

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



**Tesis:**

**IMPACTO DE LA LEY N° 30313 EN EL TRATAMIENTO DEL  
TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN EL DISTRITO  
HUACHO -AÑO 2017**

**PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO**

**PRESENTADO POR:**

**BACHILLER: KYARA ANAYKA MAYTA PITMAN**

**ASESOR:**

**MG. FELIX ANTONIO DOMINGUEZ RUIZ**

**HUACHO-PERÚ**

**2021**

Título del Tema:

IMPACTO DE LA LEY N°30313 EN EL  
TRATAMIENTO DEL TERCERO DE BUENA  
FE REGISTRAL EN EL DISTRITO HUACHO  
-AÑO 2017

Autor Tesista:

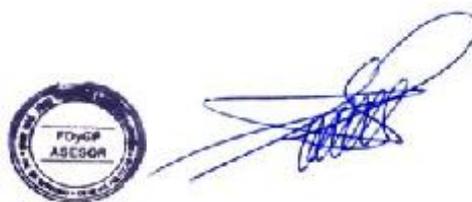
BACHILLER: KYARA ANAYKA MAYTA PITMAN

**ELABORADOR POR:**

---

**BACHILLER KYARA ANAYKA MAYTA PITMAN**

**TESISTA**

A circular blue stamp on the left contains the text "FDE" and "ASESOR". To its right is a handwritten signature in blue ink.

---

**MO. FELIX ANTONIO DOMINGUEZ**

**ASESOR**

## Miembros del Jurado

+



---

**Mg. Nicanor Dario ARANDA BAZALAR**

**PRESIDENTE**



---

**Mg. Carlos Humberto CONDE SALINAS**

**SECRETARIO**



---

**Mg. Eduardo Bartolomé MILAN MATTA**

**VOCAL**

## **Dedicatoria**

A mis padres, por impulsarme y enseñarme siempre a ser un ser humano mejor, ya que dan siempre lo mejor de ellos cada día, por cada una de nosotras, sus hijas.

A mis hermanas, desde siempre he aprendido mucho de cada una ellas, siempre serán para mí un gran ejemplo, no hay nada más reconfortante en la vida de estar rodeada de mujeres fuertes, inteligentes y capaces.

Una dedicatoria especial a mi hermana menor Olenka, por su apoyo contante, más que una hermana, una amiga, quien, a su corta edad, me enseña a cada momento, a tener mucha fuerza, seguridad, y que exista, me alegra la vida, no hay momento que no esté orgullosa de ella.

*Kyara Anayka Mayta Pitman.*

## **Agradecimiento**

A los docentes de la facultad, de quienes he guardado las mejores cátedras y preparación que nos inculcaron cada día en cada uno de los ciclos que formaron el estudio universitario en la UNJFSC.

*Kyara Anayka Mayta Pitman.*

## ÍNDICE DE CONTENIDO

Portada.....	i
Título de Tesis.....	ii
Asesor de Tesis	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Miembros del Jurado	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
Dedicatoria	5
Agradecimiento	6
ÍNDICE DE CONTENIDO	7
INDICE DE TABLAS	10
INDICE DE FIGURAS	10
RESUMEN	12
ABSTRACT	13
INTRODUCCIÓN	14
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. Objetivo 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	6
1.5.1.	Delimitación espacial	6
1.5.2.	Delimitación temporal	7
1.6.	Viabilidad del estudio	7
	<b>CAPITULO II</b>	<b>8</b>
	<b>MARCO TEORICO</b>	<b>8</b>
2.1	Antecedentes de la Investigación	8
2.1.1	Investigación a Nivel Internacional	8
2.1.2	Investigación a Nivel Nacional	9
2.2	Bases Teóricas	10
2.3.	Definición de Términos Básicos	22
2.4.	Formulación de Hipótesis	23
<b>2.4.1.</b>	<b>Hipótesis General</b>	<b>23</b>
<b>2.4.2.</b>	<b>Hipótesis Específica</b>	<b>23</b>
	<b>CAPÍTULO III</b>	<b>25</b>
	<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	<b>25</b>

3.1	Diseño Metodológico	25
3.1.1	Tipo de Investigación	25
3.1.2	Nivel de Investigación	25
3.1.3	Enfoque	25
3.2	Población y Muestra	26
3.2.1	Población	26
3.2.2	Muestra	26
3.3	Operacionalización de Variables E Indicadores	26
3.4	Técnica de Recolección de Datos	27
3.4.1	Técnicas a emplear	27
3.4.2	Descripción de la Instrumentos:	28
3.5	Técnicas para el Procesamiento de la Información	28
	CAPÍTULO IV	29
	RESULTADOS	29
4.1	Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.	29
	Capítulo V	52
	DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	52
5.1	Discusión	53
5.2	Conclusiones	54
5.3	Recomendaciones	55
	Capítulo VI	57

FUENTES DE INFORMACIÓN	57
------------------------	----

<b>6.1</b>	<b>Fuente Bibliográfica</b>	57
------------	-----------------------------	----

<b>6.2</b>	<b>Fuente Electrónica</b>	57
------------	---------------------------	----

## INDICE DE TABLAS

### Tabla 1: 29

Tabla 2:	30
Tabla 3:	30
Tabla 4:	31
Tabla 5:	32
Tabla 6:	33
Tabla 7:	33
Tabla 8:	34
Tabla 9:	35
Tabla 10:	36
Tabla 11:	37
Tabla 12:	38
Tabla 13:	39
Tabla 14:	40
Tabla 15:	41
Tabla 16:	42

## INDICE DE FIGURAS

Figura 1:	29
Figura 2:	30
Figura 3:	31

Figura 4:	32
Figura 5:	32
Figura 6:	33
Figura 7:	34
Figura 8:	35
Figura 9:	36
Figura 10:	37
Figura 11:	38
Figura 12.:	39
Figura 13:	40
Figura 14:	41
Figura 15:	42
Figura 16:	43

## RESUMEN

**Objetivo:** Determinar en qué medida actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero denominado de buena fe Registral en el Registro de Predios Urbanos en la Zona Registral de IX en la Sede Huacho. **Métodos:** La población de estudio fueron 30 personas (notarios, asistentes de función notarial, registradores, Asistentes registrales, abogados y usuarios). Esta tesis al cual asignamos que es de tipo aplicada, enfoque mixto, diseño no experimental y transversal y nivel descriptiva- explicativa. **Resultados:** los datos obtenidos, advierten que, al momento del desarrollo de esta investigación, al año 2018, la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, los notarios no presentan oposición en los procedimientos administrativos de inscripción de un título registral, cuando se asume que presuntamente haya falsificación documentaria en el RPU en la Zona Registral de IX en la Sede Huacho, lo que perjudican al verdadero propietario. **Conclusión:** la Ley N° 30313 debería modificarse en cuanto a que debe permitir que el propietario perjudicado con una transferencia fraudulenta, tenga la oposición de actuar de manera directa presentando su oposición al procedimiento cuando haya evidencias de que haya fraude y de la misma forma a la cancelación del asiento que se ha generado por el acto defraudatorio.

**Palabras Claves:** propiedad predial, tercero de buena fe, ley de oposición, cancelación procedimiento registral.

## **ABSTRACT**

Objective: To determine to what extent Law No. 30313 currently operates with respect to the third party named in good faith in the Registry of Urban Land Registry in the Registration Zone of IX at Huacho Headquarters. Methods: The study population was 30 people (notaries, notary assistants, registrars, registry assistants, lawyers and users). This thesis to which we assign that it is of applied type, mixed approach, non-experimental and transversal design and descriptive-explanatory level. Results: the data obtained, warn that, at the time of the development of this investigation, to the year 2018, Law No. 30313 regarding the third party in good faith, the notaries do not present opposition in the administrative procedures of registration of a registry title, when It is assumed that there is presumably documentary forgery in the RPU in the Registration Zone of IX at Huacho Headquarters, which harms the true owner. Conclusion: Law No. 30313 should be amended in that it should allow the injured owner with a fraudulent transfer to have the opposition to act directly by presenting their opposition to the procedure when there is evidence of fraud and in the same way to the cancellation of the seat that has been generated by the act of fraud.

**KEY WORDS:** property, third party in good faith, opposition law, cancellation of registration procedure.

## INTRODUCCIÓN

En esta investigación se ocupa sobre el derecho de propiedad cuya seguridad, especialmente la de propiedad que ha vulnerado en muchas oportunidades, cuando al momento de la transferencia, no participa quien es propietario o haga sus veces, sin embargo, el tercer adquirente que pese a ser de mala fe, puede tener una apariencia de buena fe, y hacerse de una propiedad que verdaderamente no le corresponde, quedando defraudado el verdadero propietario, sin que el estado, ni otro ente responda por su patrimonio; para ello se propone el tema titulado: IMPACTO DE LA LEY N° 30313 EN EL TRATAMIENTO DEL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN EL DISTRITO DE HUACHO-2017.

El estudio tiene como problema primordial; verificar en qué medida actúa la Ley N° 30313 respecto del tercer adquirente de buena fe en la SUNARP - Huacho; y este a su vez tiene problemas específicos que son estos corroborar en qué medida al momento de elaborar las escrituras públicas de transferencia de inmuebles se utiliza la Ley N° 30313 en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho, de qué forma se puede proteger al propietario cuando los órganos competentes no hacen uso de la Ley N° 30313 cuando se transfiere mediante compraventa de bienes que denominamos de acuerdo al Código Civil inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho, por qué se defiende el derecho de propiedad cuando se aplica la Ley N° 30313 al momento de elaborar escrituras públicas de transacciones de inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho

Asimismo, como finalidad primordial se propone decidir de qué manera opera la Ley N° 30313 respecto del tercer adquirente de buena fe en la SUNARP - Zona Registral de IX en la Sede Huacho. Luego esta finalidad ha sido fraccionada de los cuales se tiene, determinar el uso de la Ley N° 30313 al momento de elaborar escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el radio urbano en la SUNARP - Sede Huacho, analizar

de qué forma se puede proteger al propietario cuando los órganos competentes no hacen uso de la Ley N° 30313 cuando se transfiere mediante compraventa bienes inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho y analizar si al aplicar la Ley N° 30313 se defiende el derecho a la propiedad al elaborar escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el radio urbano en la Zona Registral IX en la Sede Huacho.

El estudio, se ha dividido para una mejor comprensión en el 1er ítems: Se detalla el planteamiento de la problemática en la cual se estima el diagnóstico razón al uso y aplicación de la Ley en comento ley N° 30313 y el derecho de dominio, su resguardo al tercer adquirente de buena fe, los mecanismos de seguridad, luego el pronóstico y control del mismo, explicación de la existencia dudosa, exposición de la problemática, formulación de los objetivos y la exculpación de manera detallada aparecen en esta investigación.

En los ítems segundos, nombrado marco teórico: tenemos los antecedentes que sustentan el tema analizado la verdadera protección del propietario; así también en este capítulo se detallan los apoyos teóricos y legales sobre las instituciones antes señaladas, que comprenden un desarrollo doctrinario y práctico que cimientan el estudio realizado; finalmente en base a lo anterior en esta parte del trabajo se ha estudiado la conceptualización de la terminología básica. Del mismo modo, la exposición de la hipótesis tiene en primer lugar el principal que sostiene: Actualmente no opera la Ley N° 30313 respecto del tercer de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por supuesta adulteración de documentos en SUNARP - Sede Huacho. Es así que la hipótesis principal se subdivide en específicas: Si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313 en el radio urbano de la SUNARP - Sede Huacho, en el tracto sucesivo se generan pseudo terceros de buena fe, Si la Ley N° 30313 permitiera que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo

hiciera de manera directa cuando se transfiera mediante compraventa bienes inmuebles, entonces se protegería la propiedad respecto al supuesto tercer adquirente de buena fe en el radio urbano en la SUNARP - Sede Huacho y Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de las traspaso de los inmuebles en el radio urbano de la SUANRP - Sede Huacho, entonces, devendría en una defensa real del derecho de propiedad de quien en verdad es el titular autentico, es decir el verdadero propietario que no tuvo la voluntad de actuar en la disposición del bien.

En el ítem 3ero, donde se considera la metodología: es no empírica, porque no se modifican las variantes, debido a que se laboró en un medio connatural, es una producción de corte transverso; la cantidad de entrevistados es de 30 ciudadanos entre (notarios, asistentes de función notarial, registradores, Asistentes registrales, abogados y usuarios) y el ejemplar lo establecen el mismo importe de ciudadanos que se han entrevistado. En este mismo capítulo se operacionalizó las variantes y guías, se evidencio las herramientas de captación de información estadística o de datos, con los métodos ya enunciados y la forma de llevarse a cabo la recolección de la información.

Los ítems IV se detalla el análisis y controversias de los productos de la medición efectuada, por medio de la exhibición de esquemas y explicación de ellos, a razón de la entrevista ejecutada 30 personas en la Oficina registral de Lima, Oficina de Huacho-, la nula aplicación por parte de los notarios de la Ley de Oposición que permita y asientos registrales, esta información se obtiene a partir de la tabulación de contrastando con ello la validez de los cuadros de estadística.

El V ítems, demuestra el disentimiento de la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la supuesta adulteración de documentos en la SUNARP Huacho.

El Sexto Capítulo detalla las fuentes de información utilizadas, su origen, segregadas en fuentes: bibliográfico, hemerográfico, documental y electrónica, especificadas de acuerdo al formato de las normas APA 6ta publicación que predice nuestra facultad de la UNJFSC.

