

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



Tesis

**TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE Y TUTELA DE DERECHOS EN
REGISTROS PÚBLICOS, HUACHO 2021**

Presentado por:

LEONEL ALEJANDRO VELIZ GOMEZ

PARA OPTAR EL TÍTULO PROFESIONAL DE ABOGADO

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

ASESOR:

Dr. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMÉNEZ

HUACHO – 2022

TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE Y TUTELA DE DERECHOS

INFORME DE ORIGINALIDAD

10%

INDICE DE SIMILITUD

10%

FUENTES DE INTERNET

1%

PUBLICACIONES

4%

TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	repositorio.unjfsc.edu.pe Fuente de Internet	2%
2	Submitted to Universidad Nacional Jose Faustino Sanchez Carrion Trabajo del estudiante	2%
3	hdl.handle.net Fuente de Internet	2%
4	1library.co Fuente de Internet	1%
5	Submitted to Pontificia Universidad Catolica del Peru Trabajo del estudiante	<1%
6	www.ilustrados.com Fuente de Internet	<1%
7	cdn.www.gob.pe Fuente de Internet	<1%
8	Submitted to Universidad Cesar Vallejo Trabajo del estudiante	<1%

**TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE Y TUTELA DE
DERECHOS EN REGISTROS PÚBLICOS, HUACHO 2021**

LEONEL ALEJANDRO VELIZ GOMEZ

TESIS

ASESOR: Dr. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMÉNEZ

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

TÍTULO DE ABOGADO

HUACHO-2022



LEONEL ALEJANDRO VELIZ GOMEZ
TESISTA



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

Dr. SILVIO MIGUEL RIVERA JIMÉNEZ
ASESOR

JURADO EVALUADOR




BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA
DOCENTE UNIVERSITARIO
DNU 439

Mo. BARTOLOMÉ EDUARDO MILÁN MATTA
PRESIDENTE



O. Alberto Bailón Osorio
ABOGADO
C.A.H. 245

ABOG. OSCAR ALBERTO BAILÓN OSORIO
SECRETARIO



UNIVERSIDAD NACIONAL
JOSÉ F. SANCHEZ CARRIÓN
Jovian Valentín Sanjinez Salazar
Docente Universitario

M(o) Jovian Valentín Sanjinez Salazar

Mo. JOVIÁN VALENTÍN SANJINEZ SALAZAR
VOCAL

DEDICATORIA

Leonel Alejandro Veliz Gomez

A mis padres, por inculcar en mi la importancia de estudiar, por ser el motivo e inspiración de superación personal y profesional, por su apoyo y estímulo constante para finalizar este proyecto.

AGRADECIMIENTOS

Leonel Alejandro Veliz Gomez

Agradezco a.

A Dios por permitirme alcanzar una meta mas en la vida.

A mi familia, por su apoyo incondicional, a lo largo de mis estudios.

A mi asesor Dr: Silvio Miguel Rivera Jiménez, quien me brindo su valiosa orientación y guiá en la elaboración del presente trabajo de investigación.

Y a todas las personas que de alguna manera me apoyaron y motivaron a la realización del presente trabajo.

INDICE

DEDICATORIA	v
AGRADECIMIENTOS	vi
ÍNDICE DE TABLAS	xi
ÍNDICE DE FIGURAS	x
RESUMEN	xi
ABSTRACT	xii
INTRODUCCIÓN	xiii
Capítulo I	1
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	1
1.1. Descripción de la realidad problemática	1
1.2. Formulación del problema	3
1.2.1. Problema general	3
1.2.2. Problemas específicos	3
1.3. Objetivos de la investigación	4
1.3.1. Objetivo general	4
1.3.2. Objetivos específicos	4
1.4. Justificación de la investigación	4
1.5. Delimitaciones del estudio	5
1.5.1. Delimitación geográfica	6
1.5.2. Delimitación temporal	6
1.5.3. Delimitación social	7
1.6. Viabilidad del estudio	6
Capítulo II	7
MARCO TEÓRICO	7
2.1 Antecedentes de la investigación	7
2.1.1. Antecedentes Internacionales	7
2.1.2. Antecedentes Nacionales	9
2.2 . Bases teóricas	11
2.3 . Bases filosóficas	20
2.4 . Definición de términos básicos	21
2.5 . Hipótesis de investigación	23
	vii

