

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



**Tesis:**

**ANÁLISIS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TERCERO DE BUENA FE Y LA VULNERABILIDAD DEL VERDADERO PROPIETARIO REGISTRAL, OFICINA REGISTRAL HUACHO - AÑO 2018**

**Presentado por:**

**BACHILLER: ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA**

**Para lograr el título de:**

**ABOGADA**

**Asesor:**

**Mo. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO**

**HUACHO – PERÚ**

**2019**

**Tesista**

-----  
BACHILLER: ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA

**Asesor de Tesis**

-----  
Mtro. ALDO REMIGIO LA ROSA REGALADO  
ASESOR

## **Integrantes de la Junta Evaluadora**

Tesis presentada a la previo a conferirse la licenciatura de: ABOGADO.

Aprobada por:

---

**Mg. Bartolomé Eduardo MILAN MATTA**

**PRESIDENTE**

---

**Mtro. Nicanor Dario ARANDA BAZALAR FERNANDEZ**

**SECRETARIO**

---

**Mtro. Oscar Alberto BAILON OSORIO**

**VOCAL**

## **Dedicatoria**

Esta tesis se la consagro a mi familia, a mis progenitores Mónica y Luis, mi abuela Norma y mi hermano Jean Carlos, los cuales han sido, son y serán mi mayor motivación para continuar superándome día a día, por quienes quiero ser cada vez mejor persona y profesional, y poder así retribuirles todo lo que han hecho por mí a lo largo de estos años.

También dedico este trabajo, a las personas que a pesar de no tener conmigo un vínculo de sangre, me han demostrado a lo largo de este tiempo, ser también parte de mi familia, amigos que me brindan su protección absoluta y continuamente me han instigado a seguir adelante, este logro también es para ustedes.

*Alexandra Fabiola Pacora Piedra*

## **Agradecimiento**

A mis profesores, por los conocimientos brindados, por sus sabias enseñanzas tanto dentro como fuera de las aulas universitarias, quienes han sido pieza clave en la formación y culminación de mi carrera profesional.

*Alexandra Fabiola Pacora Piedra*

## ÍNDICE DE CONTENIDO

Portada.....	i
Título de Tesis.....	ii
Asesor de Tesis.....	ii
Integrantes del Jurado.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Agradecimiento .....	v
ÍNDICE DE CONTENIDO .....	vi
INDICE DE TABLAS.....	ix
INDICE DE FIGURAS .....	x
RESUMEN.....	xii
ABSTRACT .....	xiii
INTRODUCCIÓN.....	xiv
Capítulo I.....	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	1
1.1 Descripción de la realidad problemática.....	1
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 .....	6
1.4.1	Justificación teórica .....	6
1.4.2	Justificación metodológica .....	6
1.4.3	Justificación práctica .....	6
1.5	Delimitaciones del estudio .....	7
1.5.1	Delimitación espacial.....	7
1.5.2	Delimitación temporal .....	7
1.6	Viabilidad del estudio .....	7
	Capitulo II.....	8
	MARCO TEORICO .....	8
2.1	Antecedentes de la Investigación .....	8
2.1.1	Nivel Internacional .....	8
2.1.2	Nivel Nacional .....	9
2.2	Bases teóricas .....	10
2.2.1	La Propiedad .....	10
2.2.2	La Propiedad Inmueble .....	13
2.2.3	El Derecho Registral.....	16
2.2.4	El Tercero de Buena Fe .....	24
2.3	Bases filosóficas.....	27
2.4	Definición de Términos Básicos .....	29
2.5	Hipótesis de Investigación .....	31
2.5.1	Hipótesis General.....	31
2.5.2	Hipótesis Específicas.....	31
	Capitulo III .....	33
	METODOLOGÍA.....	33

3.1	Diseño Metodológico .....	33
3.1.1	Tipo.....	33
3.1.2	Nivel.....	33
3.1.3	Diseño.....	33
3.1.4	Enfoque.....	34
3.2	Población y Muestra.....	34
3.3	Operacionalización de Variables e Indicadores .....	35
3.4	Técnicas e instrumentos de recolección de datos.....	36
3.4.1	Técnicas a emplear .....	36
3.4.2	Descripción de los instrumentos.....	36
3.5	Técnicas para el procesamiento de la información .....	36
	Capítulo IV .....	37
	RESULTADOS .....	37
4.1	Análisis descriptivo.....	37
4.2	Análisis inferencial.....	57
	Capítulo V .....	63
	DISCUSIÓN.....	63
5.1	Discusión.....	63
	Capítulo VI.....	65
	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	65
6.1	Conclusiones .....	65
6.2	Recomendaciones.....	66
	REFERENCIAS .....	67
7.1	Fuentes Documentales .....	67

6.1 Fuentes Bibliográficas.....	68
6.2 Fuentes Electrónicas.....	69
ANEXOS .....	71
01. Matriz de Consistencia.....	71
02. Instrumentos para la toma de datos.....	72
03. Instrumentos que corroboran la toma de datos .....	76

## INDICE DE TABLAS

Tabla 1.....	35
Tabla 2.....	36
Tabla 3.....	36
Tabla 4.....	37
Tabla 5.....	38
Tabla 6.....	39
Tabla 7.....	40
Tabla 8.....	40
Tabla 9.....	41
Tabla 10.....	42
Tabla 11.....	43
Tabla 12.....	43
Tabla 13.....	44
Tabla 14.....	45
Tabla 15.....	46
Tabla 16.....	46
Tabla 17.....	47
Tabla 18.....	48

Tabla 19.....	49
Tabla 20.....	49
Tabla 21.....	520
Tabla 22.....	51
Tabla 23.....	52
Tabla 24.....	52
Tabla 25.....	53
Tabla 26.....	54

### **INDICE DE FIGURAS**

Figura 1:.....	35
Figura 2:.....	36
Figura 3: .....	37
Figura 4:.....	38
Figura 5:.....	38
Figura 6:.....	39
Figura 7:.....	40
Figura 8:.....	41
Figura 9:.....	41
Figura 10:.....	42
Figura 11:.....	43
Figura 12:.....	44
Figura 13:.....	44
Figura 14:.....	45
Figura 15:.....	46
Figura 16:.....	47

Figura 17:.....	47
Figura 18:.....	48
Figura 19:.....	49
Figura 20:.....	520
Figura 21:.....	51
Figura 22:.....	51
Figura 23:.....	52
Figura 24:.....	53
Figura 25:.....	54
Figura 26:.....	55

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar en qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018. **Métodos:** La población de estudio fueron 30 personas (Asistentes de función notarial, registradores, asistentes registrales, abogados y usuarios). Esta investigación es de tipo aplicada, enfoque mixto, diseño no experimental y transversal y nivel descriptiva- explicativa. **Resultados:** Los datos obtenidos, advierten que a pesar que la norma constitucional del más alto rango defiende la propiedad, en la práctica tiene que sujetarse al tercer adquirente de buena fe, lo que genera un perjuicio al verdadero propietario. **Conclusión:** En virtud al artículo 70° de la Constitución Política del Estado, la propiedad debe ser preservada contra toda violación, por lo que en caso de que se afecte la propiedad del verdadero propietario por fallas del sistema registral, el estado debe restituir el bien al propietario e indemnizar al tercero de buena fe que se ha perjudicado.

**Palabras Claves:** propiedad predial, tercero de buena fe, resarcimiento, restitución, oposición registral.

## ABSTRACT

**Objective:** Objective: To determine to what extent the legal certainty provided to the third acquirer in good faith violates the right of ownership of the true registry owner in the Huacho Registry Office in 2018. **Methods:** The study population was 30 people (notaries, notary assistants, registrars, registry assistants, lawyers and users). This research is of applied type, mixed approach, non-experimental and transversal design and descriptive-explanatory level. **Results:** The data obtained, warn that although the constitutional norm of the highest rank defends the property, in practice it must be subject to the third acquirer in good faith, which causes damage to the true owner. **Conclusion:** By virtue of article 70 of the Political Constitution of the State, the property must be preserved against any violation, so that in case the property of the true owner is affected by failures of the registry system, the state must restore the good, rather it must compensate the third party in good faith that has been harmed.

### KEY WORDS:

Keywords: property, third party in good faith, compensation, restitution, registration opposition.

## INTRODUCCIÓN

Esta investigación tiene como primera preocupación el derecho de propiedad cuya seguridad se ha vulnerado en muchas oportunidades, sin embargo, el tercer adquirente que pese a ser de mala fe, puede tener una apariencia de buena fe, siempre estará protegido en sus derechos adquiridos, entonces la gran duda y pregunta a la vez surge, ¿el verdadero propietario está protegido tal como lo prevé la carta magna vigente; en la práctica evidentemente no, se ha buscado mecanismos para contrarrestar las mafias y fraudes inmobiliarios, sin embargo estos no han sido suficientes, pues los grandes defraudadores de transferencias van cambiando a mecanismos más sofisticados para burlar las seguridades normativas y técnicas que se van creando; por ello que se aborda el tema titulado: ANÁLISIS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TERCERO DE BUENA FE Y LA VULNERABILIDAD DEL VERDADERO PROPIETARIO REGISTRAL EN LA OFICINA REGISTRAL HUACHO -AÑO 2018.

El análisis, ha sido fragmentado; en el sector I se aborda la problemática donde se estima la evaluación en cuanto al derecho de dominio, su protección al tercerista, los mecanismos de seguridad, luego la revelación y justificación del estudio, la exhibición de la real dificultad, sugerencias, enunciados y ponderado del tema estudiado.

En el sector II, tenemos la parte teórica, que consiste en la instrucción previa que se haya efectuado, los antecedentes que soportan la materia estudiada y su vínculo con las normas constitucionales que preservan la protección de propiedad y el derecho de dominio; así mismo se ha estimado en este acápite el sostén teórico y legal correspondiente a las figuras antes referidas, que conlleva una presentación indudable y práctica que sustenta el análisis practicado; asimismo se ha examinado la definición de la terminología básica analizada. De la misma manera, la exposición de la hipótesis, para comprobar que en la

Oficina Registral de Huacho, si se le brinda seguridad jurídica al tercero de buen fe en su derecho adquirido, entonces se viola el derecho de propiedad del verdadero dueño registral que se encuentra protegida por una norma constitucional en la Oficina Registral de Huacho.

En el ítem III, se ha estimado la metódica sugerida: es no práctica, debido a que son inalterables las variables, laborando dentro de un entorno congénito, siendo de cortadura oblicua; el guía de preguntados lo integran 30 ciudadanos entre (notarios, asistentes de función notarial, registradores, asistentes registrales, abogados y usuarios) y el conjunto lo integra el mismo número de individuos, debido a que es inferior a 100 ciudadanos los interrogados. Así mismo se realizaron las operaciones a las variantes e indicadores, se probaron las herramientas y la forma de llevarse a cabo la recolección de la información, con las metodologías utilizadas en el tratamiento y revisión de la información recabada.

En el sector IV, se reseña el análisis y polémica de los efectos de la medición llevada a cabo, además de atestiguar que se tiene que judicializar las nulidades de escrituras públicas y asientos registrales de la Oficina Registral de Lima, Oficina de Huacho, esta información se obtiene a raíz de la tabulación de las referencias estadísticas.

En el ítem V, se esclarece la disputa respecto al derecho de propiedad y su protección si es eficaz mediante los mecanismos construidos por la SUNARP, arribando a las inferencias y prometiéndole proposiciones que enriquecen el trabajo.

El ítem VI reflejan los antecedentes de la indagación empleada, tomadas de diferentes fuentes y que se encuentran enlistadas acorde a las reglas del APA sexta publicación que dispone la UNJFSC.

## **Capítulo I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### 1.1 Descripción de la realidad problemática

Uno de los temas de preocupación, del que se ocupan los especialistas y juristas peruanos es respecto al derecho de propiedad cuya seguridad se vulnera en muchas oportunidades, esto en razón a que no obstante su debida inscripción, la seguridad que brinda los Registros Públicos (SUNARP), es vulnerada y nuestra norma sustantiva civil cautela al tercerista, antes que al verdadero dueño.

A mérito de la glosa precedente, la investigación que proyecto es realizar el análisis de la figura de la seguridad jurídica del tercerista y la vulnerabilidad del derecho del verdadero propietario registral. Así nuestros legisladores ya sea por iniciativa propia o en su caso por órganos desconcentrados como la SUNARP, han expedido normas que buscan proteger a los propietarios que tienen inscritas sus propiedades.

Así pues, en búsqueda de soluciones prácticas contra la ola de transferencias fraudulentas de bienes inmobiliarios, se dicta la ley 30313 el 26 de marzo del 2015. Esta norma tenía por objeto impedir que se hagan efectivas las transferencias inmobiliarias

de manera ilícita, en sí, se buscaba contrarrestar las mafias inmobiliarias como la de los hermanos Orellana, así pues, los procesos de inscripción realizados con documentos fraudulentos se pueden cancelar, incluso los asientos registrales.

Planteada así las cosas, corresponde analizar si la Ley 30313, resulta eficaz en la protección del verdadero propietario registral o si por el contrario deja algunos vacíos o debilidades de los cuales las mafias de transferencias ilícitas se podrían valer; entonces, advertimos que si bien la norma en comento, podía ser un instrumento eficaz para impedir la tramitación y la eventual registración de una transferencia fraudulenta; sin embargo a la luz de la misma norma, podemos advertir que la figura del fraude de inmuebles se encuentra protegida mediante el art. 2014 del C. C.

En efecto, la norma aludida, en su artículo 5° señala que el tercero no se ve afectado por la cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas, como tampoco dicha cancelación perjudica a los actos jurídicos que se hayan inscrito o se encuentren pendientes, siempre que la prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

Asimismo, lo señalado se condice con el correlato del texto modificado del art. 2014° del C. C. en cuanto esta norma prevé que el tercero que adquiere de buena fe, pagando el precio a quien aparece en registros como propietario, mantiene su adquisición si su derecho está inscrito, aunque posterior a ello sea sometido a nulidad, cancelación u otras que no se hayan registrados o inscritos en los asientos registrales o títulos archivados.

En ese orden de ideas, se presume la existencia de la buena fe del tercerista, es decir, la preferencia y protección se le sigue brindando al tercero registral en detrimento del verdadero propietario.

Entonces, antes de la dación de la Ley 30313 se ha protegido al tercero de buena fe y con esta también se le sigue blindando a los terceros que aparentan buena fe, pues las mafias son bastante avezadas para seguir realizando actividades dolosas en el tráfico

comercial de bienes inmuebles, siendo el gran perjudicado es el verdadero propietario, aún cuando existe una norma de mayor jerarquía a la ley precitada es la Constitución Política del Estado.

Visto desde esta óptica, ni el Código Civil tampoco la Ley 30313 protegen al verdadero propietario; esto es que, descrito el escenario de manera objetiva, los procedimientos de contradicción y anulación, no amedrentarán en absoluto las estafas inmobiliarias, generando una inestabilidad en la seguridad registral de los predios.

En ese orden de argumentación, la solución no es la modificación de las normas, sino pasa por buscar mecanismos técnicos que les permita a los notarios y registradores verificar que se trata de una transferencia real y legítima, cuando no de una operación simulada, dolosa que perjudica a los dueños de los bienes inmuebles.

Los instrumentos que permiten establecer una seguridad integral implica, verbigracia que el Registrador Público debe dominar por sí y no a través de otro, de todos los documentos que remiten los Notarios, órganos judiciales o administrativos; de ser el caso exigir y obligar mediante un sistema de biometría a los Notarios su identificación, toda vez que la ley, les otorga una prerrogativa de celebrar actos de transferencia a nivel nacional, para lo cual el único requisito exigido es contar con el sistema biométrico para verificar la identidad, esto significa que los notarios si no cuentan con el sistema biométrico de identificación, podrán celebrar actos jurídicos de transferencia de los bienes que se encuentren en su jurisdicción, esta prerrogativa de los notarios debe ser cambiada por una de obligatorio cumplimiento.

No es demás sostener que la propuesta no es que solo se proteja a los propietarios, sino que a todos los que realicen actividades comerciales registradas, por cuanto es de imperativo acto que el estado brinde todas las seguridades a fin de que ninguno se perjudique, sin embargo, hay una jerarquización de propietario a tercero.

De igual manera los notarios deben estar comunicados entre todos mediante las redes informáticas a efectos de que contrasten las minutas de transferencia que lleguen para su escrituración; así de presentarse dos o más minutas sobre la transferencia de un mismo bien, inmediatamente se suspendería cualquier acto de disposición del bien que se viene tramitando en sede notarial; de igual manera en caso de buscar una cancelación de un asiento mediante un proceso judicial, los jueces deben aplicar un discernimiento parejo de las pautas legales que le brinda protección al tercerista oneroso, respecto al tercerista que si conocía la inexactitud del título y pese a ello inscribió la transferencia de dominio, por lo que ameritará la pérdida de su derecho adquirido.

## 1.2. Formulación del Problema.

### 1.2.1 Problema General

¿En qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?

### 1.2.2 Problemas Específicos

¿Cuáles son las normas que protegen el derecho de propiedad del verdadero y legítimo propietario en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?

¿Cuáles son las normas que protegen al tercer adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?

¿De qué manera el Estado protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?

### 1.3 Objetivos de la Investigación.

#### 1.3.1 Objetivo General

Determinar en qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

#### 1.3.2 Objetivos Específicos

Determinar cuáles son las normas que protegen el derecho de propiedad del verdadero y legítimo propietario en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

Determinar cuáles son las normas que protegen al tercer adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

Analizar de qué manera el Estado protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

## 1.4 Justificación de la Investigación

### 1.4.1 Justificación teórica

Trata de un estudio relevante e importante, ya que, el derecho de dominio es un derecho de mucha relevancia, entonces, si el propietario tiene inscrito su derecho en la SUNARP, debería estar tranquilo, sin embargo, dada la existencia de las mafias de tráfico inmobiliario, no hay una seguridad absoluta, de allí que se presentan una serie de situaciones anómalas que amerita analizarlas.

### 1.4.2 Justificación metodológica

Se aplicará métodos de búsqueda, tal como la averiguación jurídica, que ayudarán a arribar a desenlaces confiables, ya sea de las valoraciones o señales que se plantean en la actuación de las variantes; así también se busca que este análisis despierte la predilección de los examinadores en la disciplina registral.

### 1.4.3 Justificación práctica

El estudio trata la problemática que encontramos en todas las Oficinas de la SUNARP del Perú, en especial en la Oficina de Huacho, del cual hemos recabado la información, tal como aparece en la última parte de nuestro trabajo, de lo que se advierte que aún siguen presentándose títulos falsos y que la mayoría de títulos corresponde a transferencia de predios, entonces nuestra preocupación es por plantear soluciones prácticas que nos conlleven a proteger al verdadero propietario.

## 1.5 Delimitaciones del estudio

### 1.5.1 Delimitación espacial

Su repercusión se da a nivel local, se usará la Oficina de SUNARP de Huacho.

### 1.5.2 Delimitación temporal

Empleando los datos que corresponden al periodo 2018.

## 1.6 Viabilidad del estudio

Conforme se señaló anteriormente la información se obtendrá de la SUNARP, Oficina – Huacho, de igual forma, el testimonio recabado se realiza con recursos económicos inherentes del graduado.