## **Capítulo I**

### **PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

#### 1.1 Descripción de la realidad problemática

En el periodo pasado y este que ya culminamos se desarrollaron una serie de actividades ilícitas por diferentes organizaciones criminales donde se encontraban implicados desde los contratantes hasta los registradores públicos, si nos queda aún en la mente, las organizaciones dedicadas al tráfico de inmuebles, como el clan Orellana, esto empujó que los legisladores viraran su visión a la causa de los fraudes inmobiliarios, teniendo como resultado la dación de una ley que permitía cortar el proc. adm. de insc. reg.

Ocurre entonces que en el año 2015 se difundió la ley N° 30313 que permitía que se pueda cortar el trámite de una inscripción y la posibilidad de que se pueda cancelar un asiento inscrito, pero para que ocurra ello, deben darse ciertos supuestos como la usurpación de identificación o en su caso la adulteración de documentación.

Este cambio significativo, en el procedimiento de inscripción de un título para su registración implicó la rectificación de los Art. 2013 y 2014 del CC y del art. 4 y 55, 5ta y 6ta disposición complementarias, transitoria y final del dec. leg. 1049, ley del

Notariado, por lo que esta modificación buscaba la protección del derecho al dominio y a la inviolabilidad de la misma.

La modificación advertida líneas arriba, abre diferentes aristas de análisis y trabajo, del cual precisamente nos ocuparemos en esta investigación la que corresponde a la materia registral que aparece como un ápice en el derecho civil, pues para algunos la ley en comento ha buscado y logrado que se pueda controlar mejor las transferencias de las propiedades, mientras que para otros, la reforma del art. 2013 y 2014 del CC contraviene los principios que permiten el dinamismo comercial y truncan el derecho de todo propietario de transferir libremente sus derechos de titular de un predio, máxime si lo son en el ámbito registral.

En efecto, según lo previsto en el artículo 949 C.C. no coexiste un deber de anotar los traspos de la propiedad, puesto que según reza esta norma positiva vigente a la fecha, “El solo deber de traspasar un bien preciso hace al comprador, dueño de lo adquirido; porque mediante esta norma de oposición tendría que ponerse cortapise a un derecho legítimo del propietario de vender y desprenderse del bien inscribiéndose a nombre de terceros y porque el adquirente tendría que someterse a obstáculos registrales para que se inscriba su transferencia; cabe entonces preguntarse protegemos a las transferencias legítimas o legales o en su caso protegemos al verdadero propietario, pues la idea que se maximiza es que se debe proteger al verdadero propietario y esa es la esencia de la ley N° 30313.

Siendo que el problema de la falsificación de títulos de propiedad no es ajeno a la realidad y experiencia peruana, siendo específicos la SUNARP Huacho, por tal motivo mediante la apresura Ley N° 30313, trato de dotar de mayor seguridad al sistema registral, así como la contratación inmobiliaria; pero que nuestro luces y sombras dentro de su texto, hecho que ocurre normalmente en toda norma de emergencia.

No obstante, todo el sentido de esta ley, se pierde con el punto más oscuro de la reforma y el problema motivo de investigación, por el cual se establece que el propietario falsificado, pierde su derecho cuando se constituya una tercera persona quien adquiere de buena fe. Con dicha norma el dueño legítimo se queda en la calle sin tener culpa de nada, por obra y gracia, de la irregular actuación de notarios y/o del registro en la ciudad de Huacho, quienes pretenden mirar hacia el costado, mientras eluden su responsabilidad de indemnizar a las víctimas.

En caso, no se realice una reforma minuciosa, sobre este punto, resultara en una continua inseguridad jurídica en el derecho de propiedad de las personas, pues al ser suplantadas y perder su privilegio ante un tercer de buena fe, estarían en un estado de indefensión, proliferando de este modo las mafias y casos sobre tráfico de terrenos e inmuebles.

Ante tal problemática la ley N° 30313, dispone las siguientes alternativas de solución: Que, si se advierte de una transferencia fraudulenta, apenas se verifica de la presentación de un título producto de dicha acción ilícita, se presenten ante la autoridad registral que se encuentra calificando dicha petición a fin de que suspenda los efectos del referido título es decir se opone a la inscripción en los supuestos antes señalados o en su caso cuando ya se ha inscrito el título, cancelar el asiento de inscripción.

El problema materia de investigación, corresponde analizar si los notarios en la actualidad frente a una información de que el título que se encuentra en trámite, en verdad se opone a su inscripción o de pronto, simplemente hay inercia a la acción registral, pudiendo los operadores ilegales o ilegítimos lograr la inscripción y se crea la fortaleza del tercero de buena fe; entonces la solución es que se debe diligenciar por cualquiera de los funcionarios que establece la ley proceder a la oposición, pero sobre

todo por el notario, quien de acuerdo a las encuestas es el que tiene el mayor número de transferencias.

Ello en respuesta del problema vigente del tráfico de terrenos y usurpación de nombre o en otros casos la adulteración de documentos, para adquirir terrenos bajo la figura del tercero de buena fe, unos modos operandi que es tangible en nuestra provincia de Huaura, los mismos que se ven evidenciados en el elevado número de conflictos sociales y judiciales sobre terrenos y titularidad.

Por ello es menester del presente trabajo de investigación determinar cómo afecta la Ley N° 30313 en el tratamiento del tercero adquirente en el RPU en la SUNARP - Huacho.

## 1.2 Formulación del Problema

### 1.2.1. Problema general.

¿En qué medida actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe Registral en el Registro de Predios Urbanos en la Zona Registral de IX en la Sede Huacho?

### 1.2.2. Problemas específicos.

¿En qué medida los notarios al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles hacen uso de la Ley N° 30313 en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho?

¿De qué forma se puede proteger al propietario cuando los órganos competentes no hacen uso de la Ley N° 30313 cuando se transfiere mediante compraventa bienes inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho?

¿Por qué se defiende el derecho de propiedad cuando se aplica la Ley N° 30313 al momento de elaborar escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho?

### 1.3. Objetivo de la Investigación

#### 1.3.1. Objetivo General.

Determinar en qué medida actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe Registral en el Registro de Predios Urbanos en la Zona Registral de IX en la Sede Huacho.

#### 1.3.2. Objetivos Específicos.

Determinar en qué medida los notarios al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles hacen uso de la Ley N° 30313 en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho.

Analizar de qué forma se puede proteger al propietario cuando los órganos competentes no hacen uso de la Ley N° 30313 cuando se transfiere mediante compraventa bienes inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho.

Analizar si al aplicar la Ley N° 30313 se defiende el derecho a la propiedad al elaborar escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el radio urbano en la Zona Registral IX en la Sede Huacho.

## 1.4. Justificación de la Investigación

### 1.4.1. Justificación teórica.

Con el estudio se analiza si jurídicamente la promulgación de la Ley N° 30313 en cuanto al tercero comprador de buena fe; ha cumplido con su objetivo, si los presupuestos y la forma en que se evalúan los mismos no hacen que esta figura *iuris tantum*, sino que sea valorada conforme al ordenamiento jurídico y a los hechos facticos, esta investigación es importante por cuanto es tema de actualidad del derecho registral y notarial, ello devela que si existe necesidad de estudiarla.

### 1.4.2. Justificación metodológica.

Se aplicará métodos de indagación, así como el método deductivo inductivo, los que permitirán llegar a conclusiones certeras y confiables sobre la Ley N° 30313 en cuanto al tercero comprador de buena fe; con lo aplicado se busca que este estudio despierte el apego de los averiguadores en asunto registral.

### 1.4.3. Justificación práctica.

La investigación desarrollada ha permitido conocer si lo previsto la Ley N° 30313, sobre el denominado tercero de *nona fides* o de buena fe registral se produce de manera eficaz y si produce los efectos a favor de los propietarios legítimos de los predios afectos del distrito de Huacho, así como de su seguridad registral de sus bienes inmuebles, según el alcance de lo señalado en la norma precitada.

## 1.5. Delimitaciones del estudio

### 1.5.1. Delimitación espacial

El aprendizaje se llevará a cabo en la Oficina de SUNARP de Huacho; evidenciándose una relevancia local.

#### 1.5.2. Delimitación temporal

La recopilación data del período 2017.

#### 1.6. Viabilidad del estudio

Según se ha dicho precedentemente, las informaciones son recopiladas de la SUNARP, Oficina – Huacho, contando con recursos humanos de dichas oficinas y medios económico propios del bachiller.

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

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

#### 2.1 Antecedentes de la Investigación

##### 2.1.1 Investigación a Nivel Internacional

Arroyave (2014), en la investigación *La Fe Pública Registral enfocada en la que se ejerce en el registro de propiedad*, se tuvo como objetivo el estudio doctrinario la fe pública registral respecto al registro de dominio. En ese sentido se trabajó por medio de una investigación de tipo descriptiva, cuya muestra eran 4 expertos en el campo registral. Se concluyo que la Fe Pública Registral se base en la evidencia y la buena fe-, y a su vez es la potestad que tiene el ente registrador para autenticar con veracidad las inscripciones registrales.

Hernández (2014), en el tema *La Fe Pública Registral: El régimen jurídico del tercero hipotecario*, tuvo como objetivo determinar la seguridad que otorga el reglamento de la fe pública registral. En este sentido se trabajó por medio de una investigación de tipo descriptiva, cuya muestra eran 4 expertos en el campo registral. Se obtuvo como resultado que el tercer comprador de buena fe estipulado en el art. 32 de la norma hipotecaria, tiene los mismos presupuestos

del art. nombrado, y un estudio dualista el cual tiene diversas enunciaciones por lo que inicia de la diferencia entre los distintos artículos.

### 2.1.2 Investigación a Nivel Nacional

Cocchella (2017), en la investigación *El Supuesto Remedio de la Ley 30313 y otras supuestas herramientas en el Registro*, se tuvo como objetivo el estudio doctrinario y factibilidad de las nuevas herramientas proporcionadas por la Ley 30313. En este sentido se trabajó por medio de una investigación de tipo descriptiva, cuya muestra eran 5 fallos jurisdiccionales en el campo registral. Aplicando las técnicas de la revisión de expedientes y la encuesta, obteniendo como resultado que se antepone el comprador de buena fe que inscribió y registro primero su derecho, dado a que la inscripción se realiza examinando los documentos del título que tiene el titular registral y de los que el registro tenga en archivos, el derecho solo se afianza cuando se da la inscripción.

Angulo (2016), en su trabajo de investigación *La Prescripción de propiedad frente al último adquirente*, se tuvo como objetivo establecer el predominio del derecho del poseionario a quien se le ha reconocido el derecho de dominio a razón de la prescripción adquisitiva, aun no manifiesto jurídicamente; ante el comprador del bien obtenido del anterior propietario inscrito en registros públicos. En este sentido se trabajó por medio de una investigación de tipo descriptiva, cuya muestra eran los fallos jurisdiccionales del distrito judicial de Trujillo. Aplicando las técnicas de la revisión de expedientes y la encuesta, obteniendo como resultado que el derecho del poseedor se impone en tanto no haya declaración judicial de prescripción.

Chávez (2016), en su trabajo de investigación titulado *La Incompatibilidad de los mandatos judiciales con los asientos registrales del Registro de Predios Urbanos, en el alto índice de medidas cautelares de la zona registral IX-Sede de Lima*, tuvo como objetivo establecer la discrepancia de la órdenes judiciales con las anotaciones registrales de predios urbanos, en cuanto al elevado inventario de medidas cautelares en la SUNARP- Lima, verificar como los desacuerdos normativos influyen en la contradicción de las órdenes judiciales con las anotaciones registrales del Registro de Predios Urbanos. En este sentido se trabajó por medio de una investigación de tipo descriptiva y comparativo; es decir mixta.

Blanca Estrella Tuyume Effio (2016), en su trabajo de investigación titulado *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la Fe Pública Registral*, tuvo como objetivo instaurar en las cuestiones de venta duplicada si la norma preserva al dueño con derecho registrado o al dueño cuyo derecho no ha sido registrado, no obstante detenta la posesión el bien; y examinar cuando se está ante una doble transacción para comprobar su constitución, motivos y consecuencias en la sociedad; especialmente en el registro público. En este sentido se trabajó por medio de una investigación de tipo descriptiva, cuya muestra será la casuística registral obrante en la SUNARP de la ciudad de Chiclayo durante el periodo 2016 y 2017.

## 2.2 Bases Teóricas

### 2.2.1 Derecho Registral

Este no es nuevo, en nuestro medio desde los famosos escritos en los tomos y posteriores etapas y desarrollando varios sistemas registrales; desde aquel tiempo en que se utilizaba una básica forma de control, hoy es más sofisticado más ágil, con una mayor información y por ende un mejor informe para los usuarios.

Remontarnos a la historia corresponde echarle una mirada a la antigua población de Egipto, Grecia, y Roma, donde aparece la obligación de darle seguridad mediante la titulación de los bienes especialmente inmuebles y las hipotecas u otras cargas, ello importaba cumplir solemnidades y regulaciones lo que permitió estructurar los registros, protegiendo al titular y a los terceros.

#### **A) Definición**

Para precisar su conceptualización es menester tener en cuenta lo estipulado en el Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295 (2015), en cuanto a los registros públicos que precisa que la doctrina de la norma registral reconoce su espacio de aprendizaje en el registro de la propiedad inmueble; denominado por ello derecho registral inmobiliario. Lo que nos lleva a decir que dicha definición es errada y excesiva, en cuanto la definición de inmobiliario alcanza mucho más que solo un registro.