2.5.1.	Hipótesis general	25
2.5.2.	Hipótesis específicas	25
2.6.	Operacionalización de las variables	25
Capítulo III		26
METODOLOGÍA		26
3.1.	Diseño metodológico	26
3.2.	Población y muestra	26
3.3.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	26
3.4.	Procesamiento de datos y presentación de resultados	26
Capítulo IV		27
RESULTADOS		27
4.1	Descripción de resultados	27
4.2	Comprobación de hipótesis	36
Capítulo V		41
DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		41
5.1.	Discusión	41
5.2.	Conclusiones	42
5.3.	Recomendaciones	44
REFERENCIAS		45
6.1.	Fuentes Documentales	45
6.1.	Fuentes Bibliográfica	45
6.1.	Fuentes Hemerográficas	46
6.1.	Fuentes Electrónicas	47
ANEXO		49

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. ¿El registrador acredita la conducta leal y prueba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021?.....	27
Tabla 2. ¿El boom económico inmobiliario permite a organizaciones criminales fraude en la transfieran ilegalmente de inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena?.....	28
Tabla 3. ¿La verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho evitaría transferencia de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe?	29
Tabla 4. ¿La inscripción de propiedad en los Registros Públicos constituye una garantía en el ámbito económico?.....	31
Tabla 5. ¿Debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras que el registrador no pruebe su inexactitud?	32
Tabla 6. ¿Hay forma de establecer científicamente si el tercero adquirente viene obrando de buena fe?	33
Tabla 7. ¿La rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada?.....	34
Tabla 8. ¿La posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos merece protección de propiedad en los Registros Públicos?	35

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Si el registrador acredita la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021.....	27
Figura 2. Si el boom económico inmobiliario permite fraude a organizaciones criminales transferencia ilegal de inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena fe.....	29
Figura 3. Si la verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho evitaría transferencia de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe.....	30
Figura 4. Si la inscripción de propiedad en Registros Públicos constituye garantía en el ámbito económico.....	31
Figura 5. Si debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras el registrador no pruebe su inexactitud.....	32
Figura 6. Si se puede establecer científicamente si el tercero adquirente viene obrando de buena fe.....	33
Figura 7. Si la rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada.....	34
Figura 8. Si la posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de requisitos previstos merece protección de propiedad en Registros Públicos.....	35

RESUMEN

Se tuvo para la investigación como **objetivo:** Evaluar la forma en que el registrador ha venido acreditando la conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021. **Metodología:** De diseño no experimental, basado en la observación, análisis, valoración e interpretación de las exigencias actuales del principio de buena fe, en exclusiva exigible para las relaciones contractuales y registro de derechos patrimoniales de bienes inmuebles en Registros Públicos, de tipo básico teórico, de nivel descriptivo de correlación mínima entre dos variables de estudio y de enfoque cualitativo. **Resultados:** El 60 % en desacuerdo, al registrador le resulta complejo acreditar la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021. **Conclusiones:** La delincuencia incursiona en figuras de estelionato que, el registro de propiedad afronta estos últimos años, inescrupulosos buscan que propietarios pierdan sus casas y obtener provecho económico, para ello cuentan con el protagonismo de notarias diversas que estarían incurriendo en responsabilidad civil y penal.

Palabras clave: Adquirente, buena fe, tutela, derecho, registro público.

ABSTRACT

The **objective** of the investigation was: To evaluate the way in which the registrar has been accrediting the conduct worthy of loyalty and probity of the third-party acquirer in good faith to register their property rights in the Huacho Registry Office during the year 2021.

Methodology: Non-experimental design, based on the observation, analysis, assessment and interpretation of the current requirements of the principle of good faith, exclusively required for contractual relations and registration of property rights of real estate in Public Registries, of a basic theoretical type, of descriptive level of minimum correlation between two study variables and qualitative approach. **Results:** 60% disagree, the registrar finds it complex to prove the loyal and proven conduct of the third party acquirer in good faith to register property rights in the Huacho Registry Office in 2021. **Conclusions:** Crime ventures into figures of stelionship that, the registry of property facing in recent years, unscrupulous individuals seek to make owners lose their homes and obtain economic benefit, for this they have the role of various notaries who would be incurring civil and criminal liability.

Keywords: Acquirer, good faith, guardianship, law, public registry.

INTRODUCCIÓN

El los últimos años, esto desde antes de darse la pandemia ya venían dándose un auge del tráfico inmobiliario, o también conocido como el mercado inmobiliario y con ello los previos, sobre todo en zonas urbanas, estas propiedades inmuebles son importante para el desarrollo y la circulación económica, ante lo descrito , es necesario la protección de un ente regulador, que en nuestro medio viene a ser los Registros públicos- La SUNARP.

