70 % de acuerdo que, transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio.
9. El 80 % de acuerdo que se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo.
10. La epistemológicamente o teoría del conocimiento científico sobre la materia debe justificar la unidad de criterios, frente a dos o más títulos de igual rango y naturaleza jurídica, pues todas ellas merecen protección, de ser posible el o los perjudicados deberían ser resarcirlos económicamente por el Estado.

Capítulo V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión

1. El 40 % estuvo de acuerdo al responder que, la a compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos no nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.
2. El 50 % reconoció que las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.
3. El 50 % de acuerdo al denotar las debilidades que vienen presentando el sistema registral, notarial, fiscal y judicial respecto a los fraudes inmobiliarios de compra-venta online.
4. Los derechos del que tiene inscrito su predio, le permiten venderlo y el adquirente logra inscribirlo en los Registros Públicos, con posterioridad a la fecha se deducen que la propiedad está inscrita en otra partida registral a nombre de otro titular, se denota duplicidad, dos realidades diferentes por un mismo terreno.
5. El 70 % reconoce que, el artículo 949° Código Civil trasluce la transferencia declarativa de propiedad de bien inmueble, nace con el contrato y se materializa con la inscripción en Registro Público.

6. La jurisprudencia nacional en primer orden privilegiaba al adquirente de buena fe y en otro momento cambiaron los criterios de protección al título más antiguo o al poseedor, ello resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente pues no asegura su título.

5.2. Conclusiones

1. El sondeo de la muestra constituido por veinte elementos conocedores del Derecho Registral, estuvo de acuerdo que, el estado de emergencia confinamiento social por covid 19 incremento las ofertas de transferencias inmobiliarias virtuales, materializándose relaciones jurídicas de compra-venta de inmuebles en el Registro de Propiedad de Inmuebles SUNARP, trayendo consigo fraudes inmobiliarios, hecho que no garantizaría la certeza de seguridad jurídica registral
2. El vendedor o compradores del inmueble, esta propenso y a expensas de estafadores organizados que operan vía falsificaciones y/o suplantaciones, aprovechando texturas abiertas legales buscan que forjarse de patrimonios ajenos.
3. El 70 % de acuerdo en considerar la importancia de resaltar y poner de manifiesto principios como los actos obligatorios de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral.
4. El 50 % de acuerdo que el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio, la realidad nos demuestra en forma frecuente hechos de superposición o doble matriculación.

5. Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente.
6. El 70 % de acuerdo que, transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio.

5.3. Recomendaciones

1. El 70 % reconoció que debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP.
2. No pueden quedar desamparados tanto el adquirente de buena fe como el posesionario, más si hubiera anomalías de títulos inscritos en los registros por un mismo predio, puesto que, se quebranta la esencia, naturaleza y principios primordiales de publicidad y legitimación, vigas maestras de soporte a la seguridad registral inmobiliaria, lo que justifica el resarcimiento económico de posibles perjudicados.
3. Son frecuentes hechos de superposición o doble matriculación, pues frente a la duplicidad registral estaríamos ante dos realidades diferentes por un predio, merecen ser atendidos ambos títulos que resultan ser ciertos y debidamente legitimados revistiendo igualdad de valor.
4. La publicidad e inscripción deben estar dotados de mayor seguridad jurídica, así como, los derechos fundados de la buena fe del adquirente del predio, pues al enervarlo propiciaríamos el fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles,

afectando garantías de inviolabilidad e indemnidad reconocidas en la Constitución Política.

5. El 80 % de acuerdo que se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo.
6. La epistemológicamente o teoría del conocimiento científico sobre la materia debe justificar la unidad de criterios, frente a dos o más títulos de igual rango y naturaleza jurídica, pues todas ellas merecen protección, de ser posible el o los perjudicados deberían ser resarcirlos económicamente por el Estado.

REFERENCIAS

6.1 Fuentes Documentales

Buendía, C. (2019). *Problemas jurídicos en adquisición a non dominio de propiedad por aplicación principio buena fé pública registral*. Lima - Perú: Universidad Nacional Federico Villarreal.