#### **B) Características del derecho registral**

##### **- Es un derecho autónomo**

Pese a que no existe una norma independiente legal, es una ramificación del derecho civil, estando sus leyes sustantivas o

materiales dentro del C.C.; mientras que los procedimientos y normas adjetivas están en reglamentos especiales, no hay una ley propia de los Registros Públicos.

- **Es un derecho formalista**

El procedimiento registral implica que no todos los actos se inscribirán, sino aquellos que están sujetos a fases de preclusión y formalidades que deben cumplir obligatoriamente para que se efectúe la inscripción de los títulos.

- **Es un derecho público**

Debido a que se inscriben derechos privados, pero lo que se busca proteger el bien común, en cuanto a terceros que quieran efectuar transacciones con los titulares en el registro, bajo la buena fe de éste.

- **Es un derecho limitativo**

Se dice que es de número cerrado porque la norma establece que acciones y convenios se pueden registrar.

**C) Principios del derecho registral**

**i) Concepto**

El conocimiento de los mismo, ayudara a comprender el tema en estudio, Delgado (1998), define:

Son las particularidades o atributos elementales que distinguen a la norma registral; que lo diferencia o iguala a otros; así como la forma o herramientas mediato o inmediato, mediante los cuales se logra la

publicidad legal registral cumpliendo la finalidad seguridad jurídica.  
(p. 222)

**ii) Clasificación:**

Los principios registrales, en cuanto a su clasificación no existe una uniformidad de criterios, sin embargo, existen varios que hay que considerar especialmente para esta investigación, entre otra la formalidad rogación, titulación, tracto sucesivo, legalidad y otros más que están referidos para el derecho registral. Entre los más relevantes consideramos:

**1. Principio de publicidad:**

Respecto a este principio el Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295 (2015), refiere que todos los ciudadanos tienen entendimiento de las inscripciones en los registros. El RGRP, refiere en su norma que los registros otorgan publicidad jurídica de los derechos o acciones inscritas; así mismo indican que se garantiza que toda persona tenga acceso a la información contenida en los registros.

**2. Principio de legitimación registral.**

Roca (1996), indica, este principio se encuentra estipulado en el CC, el cual señala, que una vez inscrito se presume cierto el contenido del mismo, surtiendo todos sus efectos, ello mientras judicialmente no se declare su validez. El RGRP indica que por la legitimidad los asientos son válidos y exactos, salvo se rectifiquen o invaliden vía judicial. Así

también la ley 26366 refiere que los asientos son intangibles hasta que una sentencia judicial diga lo contrario, (p. 156)

**3. Principio de fe pública registral.**

Gonzales (2011), señala, que quien obtiene a título gravoso y de buena fe mantiene sus derechos adquiridos una vez inscrito, la inexactitud debe probarse. El RGRP, indica que la nulidad, anulabilidad, rescisión o resolución del acto no perjudica al tercer que adquirió de buena fe y onerosamente. (p. 78)

**4. Principio de oponibilidad:**

El Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295 (2015), refiere, la acción, hecho o derecho debidamente inscrito se opone al derecho de cualquier otro efectuado con posterioridad. Su fundamento se rige por: primero en el registro primero en el derecho.

**5. Principio de legalidad:**

Amorós (1996), refiere, el CC nos indica que dicho principio lo cumplen los registradores quienes tienen en su potestad el verificar la validez o legalidad de los documentos que se presentan a inscribir. El RGRP, hace de igual mención, refiriendo en el la definición, alcance de la calificación. (p. 87)

Conforme se corrobora los principios registrales coadyuban a regular todo lo concerniente antes y después de efectuarse una inscripción en alguno de los asientos registrales.

**D) Registro de Predios**

i) **Concepto:**

El RIRP (2013), indica el Registro en donde se anotan todos los derechos o actos que se efectúen respecto a los predios, tanto urbanos como reales. (art. 2)

ii) **Características:**

Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295 (2015), indica:

a) **Es un registro jurídico:**

Los datos que en ella se encuentran son exactas y legítimas, surten eficacia absoluta, brindan publicidad y presunción cognoscible, a través de cual todos debemos tener pleno conocimiento de los registros y cuando no conozcamos se presume que sí.

b) **Folio Real:**

Los asientos registrales son independientes uno de otros, cada cual con su debida numeración y letra que identifica a cada rubro, salvo que el título a inscribir sea compatible con el que yace en los registros.

c) **Tiene por unidad de objeto el predio:**

Lo más correcto es hablar de predio, debido a que bienes en la normatividad se refiere a diez clases diferentes de bienes.

La definición de predio hace mención directa al suelo que se utiliza, subsuelo.

d) **Tiene efectos declarativos:**

Son declarativas debido a que, a través de la buena fe, los derechos o acciones, producen consecuencias o efectos, así también la publicidad puede ser oponible.

**e) Mantiene el método de inscripción:**

No todos los datos presentados se consignan en el registro, se efectúa una síntesis, precisando los datos reglamentarios.

### 2.2.2 Transferencia de Propiedad

**A) Derecho de propiedad en la Constitución Política de 1993**

Debido a los conflictos políticos ocurrido en esta época, las leyes establecidas eran deficientes, la propiedad se regulaba a través de los resguardos constitucionales, no le da procedimiento particular y jerárquico, pese a ser un instituto que representa al Estado, desapareciendo el rol social que el derecho de dominio debía cumplir, siendo imposible aplicar la expropiación, se otorga a particulares los recursos naturales.

Dentro de la Constitución, el sentido que se le da al dominio es como derecho personal, ya que todas las personas tienen derecho de dominio, la misma que no es violable, protege el bienestar de la sociedad.

**B) Sistemas de transferencia de la propiedad**

La doctrina precisa que la compraventa del bien, es la que mayor circulación que tiene un estado y es la más importante en cuanto brinda una economía desarrollada.

Anteriormente la transferencia de dominio dependía si el bien a disposición era mueble o inmueble, pues si se trata de muebles lo

importante no era la transferencia sino la tradición del bien, si se trataba de inmuebles bastaba solo el acuerdo o transacción entre las partes, salvo se haya acordado cosa contraria.

Sin embargo, la solución más práctica es cumplir con las cláusulas estipuladas en el contrato, tal y cual conforme se ha pactado. Pese a ello se ha de tener en cuenta a aquel tercero que adquiere de buena fe, y del titular aparente.

### **C) La buena fe**

#### **i) La buena fe y la fe pública registral**

De similar definición, sin embargo, no se puede igual debido a que existen marcadas diferencias entre ambas. La apariencia será solamente objetiva, la cual puede coexistir bajo elementos subjetivos. La apariencia no se reduce a la buena fe, sin embargo, puede acompañarla.

#### **ii) La buena fe y la confianza**

La buena fe por sí sola no es suficiente para acreditar la tutela de parte del órgano judicial, esta coexiste, conforme se ha señalado anteriormente, con otros elementos subjetivos como la posesión, apariencia, onerosidad, etc., etc.

#### **iii) Buena fe y adquisición a non domino**

No se puede aferrar a la buena fe en una transacción non domino, ni alegar ignorancia del vicio del título, porque aun conociéndolo le haría falta el justo título, que solo le puede brindar el verdadero propietario.

La buena fe es clara al señalar que el tercero debe adquirir de forma no gratuita, desconociendo que quien está transfiriendo no es el verdadero dueño, aun cuando los registros lo señalen como tal.

**D) Ley de Oposición Ley N° 30313 - Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral**

Al entrar en este siglo, las tendencias delictivas apuntaban a buscar horizontes que les sean más rentables y por supuesto uno de ellos que duda cabe es los denominados bienes raíces, bienes muebles que económicamente se reproducen día a día.

Así pues en los años 2005 al 2014 se desarrollaron una serie de actividades ilícitas por diferentes organizaciones criminales donde se encontraban implicados desde los contratantes para celebrar un acto jurídico hasta los mismísimos registradores públicos, si nos queda aún en la mente, las organizaciones dedicadas al tráfico de inmuebles, como el clan Orellana, esto empujó que los legisladores viraran su visión a la causa de los fraudes inmobiliarios, teniendo como resultado la dación de una ley que permitía cortar un proc. adm. de insc. reg.

Ya en la parte introductoria y descripción sosteníamos que en el 2015 se dio la ley N° 30313 que permitía que se pueda cortar el trámite de una inscripción y la posibilidad de que se pueda cancelar un asiento inscrito, pero para que ocurra ello, deben darse ciertos supuestos como la usurpación de nombres o en su caso la adulteración de documentación que se abre con dos aristas una nulidad de acto administrativo y la denuncia penal.

Cuando se publica esta ley, empezó con un rigor extremo a tal punto que, los notarios solo podían celebrar actos de transferencias de su jurisdicción, este cambio significativo, en el procedimiento de inscripción de un título para su registración implicó la reformativa de los Art. 2013 y 2014 del CC y art. 4 y 55 y la 5ta y 6ta disposición complementaria, transitoria y final del dec. leg. 1049, ley del Notariado, esta modificación buscaba la protección del derecho de dominio y el derecho a la inviolabilidad de la misma.

En ese entender esta investigación que corresponde a la materia registral que aparece como un ápice en el derecho civil, pues para algunos la ley en comento ha buscado y logrado que se pueda controlar mejor las transferencias de las propiedades, mientras que para otros, la transformación del art. 2013 como el 2014 del CC contraviene los principios que permiten el dinamismo comercial y truncan el derecho de todo propietario de transferir libremente sus derechos de titular de un predio, máxime si lo son en el ámbito registral.

En efecto, según lo previsto en el artículo 949 C.C. no se obliga la inscripción de las transacciones de la propiedad, puesto que según reza esta norma positiva vigente a la fecha, “El solo deber de vender un bien definido hace al comprador dueño del bien”; porque mediante esta norma de oposición tendría que ponerse cortapise a un derecho legítimo del propietario de vender y desprenderse del bien inscribiéndose a nombre de terceros y porque el adquirente tendría que someterse a obstáculos registrales para que se inscriba su transferencia; cabe entonces preguntarse protegemos a las transferencias legítimas o legales o en su caso

protegemos al verdadero propietario, pues la idea que se maximiza es que se debe proteger al verdadero propietario y esa es la esencia de la ley N° 30313.

Siendo que el problema de la falsificación de títulos de propiedad no es ajeno a la realidad y experiencia peruana, siendo específicos la SUNARP - Sede Huacho, por tal motivo mediante la apresura Ley N° 30313, trato de dotar de mayor seguridad al sistema registral, así como la contratación inmobiliaria; pero que muestro luces y sombras dentro de su texto, hecho que ocurre normalmente en toda norma de emergencia.

No obstante, todo el sentido de esta ley, se pierde con el punto más oscuro de la reforma y el problema motivo de investigación, por el cual se establece que el propietario falsificado, pierde su derecho cuando se constituya un tercer adquirente de buena fe. Es decir, con dicha norma el legítimo dueño se queda en la calle sin tener culpa de nada, por obra y gracia, de la irregular actuación de notarios y/o del registro en la ciudad de Huacho, quienes pretenden mirar hacia el costado, mientras eluden su responsabilidad de indemnizar a las víctimas.

En caso, no se realice una reforma minuciosa, sobre este punto, resultara en una continua inseguridad jurídica en el derecho de dominio, pues al ser suplantadas y perder el derecho ante un tercer de buena fe, estarían en un estado de indefensión, proliferando de este modo las mafias y casos sobre tráfico de terrenos e inmuebles.

Ante tal problemática la ley N° 30313, dispone las siguientes alternativas de solución: Que, si se advierte de una transferencia fraudulenta, apenas se verifica de la presentación de un título producto de dicha acción ilícita,

deben de apersonarse ante la entidad registradora que se encuentra calificando dicha petición a fin de que suspenda los efectos del referido título es decir se opone a la inscripción en los supuestos antes señalados o en su caso cuando ya se ha inscrito el título, cancelar el asiento de inscripción.

El problema materia de investigación, corresponde a analizar si los notarios en la actualidad frente a una información de que el título que se encuentra en trámite, en verdad se opone a su inscripción o de pronto, simplemente hay inercia a la acción registral, pudiendo los operadores ilegales o ilegítimos lograr la inscripción y se crea la fortaleza del tercero de buena fe; entonces la solución es que se debe diligenciar por cualquiera de los funcionarios que establece la ley proceder a la oposición, pero sobre todo por el notario, quien de acuerdo a las encuestas es el que tiene el mayor número de transferencias.

Ello en respuesta del problema vigente del tráfico de terrenos y usurpación de nombres o en otros casos la adulteración de documentos, para adquirir terrenos bajo la figura del tercer comprador de buena fe, unos modos operandi que es tangible en nuestra provincia de Huaura, los mismos que se ven reflectados en la mayoría de conflictos sociales y judiciales sobre terrenos y titularidad.

Para nuestra posición consideramos que la Ley N° 30313 desde su dación a la fecha ha sufrido una serie de flexibilizaciones como la posibilidad de que los notarios celebre transferencias de bienes que no sean de su jurisdicción y para ello, lo único que se les exige es que deben tener un lector de huella digital, por lo que las notarías viene a ser las grandes

responsables de algunas transferencias fraudulentas por no ser acuciosas y diligentes al momento de identificar a los celebrantes de allí que hasta la fecha se mantengan las ventas ilegales o fraudulentas.

### 2.3. Definición de Términos Básicos

#### **ASIENTO DE PRESENTACIÓN**

Anotación inscrita en el Registro de la Propiedad, a solicitud de la inscripción de hechos, actos o contratos, mientras se inscribe definitivamente. (Ossorio, 1974, p. 91).