La Sunarp, institución a nivel nacional, donde se viene diligenciando una gran cantidad de inmuebles, esto en relación al gran comercio de los predios y que resulta rentable, dándose también un lados oscuro, donde se observa a personas inescrupulosas mediante actos ilícitos, portando arma de fuego y con amenazas invaden terrenos, donde luego son lotizados para luego traficarlos, falsifican títulos, suplantando identidades a sus genuinos propietarios, Incluso las organizaciones criminales vienen operando. todo esto para la obtención de un lucro económico

Este estudio consta de una estructura definida, reglamentada y normada acorde de la disposición de la universidad , así presentando informe final que cuenta con capítulos siguientes y su contenido: Capítulo I, contiene la problemática en síntesis de la investigación , así como la , preguntas formuladas, el propósito trazado, y viabilidad de la investigación, Apartado II antecedentes, teorías científicas de variables que se analiza, bases filosóficas y cuadro de operación . Capítulo III incluye diseño metodológico general, Capítulo IV y V, estudio del resultado , asi como confirmación de hipótesis, concluye con discusiones, conclusión y da su aporte.

Capítulo I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

El registro público como mecanismo de seguridad jurídica de la propiedad, surge con el propósito de resolver la cata sobre derechos que se tiene de los bienes, así, el propietario puede poner a la vista el título y dominio que recae sobre esta, en todo espacio, sea judicial, administrativo, contractual, otros, gozando de inmunidad ante cualquier interferencia de un tercero que pudiera poner en riesgo su titularidad; significando que, la inscripción de propiedad en el registro trasciende al ámbito económico, pues constituye una garantía de fuente generadora de riqueza individual y social, inicialmente recayó sobre inmuebles haciéndose extensivo a otras ordenes de bienes patrimoniales muebles y relaciones de personas jurídicas.

La Sunarp, creado en el gobierno de Andrés Avelino Cáceres (1888), hoy en día institucionalizado a nivel nacional (Oficina Registral Huacho), viene diligenciando en estos últimos años una burbuja inmobiliaria por ser un comercio de gran rentabilidad mercantil, trayendo ello su lado oscuro, pues inescrupulosos con el afán de obtener provecho económico, mediante actos ilícitos y portando armas de fuego invaden terrenos en la ciudad de Huacho, la entidad edil dio a conocer que hasta el 2021 llevaban veintiún incursiones de desalojos para recuperar extensas áreas de terrenos invadidos por delincuentes para lotizar y traficarlos, falsificando títulos, suplantando identidades y otros mecanismos, vienen despojando de sus predios a genuinos

propietarios; incluso las organizaciones criminales vienen operando en este rubro inmobiliario, cometiendo fraudes aprovechándose de las debilidades notariales y registrales para transferir inmuebles ajenos ilegalmente a terceros con afanes económicos; ello ha dado pie al trabajo de investigación de Tesis titulado: TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE Y TUTELA DE DERECHOS EN REGISTROS PÚBLICOS, HUACHO 2021.

La Oficina Registral de Huacho, no es ajeno a estos tipos de inscripción, por lo que debe desentrañarse la esencia y naturaleza jurídica del artículo 2014 del Código Civil, aplicable a contextos excepciones de protección de terceros cuyas características de su conducta sea digna de apreciación positiva de adquiriente de buena fe ante un propietario que, no ha sido diligente protegiendo su propiedad en los registros.

La Ley 30313 modificatoria de los 2013 y 2014 C. Civil tiene por objeto oponerse y anular en trámite la inscripción registral de asientos por suplantación de identidad o falsificación de documentos, entre otros actos fraudulentos presentados a los registros en aras de la seguridad jurídica, pero el texto del numeral 2014 deja traslucir que se presume la buena del tercero mientras que el registro no pruebe su inexactitud, prevaleciendo la presunción iuris tantum, por ello el propietario es obligado a proteger y mantener actualizado el registro de su inmueble de simple verificación por la modernización tecnológica de la Sunarp Huacho, cuyo acceso a la partida registral es gratuito, y si el adquiriente de buena fe cumple con lo previsto en la norma es válido concluirse la opción de fe pública registral sin vulnerar la Constitución.

No hay forma de establecer científicamente si el tercero viene obrando dentro de los cánones de la ley, resulta imposible ingresar a la mente del sujeto (lado

subjetivo), por eso, se presume la buena fe, en vista que no hay un estándar para determinarlo, nos queda solo visualizar y verificar características del sujeto, que exigencias se le puede pedir a un agricultor, mecánico a diferencia de un abogado mayor requerimiento de verificación; significando que se valorará información disponible al momento de la adquisición (temporalidad) resulta improcedente aceptar información aprovechable existente en el proceso de extinción del dominio, incluso el operador debe imaginar y trasladarse a las circunstancias del negocio, todo ello con fines de garantizar la seguridad jurídica, cerciorándose que el tercero de buena fe cumpla con los requisitos exigidos por ley y actuar honesto a decir del D. Leg. 1373 y D.S. 007-2019-JUS", en el numeral 66 de la norma: nos precisa que, el Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Problema general

¿Cómo, el registrador ha venido acreditando la conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021?