Buitron, S. (2019). *elación entre naturaleza derecho a inscripción registral y compraventa bienes inmuebles, distrito Villa El Salvador, 2017 - 2018*. Lima - Perú: Universidad Autónoma del Perú.

Cervantes, M. (2020). *Vulneración principio de fe pública registral causada por fraude inmobiliario en sistema jurídico peruano*. Huancayo - Perú: Universidad Continental.

Cunya, F. (2019). *Beneficio registro constitutivo en transferencia propiedad inmueble implicancia para seguridad jurídica*. Piura - Perú: Universidad Nacional de Piura.

German, A. (2018). *Análisis Sistema Archivo inscripciones Registro Propiedad e incidencia seguridad jurídica inmobiliaria Ecuador*. Guayaquil: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Llanos, G. (2019). *Seguridad jurídica registral a partir de oposición al procedimiento registral en trámite, cancelación asiento inscripción y modificaciones artículos 2013 y 2014 del Código Civil, zona registral N° IX - Sede Lima*. Perú: Universidad San Ignacio de Loyola.

- Mendoza, M. (2016). *Negativas en registro propiedad y seguridad jurídica*. Ambato - Ecuador: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Pacora, A. (2019). *Análisis seguridad jurídica del tercero de buena fe vulnerabilidad verdadero propietario registral, Oficina Registral Huacho - Año 2018*. - Perú: Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión.
- Ruiz, G. (2018). *Buena fe contractual y vigencia jurisprudencia como regla contractual*. Bogotá D.C. - Colombia: Universidad del Rosario.
- Sierra, G. (2011). *Insuficiencia de buena fe para tutelar a terceros en adquisiciones a non domino*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos.
- Sotomayor, M. (2020). *Seguridad jurídica y digitalización de protocolos*. Guayaquil - Ecuador: Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

7.1. Fuentes Bibliográficas

- Avendaño, J., & Del Risco, L. (2012). Pautas para aplicación principio fe pública registral. *IUS ET VERITAS*, 45.
- Fernández, E. (1981). *Diccionario derecho público: administrativo, constitucional, fiscal*. Buenos Aires: Editorial Astrea.
- Gonzales, G. (2015). *Falsificación: Nuevo modo de adquirir propiedad. Crítica a tribunales que amparan al tercero que nace fraude inmobiliario*. Lima: Gaceta Jurídica.
- Gonzales, G. (2017). *Contratación Inmobiliaria y Protección Registral*. Lima, Perú: El Búho E.I.R.L.

Morales, R. (2011). *Patologías y remedios del contrato*. Lima: Jurista Editores.

Rubio, M. (2006). *Estado peruano según jurisprudencia Tribunal Constitucional*.
Lima - Perú: Fondo Editorial PUCP.

6.2 Fuentes Hemerográficas

Beltrán, A. (2008). Índice Para Seguridad Jurídica. *Revista Forum Fundación Euroamérica*.

Gonzales, G. (2015). *Falsificación: Nuevo modo de adquirir propiedad. Crítica tribunales que amparan tercero que nace fraude inmobiliario*. Lima: Gaceta Jurídica.

Mejorada, M. (2016). Propiedad constitucional, a propósito de fe pública registral. *Themis-Revista de Derecho*, 233-237.

Moisset de Espanés, L. (1980). Publicidad Registral y sus fines. *Revista Notarial de Córdoba*, 39-40.

6.3 Fuentes Electrónicas

Borrallo, C. (2013). *La inscripción registral: funciones y ventajas*. Obtenido de <https://cristinaborrallo.wordpress.com/2013/11/30/la-inscripcion-registral-funciones-y-ventajas/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20la%20inscripci%C3%B3n%20registral,el%20Registro%20de%20la%20Propiedad>.