#### **CALIFICACIÓN REGISTRAL**

Potestad que se le otorga al registrador, quien dentro de sus atribuciones examina la legalidad de los instrumentos presentados al solicitar la inscripción. (Ossorio, 1974, p. 132).

#### **CANCELACIÓN**

Extinción de un asiento registral. (Ossorio, 1974, p. 135).

#### **BUENA FE**

Convicción respecto a la verdad o exactitud de algún hecho, acción, título o conducta. (Wikipedia, 2019, párr. 1)

#### **FE PÚBLICA**

Potestad para acreditar que los documentos autorizados son auténticos, veraces y legales. (Ossorio, 1974, p. 411)

## **PROPIETARIO**

Dueño o titular del derecho, acción o hechos. (Ossorio, 1974, p. 261).

## **REGISTRADOR**

Encargado de verificar la legalidad de los documentos presentados para la inscripción de algún derechos, acción o hecho. (Ossorio, 1974, p. 277).

### 2.4. Formulación de Hipótesis

#### **2.4.1. 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.

#### **2.4.2. Hipótesis Específica**

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 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**

### **MARCO METODOLÓGICO**

#### 3.1 Diseño Metodológico

Es no práctica, dado a que, en el estudio sobre la ley de oposición, se aborda un problema teórico y práctico latente en nuestro medio.

##### 3.1.1 Tipo de Investigación

Empírica, pues explica el impacto de la Ley N° 30313, que no es aplicado por los notarios y que el tratamiento del tercer comprador de buena fe registral en la oficina de la localidad de Huacho.

##### 3.1.2 Nivel de Investigación

Esta tesis es de categoría representativo, corte transversal, en tanto que se busca a través de la obtención de datos, analizar 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 Enfoque

Es compuesto, ya que se estudia la existencia, las leyes vigentes, jurisprudencia y a la vez se utilizó para el análisis de datos estadísticos para lograr demostrar nuestro trabajo que aparece en la hipótesis.

## 3.2 Población y Muestra

### 3.2.1 Población

#### **Personas**

Se han utilizado procedimientos y sistemas de investigación, los mismos que posibilitan compliar los datos necesarios para que en función con los antecedentes y los estudios realizados permitan confrontar la suposición planteada; la población de analisis que aparece como tambien con la misma cantidad en la muestra están conformada por, asistentes de funcion notarial, registradores, asitentes registrales, abogados y usuarios.

#### **Documentos**

Se analiza 30 minutas de compra venta de bienes inmuebles ubicados en radio urbano celebradas por personas capaces y que llegaron a ser elevados a escritura pública celebradas ante la Notaria Kuzma en el lapso de enero del 2017 a diciembre del 2017.

### 3.2.2 Muestra

Formada por 30 ciudadanos, y 30 minutas de compraventa de la notaria Kuzma y que se presentaron a la oficina registral y con ello la poblacion o muestra necesaria para desarrollar la investigacion. Siendo que nuestro censo y ejemplar es menor a 100 personas, no requiere de una fórmula estadística.

## 3.3 Operacionalización de Variables E Indicadores

VARIABLES	DEFINICIÓN	DIMENSIONES	INDICADORES	ÍNDICE	INSTRUMENTO
<p>(V1) Tercero de Buena Fe Registral</p> <p>(V2) Derecho de Propiedad</p>	<p>Aquel que compra onerosamente presumiendo que quien es titular en los registros es el propietario, desconociendo que en la realidad no lo es.</p> <p>Este derecho 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 protegerse del despojo.</p>	Fundamento Dogmático	Sistema Peruano (Buena Fe Pública)	Ítem 1 al 3	<p>Cuestionario para medir el impacto de la Ley N° 30313 en el tratamiento del tercer de buena fe registral en el distrito de Huacho - Año 2017.</p> <p>Autor: Bach. Mayta, Kyara Anyaka</p> <p>2019.</p>
			El Adquiriente Sucesivo		
			Finalidad		
		Requisitos de la Fe Pública	Existencia del Tercero	Ítem 4 al 6	
			Confianza en el Registro		
			Título Oneroso		
		Elemento Subjetivo	Buena Fe del Adquiriente	Ítem 7 al 9	
			Buena Fe y Posesión		
			La Buena Fe es Civil		
		Elemento de no Contradicción	Título Antecedente	Ítem 10	
		Elemento de Cierre para la Protección del Tercero de Buena Fe	Título Adquisitivo Inscrito	Ítem 11 al 12	
			Protección Registral Del Tercero		

### 3.4 Técnica de Recolección de Datos

#### 3.4.1 Técnicas a emplear

Análisis documental

Jurisprudencia

Encuesta

### 3.4.2 Descripción de la Instrumentos:

a) Encuesta:

Esta investigación se ha trabajado una ficha que contiene un total de 16 preguntas.

b) Análisis documental:

Aquí, se ha tomado en cuenta doctrina nacional e internacional, jurisprudencia registral y se consigna los autores que se tienen en cuenta para el trabajo investigativo.

c) Uso de Internet:

Se efectúa la navegación con el objetivo de recopilar datos relevantes, sin embargo, es necesario contrastar para que se pueda validar los mismos, sean teórico-científica actuales en correspondencia a lo enigmático de este estudio.

### 3.5 Técnicas para el Procesamiento de la Información

**Método por tanteo;** utilizado cuando los muestrarios son asequibles y nada complicados, teniendo en cuenta que la información se obtiene de un número reducido de personas.

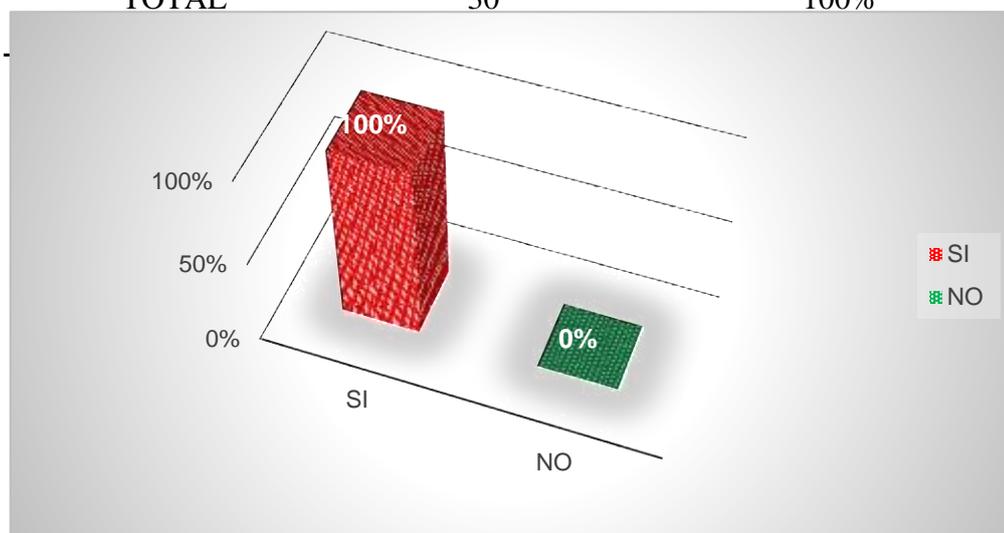
## CAPÍTULO IV

### RESULTADOS

4.1 Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

**Tabla 1:** *¿En el sistema registral peruano se reconoce la fe pública registral?*

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	100%
NO	00	00%
TOTAL	30	100%



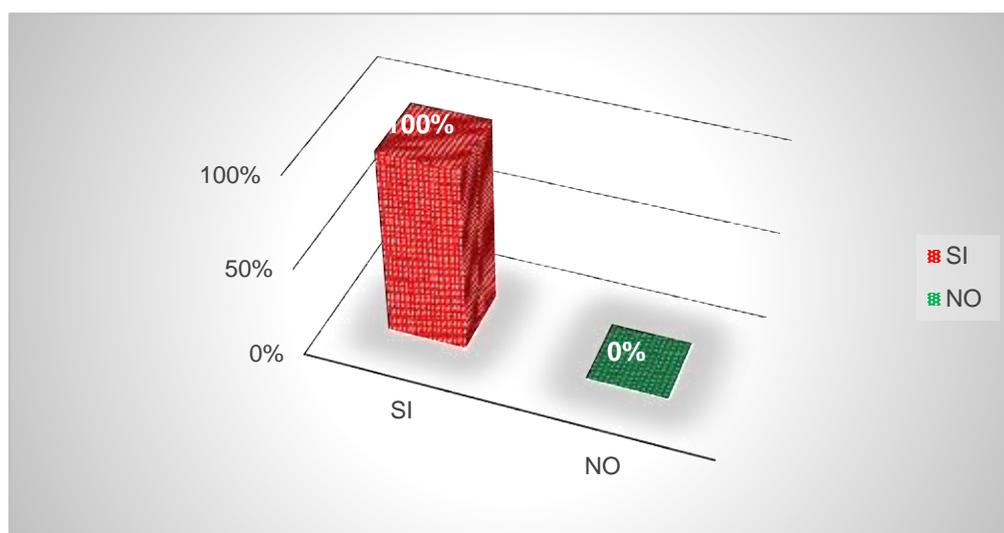
Fuente: Trabajo de campo realizado en la ciudad de Huacho, al mes de abril del 2018.

**Figura 1:** Distribución porcentual respecto a si en el sistema registral peruano se reconoce la fe pública registral

De la tabla y figura 1, que simboliza a la cuestión: ¿En el sistema registral peruano se reconoce la fe pública registral? Indicaron: un 100% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 00% considera, no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 2:** ¿Considera necesaria la protección del adquirente sucesivo (tercero de buena fe)?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	100%
NO	00	00%

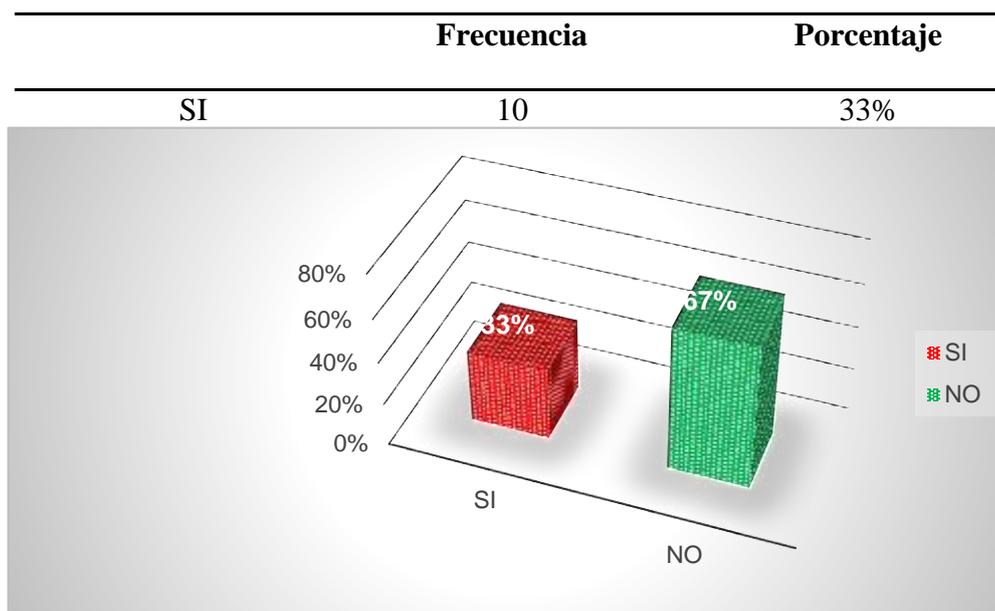


Fuente: Ídem

**Figura 2:** Distribución porcentual respecto a si considera necesaria la protección del adquirente sucesivo (tercero de buena fe)

De la tabla y figura 2, que simboliza a la cuestión: ¿Considera necesaria la protección del adquirente sucesivo (tercero de buena fe)? Indicaron: un 100% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 00% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 3:** ¿Considera que la finalidad de la fe pública registral es la protección de la apariencia que llevo al tercero a confiar en lo inscrito?



Fuente: Ídem.

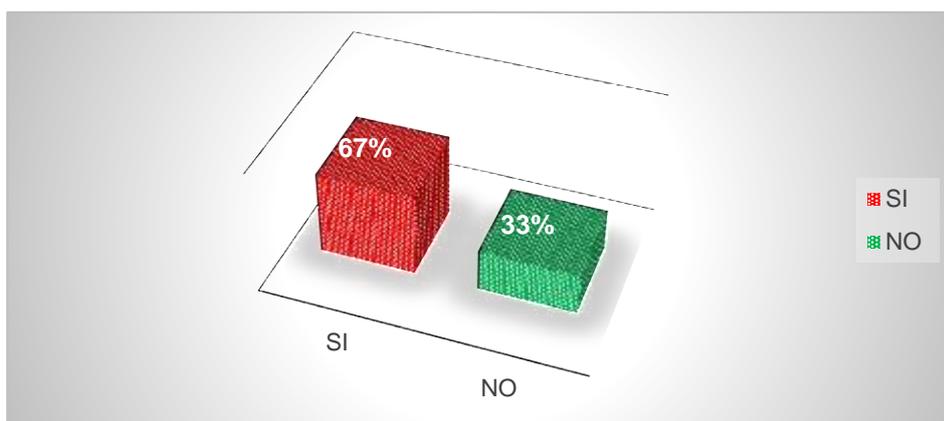
**Figura 3:** Distribución porcentual respecto a si la finalidad de la fe pública registral es la protección de la apariencia que llevo al tercero a confiar en lo inscrito

De la tabla y figura 3, que simboliza a la cuestión: ¿Considera que la finalidad de la fe pública registral es la protección de la apariencia que llevo al tercero a confiar en lo inscrito? Indicaron: un 67% considera no estar de acuerdo con la interpelación y un 33% considera estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 4:** ¿Considera que para que la protección del adquirente sucesivo sea legítima este debe ser un tercero sustancial, pero bajo ningún motivo ampara que sea formal?