Así también se posee investigaciones con distintas posiciones, doctrina, resoluciones emitidas respecto a la legislación registral y notarial.

## **Capítulo II**

### **MARCO TEORICO**

#### 2.1 Antecedentes de la Investigación

##### 2.1.1 Nivel Internacional

Flores (2016), estudio, *Análisis del contrato de compraventa de activos y del derecho inmobiliario en el marco jurídico mexicano*, concluyó: La buena fe en las transacciones de domino radica particularmente en la creencia, por error o ignorancia, de estar efectuando un contrato con el legítimo propietario, sin embargo, en realidad se está relacionado con persona ajena y distinta, sin derecho alguno. La protección de los terceros radica en la confianza que éstos guardan a la regularidad emitida a su favor, teniendo en cuenta otros factores que deben presentar concomitante y simultáneamente.

Morales (2009), trabajo, *La seguridad jurídica de los libros electrónicos del Registro de la Propiedad de Guatemala*, concluye: El actual sistema de inscripción de Guatemala cuenta con todos los adelantos tecnológicos y los ciudadanos tienen paso a investigar lo que requieran por medio de la página web

oficial, lo cual garantiza procesos más transparentes, sin embargo, debe tomarse en cuenta que como toda obra humana no son perfectos y llevan aparejados riesgos, como lo es la pérdida de los datos almacenados por delitos de orden informático.

### 2.1.2 Nivel Nacional

Llanos (2019), trabajo, *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* concluye: La ley 30313, si bien se inclina en resguardar al tercero adquirente sin mala intención, su finalidad es contrarrestar el fraude procesal a través de la celeridad de cancelación del asiento registral y de la oposición a un trámite; ha sido eficaz para los propietarios, cancelándose asientos que los despojaron de la titularidad de sus bienes demostrándose así, que de no existir responsabilidad del verdadero propietario no existirá fundamentos para despojarlo.

Gonzales (2.018), investigación *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el Derecho Peruano*, concluye: Tanto lo señalado en la Ley 30313 y el Código Civil, son inconstitucionales en cuanto sancionan la protección del tercero sin mala intención, debido a falsificaciones en perjuicio del legítimo propietario, ya que vulneran los derechos constitucionales, respecto y todo cuanto se refiere a la propiedad, previstas en la Carta Magna.

## 2.2 Bases teóricas

### 2.2.1 La Propiedad

#### A) **Concepción**

El Código Civil indica que a través del dominio se ejerce el poder de usar, disfrutar, disponer y recuperar el bien, guardando no perturbar la armonía social y todo ello respetando las normas legales.

Por otro lado, Valdez (2003), refiere:

Los atributos de la propiedad son:

##### a) **Usar**

A través de este derecho se otorga al propietario el derecho de servirse del bien.

##### b) **Disfrutar**

Se otorga el poder de aprovechar económicamente el bien.

##### c) **Disponer**

Poder de desprenderse, deshacerse, de abandonarlo o destruirlo.

##### d) **Reivindicar**

Poder para poder recuperar si el bien se encuentra en manos de terceros. (p. 98)

La propiedad es aquel dominio o poder jurídico que se tiene sobre el bien, que faculta a poder transferirlo, limitarlo con garantías reales o ejerciendo derechos reales sobre él, debiendo respetar las normas legales y demás. En nuestro ordenamiento jurídico la propiedad tiene el reconocimiento constitucional como derecho fundamental, la norma civil

no la define en estricto, solo señala sus atributos, pese a que desde épocas antiguas ha sido reconocido como un medio para generar riquezas a la sociedad: habiéndose reconocido dentro de los ordenamientos jurídicos de todos los países, así como de normas o tratados internacionales.

## **B) La Posición del Tribunal sobre la Propiedad**

El TC se ha referido respecto al derecho a la propiedad en los siguientes expedientes:

### **i) Exp. N° 00008-2003-AI/TC:**

Poder que da luz blanca al propietario aprovecharse de primera mano del bien, percibir los frutos, productos y asignarle el destino que crea conveniente y se ajuste a sus intereses, siempre y cuando vaya en armonía con el bien común y con las pautas que establece la ley, así también recobrarlo si se encuentra en manos de terceros.

### **ii) Exp. N° 00030-2004-PI/TC:**

La propiedad, atribuye a su dueño el poder absoluto, que va de la mano con los derechos que reconoce un Estado democrático, por lo que debe ser interpretado no solo respecto de la norma que otorga el poder sino en conjunto con la norma que establece que dicho poder se ejecuta en concordancia con el bien común y acorde a la ley.

### **iii) Exp. N° 00043-2007-AA/TC:**

El derecho de dominio es amplio y comprende así la seguridad de invulnerabilidad o conservación del patrimonio; prohibiendo la incorrecta detracción del bien.

### **iv) Exp. N° 05614-2007-PA/TC:**

Las características del derecho de dominio, se señala: *derecho pleno*, confiriéndole atribuciones para ejercer autónomamente con los únicos límites que le impone la norma jurídica y respetando los derechos de otros; *derecho irrevocable*, potestad mientras el cual la extinción o transmisión es exclusiva voluntad del propietario, excepto las que estipula la Constitución. Enfatizando que las restricciones para gozar del derecho de dominio deben estar establecidas en la norma, ser necesarios, y hacerlos dentro de lo legal.

v) **Exp. N° 0016-2002-AI/TC:**

Para ejercer el derecho de dominio no basta ser titular, sino a partir de la seguridad jurídica oponerse frente a una tercería, lo cual solo es procedente cuando dicho derecho es inscrito en los registros, siendo esta la garantía de una buena economía de la sociedad.

Conforme se evidencia a través de las sentencias mencionadas, que viene emitiendo el Tribunal Constitucional, se han establecido parámetros para una debida interpretación del derecho de propiedad, ello debido a que la norma no la define con exactitud, pero a fin de que se pueda hacer un buen uso de las potestades que ésta le confiere al propietario se han emitido precisiones que se deben tener en cuenta cuando surja algún problema respecto de la propiedad que se ostenta o que es arrebatada sin causa legal, las cuales deben ser usadas en beneficio de la sociedad, bajo las normas legales que el Estado de un país democrático prevé.

### C) **El Derecho de Propiedad y la Constitución**

La Carta Magna reconoce el derecho de dominio, por lo que es necesario determinar con exactitud que se otorga a cada persona con este derecho, Gonzales (2010), indica:

Este derecho hace posible que el individuo tenga libertad de actuar en las decisiones económicas de su vida, con el derecho en comento se garantiza al dueño la plena y amplia libertad de acceder al bien y ejercer sobre ella los derechos que le concede la norma, así como impedir toda intromisión del estado si tuviese la finalidad de despojarlo del mismo.

Se ha señalado que la Carta Constitucional no define a la propiedad, pero si señala que ésta es inviolable, garantía que otorga el Estado al individuo, por lo que se convierte en un derecho-libertad. (p.105)

De lo estudiado se puede entender que la Constitución garantiza la libertad de los individuos de poder acceder a la propiedad y gozar de todos sus derechos una vez obtenida la misma, así también protege al propietario en caso alguien pretenda quitarle el bien; todo ello, siempre que se actúe ajustado a lo que establece la ley y en armonía con el bien de la sociedad. De lo que se desprende que el derecho de dominio es una norma fundamental de la persona humana, consagrándolo así mismo como un derecho inviolable, lo que en pocas palabras quiere decir que nadie puede atentar en contra de él, salvo que la ley diga lo contrario.

#### 2.2.2 La Propiedad Inmueble

##### A) **Predio**

El ordenamiento jurídico desarrolló la clasificación del bien inmueble con un listado número clausus. En esta investigación se estudia al predio, en las palabras de Pérez (1995), argumenta: “Que el predio constituye un espacio físico denominado terreno, puede estar construido, cerrado de alguna manera o en su caso no y que además puede ser de propiedad de más de un individuo o empresa, pero que de alguna manera sirve para el beneficio y aprovechamiento”. (p.316).

A lo señalado debe agregarse que el predio representa la tierra, siendo la forma más común de generar riquezas desde tiempos remotos, la propiedad inmueble puede estar o no inscrita en Registros Públicos, sin embargo, para una mayor seguridad jurídica, la misma debe estar inscrita, para lo cual se debe seguir un procedimiento registral.

## **B) La Propiedad y El Crédito (VII Pleno Casatorio)**

La jurisprudencia civil mediante la Casación N° 3671-2014-Lima, buscó aunar criterios en torno a la interpretación del Código Civil, el Séptimo Pleno Casatorio Civil (2015), argumenta:

### **i) La existencia del embargo y la tercería excluyente de dominio**

Las personas adquieren deudas a través de los créditos que solicitan, muchas ocasiones incumpliendo con las ellas; por lo que los acreedores se ven obligados a interponer un proceso de embargo a fin de cubrir el crédito con algún bien del deudor.

La problemática se encuentra cuando al intentar satisfacer su interés, el bien del deudor ya no le pertenece a este sino a otro sujeto,

surgiendo la tercería, que se opone al proceso de embargo, solicitando que se levante la afectación decretada.

La jurisprudencia nacional ha señalado que para admitir y declararse fundada una demanda de tercería es requisito indispensable que el escrito tenga fecha cierta anterior a la inscripción de embargo; para acreditar con ello que compro el bien de buena fe, de lo contrario se presume que adquirió con pleno conocimiento del embargo, pues en base al principio registral de publicidad material, todos tienen entrada a la información publicitada por los Registros Públicos.

**ii) Las reglas jurisprudenciales vinculantes**

El derecho del tercero es objetable al embargante, esto siempre y cuando su derecho se encuentre debidamente justificado mediante escrito de fecha cierta anterior a la inscripción del embargo interpuesto.

Admitida la demanda el juez velará por la legalidad del medio probatorio del tercerista; oficiando a quien corresponda para verificar la certificación, en caso de irregularidades deberá enviarse copias a la fiscalía, de no ser así; imponiendo al juez el deber de realizar la certificación de legalidad o validez de la fecha cierta.

El precedente es para que el proceso de tercería no sea utilizado para fines perversos, desnaturalizando su teleología; sino que pueda servir para resguardar la propiedad de quien lo tenga indebidamente.

Se evidencia que el órgano jurisdiccional viene emitiendo jurisprudencia vinculante la cual se debe aplicar a todos los casos de tercería, con la finalidad de hacerse una debida interpretación y con lo cual se pretende disminuir la carga procesal, evitando asimismo el fraude registral y sobre todo protegiendo la propiedad.

### C) **El Código Civil y la Transferencia de la Propiedad**

El C.C. del Perú - Decreto Legislativo N° 295 (2015), precisa: que el solo hecho de traspasar un inmueble a otro, lo hace dueño de este, salvo que la norma indique lo contrario. (Art. 949°)

De conformidad con los tipos de sistemas de transferencias de propiedades, bienes, no se establece ningún requisito más, salvo el contrato de transferencia, que genera obligaciones, las mismas que son automáticas, aunque evidentemente no se da en todos los casos

En tal sentido, el código se inclina por el principio consensualista, que se rige por los siguientes presupuestos, que son: individualización del bien, conocimiento de la delimitación, ubicación y espacio; siendo que quien trasfiere debe ser el dueño del bien, y, debe existir la obligación.

## 2.2.3 El Derecho Registral

### 2.2.3.1 La Inscripción Registral de la Propiedad

#### A) **Procedimiento para la Inscripción Registral**

Son los actos consecutivos que realizan los sujetos para la inscripción de un título, dentro de estos actos jurídicos el presente trabajo está orientado a las propiedades que se inscriben a través de las compraventas, entonces debemos describir cómo se logra inscribir este tipo de contratos, si bien es cierto nuestro C. C. en sus art. 143° precisa la libertad contractual, ella misma señala que la ley puede preestablecer algunas formas, como es caso de redactar un contrato, solicitar al notario, a través de la minuta elevar el contrato a escritura pública con el cual se pueda efectuar la clasificación e inscripción en los registros.

Se dice que el estado brinda seguridad jurídica, ésta lo hace a través de dos entidades y en dos etapas, las cuales son:

i) **Etapas Notarial**

En esta etapa se da la formalización del documento privado; el contrato a través de la minuta, es elevado a escritura pública, el cual lo gestiona el notario; la Ley del Notariado, (2008), refiere que es obligación del notario requerir el documento de identidad, D.N.I. y los documentos legales de identificación de extranjeros, documentos exigibles de para formalizar instrumentos públicos notariales. (art. 16)

Según el TUO del RDL N° 1049 – DL Notariado, Decreto Legislativo 010-2010-JUS (2010):

El notario tiene como función importante la función fedante y la de formalizar instrumentos, el de orientador a los consumidores, verificador de la legalidad, otorgar acto o

contrato; requerir requisitos para cada caso, instrumentos, comprobantes que demuestren el cumplimiento de la obligación tributaria. (art. 5)

ii) **Etapas Registrales**

La Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN de la SUNARP, RGRP, Fonseca (2018), indica:

El procedimiento empieza con la presentación del documento público en la SUNARP, por parte del adquirente, beneficiario u apoderado, adjuntando a los documentos una solicitud de inscripción, en original para archivarse en los registros públicos y una copia para el cargo de los documentos anexados, de presentarse una rogatoria o tacha, que amerite se devuelvan todos los documentos, así como efectuar el pago del derecho de inscripción. (p. 32 – 34)

Luego de realizada la verificación que antecede, el registrador podrá pronunciarse, según el TUO del RGRP, (2013), refiere:

a) ***Observación del Título***

La observación consiste en verificar si el documento público presentado contiene defecto subsanable o de obstáculo que surja de la partida registral.

b) ***Liquidación del Título***

Una vez efectuada la calificación de no existir defectos, el registrador emitirá la esquila de liquidación

detallándose el monto de pago pendiente.

**c) *Tacha del Título***

La figura se da cuando existen defectos insubsanables que no permitan hacer una subsanación del título o el plazo para hacerlo ha caducado, el cual puede ser interpelado ante el Tribunal de RP, lo cual agota la vía administrativa para interponer una demanda judicial.

**d) *Inscripción del Título***

Este es sin duda el pronunciamiento esperado del registrador por los adquirentes de propiedades, que se da cuando no existe tacha del título, ni observación o existiendo esta es subsanada, es pagada la liquidación y con ello se procede a la inscripción del título, a partir de ello el adquirente siente una mayor seguridad de lo comprado. (art. 40 – 43)

De allí que la función que realiza el notario se convierte en el primer filtro de la prevención de estafas inmobiliarias garantes de la seguridad jurídica que ofrece el estado. Podemos decir, la función que realiza SUNARP a través de los registradores consistente en la calificación registral y posterior inscripción de un título, viene a configurar el segundo filtro de la prevención de estafas inmobiliarias, garantes de la seguridad a la propiedad que dispone el estado para el resguardo de la misma.

## **B) Registro de Predios**

Teniendo en cuenta que la publicidad tutela el interés de notoriedad de hechos jurídicos que ameritan ser conocidos, Roca (1954), argumenta:

El fin de los registros es dar seguridad ante tanto tráfico inmobiliario, y para ello se brinda transparencia y certeza sobre las situaciones jurídicas.

El registro de predios se compone:

a) Bien inmueble

Consiste en la superficie debidamente delimitada del suelo u otros espacios delimitados, los cuales tienen derechos reconocidos en la norma.

b) Propietario registral

Aquel que aparece en el registro es quien tiene potestad sobre el bien.

c) Materia inscribible

Derechos que se transmiten, extinguen, crean, respecto al bien inmueble. (p.50).

De lo que se desprende que la titularidad de los predios se garantiza con la debida y oportuna matriculación en los registros correspondientes a las adquisiciones, transferencias, u otros derechos que surjan respecto del predio, y el cual necesita protección que solo le puede brindar los registros públicos mediante la transparencia y publicidad de lo que acontece con el predio.

### **2.2.3.2 Seguridad Jurídica y el Tribunal Constitucional**

El TC ha determinado la estrecha relación entre estas dos figuras jurídicas, en la Acción de Inconstitucionalidad (2003), exp. N° 0016-2002-AI/TC, refiere:

Para que se pueda ejercer el pleno derecho de propiedad según los parámetros que establece la norma máxima que es la Constitución, no es suficiente ser propietario, sino que a través de la seguridad jurídica dicha titularidad se oponga ante terceros y genere a su propietario consecuencias económicas que le son de provecho. Es a través de la inscripción en los registros que el Estado brinda al individuo las garantías necesarias para crear riqueza y con ello generar desarrollos económicos de la sociedad, tanto de forma personal como colectiva. (fundamento 4° y 5°)

De lo antes mencionado queda claro que, si bien la seguridad jurídica que brinda el Estado no se encuentra normada, si encuentra dentro de la Constitución hasta las normas de menor rango, pero en el presente trabajo de investigación son dos entes específicos que el estado ha brindado para exteriorizar esa llamada seguridad jurídica implícita en la constitución, la notaria y Registros Públicos.

### **2.2.3.3 Mecanismos de Seguridad para impedir el Fraude Inmobiliario**

Es de pleno conocimiento que dicho delito se viene dando con mayor frecuencia dentro de la sociedad, pues conforme se evidencia los divesos

fraudes inmobiliarios que revelan los medios de comunicación a diario convirtiéndose en una problemática social, por lo que SUNARP ha implementando mecanismos para combatirlos, en su estudio Fonseca (2018), precisa:

**A) Fraude Inmobiliario**

Comprende la suplantación de identidad del dueño o falsificación la documentación del propietario, despojándosele así el bien a su verdadero propietario.

Dicha transferencia no legal se lleva a cabo muchas veces con la conspiración de notarios o engañados por sujetos inescrupulosos, pese a que los Registros Públicos dispone de instrumentos de seguridad no se logra erradicar o evitar el ilícito.

Por tanto, el Estado desarrolla mecanismos para otorgar seguridad en las adquisiciones de inmuebles a través de sus instituciones, como lo son las Notarías, Registros Públicos, frente a estas garantías institucionales dadas debería ser muy difícil o poco probable que existan los fraudes inmobiliarios.

**B) Prevención del Fraude Inmobiliario según SUNARP**

Actualmente son cada vez más los individuos que se ven afectados por este delito, el cual nos hace recordar que debemos inscribir nuestra propiedad inmueble y que ganaremos con ello garantías reconocidas por ley, también que todos conocerán el derecho inscrito en SUNARP y de esta forma el dueño ejercerá pleno derecho sobre el bien, otorgándole seguridad y tranquilidad.

Pero a pesar de que el inmueble se encuentra inscrito y tenga un propietario conocido registralmente por los demás, según SUNARP no faltan las mafias que actúan a través de adulteraciones, sustituciones o empleando los vacíos legales para hacerse de bienes ajenos, por lo que se ha implementado mecanismos para evitar el delito, entre los cuales se puede citar:

a) **Alerta Registral**

Servicio que se brinda en el portal oficial de la SUNARP de internet, sin costo alguno, a través del cual se podrá inscribir el inmueble, consignando correo electrónico y número de celular, a fin de alertarlo cada vez que alguien quiera modificar la partida de su inmueble.

b) **Inmovilización Temporal de Partidas de Predios**

Servicio mediante el cual, adjuntando una declaración jurada y escritura ante notario, se bloqueará una partida

En esa misma línea de información nos indica que hay otros mecanismos implementados para garantizar la seguridad del dominio. (p. 21 - 28).