1.2.2 Problemas específicos

PE1. ¿En qué medida, el boom económico inmobiliario permite que organizaciones criminales en forma fraudulenta transfieran ilegalmente

inmuebles ajenos a terceros adquiriente de buena fe en la Oficina Registral Huacho 2021?

PE2. ¿En qué medida, la verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquiriente de buena fe?

1.3 Objetivos de la investigación

1.3.1 Objetivo general

Evaluar la forma en que el registrador ha venido acreditando la conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquiriente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021.

1.3.2 Objetivos específicos

OE1. Analizar si el boom económico inmobiliario ha permitido a las organizaciones criminales incursionar en forma fraudulenta en la transferencia ilegal de inmuebles ajenos a terceros adquiriente de buena fe en la Oficina Registral Huacho 2021.

OE2. Determinar la verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquiriente de buena fe.

1.4 Justificación de la investigación

Resulta importante abordar el tema de la protección de derechos registrales de terceros adquirentes de buena fe, dejando en claro que esta institución de "buena fe" se desenvuelve en el lado subjetivo del adquirente, por lo que, no se puede penetrar dentro de su razonamiento, preguntándonos ¿cómo medir el grado de certeza de la

buena fe si es algo aparente”, rol importante juega el registrador para determinarlo, por un lado poniendo al descubierto y transparentando descuidos y/o errores notariales que no visualizaron documentación falsificada.

La posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos por la norma merece protección de propiedad en los Registros Públicos, más aún si, la naturaleza interpretativa de Ley 30313, se oriente a evitar que el tercero de buena fe se perjudique con la cancelación de la inscripción y apostillas preventivas por ulteriores supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, ello trasluciría incertidumbre en el tráfico de bienes inmuebles, trastocando el comercio de desarrollo económico del país, contraviniéndose lo dispuesto por el numeral 2014 del Código Civil que a la letra dice: "la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro" presunción iuris tantum.

1.5 Delimitaciones del estudio

1.5.1 Delimitación geográfica

Se realizará en la Región Lima, particularmente la provincia de Huaura-Oficina Registral de Huacho.

1.5.2 Delimitación temporal

Investigación de corte transversal, pues se explorará los antecedentes teóricos-prácticos de indicadores y variables de investigación “Tercero adquirente de buena fe” y “Tutela de derechos en Registros Públicos”, preferentemente la información relevante correspondiente al año 2021.

1.5.3 Delimitación social

El centro de estudio corresponde a los trabajadores registrales de bienes inmuebles, quienes manejan información reservada (inscripción de terceros adquirente de buena fe), de complejo acceso para el tesista, de ahí que el objeto población de estudio se oriente a los agremiados del Colegio de Abogados de Huaura.

1.6 Viabilidad del estudio

La teoría imperante acerca de nuestras variables de investigación permitirá elaborar un marco teórico referencial con rigurosidad científica, aunado a la exploración de la realidad de los hechos, serán los sustentos para diagnosticar e identificar las debilidades y amenazas que afrontó el tercero adquirente de buena fe y la tutela de sus derechos en los registros públicos, en Huacho durante el año 2021, se dispone de material bibliográfico, de especialistas temáticos y metodólogos para el desarrollo de la Tesis acorde a las exigencias de la Universidad, así como, disponibilidad económica para cubrir los gastos que demanden su realización, acomodando el tiempo necesario para culminar con éxito el presente trabajo de investigación.

Capítulo II

MARCO TEÓRICO

2.1 Antecedentes de la investigación

2.1.1 Antecedentes Internacionales

(Hernández S. 2021), La presente investigación: *“Perfiles jurisprudenciales de la protección a los terceros adquirentes de viviendas mediante compraventa en Cuba”*, Este artículo brinda una estimación aproximada de lo que ocurre en la sociedad del estado cubano en cuanto tutela de los terceros adquirentes de bienes inmuebles adquiridos a través de contratos de compraventa de personas naturales tras sentencias del Tribunal Supremo Popular desde 2011. Dado desde el primer día de la reforma, con el desmontaje de los registros de las propiedades regulado por la norma denominada hipoteca mil ochocientos noventa y tres, en relación con este contrato, estos sujetos desaparecieron del escenario jurídico y posteriormente las transacciones inmobiliarias. Aliviado Año después en que entró en vigor el DL. N° 288, que cambia la Ley General de Vivienda. Por ello, la solución brindada por el Supremo Poder Judicial de Cuba identifica el potencial perfil jurídico de los terceros de los adquirentes, donde propone lineamientos para la actuar judicialmente dando así orientación para una tutela eficaz