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

Fuente: Ídem.



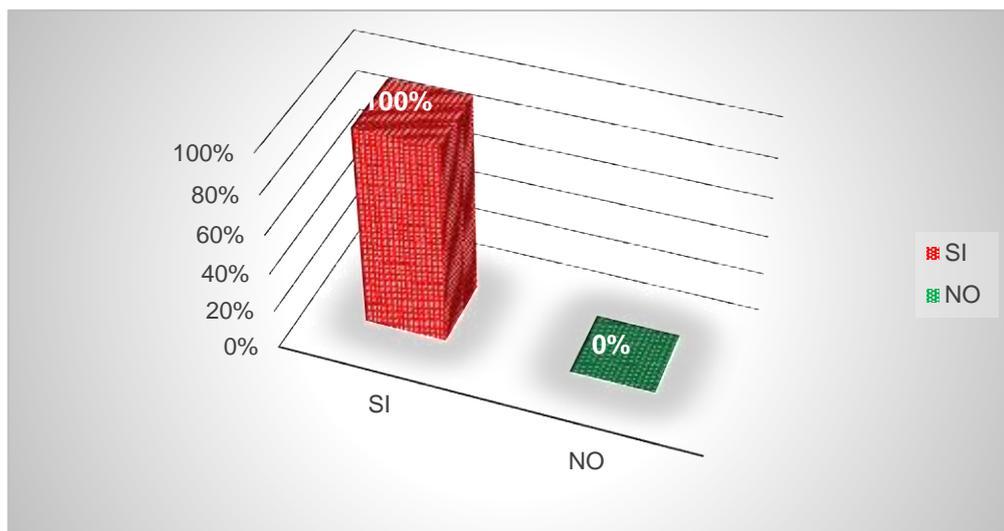
**Figura 4:** Distribución porcentual respecto a si para que la protección del adquirente sucesivo sea legítima este debe ser un tercero sustancial, pero bajo ningún motivo ampara que sea formal

De la tabla y figura 4, que simboliza a la cuestión: ¿Considera que para que la protección del adquirente sucesivo sea legítima este debe ser un tercero sustancial, pero bajo ningún motivo ampara que sea formal? Indicaron: un 67% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 33% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 5:** ¿Tiene conocimiento de cómo protege la fe pública registral al titular registral que obra al momento que el tercero adquiere el bien inmueble confiando en la información proporcionada por SUNARP-zona IX sede Huacho?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	100%
NO	00	00%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



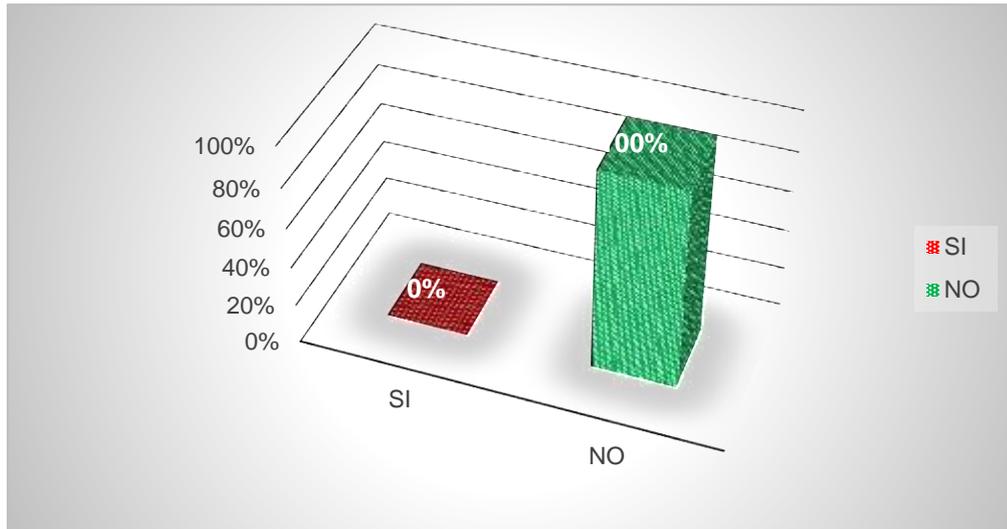
**Figura 5:** Distribución porcentual respecto a si tiene conocimiento de cómo protege la fe pública registral al titular registral que obra al momento que el tercero adquiere el bien inmueble confiando en la información proporcionada por SUNARP-zona IX sede Huacho

De la tabla y figura 5, que simboliza a la cuestión: ¿Tiene conocimiento de cómo protege la fe pública registral al titular registral que obra al momento que el tercero adquiere el bien inmueble confiando en la información proporcionada por SUNARP-zona IX sede Huacho? Indicaron: un 100% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 00% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 6:** ¿Está de acuerdo con la tutela del registro se concentre solo en los negocios onerosos o de tráfico, sin tener en cuenta un valor real del bien adquirido?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	00	00%
NO	30	100%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



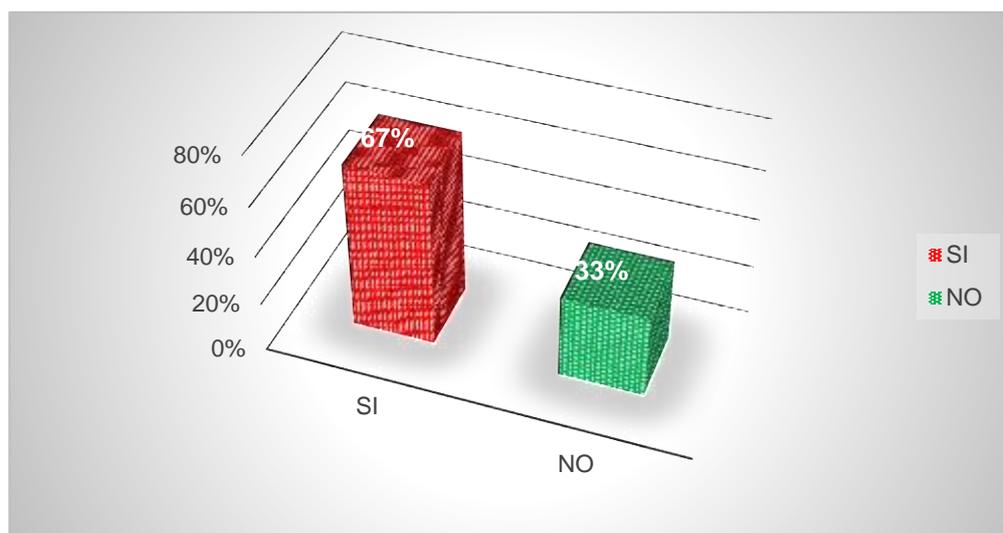
**Figura 6:** Distribución porcentual respecto a si está de acuerdo con la tutela del registro se concentre solo en los negocios onerosos o de tráfico, sin tener en cuenta un valor real del bien adquirido

De la tabla y figura 6, que simboliza a la cuestión: ¿Está de acuerdo con la tutela del registro se concentre solo en los negocios onerosos o de tráfico, sin tener en cuenta un valor real del bien adquirido? Indicaron: un 100% considera no estar de acuerdo con la interpelación y un 00% considera estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 7:** ¿Considera que el registro nacido para frenar la malicia y favorecer la confianza del tráfico de bienes inmuebles al amparar la buena fe del adquirente se desvirtúa en un mecanismo amparador del fraude y la injusticia?

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

Fuente: Ídem.



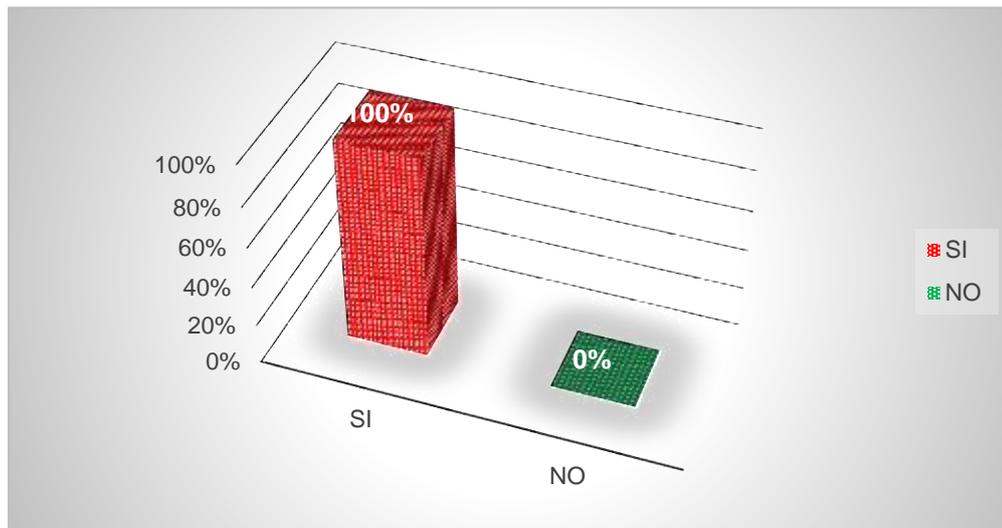
**Figura 7:** Distribución porcentual respecto a si el registro nacido para frenar la malicia y favorecer la confianza del tráfico de bienes inmuebles al amparar la buena fe del adquirente se desvirtúa en un mecanismo amparador del fraude y la injusticia

De la tabla y figura 7, que simboliza a la cuestión: ¿Considera que el registro nacido para frenar la malicia y favorecer la confianza del tráfico de bienes inmuebles al amparar la buena fe del adquirente se desvirtúa en un mecanismo amparador del fraude y la injusticia? Indicaron: un 67% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 33% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 8:** ¿Está de acuerdo con la Jurisprudencia N° 3667-2010-La Libertad que dispone que cuando el comprador tiene conocimiento de la existencia de poseedores contradictorios se desmorona la buena fe?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	100%
NO	00	00%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



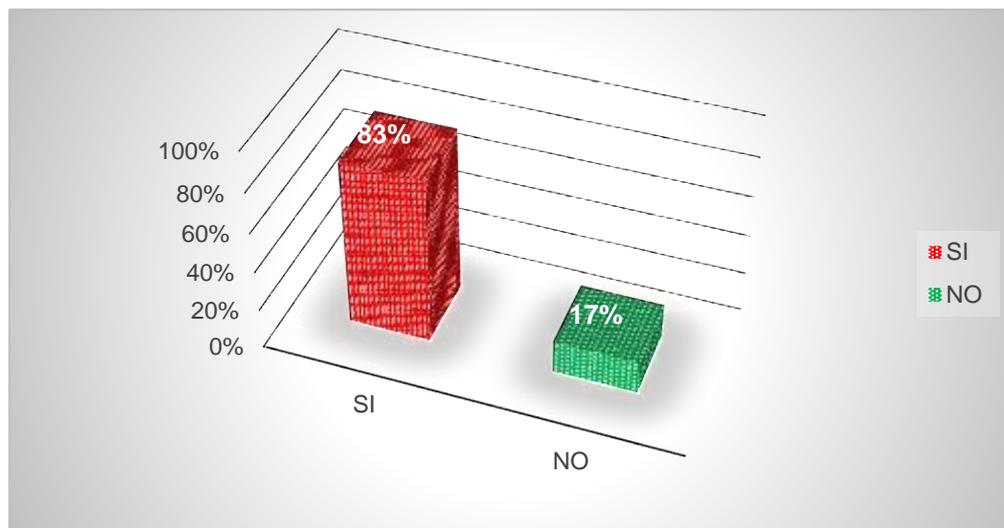
**Figura 8:** Distribución porcentual respecto a si está de acuerdo con la Jurisprudencia N° 3667-2010-La Libertad que dispone que cuando el comprador tiene conocimiento de la existencia de poseedores contradictorios se desmorona la buena fe

De la tabla y figura 8, que simboliza a la cuestión: ¿Está de acuerdo con la Jurisprudencia N° 3667-2010-La Libertad que dispone que cuando el comprador tiene conocimiento de la existencia de poseedores contradictorios se desmorona la buena fe? Indicaron: un 100% considera estar de acuerdo con la interpelación fe y un 00% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 9:** ¿Considera que la concepción de buena fe, ya sea civil (subjetiva) y registral (objetiva), genera problemas al momento de resolver la situación del tercero de buena que adquiere un bien inmueble?

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

Fuente: Ídem.