Aun con la implementación de instrumentos de seguridad que la SUNARP ha implementado no se ha podido eliminar el fraude inmobiliario, siendo testigos de los reportajes y noticias que brindan los medios de comunicación informando de las muchas personas que se ven afectadas por este delito, lo que hace ver que los esfuerzos que hace la

SUNARP para poder erradicar el fraude procesal actualmente no brindan la seguridad registral que se requiere.

#### 2.2.4 El Tercero de Buena Fe

##### **2.2.4.1 La Buena Fe**

Antes de referirse al tercero de buena fe, es preciso definir que se entiende por buena fe, Sierra (2011), indica:

Es un principio fundamental de las normas, todo acto o contrato se basa en ello para surtir efectos. En caso de que algún acto no se encuentre regulado se recurre a la costumbre, de no existir ella, se recurre a la buena fe. (p.123).

Se considera a la buena fe una causal para excluir o exonerar la culpabilidad o sanción del acto ilícito; es aplicada como principio al cual tienen derecho toda persona.

##### **2.2.4.2 Principio de la Buena Fe**

Es preciso identificar el tema; para un mejor entendimiento del estudio realizado, Córdova (2013), indica:

El propietario ejercerá su legitimación frente a terceros así su inscripción sea nula; asimismo se podrá ejercer el poder de disposición de un bien que no es tuyo pero que en los registros aparece como tal. (p. 95).

En conclusión, la buena fe pública registral se ha de presumir cuando se cumple con las normas para la adquisición a non dominio (del no

dueño), previstas para proteger la legítima confianza de la apariencia, hasta que se demuestre que en realidad si se conocía de las inexactitudes del registro o que se adquirió el bien de aquel que figuraba como dueño pero que ya no lo era; en ese caso devendrá en nula la adquisición procediendo a cancelarse el registro y de probarse que no hubo mala fe entonces el tercero mantendrá todos sus derechos. Entre otra cosa es preciso que quien adquirió el inmueble lo haya hecho de forma onerosa, ignore lo hechos inexactos que puedan existir fuera de los registros.

#### **2.2.4.3 Características del Tercero Registral de Buena Fe**

Las características que se desprenden del CC del Perú – Dec. Leg. N° 295 (2015) se basa en la adquisición, y quien la realiza:

a) **Por un tercero**

El tercero debe ser ajeno a las partes del título predecesor, el acto de adquisición debe ser válido.

b) **A título oneroso**

La onerosidad es primordial, excluyendo a las transferencias gratuitas, debe existir reciprocidad.

c) **De quien tiene facultades en el registro para disponer del derecho**

Descansa en la seguridad que brinda el registro.

d) **La Buena Fe del Tercero**

Debe ignorar la existencia de inexactitud del Registro.

e) **Que en los Registros Públicos no consten causas de nulidad o ineficacia del acto del otorgante**

Que no medio inscrito ninguna causal de nulidad de su transferencia anterior a su inscripción de adquisición.

f) **Que el título se inscriba**

Para el tercero de buena fe surten efectos si su derecho se encuentra inscrito.

Entonces nuestro Código Civil siendo garantista cuidando al adquirente “tercero de buena fe” permitiéndole conservar su inmueble cuando se prueba que este desconoce de la inexactitud del registro, ya que de no existir esta figura nadie se arriesgaría a contratar sobre inmuebles, basándose en que no existe certeza en el derecho que ostenta el enajenante o vendedor que figura en Registros Públicos., existirían muchas ventas dobles de bienes inmuebles.

#### **2.2.4.4 Jurisprudencia sobre la Buena Fe**

a) Casación N° 2199-06-Lambayeque (2007), precisa:

Que existen actos que a través de la publicidad registral es necesario que la colectividad tenga conocimiento de ellos, así también protege al tercerista, quien lo obtiene de forma gravosa de quien aparece en los registros como propietario, siempre que desconozca de la inexactitud de la inscripción y para que surta efectos sus derechos es necesario que haya cumplido con los presupuestos legales para la anotación en los registros.

b) Casación N° 1208-2006-Piura (2007), indica:

Sobre la fe pública registral siempre que: que se haya obtenido a título oneroso, quien adquiere debe haberlo hecho de buena fe, quien vende haya tenido capacidad para hacerlo, que se haya inscrito el derecho, que dicha inscripción no devenga en nulo; buscando con ello brindar la seguridad jurídica respecto al tráfico inmobiliario.

c) Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2012), indica:

Que no se protege al tercero en las circunstancias que exista falsedad de documentación o título de la propiedad, de pleno deviene en nulo y con ello pierde todo derecho adquirido.

### **2.3 Bases filosóficas**

En principio debe conocerse cuales son los aspectos metodológicos de la investigación y al respecto, buscada la información en la SUNARP nos permitió señalar con precisión de que se trata de una investigación aplicada, las bases teóricas se remontan a un tiempo histórico cuya data la encontramos en el derecho mesopotámico donde se comercializaban esclavos y fincas, es decir el tema patrimonial ya aparecía con una gran presencia e impacto y estamos hablando de un tiempo de más de 3500 a.C. Luego en el derecho Griego con el pensamiento filosófico de Platón y Aristóteles, el primero quien señalaba que los contratos de los bienes eran un acto de voluntad, confianza y por su parte el segundo, asumía que los contratos de bienes patrimoniales era una ley entre quienes los celebraban, entonces, el tiempo que evidentemente se remonta a muchos siglos atrás se han ido construyendo diferentes paradigmas, teorías y posiciones filosóficas que, sumados con las experiencias y el pensamiento, abonan una base filosófica que en este caso es una filosofía positiva objetiva que toma en cuenta el mundo circundante y el mundo de nuestra percepción observable, resaltando este

último debido a que las experiencias nacen del interactuar del universo objetivo y del universo de las ideas.

La información recogida se ha obtenido del mundo real donde la seguridad jurídica, tan venida a menos no le es favorable para el verdadero propietario, esta es una realidad que inclusive la misma tendencia actual reconoce, sin embargo, pese a los esfuerzos que viene realizando el legislador, las transferencias fraudulentas sigue en auge de allí es que sostenemos que el enfoque filosófico es el positivista.

En ese sentido este enfoque no solo permite comprender, sino que adquiere un valor especial a raíz de la existencia de paradigmas de asignarle una preponderancia a los verdaderos propietarios, por lo que la corriente filosófica que se toma en cuenta para esta investigación, es una que corresponde al paradigma positivista que en este caso está referida a una investigación que, en función a la observación de la investigadora, describe y analiza el derecho del legítimo dueño, y la certeza legal que le brinda los registros a los propietarios de un bien preferentemente inmueble y que de cara a este nuevo siglo hasta el año 2015, se generó una serie de hechos cuyo efecto fue la pérdida de propiedad a manos de terceros que en verdad no eran los verdaderos propietarios.

Así, entonces al apreciar un objeto, se enuncia mediante la disciplina filosófica la distinción entre juicios de existencia y juicios de valor. Los juicios emitidos como los denominados de valor permiten describir las propiedades, sus atributos, los riesgos, que pueden generar cuando no existe la protección de parte de la entidad que tiene por función la protección de los derechos inscritos, todo ello analizado desde una óptica positivista.

## 2.4 Definición de Términos Básicos

### **El predio**

Terreno del cual se permite el aprovechamiento. (Pérez, 1995, p.316)

### **La Propiedad**

Es la potestad que se tiene para disponer, disfrutar, disponer, usar el bien en armonía con la sociedad y la ley. (Código Civil, 2015, Artículo 923)

### **Procedimiento Registral**

Actos previos a la inscripción de un título. (Fonseca, 2018, p. 32 – 34)

### **Etapa Notarial**

En esta etapa se da la formalización del documento privado. (Fonseca, 2018, p. 32 – 34)

### **Etapa Registral**

En esta etapa se hace la verificación y evaluación de la inscripción, el cual puede ser tachado o requerírsele subsanación de algún documento. (Fonseca, 2018, p. 32 – 34)

### **Observación del Título**

De existir defecto subsanable u obstáculo. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2013, art. 40 – 43)

### **Liquidación del Título**

En caso de que la calificación resultase positiva, se procede a efectuar la liquidación.  
(Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2013, art. 40 – 43)

### **Tacha del Título**

Se da de existir defectos insubsanables o al caducar el plazo para hacerlo o al no pagarse la liquidación. (Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, 2013, art. 40 – 43)

### **Inscripción del Título**

Se da cuando no existe tacha, observación o ha sido subsanada, pagada la liquidación, se procede a la inscripción del título, a partir de ello el adquirente siente una mayor seguridad de lo comprado. (SUNARP, 2013, art. 40 – 43)

### **Registro de Predios**

Su finalidad es brindar seguridad. (Roca, 1954, p.50).

### **Fraude Inmobiliario**

Se suplanta al dueño o se falsifica la documentación y se despoja a su verdadero propietario. (Fonseca, 2018, p. 21 - 28)

### **Alerta Registral**

Servicio que se brinda a la ciudadanía para evitar ser despojada de sus bienes.  
(Fonseca, 2018, p. 21 - 28)

### **Inmovilización Temporal de Partidas de Predios**

Permite bloquear una partida. (Fonseca, 2018, p. 21 - 28)

## **La Buena Fe**

Considerado principio general, a través del cual se evidencia la honradez, verdad exactitud de un hecho, asunto, acto u opinión. (Sierra, 2011, p.123).

### 2.5 Hipótesis de Investigación

#### 2.5.1 Hipótesis General

Si al tercer adquirente de buena fe se le brinda seguridad jurídica en su derecho adquirido, entonces se vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral que se encuentra protegida por una norma constitucional en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

#### 2.5.2 Hipótesis Específicas.

Si el artículo 2, numeral 16 y el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protegen el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad respectivamente, entonces, el legítimo propietario goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

Si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y asimismo por el artículo 2014 del mismo cuerpo normativo, que prevé que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para

otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018, entonces, de prevalecer jurídicamente estas normas se contravendría las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad.

Si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado no protege al verdadero propietario cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

## **Capítulo III**

### **METODOLOGÍA**

#### 3.1 Diseño Metodológico

Contiene la delineación no empírica, toda vez que, las variables permaneces inalterables, abordándose un problema teórico y doctrinario latente en nuestro medio.

##### 3.1.1 Tipo

Es Aplicada en tanto que para el desarrollo de la investigación hemos recurrido a la observación de la realidad donde se advierte el problema; no experimental dado que las variables permanecen inalterables, observándose los fenómenos en su ambiente natural.

##### 3.1.2 Nivel

Es descriptivo, en tanto que, a través de la obtención de datos, busca analizar y describir si en realidad el verdadero propietario se encuentra protegido o si los fraudes inmobiliarios finalmente vencen la seguridad que debería tener el verdadero propietario.

##### 3.1.3 Diseño

Es de carácter no experimental pues se busca comprobar, no someter a experimento nuestra muestra.

### 3.1.4 Enfoque

Complejo o mixto (cuantitativo y cualitativo); analizando la realidad, las normas vigentes, jurisprudencia, y a su vez del compendio de referencias y descomposición de la información estadística que demostrarán la validez de las presunciones planteadas.

## 3.2 Población y Muestra

### 3.2.1 Población

Lo integran:

✓ **Encuestados**

Quienes vertirán la información de acuerdo a sus conocimientos, experiencias y ambito laboral, integrada por: asistentes de funcion notarial, registradores, asitentes registrales, letrados y usuarios.

✓ **Documentos**

El estudio de 5 títulos de la IX Zona Registral de Lima, Oficina de Huacho.

### 3.2.2 Muestra

Se basan en 30 personas, 5 títulos de la oficina registral y las estadísticas necesarias que ayuden a visualizar mejor el problema investigado. Al ser la muestra menor que 100 personas, no solicita de pautas de estadística.

### 3.3 Operacionalización de Variables e Indicadores

VARIABLE	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍNDICE	INSTRUMENTO
<b>V<sub>1</sub></b> <b>Seguridad Jurídica del Tercero de Buena Fe</b>	El C.C. prevé el principio registral de la buena fe y pese a su modificación mediante la Ley 30313, no ha enervado la protección del que goza el tercerista en detrimento del verdadero dueño.	Art. 2014° del C.C., principio de buena fe.	Principio de buena fe.	Ítem	Cuestionario para medir el análisis de la seguridad jurídica del tercero de buena fe y la vulnerabilidad del verdadero propietario registral, Oficina Registral Huacho - Año 2018
			Principio de especialidad		
			Inscripción registral del derecho de propiedad.		
			Protección al tercer adquirente de buena fe.		
		Reconocimiento normativo de la buena fe pública registral.			
		Art. 5° de la Ley 30313 sobre efectos de la cancelación.	Las anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero.	Ítem	
<b>V<sub>2</sub></b> <b>Vulnerabilidad del Derecho del Verdadero Propietario</b>	El derecho al dominio y la invulnerabilidad de éste, está protegido por la Carta Magna del Estado, normas supranacionales, incluso es considerado un derecho humano adquirente.	Norma constitucional	La Declaración Universal de Derechos Humanos	Ítem	Autor: Bach. Pacora Piedra, Alexandra Fabiola  2019.
		Derecho de propiedad.	Carta Magna del Estado, Art. 2°, inc. 16 derechos a la propiedad.	Ítem	
		Derecho a la inviolabilidad de la propiedad.	Art. 70 Carta Magna del Estado. Derecho a la inviolabilidad de la propiedad.		

### 3.4 Técnicas e instrumentos de recolección de datos

#### 3.4.1 Técnicas a emplear

- Análisis documental
- Sentencias o resoluciones con carácter vinculantes
- Entrevistas

#### 3.4.2 Descripción de los instrumentos

a) Entrevistas:

Se ha diseñado el formulario de interrogantes, todas relacionadas a las variables de trabajo.

b) Análisis documental:

Investigación a la doctrina, expedientes registrarles y jurisprudencia nacional y extranjera.

c) Uso de Internet:

Su uso es limitado, solo con la finalidad de recabar antecedentes de la investigación y comparar la doctrina con la problemática actual.

### 3.5 Técnicas para el procesamiento de la información

**Balanceo por tanteo;** es la que se usa para ejecutar ejemplares sencillos y nada complicadas; teniendo en cuenta que la información se obtiene de un reducido número de personas.

## Capítulo IV

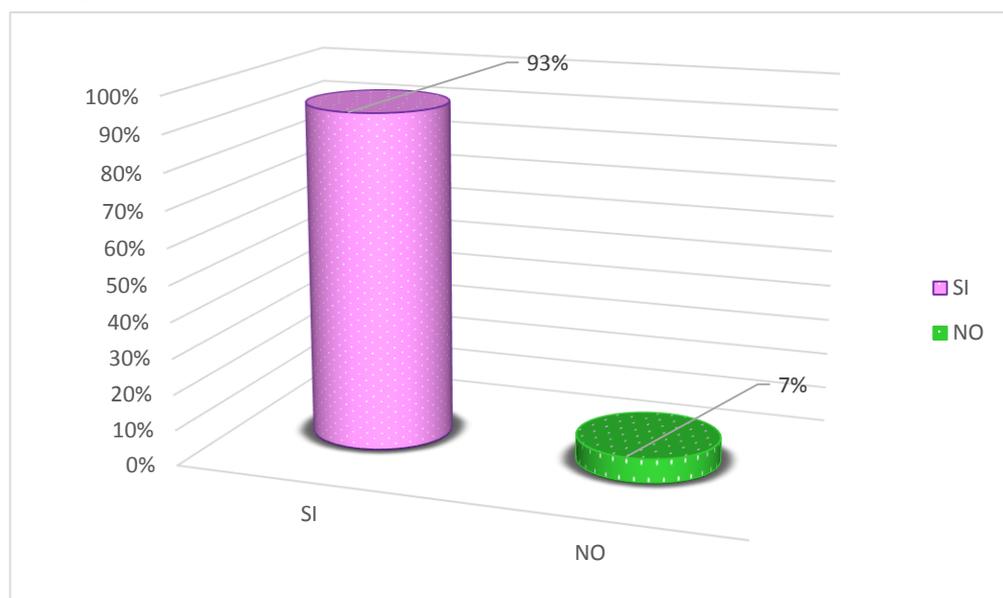
### RESULTADOS

#### 4.1 Análisis descriptivo

**Tabla 1.** *¿Considera que la Constitución Política del Estado protege al tercer adquirente de buena fe?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93%
No	02	07%
Total	30	100%

Origen: Sondeo efectuado a 30 personas entre asistentes, funcionarios registrales, abogados y litigantes.