(Ariza & Giraldo, 2005), Cumplimos con presentar el informe titulado: *“Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe (adquisiciones a non domino)”*, Examinar cuál es la base para la propiedad de las adquisiciones que no son de Domino. Para algunos, lo que sucede en una

adquisición por adaptación del principio de buena fe es lo que parece que es legalmente conocida. De la investigación realizada y de los criterios que dieron forma al espíritu de este estudio, se concluye que las adquisiciones no dominiales están implícitamente arraigadas en nuestro ordenamiento jurídico. Lo realmente importante en tal conclusión es dar fuerza al principio de buena fe como método original de adquisición de bienes inmuebles. La adquisición de derechos de dominio es única y no se deriva de ninguna transacción previa o intención de la entidad que conscientemente decida renunciar a este derecho real. La buena fe, con que una persona razonable presta atención a sus actos, establece el derecho.

(Espinoza E, 2011) , Tesis que lleva por titulo

“la adquisición “a non domino”, En la actualidad son muchos los casos de trafico de inmuebles por adquirentes , esto en base de buena fe, adquirieron inmuebles legalmente (obtenidos del verdadero propietario y con la emisión del correspondiente contrato público de compraventa debidamente firmado ante notario). , pierde su condición de propietario, pero no es reconocido por las leyes colombianas y, como simple propietario, inscribe el título de propiedad ante el Registro de los Registros Públicos establecido según el lugar donde se encuentre el inmueble por no cumplir con el requisito reglamentario a Si un error o interrupción del servicio por parte del oficial de registro hace que se muestren varias páginas en una misma propiedad, o si no se establece por ley un orden adecuado de navegación, se registrarán las medidas para que la propiedad n realice. No pertenecer legalmente a dicha persona r marcado como registrado.

(Alarcon, 2012) investigaron. “*Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles, Análisis en el Derecho Colombiano*”, Actualmente son muchos las persona que adquieren sus predios de buena fe, que adquirieron inmuebles legalmente (obtenidos del verdadero propietario y con la emisión del correspondiente contrato público de compraventa debidamente firmado ante notario). , pierde su condición de propietario, pero no es reconocido por las leyes colombianas y, como simple propietario, inscribe el título de propiedad ante el Registro de los Registros Públicos establecido según el lugar donde se encuentre el inmueble por no cumplir con el requisito reglamentario a Si un error o interrupción del servicio por parte del oficial de registro hace que se muestren varias páginas en una misma propiedad, o si no se establece por ley un orden adecuado de navegación, se registrarán las medidas para que la propiedad n realice. No pertenecer legalmente a dicha persona r marcado como registrado.

2.1.2 Antecedentes Nacionales

(Sánchez J, 2020), estudio que lleva por titulo, “*Aplicación de la ley 30313, en relación al principio de fe pública registral y la seguridad jurídica en el Perú*”, Basada en un análisis profundo de la doctrina, la jurisprudencia y el razonamiento jurídico, con una suerte de indagación dogmática activa, encaminada a dar buenas razones para la redacción de leyes, y se llevó a cabo a través de un enfoque cualitativo escrito. Reformas al artículo 201 del Código Civil, Reformas Sustanciales por Ley N° 30313- Ley de Oposición a los Procedimientos de Registro en Curso del 26 de marzo de 2015 y Supresión de Registros por

Suplantación o Falsificación de Documentos. Las creencias registrales se han alterado funcional y estructuralmente, trayendo como consecuencia una serie de consecuencias negativas como ansiedad e inseguridad por parte de los usuarios que se encuentran en riesgo a la hora de adquirir inmuebles. El propósito es asegurar y fortalecer las transacciones inmobiliarias, y la seguridad jurídica se ve socavada por la revisión de esta ley. Finalmente, otro aspecto de la investigación que merece atención es hacer un estudio, comparación y su funcionalidad, ya que demanda su importancia en el área registral y aprovechar el nexo social protector, que es lo que trato de descifrar.

(Cárdenas, 2000), en el artículo titulado, *“La fe pública registral vista desde la ley N° 30313”*, Es un análisis del principio de confianza pública, la norma sustantiva civil peruana contiene tanto su definición así como las exigencias. también trata como se debe ser aplicada dicho Art. 5 de la Ley N° 30313. Impugnación del procedimiento de inscripción del registro pendiente y cancelaciones de los asientos registrales relacionado con falsificación de identidad o presentación de documentos falsos y reforma de los Art 2013. 201 Civil Código y los artículos y 55 y su Disposición Adicionales, la 5° y 6° sobre el contexto histórico del Decreto 10 9 y la naturaleza de la referida ley. Finaliza , ella investigación proponiendo una debida aplicación del principio de publicidad a los cambios propuestos a la Fe Registral por la referida ley.