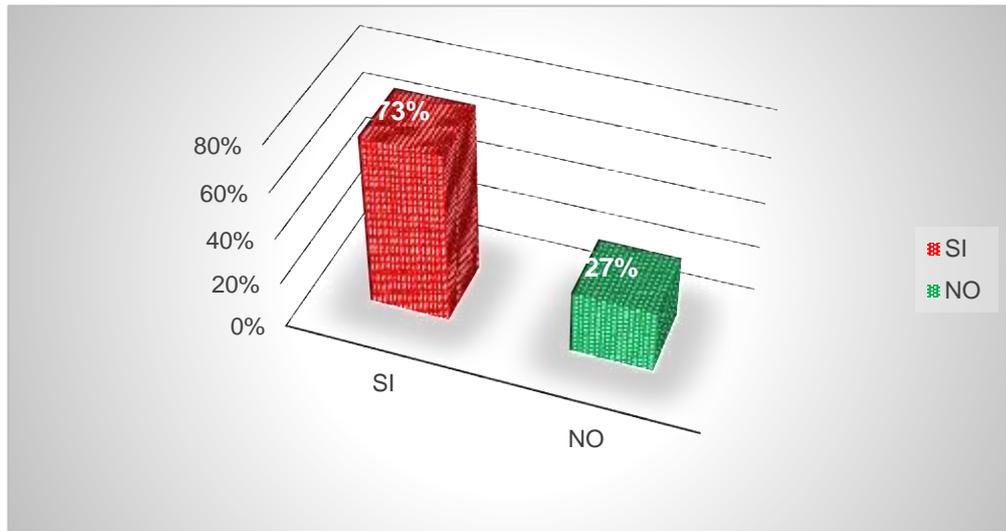
**Figura 9:** Distribución porcentual respecto a si Considera que la concepción de buena fe, ya sea civil (subjetiva) y registral (objetiva), genera problemas al momento de resolver la situación del tercero de buena que adquiere un bien inmueble

De la tabla y figura 9, que simboliza a la cuestión: ¿Considera que la concepción de buena fe, ya sea civil (subjetiva) y registral (objetiva), genera problemas al momento de resolver la situación del tercero de buena que adquiere un bien inmueble? Indicaron: un 83% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 17% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 10:** ¿Es correcto que la protección del tercero se encuentre subordinada a la no constancia en el registro de causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, siempre que previamente conste de forma efectiva, o no en el ámbito de la publicidad?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	22	73%
NO	08	27%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



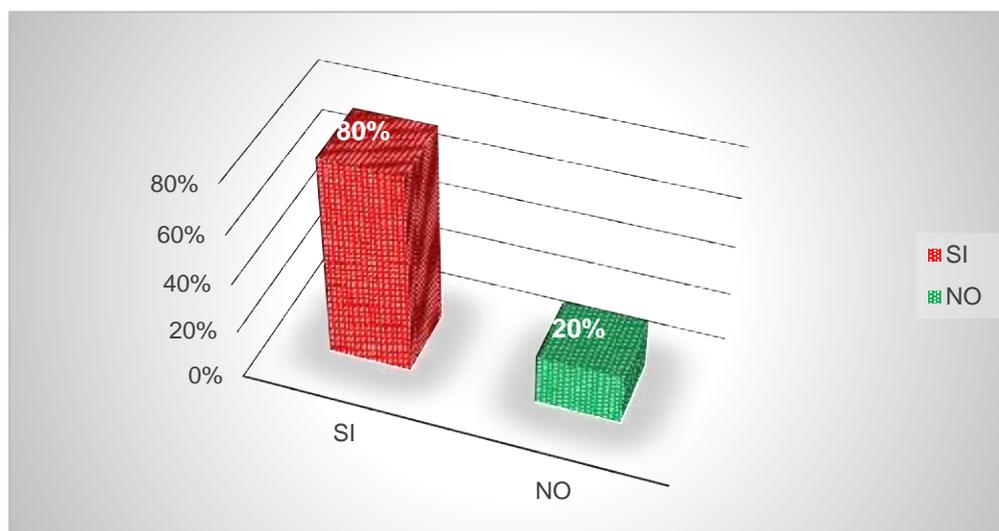
**Figura 10:** Distribución porcentual respecto a si es correcto que la protección del tercero se encuentre subordinada a la no constancia en el registro de causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, siempre que previamente conste de forma efectiva, o no en el ámbito de la publicidad

De la tabla y figura 10, que simboliza a la cuestión: ¿Es correcto que la protección del tercero se encuentre subordinada a la no constancia en el registro de causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, siempre que previamente conste de forma efectiva, o no en el ámbito de la publicidad? Indicaron: un 73% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 27% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 11:** ¿Considera necesario que, para consumir la protección del tercero adquirente, este deba inscribir su título adquisitivo ante SUNARP- Zona Registral IX- Sede Huacho?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	24	80%
NO	06	20%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



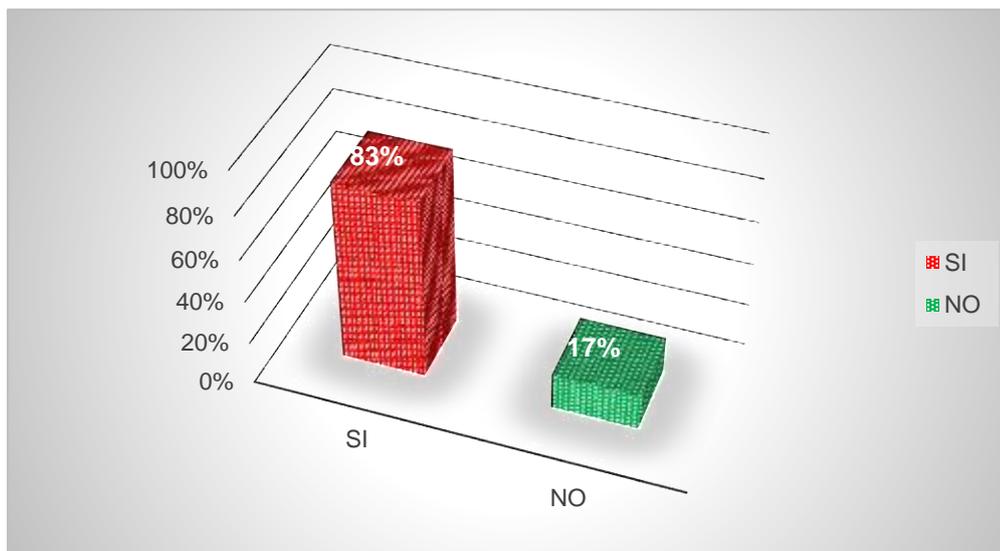
**Figura 11:** Distribución porcentual respecto a si Considera necesario que, para consumir la protección del tercero adquirente, este deba inscribir su título adquisitivo ante SUNARP- Zona Registral IX- Sede Huacho

De la tabla y figura 11, que simboliza a la cuestión: ¿Considera necesario que, para consumir la protección del tercero adquirente, este deba inscribir su título adquisitivo ante SUNARP- Zona Registral IX- Sede Huacho? Indicaron: un 80% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 20% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 12:** ¿Está de acuerdo con el Criterio Fijado por la Corte Suprema en la casación N° 2210-99, que sostiene que la finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el Registro, con la finalidad que mantenga su adquisición?

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

Fuente: Ídem.



**Figura 12:** Distribución porcentual respecto a si está de acuerdo con el Criterio Fijado por la Corte Suprema en la casación N° 2210-99, que sostiene que la finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el Registro, con la finalidad que mantenga su adquisición.

De la tabla y figura 12, que simboliza a la cuestión: ¿Está de acuerdo con el Criterio Fijado por la Corte Suprema en la casación N° 2210-99, que sostiene que la finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el Registro, con la finalidad que mantenga su adquisición? Indicaron: un 83% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 17% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 13:** ¿Considera que actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la presunta falsificación de documentos en el Registro de Predios Urbanos?

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

Fuente: Ídem.

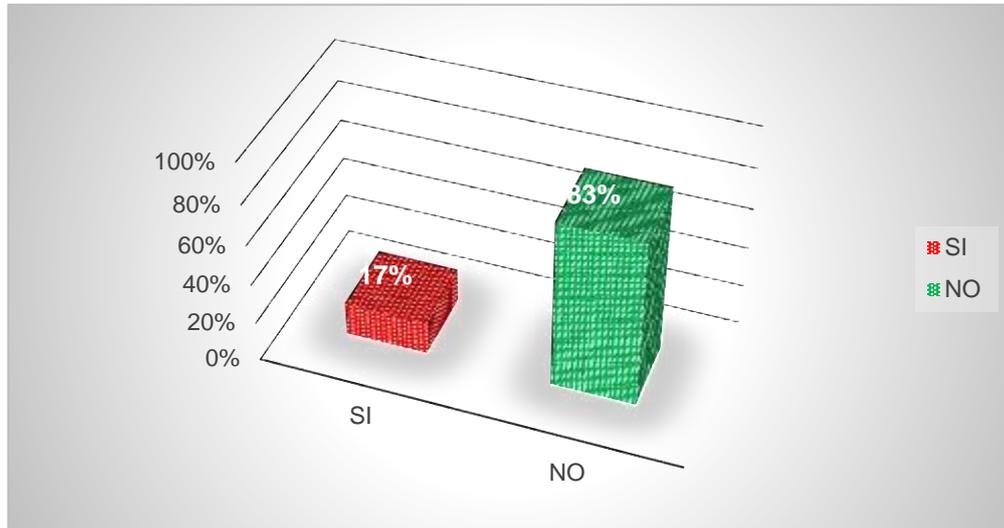


Figura 13: *Distribución porcentual respecto a si actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la presunta falsificación de documentos en el Registro de Predios Urbanos*

De la tabla y figura **13**, que simboliza a la cuestión: ¿Considera que actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la presunta falsificación de documentos en el Registro de Predios Urbanos? Indicaron: un 83% considera no estar de acuerdo con la interpelación y un 17% considera estar de acuerdo con la interpelación.

Tabla 14: ¿Consideras que, si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313?

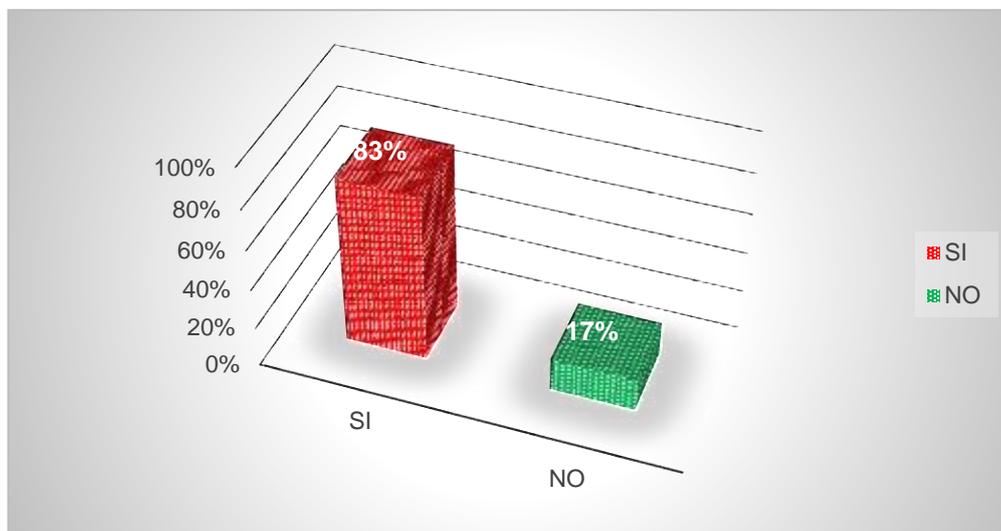
	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	25	83%
NO	05	17%

TOTAL

30

100%

Fuente: Ídem.



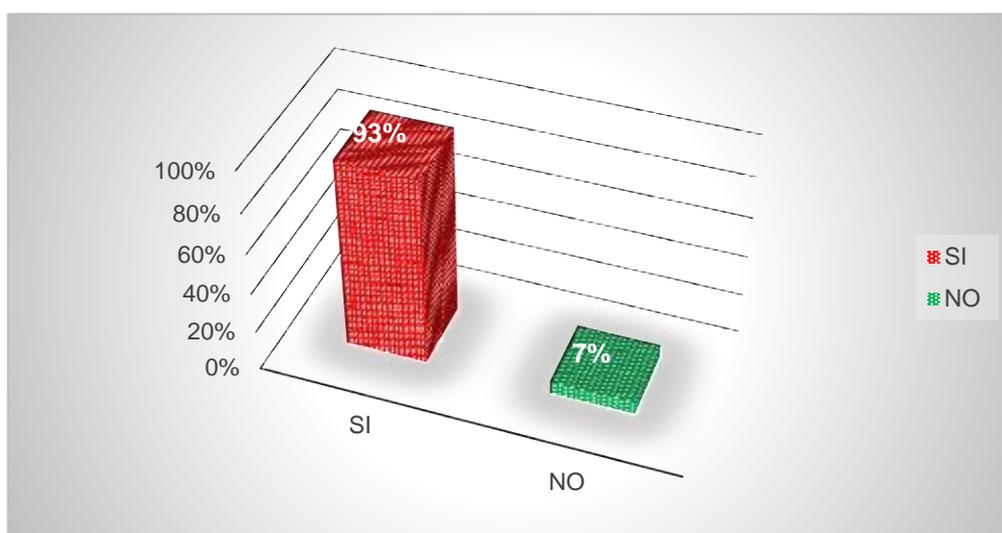
**Figura 14:** Distribución porcentual respecto a si consideras que, si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313

De la tabla y figura 14, que simboliza a la cuestión: ¿Consideras que, si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313? Indicaron: un 83% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 17% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 15:** Desde su visión ¿Considera que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	28	93%
NO	02	07%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



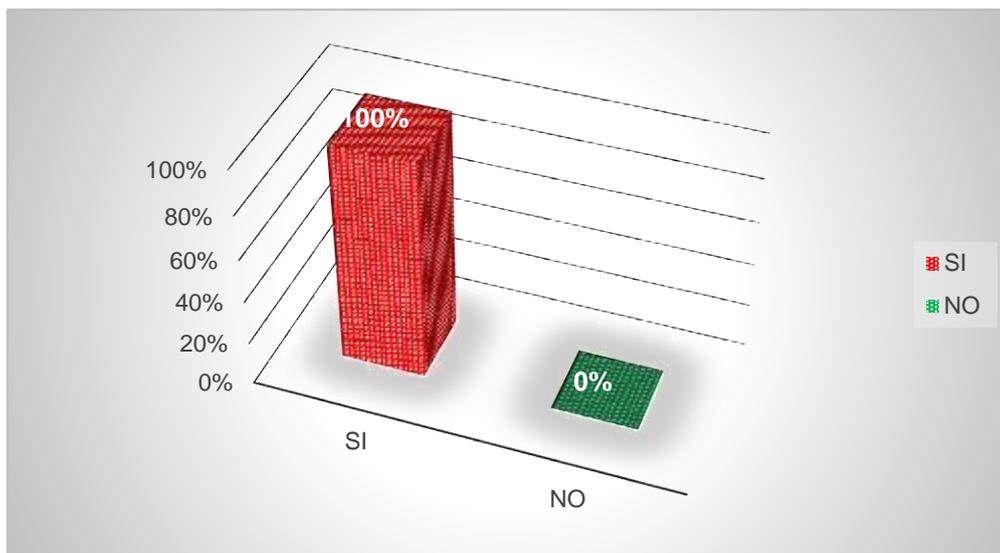
**Figura 15:** Distribución porcentual respecto a si considera que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses

De la tabla y figura 15, que simboliza a la cuestión: Desde su visión ¿Considera que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses? Indicaron: un 93% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 07% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

**Tabla 16:** Desde su experiencia ¿Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, se efectúa la defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe?