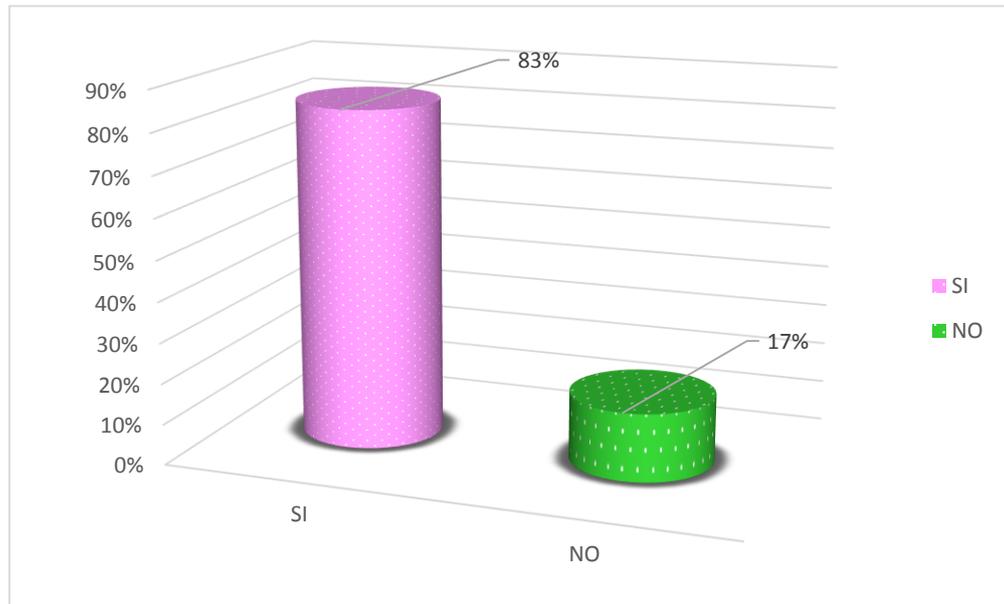
**Figura 1:** *Disposición del porcentaje en razón a si la Constitución Política del Estado protege al tercer adquirente de buena fe*

La configuración 1, demuestra que un 93% se muestra conforme con la interrogante formulada y un 07% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 2.** *¿Considera que existe conflicto de normas entre la Constitución Política del Estado y las normas registrales respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	25	83%
No	05	17%
Total	30	100%

Origen: Ídem



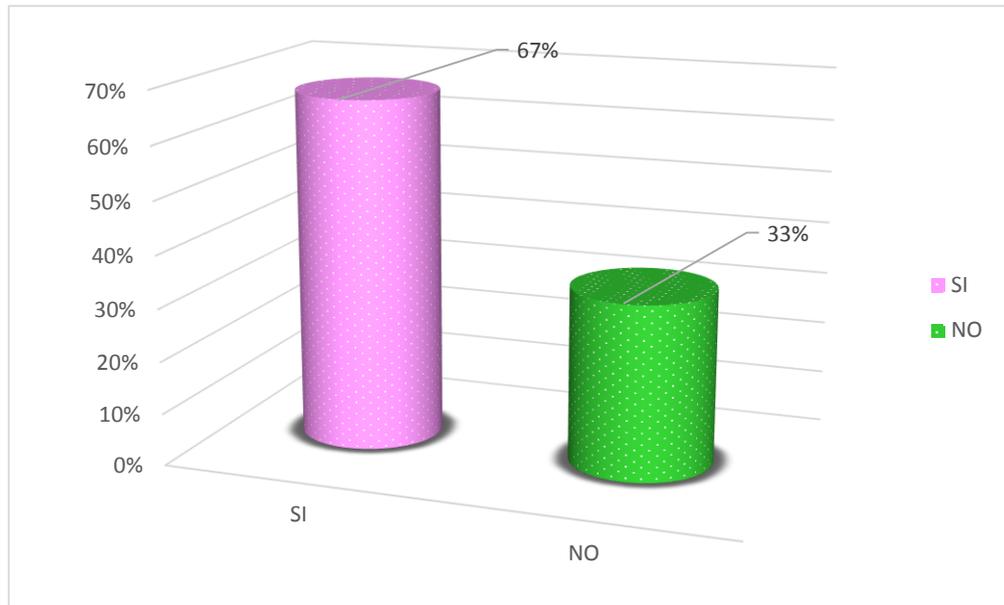
**Figura 2:** *Disposición del porcentaje en razón a si existe conflicto de normas entre la Constitución Política del Estado y las normas registrales respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe*

La configuración 2, demuestra que un 83% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 17% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 3.** *¿Considera usted que la Constitución Política del Estado al proteger la propiedad, también protege al adquirente, tercero de buena fe?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



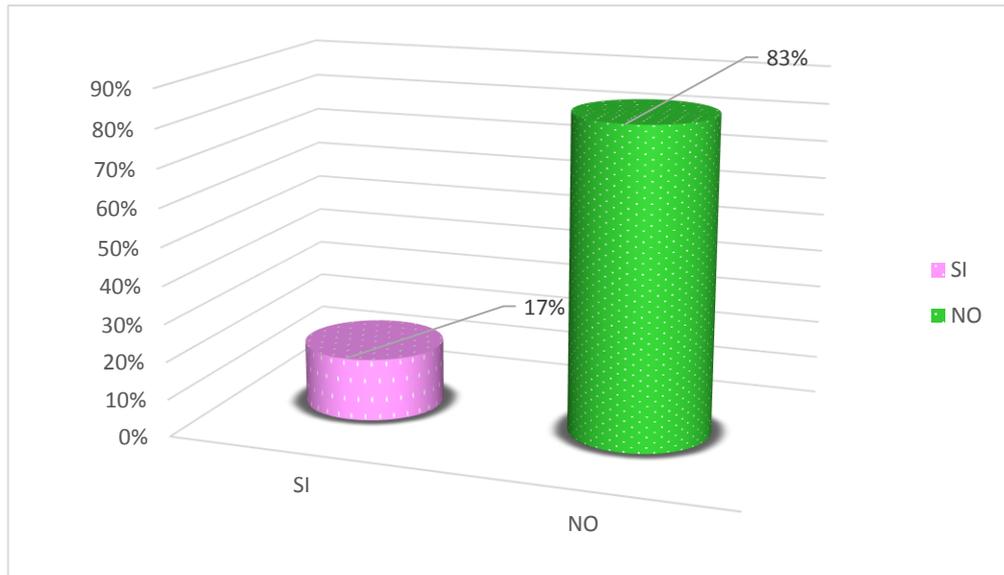
**Figura 3:** Disposición del porcentaje en razón a si la Constitución Política del Estado al proteger la propiedad, también protege al adquirente, tercero de buena fe

La configuración 3, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 4.** ¿Considera usted que el principio de buena fe registral, es un principio de rango constitucional?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	05	17%
No	25	83%
Total	30	100%

Origen: Ídem



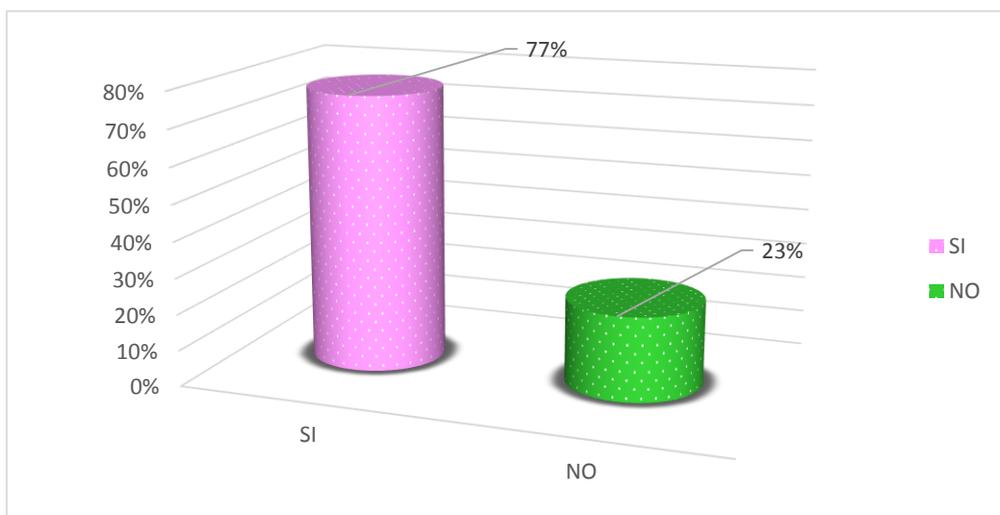
**Figura 4:** Disposición del porcentaje en razón a si el principio de buena fe registral, es un principio de rango constitucional

La configuración 4, demuestra que un 83% se muestra en desacuerdo con la interrogante planteada y un 17% se muestra conforme con la interrogante.

**Tabla 5.** ¿Considera que frente a una venta fraudulenta no solo debe acarrear la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también el subsiguiente aun siendo de buena fe?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	23	77%
No	07	23%
Total	30	100%

Origen: Ídem



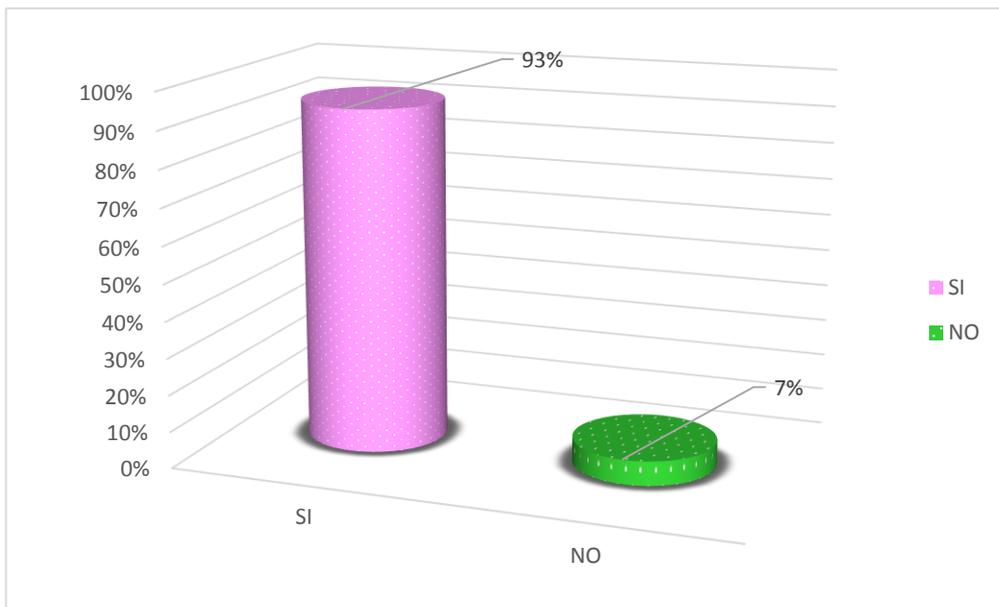
**Figura 5:** Disposición del porcentaje en razón así es que frente a una venta fraudulenta no solo debe acarrear la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también el subsiguiente aun siendo de buena fe

La configuración 5, demuestra que un 77% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 23% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 6.** ¿Considera que existe conflicto de normas entre la Constitución Política del Estado y las normas del Código Civil en cuanto al derecho del tercer adquirente de buena fe?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93%
No	02	07%
Total	30	100%

Origen: Ídem



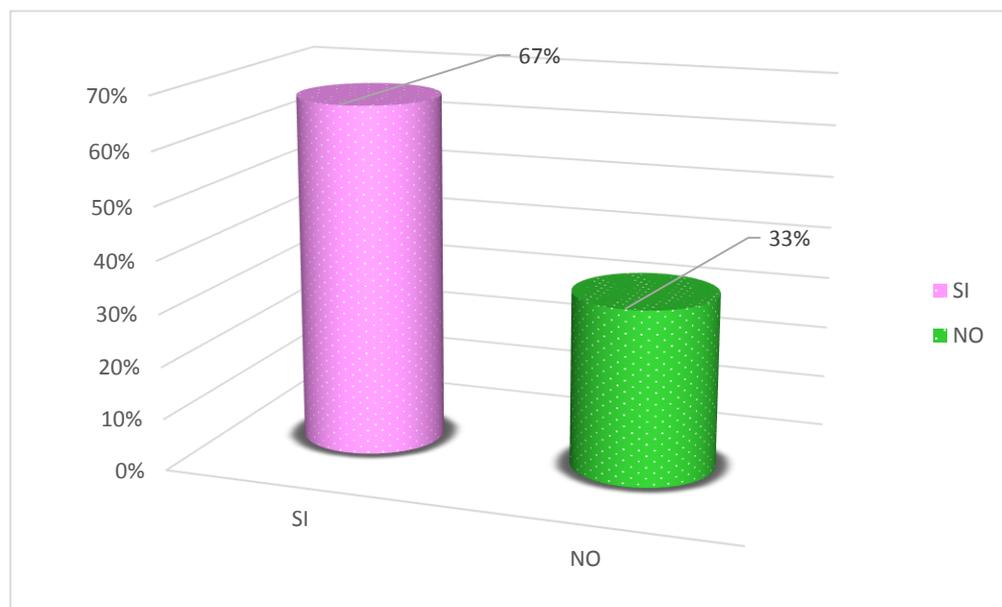
**Figura 6:** Disposición del porcentaje en razón a si existe conflicto de normas entre la Constitución Política del Estado y las normas del Código Civil en cuanto al derecho del tercer adquirente de buena fe

La configuración 6, demuestra que un 93% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 07% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 7.** *¿Considera que habiendo una colisión entre norma de la Constitución Política del Estado y las normas registrales deben derogarse o modificarse estos últimos respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



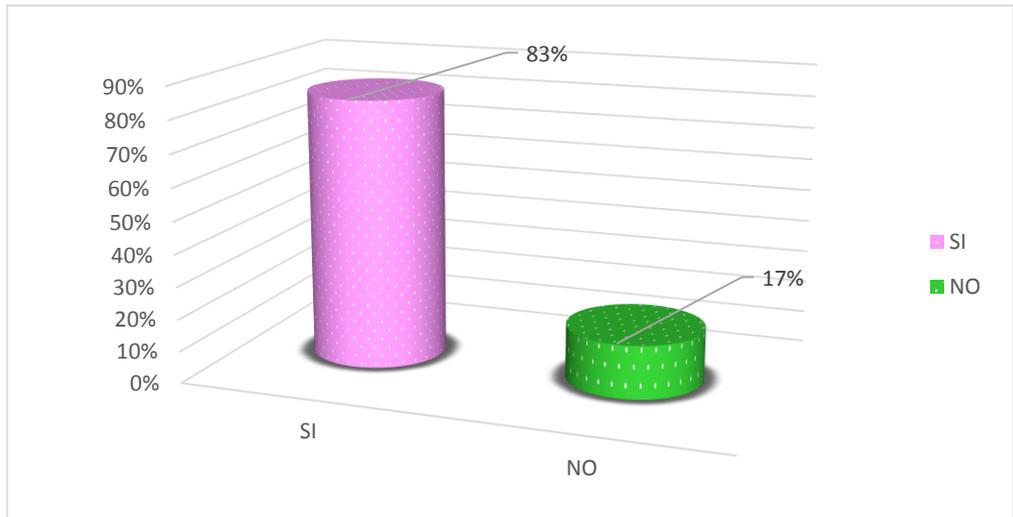
**Figura 7:** *Disposición del porcentaje en razón habiendo una colisión entre norma de la Constitución Política del Estado y las normas registrales deben derogarse o modificarse estos últimos respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe*

La configuración 7, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 8.** *¿Considera que habiendo una colisión entre norma de la Constitución Política del Estado y las normas del Código Civil deben derogarse estos últimos respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	25	83%
No	05	17%
Total	30	100%

Origen: Ídem



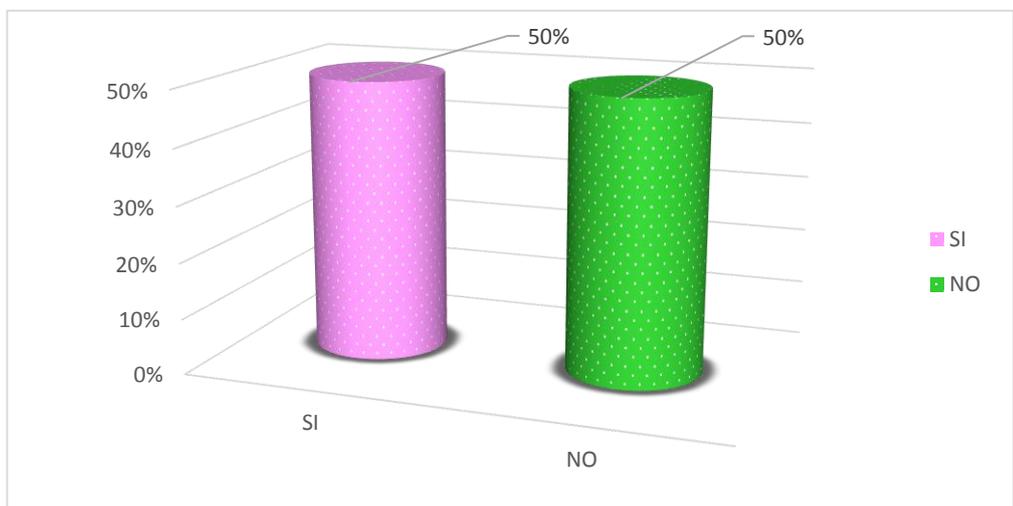
**Figura 8:** Disposición del porcentaje en razón a si habiendo una colisión entre norma de la Constitución Política del Estado y las normas del Código Civil deben derogarse estos últimos respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe

La configuración 8, demuestra que un 83% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 17% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 9.** ¿Considera que el derecho del tercer adquirente de buena fe debe permanecer inalterable, porque existe una verdad objetiva que se desprende de los Registros Públicos?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	15	50%
No	15	50%
Total	30	100%

Origen: Ídem



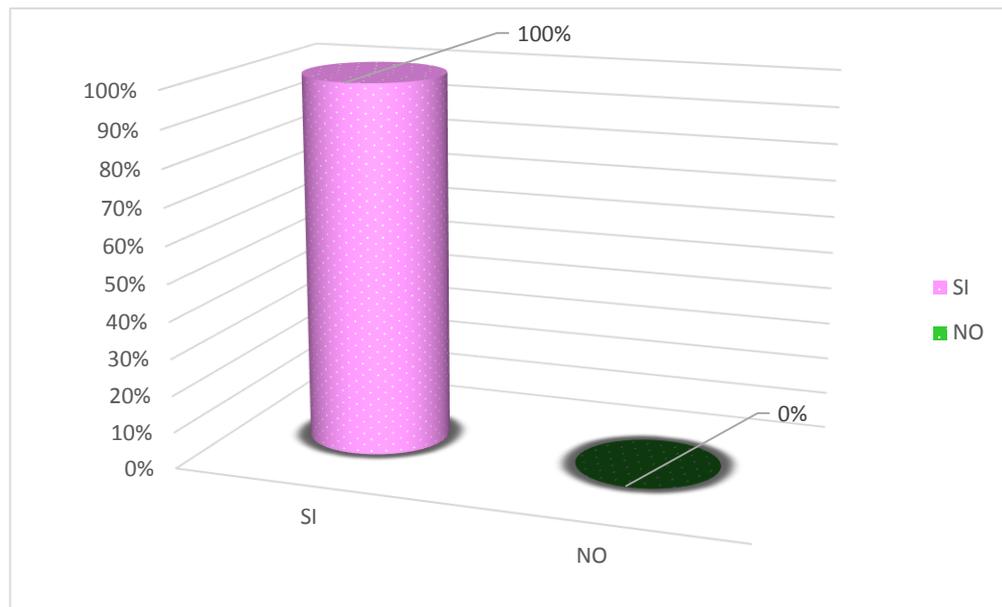
**Figura 9:** Disposición del porcentaje en razón a si el derecho del tercer adquirente de buena fe debe permanecer inalterable, porque existe una verdad objetiva que se desprende de los Registros Públicos

La configuración 9, demuestra que un 50% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 50% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 10.** ¿Considera que el derecho del tercer adquirente de buena fe debe permanecer inalterable, pero que frente a una vulneración registral el Estado debe asistirle por las deficiencias del registro de predios?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	30	100%
No	00	00%
Total	30	100%

Origen: Ídem



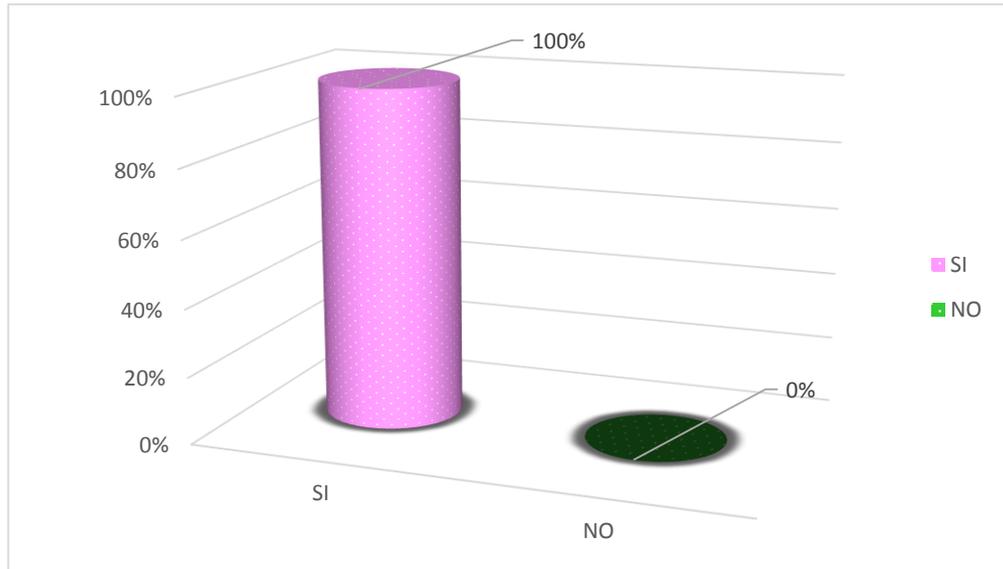
**Figura 10:** Disposición del porcentaje en razón el derecho del tercer adquirente de buena fe debe permanecer inalterable, pero que frente a una vulneración registral el Estado debe asistirle por las deficiencias del registro de predios