(Oscco, 2019) , en el presente trabajo denominado: *“Tercero adquirente de buena fe” y registral: “inscripción registral de regularización de sociedad*, El objeto de análisis de este dictamen jurídico es de casos civiles, donde la actora realiza una petición de anular dos actos jurídicos relacionados con la compraventa de inmuebles. Sin embargo, el comprador codemandado está protegido por la

doctrina de la buena fe. Con esto en mente, Opinión Jurídica proporciona antecedentes relevantes, análisis de sentencias, casos afirmados por los demandantes y extractos de cómo aplicar la doctrinario de registro de buena fe.

(Tapia, 2019), trabajo de investigación denominada, *“Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la zona registral N° XII – sede Arequipa, 2015-2017”*, La Ley N° 30313 prevé modificaciones a los principios de registro público de buena fe y los principios de legitimidad y modifica el Código Civil para incluir los títulos archivados cuyos derechos respaldan a terceros, los principios de legitimidad y el proceso de elegibilidad registral, situación directamente contradictoria. Las conceptualizaciones actuales de la buena fe pública y los principios de legitimidad en el registro pueden distorsionar y violar el proceso de elegibilidad para el registro. Después de realizar una investigación y considerando lo anterior, podemos concluir que la normativa actual no aborda aspectos fundamentales de elegibilidad para el registro. Esto es innecesario ya que existen varios mecanismos que sirven como filtro esto en la notaria y en el nivel registro. Se puede aplicar sin crear un conflicto entre las entradas de registro y la verificación de los títulos presentados.

2.2 Bases teóricas

2.2.1. Tercero adquirente de buena fe

Una tercera persona haya adquirido de buena fe con facultad para otorgar un derecho sobre el Registro podrá, una vez inscrito dicho derecho, tener derecho a una concesión aun cuando el derecho del otorgante sea

posteriormente declarado nulo o extinguido o extinguido por análoga razones, no retendrá su adquisición. aparecer en los documentos oficiales. Se presume la buena fe de los terceros, salvo que se demuestre que sabían que el registro era erróneo” (Del Solar, 2012).

Normativa, ubicado dentro del libro registros públicos, contiene varias diferencias con el artículo 948. La primera de ellas es que no limita su aplicación a la tutela del derecho a la propiedad, sino que utiliza una fórmula cuyo alcance permite la protección de cualquier bien adquirido. . exactamente por un tercero, para que éste obtenga la protección del derecho real adquirido del propietario, arrendador, usufructuario, deudor hipotecario, etc. Es importante recalcar dicho artículo cautela derecho de propiedad adquirido por tercero, porque la inscripción no crea derechos en nuestro ordenamiento jurídico, salvo que la ley lo prevea específicamente, en tal sentido la normativa dispone que el tercero “... abandona su adquisición...” con referencia a una clara regla de posesión previa. En cambio, en el caso de pretensiones alternativas que deba cumplir un tercero, la regla exige que el tercero sea de buena fe y registre sus derechos. Estos dos requisitos corresponden a los requisitos exigidos por un tercero en el artículo 9 8, apareciendo necesariamente las diferencias en el campo registral.

En cuanto a la buena fe de terceros, cabe aclarar que, a diferencia del artículo 948, no exigimos ningún tipo particular de buena fe. Ambas reglas exigen exactamente lo mismo: la creencia de un tercero en la existencia del derecho o la capacidad de la otra parte para ceder el bien en cuestión, o el desconocimiento de su falta de derecho o capacidad para cederlo. Como ocurría en el artículo anterior, no deja de ser un tema de información, con la

particularidad de que el ordenamiento jurídico considera al registro como una fuente adicional de la que también obtienen información los tercero

En primer lugar, se trata de una especulación sobre el artículo 2013, y se puede inferir que el contenido de la inscripción es cierto. Esta presunción cumple una función similar a la del artículo 912 en relación con el artículo 948, ya que tiene por objeto informar a terceros de los derechos que la otra parte tiene sobre los bienes objeto del contrato. Así, se presume que quien es titular de un derecho inscrito es el titular de ese derecho, al igual que se presume que el titular es el titular. Los terceros actúan de buena fe cuando están cubiertos por esta información y desconocen otra información en contrario.