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	100%
NO	00	00%
TOTAL	30	100%

Fuente: Ídem.



**Figura 16:** Distribución porcentual respecto a si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, se efectúa la defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe.

De la tabla y figura 16, que simboliza a la cuestión: Desde su experiencia ¿Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, se efectúa la defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe? Indicaron: un 100% considera estar de acuerdo con la interpelación y un 00% considera no estar de acuerdo con la interpelación.

## 4.2. Análisis inferencia

### 4.2.1 Hipótesis General

$H_a$  : Actualmente no opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la presunta falsificación de documentos en el Registro de Predios Urbanos en la Zona Registral de IX en la Sede Huacho.

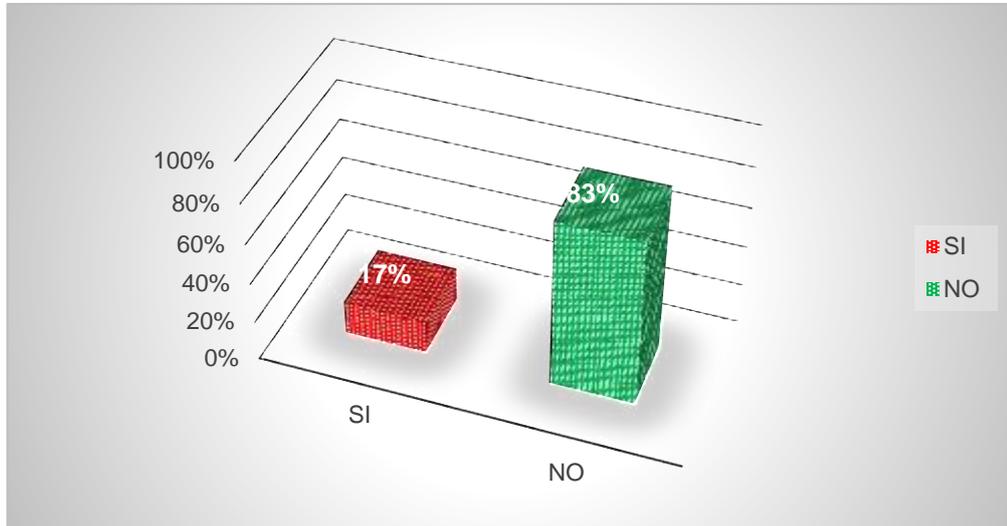
$H_o$  : Actualmente sí opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de

inscripción registral por la presunta falsificación de documentos en el Registro de Predios Urbanos en la Zona Registral de IX en la Sede Huacho.

Evaluated estadísticamente la información, a través de la prueba, se logró una correlación de coeficientes que acceden a constituir que se aprueba la suposición alternativa y se refuta la suposición nula. Es así que hay certeza de que hay una relación entre: *Ley N° 30313* y *procedimientos de inscripción registral por la presunta falsificación de documentos*. Esta terminación se demuestra de la cuestión N° 13: ¿Considera que actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la hipotética adulteración de instrumentos en el Registro de Predios Urbanos? Indicaron: un 83% considera, que actualmente no opera la Ley N° 30313 respecto del tercer de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la hipotética adulteración de documentos en el RPU y un 17% considera, que actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la presunta adulteración de documentos en el Registro de Predios Urbanos.

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

Entonces, luego de la relación, se puede estimar que el factor de reciprocidad es de una dimensión muy buena, de acuerdo a la estadística que a continuación se señala.



En conclusión, se puede advertir que un 83% considera, que actualmente no opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la hipotética adulteración de instrumentos en el Registro de Predios Urbanos.

#### 4.2.2 Hipótesis Especifica 1

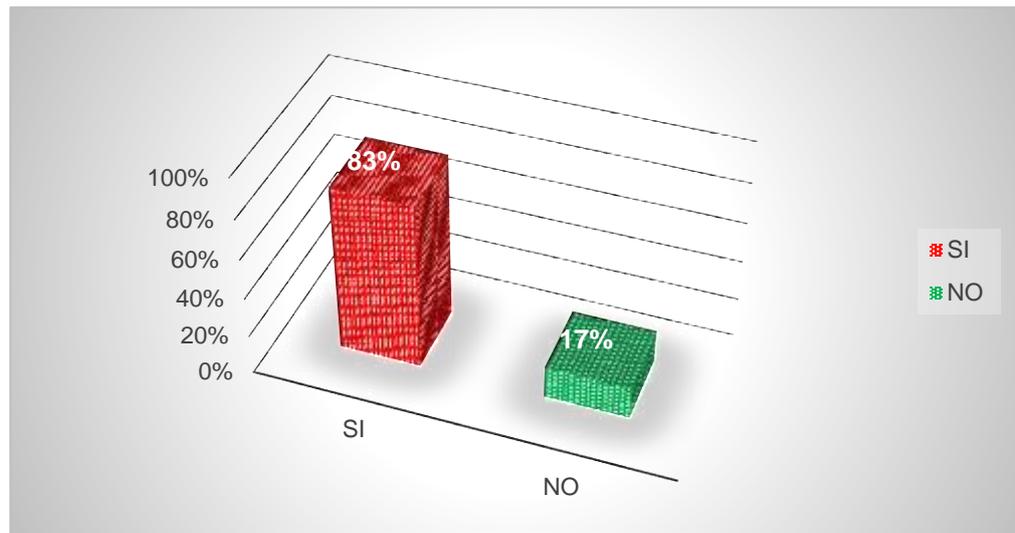
$H_a$  : Si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313 en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho, en el tracto sucesivo se generan pseudo terceros de buena fe.

$H_o$  : Si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces sí se hace uso de la Ley N° 30313 en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho, en el tracto sucesivo se generan pseudo terceros de buena fe.

Evaluados estadísticamente la información, a través de la prueba, se logró una correlación de coeficientes que acceden a constituir que se aprueba la suposición alternativa y se refuta la suposición nula. Es así que hay certeza de que hay una relación entre: *anotación preventiva* y *escrituras públicas de compraventa*. Esta terminación se demuestra de la cuestión N° 14: ¿Consideras que, si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313? Indicaron: un 83% considera, que si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313 y un 17% considera, que si se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces se hace uso de la Ley N° 30313.

Entonces, luego de la relación, se puede estimar que el factor de reciprocidad es de una dimensión muy buena, de acuerdo a la estadística que a continuación se señala.

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



En conclusión, se puede advertir que un 83% considera, que, si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313.

#### 4.2.3 Hipótesis Específica 2

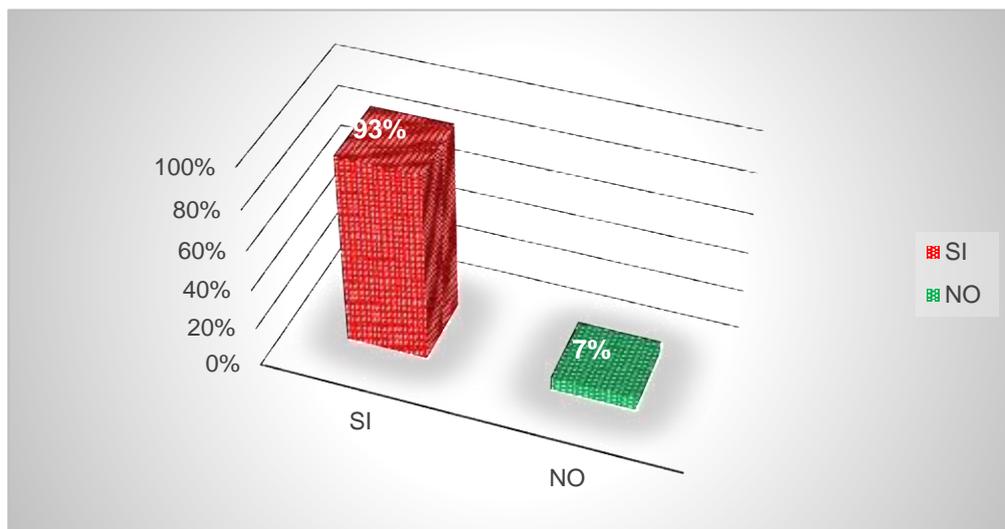
$H_a$  : Si la Ley N° 30313 permitiera que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo hiciera de manera directa cuando se transfiere mediante compraventa bienes inmuebles, entonces se protegería la propiedad frente a los pseudos terceros de buena fe en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho.

$H_o$  : Si la Ley N° 30313 permitiera que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo hiciera de manera directa cuando se transfiere mediante compraventa bienes inmuebles, entonces no se protegería la propiedad frente a los pseudos terceros de buena fe en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho.

Evaluados estadísticamente la información, a través de la prueba, se logró una correlación de coeficientes que acceden a constituir que se aprueba la suposición alternativa y se refuta la suposición nula. Es así que hay certeza de que hay una relación entre: *Ley N° 30313* y *oposición directa*. Esta terminación se demuestra de la cuestión N° 15: Desde su visión ¿Considera que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses? Indicaron: un 93% considera, que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses y un 07% considera, que la Ley N° 30313 no debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses.

Entonces, luego de la relación, se puede estimar que el factor de reciprocidad es de una dimensión muy buena, de acuerdo a la estadística que a continuación se señala.

	<b>Frecuencia</b>	<b>Porcentaje</b>
SI	28	93%
NO	02	07%
TOTAL	30	100%



De la revisión de los resultados, la tendencia ante la pregunta: un 93% considera, que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses.

#### 4.2.4 Hipótesis Específica 3

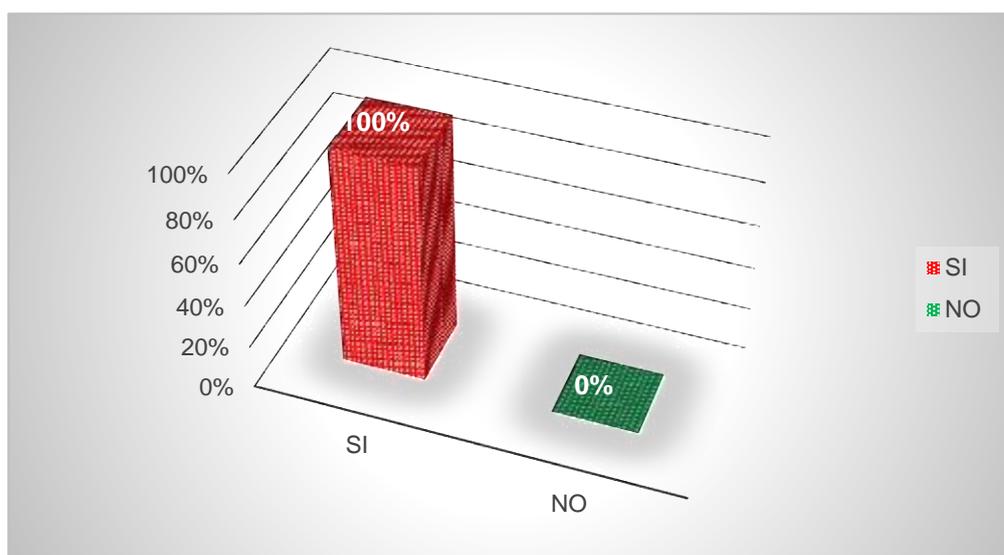
$H_a$  : Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho, entonces, devendría en una defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe.

$H_o$  : Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles en el radio urbano de la Zona Registral IX en la Sede Huacho, entonces, devendría en una defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe.