La configuración 10, demuestra que un 100% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 0% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 11.** *¿Considera que el derecho del tercer adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en la defensa de los derechos especialmente de propiedad?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	30	100%
No	00	00%
Total	30	100%

Origen: Ídem



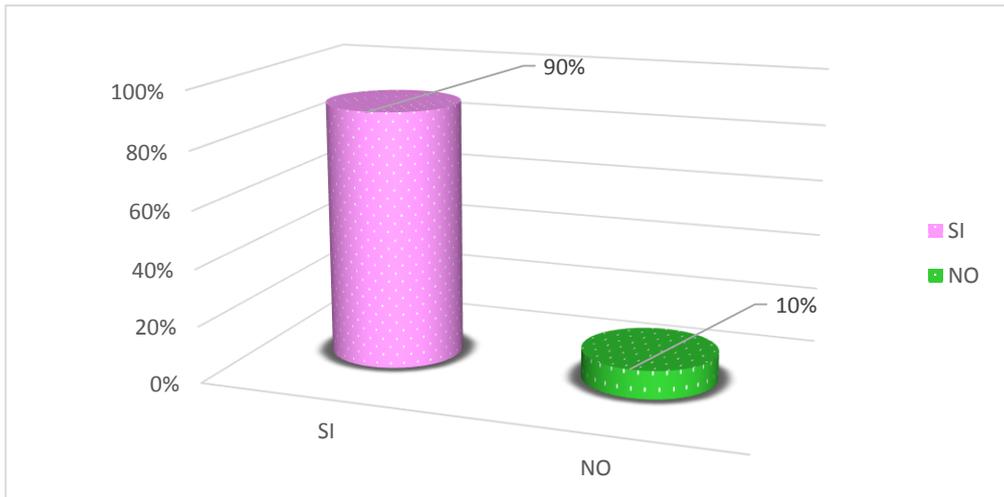
**Figura 11:** *Disposición del porcentaje en razón a si el derecho del tercer adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en la defensa de los derechos especialmente de propiedad*

La configuración 11, demuestra que un 100% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 0% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 12.** *¿Considera que el tercer adquirente no debe amparar su derecho de propiedad solo en el principio de buena fe, sino otros derechos de carácter subjetivo?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	27	90%
No	03	10%
Total	30	100%

Origen: Ídem



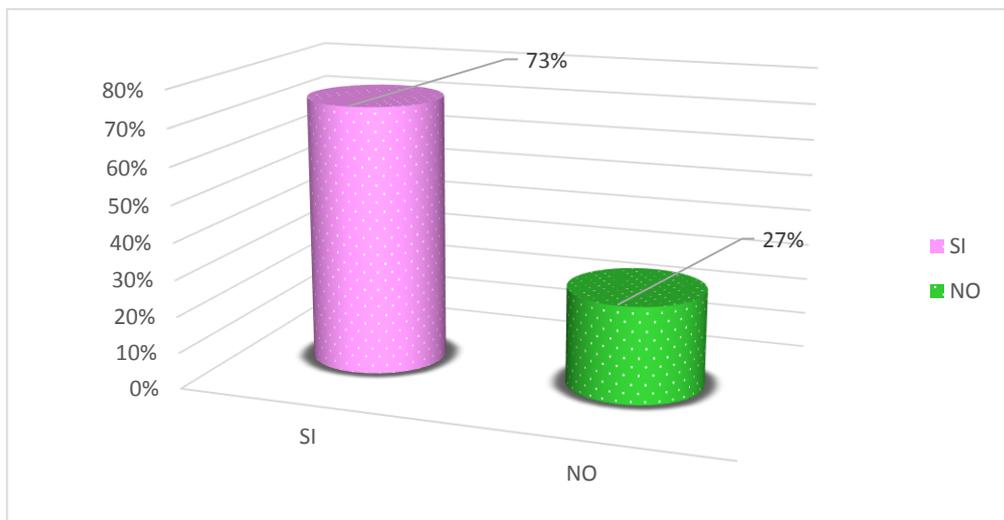
**Figura 12:** Disposición del porcentaje en razón a si el tercer adquirente no solo debe amparar su derecho de propiedad no solo en el principio de buena fe, sino otros derechos de carácter subjetivo

La configuración 12, demuestra que un 90% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 10% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 13.** ¿Según su opinión, actualmente el principio de buena fe ha quedado relegado a un segundo plano, por cuanto a los terceros adquirentes se les exige otros actos como la verificación del título archivado?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	22	73%
No	08	27%
Total	30	100%

Origen: Ídem



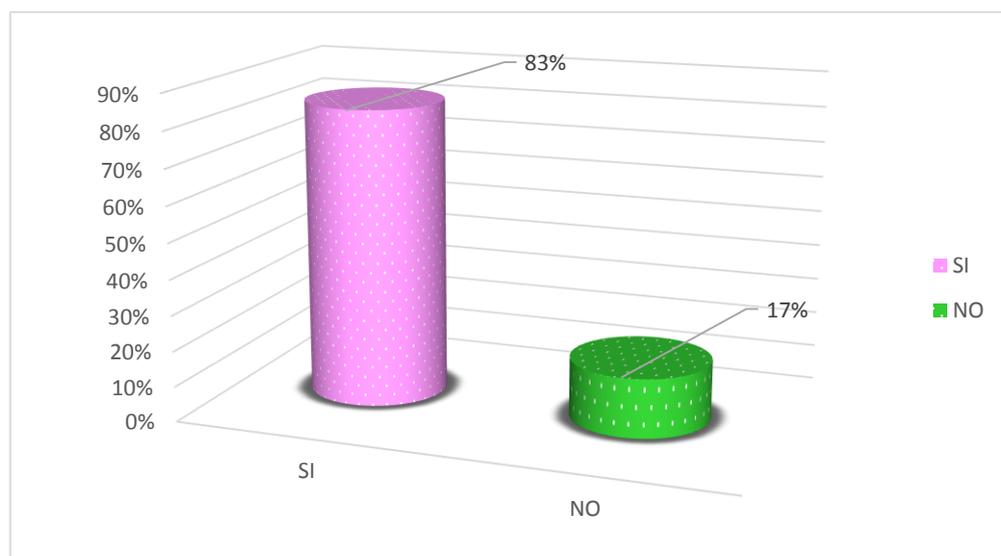
**Figura 13:** Disposición del porcentaje en razón a si actualmente el principio de buena fe ha quedado relegado a un segundo plano, por cuanto a los terceros adquirentes se les exige otros actos como la verificación del título archivado

La configuración 13, demuestra que un 73% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 27% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 14.** ¿Desde su óptica si el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protege el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad, entonces, el legítimo propietario goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	25	83%
No	05	17%
Total	30	100%

Origen: Ídem



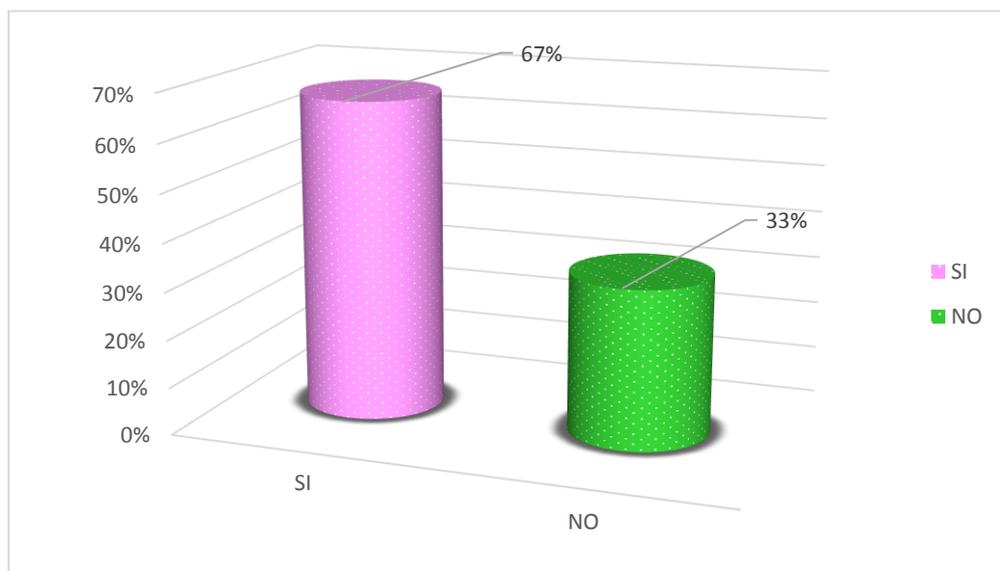
**Figura 14:** Disposición del porcentaje en razón a si el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protege el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad, entonces, el legítimo propietario goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe

La configuración 14, demuestra que un 83% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 17% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 15.** *¿Según su opinión, frente a la discusión normativa sobre protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad entre la Constitución y Código Civil se impone el de mayor jerarquía?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



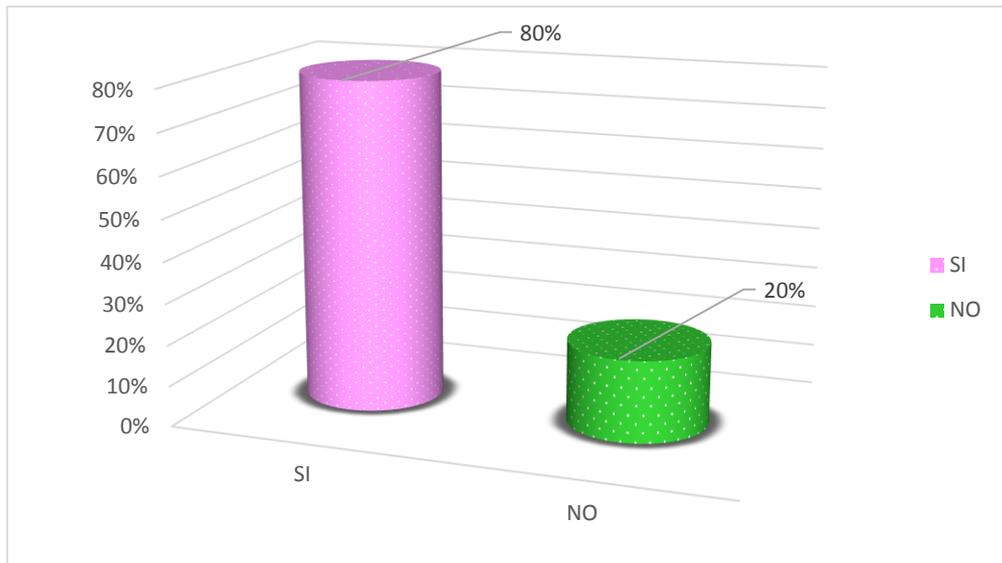
**Figura 15:** *Disposición del porcentaje en razón a si frente a la discusión normativa sobre protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad entre la Constitución y Código Civil se impone el de mayor*

La configuración 15, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 16.** *¿Considera que la norma sobre la oposición al procedimiento registral no tiene la importancia que tenía cuando se reguló?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	24	80%
No	06	20%
Total	30	100%

Origen: Ídem



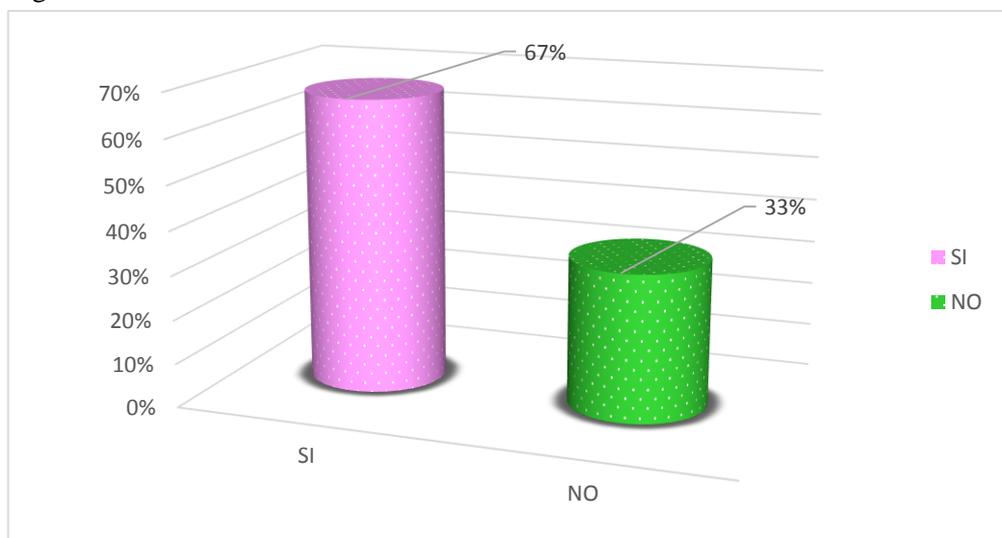
**Figura 16:** Disposición del porcentaje en razón a si la norma sobre la oposición al procedimiento registral no tiene la importancia que lo tenía cuando se reguló

La configuración 16, demuestra que un 80% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 20% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 17.** ¿Considera que la norma sobre la oposición al procedimiento registral que impedía la escrituración de transferencia en una notaría que no tenía jurisdicción permite que se siga vulnerando el derecho del adquirente?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



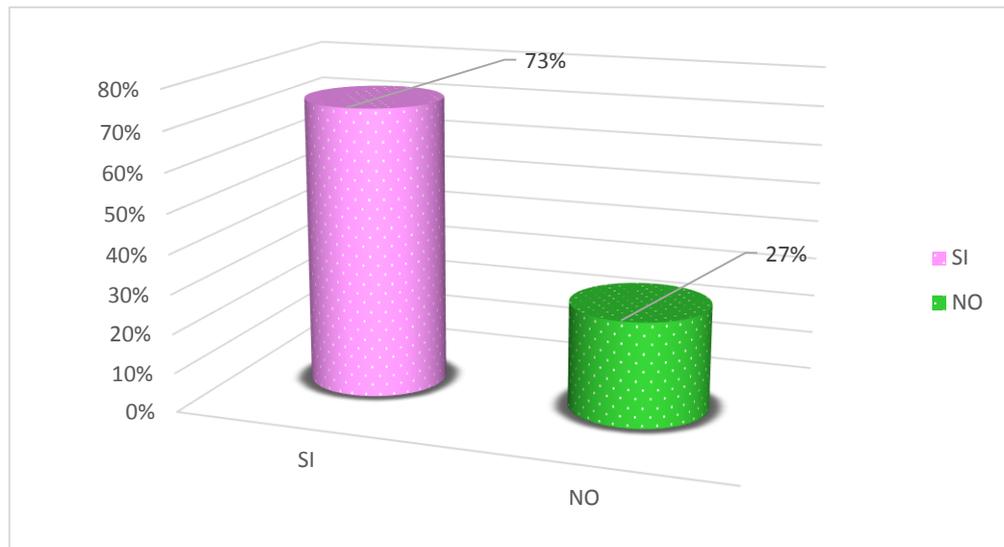
**Figura 17:** Disposición del porcentaje en razón a si la norma sobre la oposición al procedimiento registral que impedía la escrituración de transferencia en una notaría que no tenía jurisdicción permite que se siga vulnerando el derecho del adquirente

La configuración 17, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 18.** ¿Según su opinión, no debe haber discusión normativa entre la Constitución y Código Civil por cuanto además de la norma constitucional, existe una protección de las normas supranacionales?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	22	73%
No	08	27%
Total	30	100%

Origen: Ídem



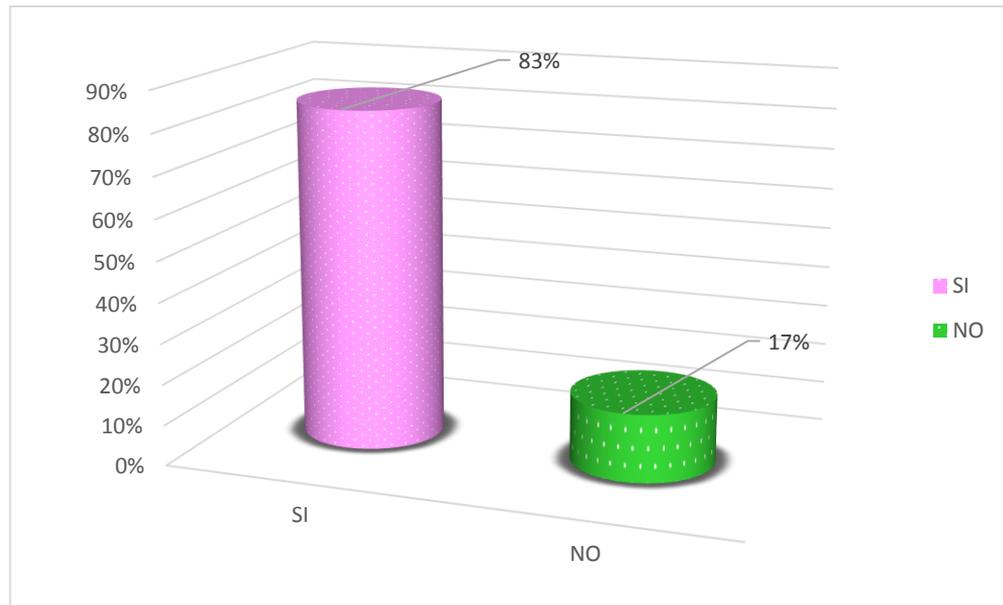
**Figura 18:** Disposición del porcentaje en razón a si no debe haber discusión normativa entre la Constitución y Código Civil por cuanto además de la norma constitucional, existe una protección de las normas supranacionales

La configuración 18, demuestra que un 73% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 27% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 19.** *¿Considera usted que la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad especialmente de propiedad inmueble es la Constitución Política del Estado antes que el Código Civil o la Ley 30313?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	25	83%
No	05	17%
Total	30	100%