Sin embargo, debido a que los registros públicos contienen información objetiva sobre los derechos existentes sobre la propiedad inscrita, se toma en perspectiva la referida subjetividad respecto del conocimiento o desconocimiento de la información por parte de terceros. Con esto en mente, la regulación busca incentivar la referencia a registros para que terceros tengan conocimiento de esta información. Este incentivo, que eventualmente pasará a ser obligatorio, está contenido en el artículo 2012. Esta es una regla que obliga a terceros estar informado sobre el contenido de los registros sin prueba en contrario. Por lo tanto, si en el registro hay información sobre el derecho o la falta de capacidad de la otra parte, el tercero no está de buena fe, incluso si el transmitente es dueño de la propiedad y el tercero no conocía realmente la información del registro.

Como puede ver, el mecanismo de registro para establecer el fondo de comercio es más sofisticado que el mecanismo de posesión. Esto se debe a que la Sección 912 solo le permite asumir la buena fe de un tercero que contrata con el dueño de la propiedad. El artículo 2013 satisface cuando un tercero contrata con un derecho registrado y el artículo 2012 satisface a un tercero que, sin prueba en contrario, está contratando con un propietario de un inmueble registrado a otro nombre. persona. Hombre.

En este último caso, la presunción del art.912 de admitir prueba en contrario queda invalidada por la existencia de información registral que apunta al otro, de modo que la información impartida por la posesión es insuficiente para la buena fe del tercero. Titulares de derechos que terceros pretendan adquirir..

El segundo requisito que el Código exige a los terceros también corresponde al Art. 912. Mientras que esta cláusula requería que terceros tomaran posesión de la propiedad además de la buena fe, la Sección 201 hace un registro de sus derechos.

Estas dos cláusulas brindan protección a terceros. H. Ejercen el derecho a excluir a otros sólo desde el momento en que informa a otros de la existencia de la propiedad adquirida, utilizando los mecanismos adecuados de publicidad, inscrita o en propiedad, según el caso, inscrita o no garantizada. Ningún tercero será excluido antes de eso. Porque no es lógico que tengamos que respetar derechos que otros no sabían que existían.

Pero una vez resuelta su propiedad, la presunción pasa al nuevo propietario sin transferir ningún tipo de derecho sobre la propiedad. Este

mandato le da a un tercero el poder de eliminar a otros si toma posesión, pero ese poder solo dura mientras él lo mantenga. Al registrar un derecho, las tres partes no solo deben informar a los demás de su adquisición, sino también asegurarse de que el La presunción contenida en el artículo 2012 elimina por completo la posibilidad de que los demás desconozcan sus derechos, aunque el inmueble no se transfiera, aunque sea de otro propietario, el sujeto no es de buena fe si se lo compró a ese propietario. En otras palabras, se elimina la posibilidad de buena fe de que una persona pretenda adquirir la propiedad de otra persona distinta de la que registró los derechos. Y esta es la mejor manera de proteger sus derechos. Porque en un sistema donde se protege a los compradores de buena fe, se despoja a todos los compradores potenciales de la honestidad que pueden tener con respecto a los bienes que compran.

Con base en este análisis, el énfasis en el análisis del artículo 948 se confirma en el sentido de que subyace en él el requisito de que terceros adquieran la propiedad del inmueble, salvo problemas causados por tradiciones ficticias. Si bien el artículo 2014 no reconoce la facultad de establecer el título, es el registro el que brinda protección, por lo que en lugar de que la ley le otorgue el poder de transferir la propiedad, se debe hacer la divulgación de la propiedad. su compra.

En este sentido, la protección absoluta de la propiedad adquirida sobre los bienes inscritos, ya sean muebles o inmuebles, sólo se logra después de que este incito el bien en los registros. Tratándose respecto a bienes o muebles, dado en contrato tradicional, éstos no pueden contradecirlo total y absolutamente.

Dado que las normas se pueden leer, cada una de las normas brinda un alcance diferente para resolver el problema. El artículo 948 establece que un tercero es propietario desde el momento en que se adquiere el inmueble, mientras que el artículo 2014 establece que la adquisición se mantendrá después de que el tercero haya registrado el derecho. Sin embargo, dado que el artículo 2014 reconoce la tradición de la estructura anterior del recurso, enunciando únicamente las condiciones que deben concurrir para que la adquisición sea definitiva, su alcance no es contradictorio sino complementario, por lo que no pretende ser una solución perfecta. Por tanto, tratándose de bienes muebles registrados, ambas normas se aplican en el ámbito de lo anterior. Así, se analiza el supuesto de hecho del artículo 2014, es decir, la norma que ampara a terceros adquirentes de derechos sobre bienes registrados, siempre que lo adquirido se realice a título costoso .