- Coca, S. (2020). *El principio de fe pública registral (artículo 2014 del Código Civil)*.
Obtenido de <https://lpderecho.pe/principio-fe-publica-registral-derecho-civil/>
- DefiniciónABC. (2012). *Definición de Predio*. Obtenido de
<https://www.definicionabc.com/general/predio.php>
- Enciclopedia Jurídica. (2016). *Compraventa*. Obtenido de <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/compraventa/compraventa.htm>
- Jimenez, H. (2016). *Derecho notarial y registral*. Obtenido de
<http://derechonotarialyregistral.weebly.com/>
- Mendoza, G. (2013). *La fe pública registral y la falsificación de documentos*.
Obtenido de
http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf
- Novoa, J. (2015). *Derecho Registral*. Obtenido de
http://files.uladech.edu.pe/docente/32800028/DERECHO_REGISTRAL/01_Sesion/Contenido_01.pdf
- Rendon, C. (2017). *Registro Público*. Obtenido de
<https://es.slideshare.net/karinarendon2/registro-publico>
- Sánchez, J. (2018). *Propiedad inmobiliaria*. Obtenido de
<https://economipedia.com/definiciones/propiedad-inmobiliaria.html>
- Sevilla, F. (2010). *El contrato de compraventa se perfecciona por el consentimiento*.
Obtenido de <https://www.mundojuridico.info/el-contrato-de-compraventa-se-perfecciona-por-el-consentimiento/>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de Consistencia

COMPRA VENTA DE BUENA FE DE PROPIEDAD INSCRITA EN REGISTROS PÚBLICOS Y LA CERTEZA DE SEGURIDAD JURÍDICA REGISTRAL

PROBLEMA	OBJETIVO	HIPÓTESIS	VARIABLES	MÉTODO
General	General	General	Independiente COMPRA- VENTA BUENA FE PROPIEDAD INSCRITA REGISTROS PÚBLICOS	MÉTODOS Investigación experimental-longitudinal tipo básica, nivel descriptivo correlacional, enfoque inductiva-deductiva, la población es trabajadores del Registro Público Agencia Huacho y abogados especializados en Derecho Registral, ascendente a cien, tomaremos como muestra a cincuenta elementos conocedores de la problemática.
¿En qué medida, la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral?	Valorar si la compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.	La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos no nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral.		
Específicos	Específicos	Específicos	Dependiente SEGURIDAD JURIDICA REGISTRAL	TÉCNICA - La encuesta, formulario de preguntas resultantes de la operación de indicadores y variables.
PE1. ¿Cómo las relaciones jurídicas de compra-venta de predios, propician fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP?	OE1. Evaluar si las relaciones jurídicas de compra-venta de predios, propician fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP.	HE1. Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios vienen propiciando fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP. HE2. Para una correcta aplicación del Registro de Propiedad en la SUNARP; debe haber unidad de criterios y de ser el caso indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el registro legitimándose la seguridad jurídica registral		
PE2. ¿Qué debilidades se deben levantar en la compra venta de buena fe de predio y la seguridad jurídica registral para una correcta aplicación en el Registro de Propiedad se la SUNARP?	OE2. Identificar las debilidades que se deben levantar en la compra venta de buena fe de predio y la seguridad jurídica registral para una correcta aplicación en el Registro de Propiedad se la SUNARP			

Anexo 2. Cuestionario

N°	Interrogantes	De acuerdo	En desacuerdo	Ni de acuerdo ni en desacuerdo
1	La compra venta de buena fe de propiedad inscrita en registros públicos nos garantiza certeza de seguridad jurídica registral			
2	Las relaciones jurídicas de compra-venta de predios virtual, propiciaron fraudes inmobiliarios puestos al descubierto por el Registro de Propiedad de la SUNARP			
3	Se debe indemnizar al que resulte perjudicado de la relación de compra venta de buena fe de predio inscrita en el Registro de Propiedad en la SUNARP			
4	Los fraudes inmobiliarios de compra-venta online denotaría debilidades en el sistema registral, notarial, fiscal y judicial			
5	Los actos de publicidad e inscripción entendida como fe pública registral, deben ser dotados de mayor seguridad jurídica			
6	El fraude o comercio ilegal de bienes inmuebles vulnera los derechos fundados de buena fe del adquirente del predio			
7	Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, resquebraja la certeza de seguridad registral respecto al adquirente			
8	Criterios de transferencia declarativa contractual de bien inmueble, la buena fe del adquirente, la protección al título más antiguo o al poseedor, vulnera derechos de inviolabilidad e indemnidad de un predio			
9	Se debe institucionalizar un sistema registral de discernimiento uniforme que brinde seguridades en la trasmisión del predio definitivo			