Evaluados estadísticamente la información, a través de la prueba, se logró una correlación de coeficientes que acceden a constituir que se aprueba la

suposición alternativa y se refuta la suposición nula. Es así que hay certeza de que hay una relación entre: ***derecho de propiedad, del propietario original y tercero de buena fe***. Esta terminación se demuestra de la cuestión N° 16: Desde su experiencia ¿Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, se efectúa la defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe? Indicaron: un 100% considera estar de acuerdo con la cuestión y un 00% considera no estar de acuerdo con la cuestión. Entonces, luego de la relación, se puede estimar que el factor de reciprocidad es de una dimensión muy buena, de acuerdo a la estadística que a continuación se señala.

	Frecuencia	Porcentaje
SI	30	100%
NO	00	00%
TOTAL	30	100%



De la revisión de los resultados, la tendencia ante la pregunta: un 100% considera, que, si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de transacciones de bienes inmuebles, se efectúa la defensa real del derecho de dominio, del dueño original frente al tercer de buena fe.

## **Capítulo V**

### **DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

## 5.1 Discusión

Efectuada la inspección de los acontecimientos, estudio e investigación denotada en los antecesores de este estudio, luego de confrontarlos con los datos estadísticos desarrollados de manera amplia mediante 16 preguntas, se accedió a conseguir evidentes caracteres, por lo se aprecian en la controversia de los resultados, evidenciando que no hay antecedentes previos respecto de la Ley de oposición al procedimiento registral.

Las informaciones reflejan que de los 30 encuestados, la mayoría sustenta que los notarios no presentan oposición registral, hay descuido o negligencia por parte de estos funcionarios por lo que de esta manera se acepta nuestra hipótesis principal, entonces una extensa cuantía del mostrario poblacional compuesta por un 83% señala: la anotación preventiva es vital para proteger los bienes prediales registrados.

En cuanto a la primera hipótesis específica de trabajo tenemos como variables anotación preventiva y escrituras públicas de compraventa. Contrastada y discutida se advierte que la pregunta N° 14 del cuestionario asume que un 83% considera, que si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa.

La siguiente discusión de la hipótesis específica N° 02 y cuyas variables son: **Ley N° 30313** y *oposición directa*. Al formularse la pregunta un 93% considera, que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses.

Finalmente, a efectos de comprobar la última hipótesis de trabajo y cuyas variables de esta tercera hipótesis son **derecho de dominio, del propietario original y tercer comprador de buena fe**. En este caso, preguntado los entrevistados, un 100% sostiene

que, si se aplicara correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, entonces se efectuaría una defensa real del derecho de propiedad del propietario original.

## 5.2 Conclusiones

- 1:** Al brindarse seguridad jurídica al tercer comprador de buena fe se trasgrede la propiedad del verdadero dueño registral que se encuentra protegida por una norma constitucional.
- 2:** Actualmente no opera la Ley N° 30313 respecto del tercer comprador de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la hipotética alteración de instrumentos en los Registros de Predios Urbanos en la SUNARP – Huacho.
- 3:** Debe hacerse uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa de esta manera se haría uso de la Ley N° 30313.
- 4:** La Ley N° 30313 debería modificarse para permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo hiciera de manera directa cuando se transfiere mediante compraventa bienes inmuebles, entonces se protegería la propiedad anverso a los pseudos terceros compradores de buena fe.
- 5:** A efectos de realizar una defensa real de la propiedad se debe aplicar correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles.

- 6:** Todos los esfuerzos que se hagan para proteger la propiedad y los derechos que de él derivan, siempre serán vulnerables, de allí que existe la necesidad de estar actualizando los mecanismos de protección.

### 5.3 Recomendaciones

- Si hay una protección del tercero de buena fe, debe preverse una protección indemnizatoria al propietario protegido.
- Las normas de mayor jerarquía respecto a la seguridad del derecho de dominio deben imponerse frente a las transferencias fraudulentas, por lo tanto, el Estado debe asumir sus responsabilidades.
- 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, los notarios deben procurar hacer uso de la Ley de oposición a fin de buscar suspender o cancelar de manera urgente el procedimiento registral y asiento registral.

A la fecha la Ley de oposición al procedimiento registral, carece del impacto que tuvo en su momento, por cuanto de alguna manera se ha reducido los altos índices de transferencias fraudulentas, de tal manera que los legisladores deberán estar revisando la norma que mejor proteja a los propietarios.



## Capítulo VI

### FUENTES DE INFORMACIÓN

#### 6.1 Fuente Bibliográfica

- Amorós, M. (1996). *La Calificación Registral*. Lima, Lima, Perú: Civitas.
- Delgado, Á. (1998). *La publicidad jurídica registral. Cuestiones generales y manifestaciones concretas*. Lima, Lima, Perú: Gaceta Jurídica Editores.
- Gonzales, G. (2011). *Derecho Registral y Notarial*. Ossorio, M. (1974). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Guatemala: Datascan S.A.
- Roca, R. (1996). *Derecho Hipotecario*. Barcelona, Cataluña, España: Bosch.

#### 6.2 Fuente Electrónica

- Angulo, T. L. (2016). *La Prescripción Adquisitiva de Propiedad frente al último adquirente*. Obtenido de Tesis para optar el título de abogado. Universidad Privada Antenor Orrego de Trujillo:

[http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1814/1/RE\\_DERECHOPRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE\\_TESIS.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1814/1/RE_DERECHOPRESCRIPCION.ADQUISITIVA.PROPIEDAD.FRENTE.ULTIMO.ADQUIRENTE_TESIS.pdf)

Arroyave, M. E. (11 de 2014). *La fe publica registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad*. Obtenido de Tesis de grado Universidad Rafael Landívar - Quetzaltenango - Guatemala:

<http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>

- Cocchella, R. (2017). *El supuesto remedio de la ley 30313 y otras supuestas herramientas en el registro*. Obtenido de Trabajo Académico para optar el grado de segunda especialidad en Derecho Registral. Pontificia Universidad Católica del Perú:

[http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8580/COCHELLA\\_RAFFAELLA\\_Ley%2030313.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/8580/COCHELLA_RAFFAELLA_Ley%2030313.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- *Código Civil del Perú - Decreto Legislativo N° 295*. (Marzo de 2015). Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>
- Hernández, R. (08 de 09 de 2014). *El principio de fe pública registral: El régimen jurídico del tercero hipotecario*. Obtenido de Tesis de grado. Universidad de Jaén - España: <http://tauja.ujaen.es/jspui/handle/10953.1/1175>
- *Ley 30313*. (05 de 03 de 2015). Obtenido de Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en Trámite y Cancelación del Asiento REgistral por la suplantación de identidad o falsificación de documentación.: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ley-de-oposicion-al-procedimiento-de-inscripcion-registral-e-ley-n-30313-1216945-1/>
- *Ley del Notariado* . (07 de 12 de 1992). Obtenido de DECRETO LEY N° 26002 : [http://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3\\_per\\_leynotariado.pdf](http://www.oas.org/juridico/spanish/mesicic3_per_leynotariado.pdf)
- *Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. (03 de 05 de 2013). Obtenido de Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 097-2013-SUNARP-SN: <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-reglamento-de-inscripciones-del-registro-de-predios-resolucion-n-097-2013-sunarpsn-933016-4/>
- *Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos*. (2012 ). Obtenido de Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 1326-2012-SUNARP-SN: <https://www.sunarp.gob.pe/Tribunal/Documents/Texto%20%C3%9Anico%20Ordenado%20del%20Reglamento%20General%20de%20los%20Registros%20P%C3%BAblicos.pdf>
- *Wikipedia*. (09 de 06 de 2019). Obtenido de Principio de buena fe: [https://es.wikipedia.org/wiki/Principio\\_de\\_buena\\_fe](https://es.wikipedia.org/wiki/Principio_de_buena_fe).





<p>compra-venta de bienes inmuebles de radio urbano en la Zona Registral IX-Sede Huacho?</p> <p>¿Por qué se defiende el derecho de propiedad cuando se aplica la Ley N° 30313 al momento de elaborar escrituras públicas de bienes inmuebles de radio urbano en la Zona Registral IX-Sede Huacho?</p>	<p>inmuebles de radio urbano en la Zona Registral IX-Sede Huacho</p> <p>Analizar si cuando se aplica la Ley N° 30313 se defiende el derecho a la propiedad al elaborar escrituras públicas de compra-venta bienes inmuebles de radio urbano en la Zona Registral IX-Sede Huacho</p>	<p>compra-venta de bienes inmuebles de radio urbano en la Zona Registral IX-Sede Huacho, en el tracto sucesivo se generan pseudo terceros de buena fe.</p> <p>La aplicación correcta y diligente de la anotación preventiva al momento de elaborar escrituras públicas de compra-venta de bienes inmuebles del radio urbano en la Zona Registral IX-Sede Huacho, devendrá en una defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe</p>	<p>El Adquiriente</p> <p>Sucesivo</p> <p>Finalidad</p> <p>Existencia del Tercero</p> <p>Confianza en el Registro</p> <p>Título Oneroso Buena Fe del Adquiriente Buena Fe y Posesión</p> <p>La Buena Fe es Civil</p> <p>Título Antecedente</p> <p>Título Adquisitivo</p> <p>Inscrito</p>	<p>-30 personas</p> <p>-30 minutas</p> <p><b>TECNICAS Y INSTRUMENTOS:</b></p> <p>Encuesta para medir el impacto de la Ley N° 30313 en el tratamiento del tercero de buena fe registral en el distrito de huacho - año 2017</p> <p>Autor: Bach. Mayta, Kyara Anayka</p> <p>2020</p>
---	---	--	---	--

			Protección Registral Del Tercero	
--	--	--	-------------------------------------	--

## 2. Instrumentos para la Toma de Datos



### TEMARIO PARA LA EXPOSICIÓN DE LA TESIS DE ESTUDIO

Esta indagación se efectúa en el límite del tema de estudio para conferirse el título de abogado de la UNJFSC. El presente estudio lleva por rótulo: **IMPACTO DE LA LEY N° 30313 EN EL TRATAMIENTO DEL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN EL DISTRITO DE HUACHO - AÑO 2017**

SI	NO
----	----

**Escala valorativa**

Colabore, marcando con una (X), según su criterio:

N °	PREGUNTAS	SI	NO
1	¿En el sistema registral peruano se reconoce la fe pública registral?	30	00
2	¿Considera necesaria la protección del adquirente sucesivo (tercero de buena fe)?	30	00
3	¿Considera que la finalidad de la fe pública registral es la protección de la apariencia que llevo al tercero a confiar en lo inscrito?	10	20
4	¿Considera que para que la protección del adquirente sucesivo sea legítima este debe ser un tercero sustancial, pero bajo ningún motivo ampara que sea formal?	20	10
5	¿Tiene conocimiento de cómo protege la fe pública registral al titular registral que obra al momento que el tercero adquiere el bien inmueble confiando en la información proporcionada por SUNARP-zona IX sede Huacho?	30	00
6	¿Está de acuerdo con la tutela del registro se concentre solo en los negocios onerosos o de tráfico, sin tener en cuenta un valor real del bien adquirido?	00	30
7	¿Considera que el registro nacido para frenar la malicia y favorecer la confianza del tráfico de bienes inmuebles al amparar la buena fe del adquirente se desvirtúa en un mecanismo amparador del fraude y la injusticia?	20	10
8	¿Está de acuerdo con la Jurisprudencia N° 3667-2010-La Libertad que dispone que cuando el comprador tiene conocimiento de la existencia de poseedores contradictorios se desmorona la buena fe?	30	00
9	¿Considera que la concepción de buena fe, ya sea civil (subjativa) y registral (objetiva), genera problemas al momento de	25	05

	resolver la situación del tercero de buena que adquiere un bien inmueble?		
<b>10</b>	¿Es correcto que la protección del tercero se encuentre subordinada a la no constancia en el registro de causales de nulidad o ineficacia del negocio antecedente, siempre que previamente conste de forma efectiva, o no en el ámbito de la publicidad?	<b>22</b>	<b>08</b>
<b>11</b>	¿Considera necesario que, para consumar la protección del tercero adquirente, este deba inscribir su título adquisitivo ante SUNARP- Zona Registral IX- Sede Huacho?	<b>24</b>	<b>06</b>
<b>12</b>	¿Está de acuerdo con el Criterio Fijado por la Corte Suprema en la casación N° 2210-99, que sostiene que la finalidad de la inscripción es amparar a los terceros que contraten de buena fe, a título oneroso y sobre la base de lo que aparezca en el Registro, con la finalidad que mantenga su adquisición?	<b>25</b>	<b>05</b>
<b>13</b>	¿Considera que actualmente opera la Ley N° 30313 respecto del tercero de buena fe, por cuanto los notarios no presentan oposición en los procedimientos de inscripción registral por la presunta falsificación de documentos en el Registro de Predios Urbanos?	<b>05</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	¿Consideras que, si no se hace uso de la anotación preventiva por título falso al momento elaborar escrituras públicas de compraventa, entonces no se hace uso de la Ley N° 30313?	<b>25</b>	<b>05</b>
<b>15</b>	Desde su visión ¿Considera que la Ley N° 30313 debe permitir que el propietario perjudicado, frente a la inercia de los órganos competentes para oponerse, lo haga de manera directa para proteger sus intereses?	<b>28</b>	<b>02</b>
<b>16</b>	Desde su experiencia ¿Si se aplica correcta y diligentemente la anotación preventiva al momento de elaborar las escrituras públicas de compraventa de bienes inmuebles, se efectúa la defensa real del derecho de propiedad, del propietario original frente al tercero de buena fe?	<b>30</b>	<b>00</b>

Muchas gracias por su colaboración.