Origen: Ídem



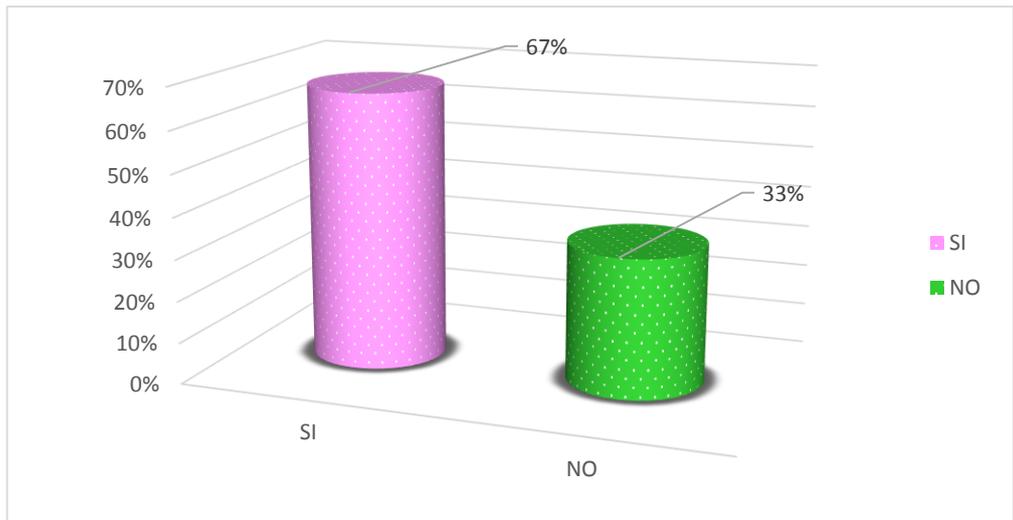
**Figura 19:** *Disposición del porcentaje en razón a si la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad especialmente de propiedad inmueble es la Constitución Política del Estado antes que el Código Civil o la Ley 30313*

La configuración 19, demuestra que un 83% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 17% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 20.** *¿Considera usted que en la práctica o de manera indirecta la Constitución Política del Estado, no protege al verdadero propietario, sino al que ejerce la propiedad, aun de manera ilegal o ilícita?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



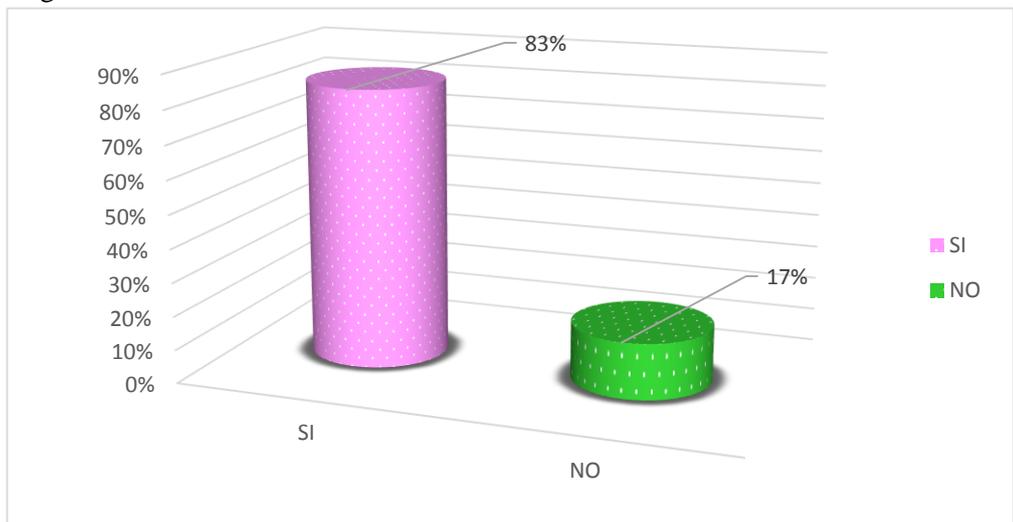
**Figura 20:** Disposición del porcentaje en razón a si en la práctica o de manera indirecta la Constitución Política del Estado, no protege al verdadero propietario, sino al que ejerce la propiedad, aun de manera ilegal o ilícita

La configuración 20, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 21.** ¿Considera que, al protegerse al tercero de buena fe, se perjudica al real propietario por lo que se vulnera el derecho de propiedad predial y se vulnera la Constitución Política del Estado?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	25	83%
No	05	17%
Total	30	100%

Origen: Ídem



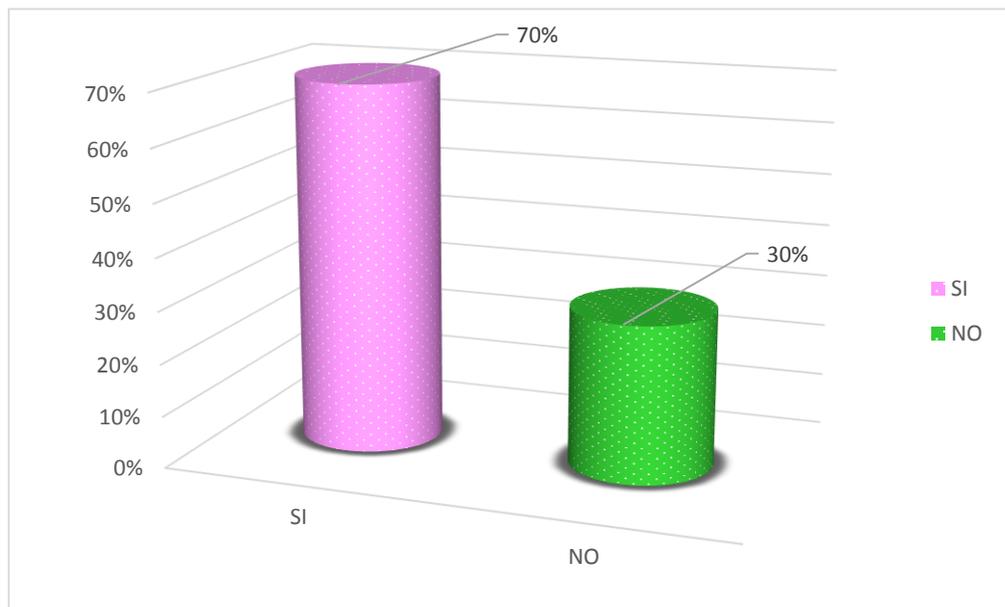
**Figura 21:** Disposición del porcentaje en razón a si al protegerse al tercero de buena fe, se perjudica al real propietario por lo que se vulnera el derecho de propiedad predial y se vulnera la Constitución Política del Estado

La configuración 21, demuestra que un 83% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 17% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 22.** ¿Considera que el contenido del artículo 70° de la Constitución Política, objetivamente no es protectora, sino meramente declarativa?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	21	70%
No	09	30%
Total	30	100%

Origen: Ídem



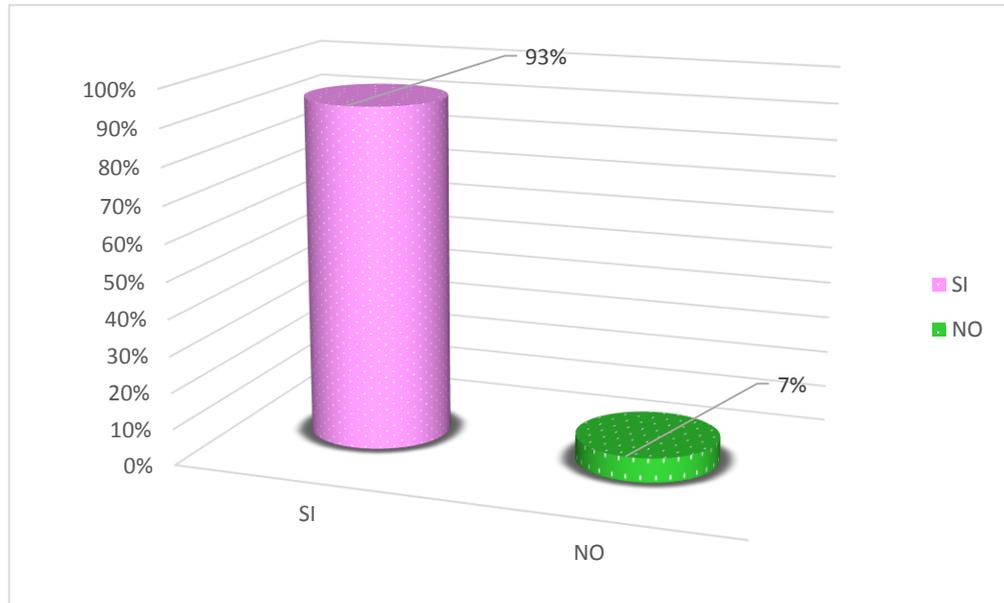
**Figura 22:** Disposición del porcentaje en razón a si el contenido del artículo 70° de la Constitución Política, objetivamente no es protectora, sino meramente declarativa

La configuración 22, demuestra que un 70% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 30% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 23.** *¿Considera que, frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, aun si hay un tercero de buena fe, se debe proteger al propietario restituyéndole su derecho?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	28	93%
No	02	07%
Total	30	100%

Origen: Ídem



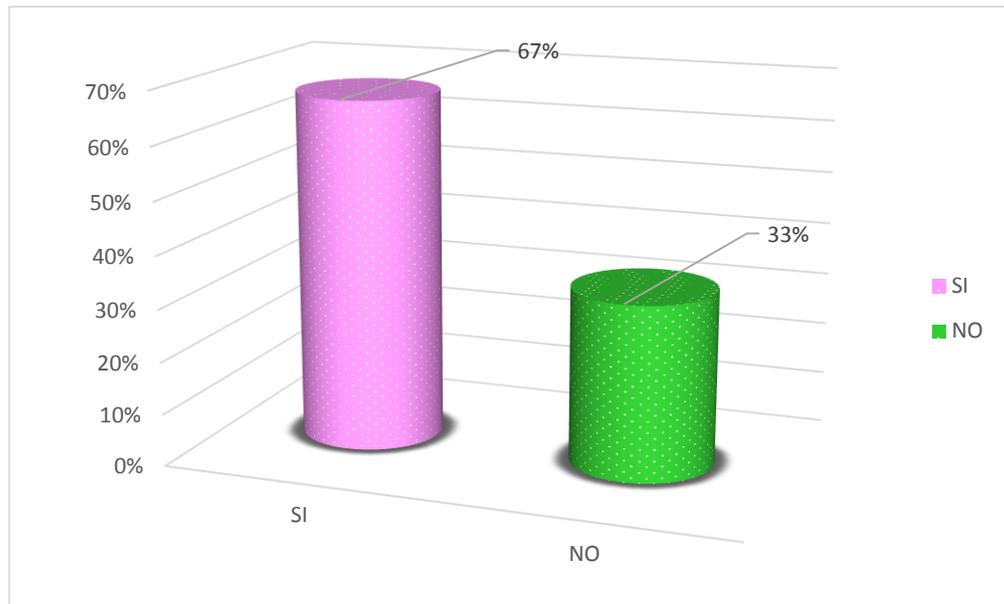
**Figura 23:** *Disposición del porcentaje en razón a si frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, aun si hay un tercero de buena fe, se debe proteger al propietario restituyéndole su derecho*

La configuración 23, demuestra que un 93% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 07% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 24.** *¿Considera que, frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, si hay un tercero de buena fe perjudicado se le debe indemnizar, pero se debe restituir el bien a favor del verdadero propietario?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



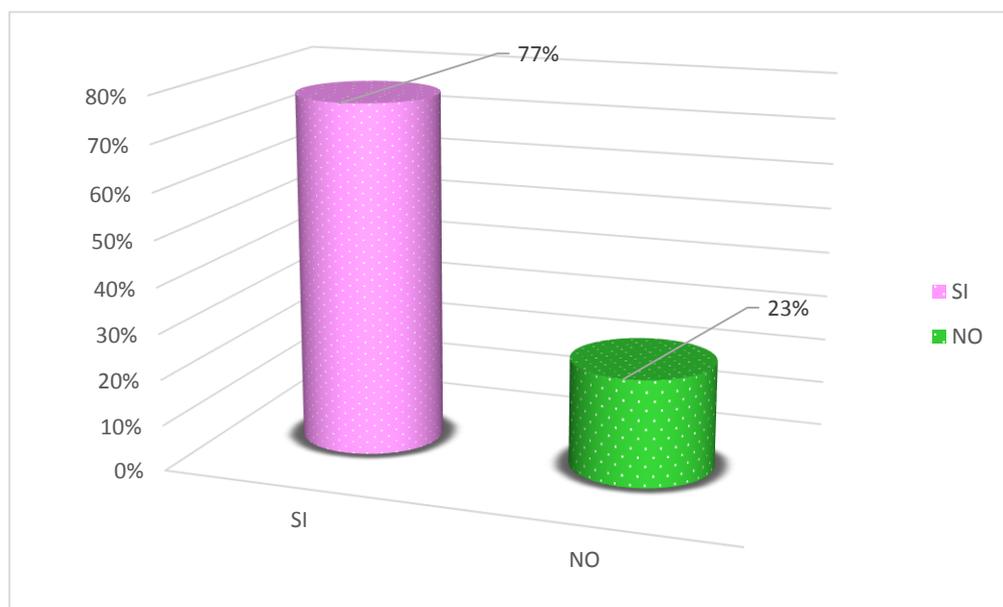
**Figura 24:** Disposición del porcentaje en razón a si frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, si hay un tercero de buena fe perjudicado se le debe indemnizar, pero se debe restituir el bien a favor del verdadero propietario

La configuración 24, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 25.** ¿Considera que, si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, ¿el Estado no protege al verdadero propietario, cuándo pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta?

	Frecuencia	Porcentaje
Si	23	77%
No	07	23%
Total	30	100%

Origen: Ídem



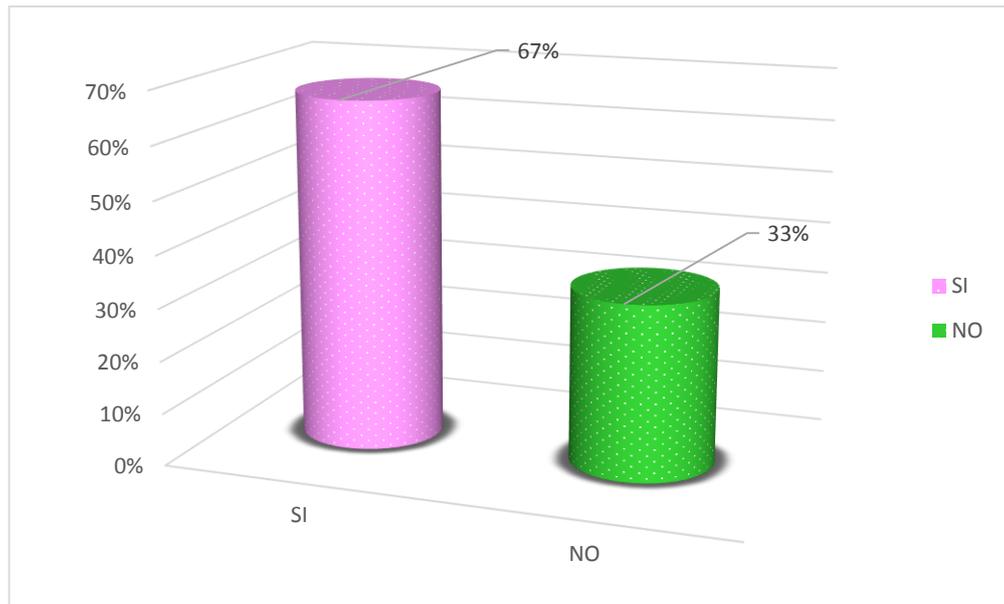
**Figura 25:** Disposición del porcentaje en razón a si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado no protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta

La configuración 25, demuestra que un 77% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 23% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

**Tabla 26.** *¿Si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° y el artículo 2014 del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe, entonces, al prevalecer en la práctica estas normas se contraviene las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad?*

	Frecuencia	Porcentaje
Si	20	67%
No	10	33%
Total	30	100%

Origen: Ídem



**Figura 26:** Disposición del porcentaje en razón a si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° y el artículo 2014 del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe, entonces, al prevalecer en la práctica estas normas se contraviene las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad

La configuración 26, demuestra que un 67% se muestra conforme con la interrogante planteada y un 33% se muestra en desacuerdo con la interrogante.

## 4.2 Análisis inferencial

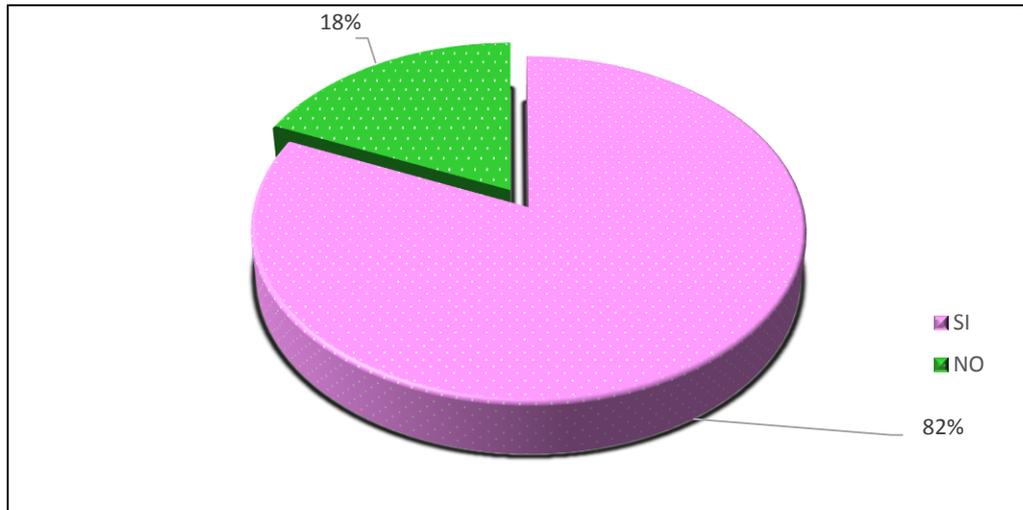
### 4.2.1 Hipótesis General

$H_a$  : Si al tercer adquirente de buena fe, se le brinda seguridad jurídica en su derecho adquirido, entonces se vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral que se encuentra protegida por una norma constitucional en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

$H_o$  : Si al tercer adquirente de buena fe, se le brinda seguridad jurídica en su derecho adquirido, entonces no se vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral que se encuentra protegida por una norma constitucional en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

Una vez apreciada la adecuación, se afirma que lo expresado en la adaptación refleja la **magnitud de muy buena**, conforme la configuración de la interrogante 21.

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	25	83%
NO	05	17%
TOTAL	30	100%



**En conclusión:**

Luego de la confrontación los resultados obtenidos estadísticamente, la información permite sostener que está comprobada la hipótesis alternativa y respecto a nula, esta es rechazada; entonces existe un correlato o una relación entre las variables: *seguridad jurídica y vulneración de la norma constitucional*.

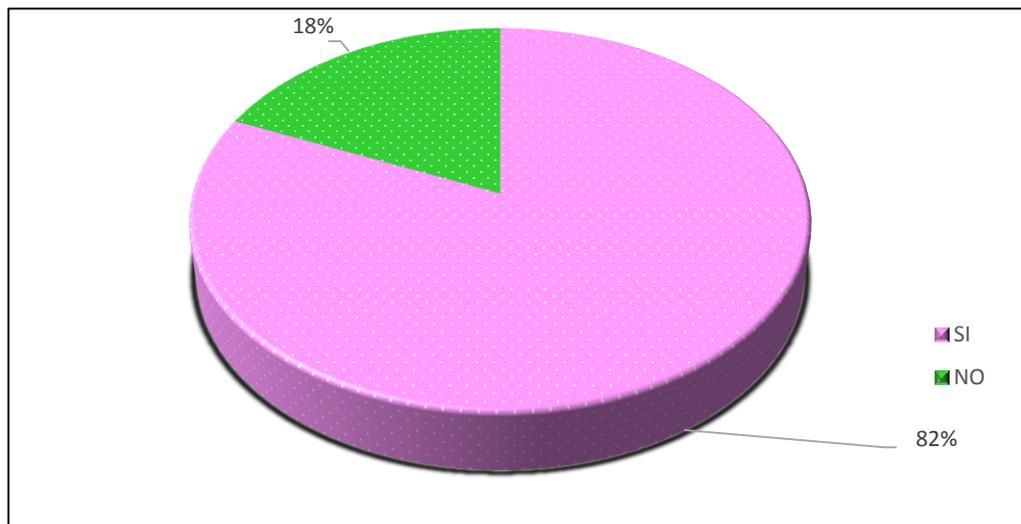
**4.2.2 Hipótesis Especifica 1**

H<sub>a</sub> : Si el artículo 2, numeral 16 y el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protegen el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad respectivamente, entonces, el legítimo propietario goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

H<sub>0</sub> : Si el artículo 2, numeral 16 y el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protegen el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad respectivamente, entonces, el legítimo propietario no goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

Una vez apreciada la adecuación, se afirma que el enunciado de dicha adaptación refleja una **magnitud muy buena**, según la configuración de la pregunta 14.

	Frecuencia	Porcentaje
SI	25	83%
NO	05	17%
TOTAL	30	100%



**En conclusión:**

Luego de la confrontación los resultados obtenidos estadísticamente la información, permite sostener que está comprobada la hipótesis alternativa y respecto a nula, esta es rechazada; entonces existe un correlato o una relación entre las variables: *Protección del tercer adquirente de buena fe y vulneración del derecho de propiedad del verdadero propietario registral.*

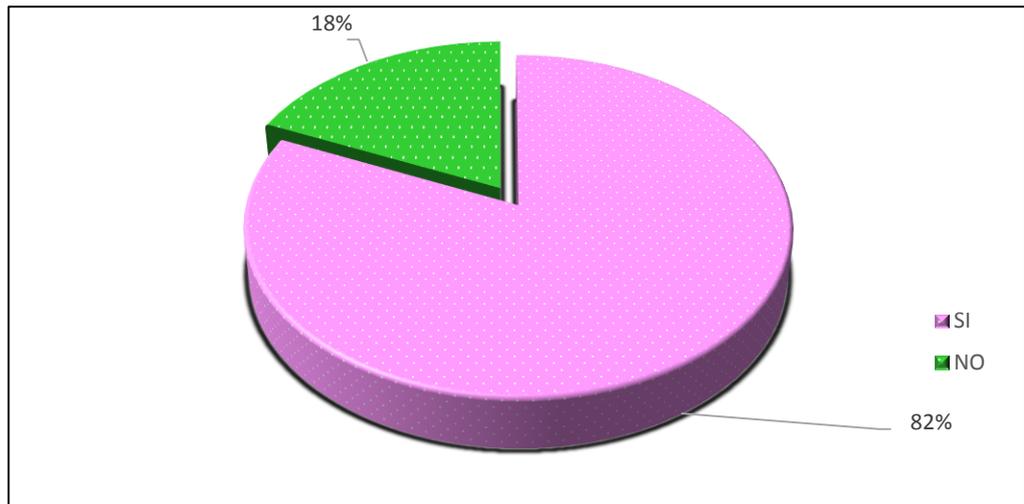
### 4.2.3 Hipótesis Específica 2

$H_a$  : Si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y asimismo por el artículo 2014 del mismo cuerpo normativo, que prevé el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018, entonces, de prevalecer jurídicamente estas normas se contravendría las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad.

$H_o$  : Si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y asimismo por el artículo 2014 del mismo cuerpo normativo, que prevé el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018, entonces, de prevalecer jurídicamente estas normas se contravendría las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad.

Una vez apreciada la adecuación, se afirma que lo expresado en la adaptación refleja la **magnitud de muy buena**, conforme la configuración de la pregunta 26.

	Frecuencia	Porcentaje
SI	20	67%
NO	10	33%
TOTAL	30	100%



**En conclusión:**

Luego de la confrontación los resultados obtenidos estadísticamente la información, permite sostener que está comprobada la hipótesis alternativa y respecto a nula, esta es rechazada; entonces existe un correlato o una relación entre las variables: *reglas de la buena fe según el artículo 2014 y contravención de las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad*

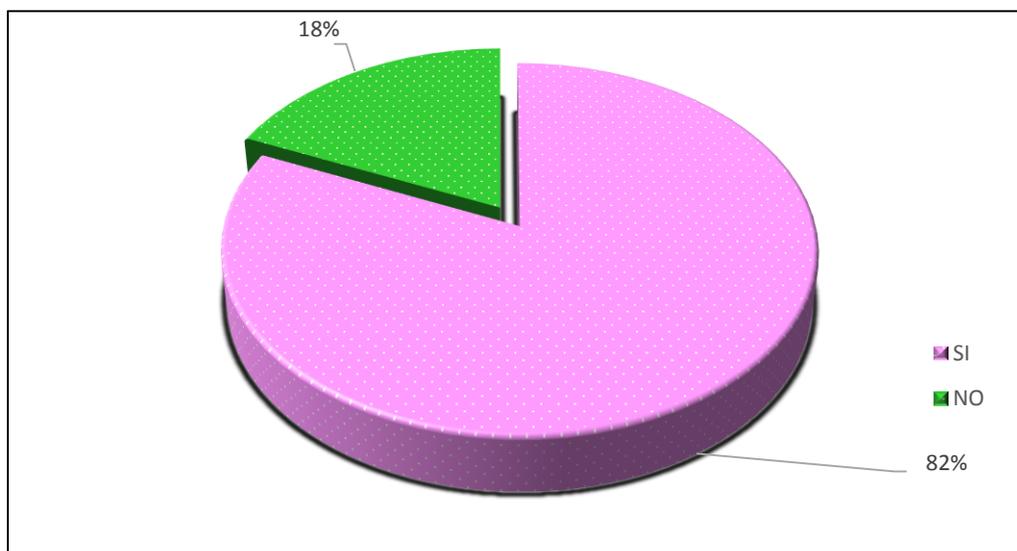
**4.2.4 Hipótesis Especifica 3**

H<sub>a</sub> : Si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado no protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

H<sub>0</sub> : Si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.

Una vez apreciada la adecuación, se afirma que lo expresado en la adaptación refleja la **magnitud de muy buena**, conforme la configuración de la interrogante 25.

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	23	77%
NO	07	23%
TOTAL	50	100%



**En conclusión:**

Luego de la confrontación los resultados obtenidos estadísticamente la información, permite sostener que está comprobada la hipótesis alternativa y respecto a nula, esta es rechazada; entonces existe un correlato o una relación entre las variables: *Estado no protege al verdadero propietario y pérdida de la propiedad por transferencias fraudulentas.*

## **Capítulo V**

### **DISCUSIÓN**

#### 5.1 Discusión

Contemplando la realidad y confrontándola con los apuntes de cálculos, permiten alcanzar auténticas peculiaridades, al evidenciarse que existen antecedentes sobre el estudio de las transferencias fraudulentas y que no han merecido un resarcimiento por parte de ninguna de las instituciones estatales.

La información obtenida después de encuestar a la muestra poblacional evidencia que existe un gran porcentaje de encuestados, 83%, que señala que, al protegerse al tercero de buena fe, se perjudica al verdadero dueño, violando la seguridad del derecho de dominio establecida en la Carta Magna del Estado. Esta consideración está en correlato con lo que prevé la Carta Magna en su art. 70° sobre la inviolabilidad del dominio.

Asimismo, este resultado y después de la encuesta a la misma cantidad de nuestra muestra (30 personas) habría que decir que respecto a las normas de la buena fe, indicadas en el art. 2014 y contravención de los preceptos constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de dominio, un 67% considera que, el tercero

de buena fe se encuentra amparado por el art. 1362° y art. 2014 del C.C. que prevé que los convenios deben tratar, solemnizarse y efectuar según las normas de la buena fe, entonces, al prevalecer en la práctica estas normas infra constitucionales se contraviene las normas que amparan la inviolabilidad del derecho de dominio, art. 70 de la Carta Magna.

Finalmente, los 30 encuestados, si bien es cierto, prefieren que se proteja en orden jerárquico al verdadero propietario; sin embargo, debe indemnizarse a quien se ve afectado por el perjuicio económico, es decir al tercero de buena fe. Así pues, un 67% considera que, frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, si hay un tercero de buena fe perjudicado se le debe indemnizar, pero se debe restituir el bien a favor del verdadero propietario.

## Capítulo VI

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 6.1 Conclusiones

**Primero** : Brindar seguridad jurídica al tercer adquirente de buena fe trasgrede el derecho de dominio del verdadero dueño registral que está amparada en una norma constitucional.

**Segundo** : El art. 2, numeral 16 y el art. 70° de la Carta Constitucional del Estado, cautela el derecho de dominio y a su inviolabilidad respectivamente, entonces, el legítimo propietario debe gozar de un mejor y mayor derecho que del tercerista adquirente.

**Tercero** : El tercerista se encuentra protegido por el art. 1362° del C.C. que prevé que los convenios deben tratar, solemnizarse y efectuar según las normas de la buena fe y asimismo por el art. 2014 del mismo cuerpo normativo.

**Cuarto** : No se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado no protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta.

**Quinto** : La Constitución Política del Estado, en la práctica no protege al verdadero propietario, sino al que ejerce la propiedad, aun de manera ilegal o ilícita.

**Sexto** : El Estado no ha previsto normativamente una indemnización para el propietario perjudicado por las transferencias fraudulentas.

**Sétimo** : No debe haber discusión normativa entre la Constitución y Código Civil por cuanto además de la norma constitucional, ya que existe una protección de las normas supranacionales un 73% lo respalda.

## 6.2 Recomendaciones

- Si hay una protección del tercero de buena fe, mínimamente debe preverse una protección indemnizatoria al propietario protegido.
- Las normas de mayor jerarquía de la protección del derecho de dominio deben imponerse frente a las transferencias fraudulentas, por lo tanto, el Estado debe asumir sus responsabilidades y proteger al verdadero propietario.
- Se recomienda a los propietarios hacer uso de los mecanismos protectores que las normas positivas hoy ofrecen, tales como la inmovilización registral y alerta registral.
- Frente a una transferencia fraudulenta, el propietario debe hacer uso de la Ley de oposición a fin de buscar suspender o cancelar de manera urgente el procedimiento registral y asiento registral.
- La tendencia actual de todos los sistemas registrales que además se encuentran amparados por sus legislaciones más resaltantes, nos indican que la acción tuitiva del propietario es preocupación principal del estado, de allí que nuestras recomendaciones que se active todos los mecanismos y entidades para proteger.

## REFERENCIAS

### 7.1 Fuentes Documentales

Acción de Inconstitucionalidad , 00030-2004-PI/TC (Tribunal Constitucional 18 de 09 de 2013).

Acción de Inconstitucionalidad, 0008-2003-AI/TC (Tribunal Constitucional 11 de 11 de 2003).

Acción de Inconstitucionalidad, 0016-2002-AI/TC (Tribunal Constitucional 30 de 04 de 2003).

Agravio Constitucional, 043-2007-PA/TC (Tribunal Constitucional 19 de 12 de 2007).

Agravio Constitucional, 05614-2007-PA/TC (Tribunal Constitucional 20 de 03 de 2009).

Casación N° 1208-2006-Piura. (02 de 07 de 2007). Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República. *Normas Legales. Diario Oficial El Peruano*, pág. 19783.

Casación N° 2199-06-Lambayeque. (03 de 07 de 2007). Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República. *Normas Legales. Diario Oficial El Peruano*, págs. 19979 - 19980.

Decreto Legislativo 1049, Ley del Notariado (Congreso de la República 25 de 06 de 2008).

Decreto Supremo N° 010-2010-JUS. (22 de 07 de 2010). Texto Único Ordenado del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1049 - Decreto Legislativo del Notariado. *Normas Legales. Diario Oficial El Peruano*, págs. 422679 - 422690.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia de la República 20 de 12 de 2012).

Séptimo Pleno Casatorio Civil, Casación N° 3671-2014-Lima (Corte Suprema de Justicia de la República 05 de 11 de 2015).

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-SUNARP-SN (SUNARP 18 de 05 de 2012).

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. (26 de 11 de 2013). Modifican el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos y aprueban la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. “Directiva que regula el procedimiento para la inmovilización temporal de las partidas de predios”. *Normas Legales - Diario Oficial El Peruano*, págs. 37 - 40.

#### 6.1 Fuentes Bibliográficas

Avendaño, J. (2003). *Código Civil comentado por los cien mejores especialistas* (Vol. Tomo V). Lima Metropolitana, Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Avendaño, J. (2015). *Derecho a la propiedad. La Constitución comentada* (3 ed., Vol. I). Lima Metropolitana, Lima, Perú: Gaceta Jurídica.

Chanduví, V. H., & Gálvez, J. F. (2006). *Las Cortes de Cádiz y su Aporte al Constitucionalismo Peruano*. Lima Metropolitana, Lima, Perú: Curatorium de Doctores del Perú.

Cordova, F. N. (2013). *Poderes de representación* (I ed.). Miraflores, Lima, Perú: Gaceta Juridica.

Gonzales, G. H. (2010). *Derecho Reales* (2 ed.). Lima Metropolitana, Lima, Perú: Ediciones Legales.

Huerta, O. (2013). *La problemática de la buena fe del tercero registral* (Primera edición ed.). Lima: Gaceta Juridica.

Perez, E. (1995). *Propiedad, Comunidad y Finca Registral*. Madrid, España: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España - CRPME.

Roca, R. M. (1954). *Derecho Hipotecario* (Vol. Tomo I). Barcelona, España: Bosch.

## 6.2 Fuentes Electrónicas

Ariza, D. A., & Giraldo, W. A. (2005). *Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Pontificia Universidad Javeriana - Bogotá - Colombia:  
<https://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/derecho/dere7/DEFINITIVA/TESIS%2039.pdf>

*Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295*. (Marzo de 2015). Obtenido de  
<http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Congreso de la República del Perú. (05 de 03 de 2015). *Ley 30313 - Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad y falsificación de documentación*. Obtenido de Normas Legales del Diario Oficial El Peruano:  
<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1>

Fonseca, M. (2018). *Contravención Constitucional de la SUNARP al atribuirse la inmovilización de predios en la oficina de Huacho años 2015 - 2016*. Obtenido de Tesis para optar el título profesional de abogado. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión - Huacho - Lima - Perú:  
<http://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/UNJFSC/2302/FONSECA%20LEON%20MARIANELA.pdf?sequence=2&isAllowed=y>

- Gonzales, G. H., & Salazar, E. J. (1 de Julio de 2014). *Proyecto de ley de proteccion juridica del derecho de propiedad y de la vivienda*. Obtenido de Slide Share: <https://es.slideshare.net/GEDI15/proyecto-de-ley-contra-el-fraude-inmobiliario>
- Llanos, G. (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*. Obtenido de Tesis para optar el Título Profesional de Abogado - Universidad San Ignacio de Loyola: [http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019\\_Llanos-Montes.pdf](http://repositorio.usil.edu.pe/bitstream/USIL/9051/1/2019_Llanos-Montes.pdf)
- Morales, S. A. (11 de 2009). *La seguridad jurídica de los libros electronicos del Registro de la Propiedad de Guatemala*. Obtenido de Tesis previo a conferirse el grado academico de licenciada en ciencias juridicas y sociales, y los titulos de abogada y notaria. Universidad Católica de Colombia - Guatemala: <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/14875/1/trabajo%20grado%20aprobado.pdf>
- Sierra, G. F. (2011). *La insuficiencia de la buena fe para tutelar a los terceros en las adquisiciones a non domino*. Obtenido de Tesis para optar el título profesional de Abogado. Universidad Nacional Mayor de San Marcos - Lima - Perú: [http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/2350/Sierra\\_vg.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/2350/Sierra_vg.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Túyume, B. E. (16 de 03 de 2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Santo Toribio de Mogrovejo: [http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL\\_Tuyume\\_Effio\\_BlancaEstrella.pdf](http://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf)

## ANEXOS

### 01. Matriz de Consistencia

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	DIMENSIONES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p><b>General</b> ¿En qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?</p> <p><b>Específicos</b> ¿Cuáles son las normas que protegen el derecho de propiedad del verdadero y legítimo propietario en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?</p> <p>¿Cuáles son las normas que protegen al tercer adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?</p> <p>¿De qué manera el Estado protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018?</p>	<p><b>General</b> Determinar en qué medida la seguridad jurídica que se brinda al tercer adquirente de buena fe vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p> <p><b>Específicos</b> Determinar cuáles son las normas que protegen el derecho de propiedad del verdadero y legítimo propietario en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p> <p>Determinar cuáles son las normas que protegen al tercer adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p> <p>Analizar de qué manera el Estado protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p>	<p><b>General</b> Si al tercer adquirente de buena fe, se le brinda seguridad jurídica en su derecho adquirido, entonces se vulnera el derecho de propiedad del verdadero propietario registral que se encuentra protegida por una norma constitucional en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p> <p><b>Específica</b> Si el artículo 2, numeral 16 y el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protegen el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad respectivamente, entonces, el legítimo propietario goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p> <p>Si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y asimismo por el artículo 2014 del mismo cuerpo normativo, que prevé el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018, Entonces, de prevalecer jurídicamente estas normas se contravendría las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad.</p> <p>Si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado no protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta en la Oficina Registral de Huacho en el año 2018.</p>	<p><b>V<sub>1</sub></b> Seguridad Jurídica del Tercero de Buena Fe</p>	<p>Artículo 2014° del Código Civil, principio de buena fe.</p>	<p>Principio de buena fe.</p> <p>Principio de especialidad</p> <p>Inscripción registral del derecho de propiedad.</p> <p>Protección al tercer adquirente de buena fe.</p> <p>Reconocimiento normativo de la buena fe pública registral.</p>	<p><b>Tipo e Investigación:</b> <b>Diseño Metodológico</b> La investigación es de tipo no experimental, descriptivo y de corte transversal.</p> <p><b>Tipo:</b> Aplicada – analítico</p> <p><b>Enfoque:</b> El enfoque de la investigación es cualitativo y cuantitativo (mixto)</p> <p><b>Población y Muestra</b></p> <p><b>Población</b> 30 personas 05 expedientes</p> <p><b>Técnicas e Instrumentos:</b> Encuesta, análisis de expedientes.</p> <p><b>Autor:</b> Bach. Pacora, Alexandra Fabiola 2019.</p>
				<p>Artículo 5° de la Ley 30313 sobre efectos de la cancelación.</p>	<p>Las anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero.</p>	
			<p><b>V<sub>2</sub></b> Vulnerabilidad del Derecho del Verdadero Propietario</p>	<p>Norma constitucional</p>	<p>La Declaración Universal de Derechos Humanos</p>	
				<p>Derecho de propiedad.</p>	<p>Constitución Política del Estado, Art. 2°, inc. 16 derecho a la propiedad.</p>	
				<p>Derecho a la inviolabilidad de la propiedad.</p>	<p>Art. 70 Constitución Política del Estado. Derecho a la inviolabilidad de la propiedad.</p>	

## 02. Instrumentos para la toma de datos



### SONDEO PARA LA EXPOSICIÓN DE LA TESIS DE ESTUDIO

El sondeo se lleva a cabo en el límite de aprendizaje para obtener la designación de Abogado, el estudio se encuentra denominado: **ANÁLISIS DE LA SEGURIDAD JURÍDICA DEL TERCERO DE BUENA FE Y LA VULNERABILIDAD DEL VERDADERO PROPIETARIO REGISTRAL, OFICINA REGISTRAL HUACHO - AÑO 2018**

Lea con cautela cada interrogante y luego marque (X) la que estime conveniente.

#### I. TERCERO DE BUENA FE

1. ¿Considera que la Constitución Política del Estado protege al tercer adquirente de buena fe?
  - a) Sí
  - b) No
2. ¿Considera que existe conflicto de normas entre la Constitución Política del Estado y las normas registrales respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe?
  - a) Sí
  - b) No
3. ¿Considera usted que la Constitución Política del Estado al proteger la propiedad, también protege al adquirente, tercero de buena fe?
  - a) Si
  - b) No
4. ¿Considera usted que el principio de buena fe registral, es un principio de rango constitucional?
  - a) Si
  - b) No
5. ¿Considera que frente a una venta fraudulenta no solo debe acarrear la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también el subsiguiente aun siendo de buena fe?
  - a) Sí
  - b) No
6. ¿Considera que existe conflicto de normas entre la Constitución Política del Estado y las normas del Código Civil en cuanto al derecho del tercer adquirente de buena fe?
  - a) Sí

- b) No
7. ¿Considera que habiendo una colisión entre norma de la Constitución Política del Estado y las normas registrales deben derogarse o modificarse estas últimas respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe?
- a) Sí
- b) No
8. ¿Considera que habiendo una colisión entre norma de la Constitución Política del Estado y las normas del Código Civil deben derogarse estos últimos respecto al derecho del tercer adquirente de buena fe?
- a) Sí
- b) No
9. ¿Considera que el derecho del tercer adquirente de buena fe debe permanecer inalterable, porque existe una verdad objetiva que se desprende de los Registros Públicos?
- a) Sí
- b) No
10. ¿Considera que el derecho del tercer adquirente de buena fe debe permanecer inalterable, pero que frente a una vulneración registral el Estado debe asistirle por las deficiencias del registro de predios?
- a) Sí
- b) No
11. ¿Considera que el derecho del tercer adquirente de buena fe debe seguir teniendo prioridad en la defensa de los derechos especialmente de propiedad?
- a) Sí
- b) No
12. ¿Considera que el tercer adquirente debe amparar su derecho de propiedad no solo en el principio de buena fe, sino otros derechos de carácter subjetivo?
- a) Sí
- b) No
13. ¿Según su opinión, actualmente el principio de buena fe ha quedado relegado a un segundo plano, por cuanto a los terceros adquirentes se les exige otros actos como la verificación del título archivado?
- a) Si
- b) No

## II. VULNERABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD

14. ¿Desde su óptica si el artículo 70° de la Constitución Política del Estado, protege el derecho a la propiedad y a su inviolabilidad, entonces, el legítimo propietario goza de un mejor y mayor derecho que el tercero adquirente de buena fe?
  - a) Si
  - b) No
15. ¿Según su opinión, frente a la discusión normativa sobre protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad entre la Constitución y Código Civil se impone el de mayor jerarquía?
  - a) Si
  - b) No
16. ¿Considera que la norma sobre la oposición al procedimiento registral no tiene la importancia que tenía cuando se reguló?
  - a) Si
  - b) No
17. ¿Considera que la norma sobre la oposición al procedimiento registral que impedía la escrituración de transferencia en una notaría que no tenía jurisdicción permite que se siga vulnerando el derecho del adquirente?
  - a) Si
  - b) No
18. ¿Según su opinión, no debe haber discusión normativa entre la Constitución y Código Civil por cuanto además de la norma constitucional, existe una protección de las normas supranacionales?
  - a) Si
  - b) No
19. ¿Considera usted que la norma positiva nacional de mayor jerarquía que protege el derecho de propiedad especialmente de propiedad inmueble es la Constitución Política del Estado antes que el Código Civil o la Ley 30313?
  - a) Si
  - b) No
20. ¿Considera usted que en la práctica o de manera indirecta la Constitución Política del Estado, no protege al verdadero propietario, sino al que ejerce la propiedad, aun de manera ilegal o ilícita?
  - a) Si
  - b) No
21. ¿Considera que, al protegerse al tercero de buena fe, se perjudica al real propietario por lo que se vulnera el derecho de propiedad predial y se vulnera la Constitución Política del Estado?

- a) Sí
  - b) No
22. ¿Considera que el contenido del artículo 70° de la Constitución Política, objetivamente no es protectora, sino meramente declarativa?
- a) Sí
  - b) No
23. ¿Considera que, frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, aun si hay un tercero de buena fe, se debe proteger al propietario restituyéndole su derecho?
- a) Sí
  - b) No
24. ¿Considera que, frente a la vulneración del derecho de propiedad mediante operaciones fraudulentas, si hay un tercero de buena fe perjudicado se le debe indemnizar, pero se debe restituir el bien a favor del verdadero propietario?
- a) Sí
  - b) No
25. ¿Considera que, si no se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, ¿el Estado no protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta?
- a) Sí
  - b) No
26. ¿Si el tercero de buena fe se encuentra protegido por el artículo 1362° y el artículo 2014 del Código Civil que prevé que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe, entonces, al prevalecer en la práctica estas normas se contraviene las normas constitucionales que protegen la inviolabilidad del derecho de propiedad?
- a) Sí
  - b) No

03. Instrumentos que corroboran la toma de datos



SUMILLA: SOLICITO ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

**DR. CARLOS ORLANDO GÓMEZ ARGUEDAS**  
**PRESIDENTE DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE HUAURA**

**ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA**, identificada con D.N.I N° 73506787, con domicilio real en Psje. Benedicto N° 314-B, distrito de Huacho, celular 966370383; ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

El motivo de la presente es para solicitarle acceso a la información pública, referida a lo siguiente:

1. Cuántas demandas civiles de nulidad de Acto Jurídico y en particular cuántos hay sobre nulidad de compraventa en el año 2018.
2. Cuántas demandas presentadas sobre lo descrito en el punto anterior han concluido con sentencia y cuántas por conciliación; y cuál es el estado de las otras demandas.

Por lo expuesto:

Ruego a Usted señor Presidente, tenga a bien atender mi solicitud de manera pronta y debida.

Huacho, 26 de setiembre de 2019.

  
\_\_\_\_\_  
**ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA**  
DNI N° 73506787

SUMILLA: SOLICITO ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA

SR.

JEFE SUNARP – OFICINA REGISTRAL SEDE HUACHO

ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA, identificada con D.N.I N° 73506787, con domicilio real en Psje. Benedicto N° 314-B, distrito de Huacho, celular 966370383; ante usted con el debido respeto me presento y expongo:

Que, me encuentro realizando un proyecto de tesis para optar por el título de abogado, cuyo título es "Análisis de la Seguridad Jurídica del Tercero de Buena Fe y la Vulnerabilidad del Verdadero Propietario Registral, Oficina Registral Huacho – Año 2018"; por lo que en aras de contar con la información necesaria para esta investigación, acudo a usted a fin de solicitarle acceso a la información pública, referida a lo siguiente:

1. Cuántos títulos de compraventa se han presentado en el año 2018 en esta oficina y cuántos de ellos se han inscrito.
2. Cuántos títulos sobre compraventa han sido observados y no subsanados en el año 2018 y cuántos se han tachado por falsedad de documentos.
3. Cuántos títulos de compraventa han sido materia de oposición registral en el año 2018.

Por lo expuesto:

Ruego a Usted señor Registrador, tenga a bien atender mi solicitud de manera pronta y debida.

Adjunto: Copia de dni y carátula del proyecto de investigación.

Huacho, 30 de setiembre de 2019.



  
ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA  
DNI N° 73506787



Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura  
Gerencia de Administración Distrital  
Unidad de Planeamiento y Desarrollo  
Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad



Firmado digitalmente por COSTILLA  
RETUERTO Fernando Sosimo FAU  
201906012:16 soft  
Responsable De Estadística  
Módulo: Soy el autor del documento  
Fecha: 06.11.2019 14:56:05 -05:00

Huacho, 06 de Noviembre del 2019

**INFORME N° 000084-2019-OE-UPD-GAD-CSJHA-PJ**

**A** : **CRISALIDA PILAR CHAGRAY AMERI**  
Jefe de la UPD

**De** : **FERNANDO SOSIMO COSTILLA RETUERTO**  
Responsable de Estadística

**Asunto** : Reporte de demandas civiles sobre Nulidad de Acto jurídico, nulidad de compraventa, cuantos han concluido con sentencia, por conciliación y el estado de los procesos, en la Corte Superior de Huaura en el periodo Enero – Diciembre 2018..

**Referencia** : Solicitud mediante correo electrónico institucional de fecha 27/09/2019, de la oficina de Presidencia procedente de usuario externo.

Por el presente me dirijo a usted, para remitir a su Despacho, en atención al documento de la referencia los cuadros conteniendo información de demandas civiles sobre Nulidad de Acto jurídico, nulidad de compraventa, cuantos han concluido con sentencia, por conciliación y el estado de los procesos, en la Corte Superior de Huaura en el periodo Enero – Diciembre 2018.

En cuanto al primer de la solicitud, sobre el número de demandas civiles sobre "Nulidad de acto jurídico" en el año 2018, el cual se detalla a continuación:

**INGRESO DE DEMANDAS POR C.D.G. SOBRE NULIDAD DE ACTO JURIDICO DURANTE EL 2018**

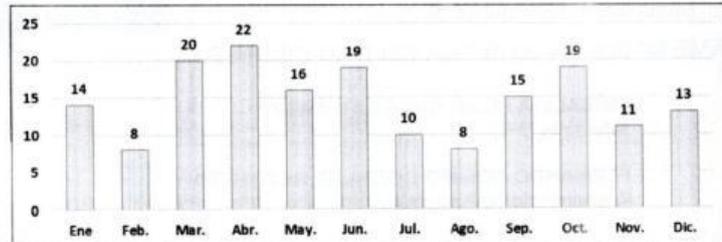
	1º JUZGADO CIVIL HUAURA	2º JUZGADO CIVIL HUAURA	3º JUZGADO CIVIL HUAURA	1º JUZGADO CIVIL BARRANCA	2º JUZGADO CIVIL BARRANCA	1º JUZGADO CIVIL HUARAL	2º JUZGADO CIVIL HUARAL	JUZGADO MIXTO CHANCAY	JUZGADO MIXTO OYON	JUZGADO MIXTO CAJATAMBO	TOTAL
Ene.	2	0	1	2	3	4	2	0	0	0	14
Feb.	3	0	0	3	0	0	1	1	0	0	8
Mar.	3	3	2	3	4	2	0	3	0	0	20
Abr.	2	1	4	4	5	2	1	3	0	0	22
May.	1	2	3	4	3	1	1	1	0	0	16
Jun.	1	3	2	4	5	1	1	1	1	0	19
Jul.	1	2	3	1	1	1	0	1	0	0	10
Ago.	1	1	1	0	2	1	0	2	0	0	8
Sep.	1	2	5	2	1	2	0	2	0	0	15
Oct.	1	2	3	4	5	1	0	3	0	0	19
Nov.	6	1	1	0	0	1	0	2	0	0	11
Dic.	1	1	1	5	2	1	2	0	0	0	13
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>26</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>17</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>175</b>

Av. Echenique N° 898, Central Telefónica (01)4145000 Anexo 14692





Presidencia de la Corte Superior de Justicia de Huaura  
Gerencia de Administración Distrital  
Unidad de Planeamiento y Desarrollo  
*Año de la lucha contra la corrupción y la impunidad*



Fuente: Reporte mensual del Área de C.D.G. (Centro de Distribución General)  
Elaboración: Oficina de Estadística de la CSJHA

En el mismo punto se solicita el número de demandas de Nulidad de acto jurídico de compra venta en el mismo periodo, según lo revisado mediante el módulo "Reportes" del Sistema Integrado judicial, tenemos que se han ingresado 13 demandas.

En cuanto al punto 2 de la solicitud, sobre, de las demandas ingresadas en el punto anterior, cuantas han concluido en sentencia, conciliaciones, además del estado de los procesos, se detalla a continuación:

<b>CONCLUIDOS</b>		<b>45</b>
SENTENCIA FUNDADA		1
SENTENCIA INFUNDADA		2
ABANDONO - CONCLUSION		4
AUTO FINAL - CONCLUSION		2
IMPROCEDENTE		15
RECHAZO		21
<b>ESTADO DEL PROCESO</b>		<b>133</b>
EN CALIFICACION		4
EN TRAMITE		126
EN EJECUCIÓN		3

Fuente: Reporte mensual estadístico de la Sala Penal de Apelaciones  
Elaboración: Oficina de Estadística de la CSJHA

Es todo cuanto tengo que informar a su Despacho.

Atentamente.

FCR

Av. Echenique N° 898, Central Telefónica (01)4145000 Anexo 14692



Jesús María, 06 de febrero del 2020

**OFICIO N° 123 - 2020-SUNARP-ZRN°IX /SOD**

Srta.  
**ALEXANDRA FABIOLA PACORA PIEDRA**  
Pasaje Benedicto N° 314-B  
Huacho  
Presente.-

**Asunto** : Solicita información para proyecto de tesis

**Referencia** : Oficio N° 3316-2019-SUNARP-ZRN°IX-HUA  
H. T. N° 09 04-2019- 001733, Solicitud s/n-2019

Tengo el agrado de dirigirme a usted, a fin de brindar atención a la información solicitada respecto a los datos estadísticos relacionados al acto de compra – venta presentados en el año 2018 en la Oficina Registral de Huacho, material que será utilizado, como usted indicó, en el proyecto de tesis para optar por el título de abogado, titulado "Análisis de la Seguridad Jurídica del Tercero de Buena Fe y la Vulnerabilidad del Verdadero Propietario Registral, Oficina Registral Huacho – Año 2018", de acuerdo al siguiente detalle:

- Cantidad de títulos de compra – venta presentados en el año 2018 en la Oficina Registral de Huacho; y de éstos, cuántos se inscribieron.
- Cantidad de títulos de compra - venta observados y no subsanados en el año 2018. Así como también, cuántos se tacharon por falsedad documentaria en la Oficina Registral de Huacho.
- Cantidad de títulos de compra – venta que han sido materia de oposición registral en el año 2018.

Asimismo, considerando que la información brindada por parte nuestra será de utilidad para su proyecto y que los resultados obtenidos son de interés de esta entidad, la invitamos a que concluido su trabajo de investigación se contacte con nosotros al número telefónico (01)3112360, anexos 1312 o 1258 o 1291 para agendar una exposición en la que participaríamos gratuitamente.

Atentamente,

  
CARLOS HELIO SANCHEZ CORNEJO  
Subordinado de Oficina Desconcentrada (e)  
Zona Registral N° IX - Sede Lima

SOD/VI

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Universalización de la Salud"

**TITULOS PRESENTADOS POR ACTO**  
**AÑO 2018 - FUENTE: SIR / BASE DE DATOS: HUACHO**

N°	REGISTRO	ACTO	CANTIDAD	AÑO
1	PREDIOS	COMPRA VENTA SIMPLE	36	2018
2	PREDIOS	RURAL - COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	2	2018
3	PREDIOS	PREDIAL - COMPRA VENTA	227	2018
4	PREDIOS	COMPRA VENTA (PROPIEDAD)	1146	2018
5	PREDIOS	COMPRA VENTA SIMPLE INVALORADA	2	2018
6	PREDIOS	RURAL - COMPRA VENTA SIMPLE	10	2018
7	PREDIOS	COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	278	2018
8	PREDIOS	ANOTACION PREVENTIVA DE COMPRA-VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	2	2018
9	PREDIOS	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	2	2018
10	PREDIOS	COMPRA VENTA GARANTIZADA	8	2018
11	PREDIOS	COMPRA VENTA CON INDEPENDIZACION VALORADA (PROPIEDAD)	1	2018

**TITULOS INSCRITOS POR ACTO**  
**AÑO 2018 - FUENTE: SIR / BASE DE DATOS: HUACHO**

N°	REGISTRO	ACTO	CANTIDAD	AÑO
1	PREDIOS	COMPRA VENTA SIMPLE	33	2018
2	PREDIOS	COMPRA VENTA GARANTIZADA	7	2018
3	PREDIOS	COMPRA VENTA (PROPIEDAD)	693	2018
4	PREDIOS	RURAL - COMPRA VENTA SIMPLE	10	2018
5	PREDIOS	COMPRA VENTA CON INDEPENDIZACION	1	2018
6	PREDIOS	COMPRA VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	1	2018
7	PREDIOS	COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	139	2018
8	PREDIOS	RURAL - COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	2	2018
9	PREDIOS	ANOTACION PREVENTIVA DE COMPRA-VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	1	2018

**TITULOS OBSERVADOS POR ACTO EN EL 2018 Y NO SUBSANADOS EN EL MISMO AÑO**  
**INCLUYE TACHAS POR VENCIMIENTO Y DESISTIMIENTO**  
**FUENTE: SIR / BASE DE DATOS: HUACHO**

N°	REGISTRO	ACTO	CANTIDAD	AÑO
1	PREDIOS	COMPRA VENTA (PROPIEDAD)	126	2018
2	PREDIOS	COMPRAVENTA DE ACCIONES Y DERECHOS	38	2018
3	PREDIOS	PREDIAL - COMPRA VENTA	7	2018
4	1	COMPRA VENTA SIMPLE	2	2018
5	6	ANOTACION PREVENTIVA DE COMPRA-VENTA SIMPLE (PROPIEDAD)	1	2018
6	3	COMPRA VENTA GARANTIZADA	1	2018



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año de la Universalización de la Salud"

**TITULOS TACHADOS POR FALSEDAD DOCUMENTARIA EN EL 2018**  
FUENTE: SIR / BASE DE DATOS: HUACHO

N°	REGISTRO	ACTO	CANTIDAD	AÑO
1	PREDIOS		1	2018

**TITULOS CON ACTO DE OPOSICION EN EL 2018**  
FUENTE: SIR / BASE DE DATOS: HUACHO

N°	REGISTRO	ACTO	CANTIDAD	AÑO
1	PREDIOS		0	2018