2.2.2. Tutela de derechos en Registros Públicos

El registro es dado como medio para dar certeza sobre la titularidad de diversos derechos. En este sentido, los registros garantizan la seguridad jurídica. La importancia económica del registro radica en que es posible saber con certeza qué operador económico tiene qué derechos, bienes o actividades y su régimen jurídico. su análisis teórico económico del funcionamiento del mercado se da exactamente en los supuestos que existen respecto a derechos establecidos para facilitar las actividades de la manipulación del mercado. A expensas de este requerimiento, los costos de transacción aumentan,

impidiendo la asignación óptima del presupuesto y ejecución respecto a las acciones y contrato. (Cárdenas, 2000)

La amplia necesidad de las relaciones públicas relación transmisión de derechos constitucionales y materiales es evidente, especialmente cuando se trata de bienes inmuebles. La seguridad vial más o menos alta es sólo una función de la publicidad. También tiene su repercusión dentro del círculo económico y la promoción manifiesta en el desarrollo de la circulación de la riqueza y la promoción del crediticio. El hecho tratarse de fines de carácter económico, deseables en comunidades bien organizadas, depende precisamente del resguardo legal

El trabajo de realizar y buscar un auge colectivo , y esto con certeza en el movimiento de la propiedad, es necesario establecer un orden y acordar establecer los lineamientos de conducta . Para obtener un resultado colectivamente saludables, debemos tener ánimo y amabilidad. Permitir que acciones, acciones, cosas se desarrollen, se desarrollen y sigan en una dirección u otra sin desbordarse o entrar en conflicto

Contexto de desarrollo de la ley 303013

El fraude registral es un hecho delictivo, existe dentro de la realidad peruana. He aquí , nuestro sistema jurídico creo instrumentos con el objetivo de evitar el fraude registral , da advertencia de Registro, Posible Falsificación, Prohibición de Posible Falsificación.

La ley 30313, publico todo su contenido en diario El Peruano, y el Código Civil, Artículos y 55, y Artículos 5 y 6 del Decreto Legislativo 1049.

Cabe señalar que el Art 5 de la citada norma estipula que la respectiva supresión o cancelación no perjudica a terceros esto acorde con lo dispuesto en el Art 2014 del CCivil reformado referente al párrafo anterior, es importante recalcar. .

Tutela al tercero

La protección de terceros es cuestionable ya que se necesita adecuar sistemas presupuestados con la finalidad de infundir confianza en la adquisición. Abordar la regulación anterior del Art 2014 del CCivil permitió confiabilidad en el Registro de Registros para ser un extracto calificado del Registro.

Sin embargo, actualmente se requiere que los compradores interpreten la documentación tal como aparece en el título presentado más allá de lo que se anuncia en el sistema de elegibilidad del registrador. Esto puede generar sobrecostos a largo plazo y aumentar el costo de su sistema.

La ley deja vulnerables a terceros, pero al mismo tiempo delega tareas que antes correspondían a los registradores. Un Registrador bajo la Art. 2011 del Código Civil tiene derecho a efectuar dos procedimientos:

- comprobar si está acorde a ley: esto quiere expresar es decir la forma de los documentos, capacidad y validez.
- comprobar si es Compatible: esto visualizar tramites anteriores registral (partida matriz y partidas más antiguas), asientos registrales y títulos archivados.

En virtud a referidas reformas de ley, la tercera persona que adquiera un título a buena fue onerosamente , esto siendo inscrito como titular dentro del registro, adquiera su dominio tendrá la titularidad en el expediente. Calificación del registrador. El Estado niega la responsabilidad y la traslada a los usuarios

Afortunadamente, la legislatura peruana no es una gran tecnología cuando se trata de redactar leyes, y el sistema permite alguna interpretación. Un tercero está registrado en relación con una adquisición patológica en la que no participó. Cuando se refiere a revocado, revocado, revocado o disuelto, se refiere a un negocio de patología y, en relación con estos "y solo", el nombre del depositario debe ser el "asiento de registro y el nombre del depositario que lo respalda". Intención.

Ley N° 303013 modifica el Art. 2014 del CCivil para que un registro de terceros sólo pueda convertirse en registro público si en los asientos del registro o en el título presentado no consta un defecto que afecte a los bienes del transmitente. ser protegido por el Libro de la Fe.

Antes de darse en vigor la ley, el Artículo 2014 del CCivil se demarcaba a que los defectos de los bienes del enajenante (o, en su equivalente, las causas de su revocación, disolución o revocación) no debían incluirse en el enajenante. hecho. registro Público. Esta formulación concisa trajo consigo debate educativo y pronunciamientos que se contradecían en el ámbito jurídico. Algunos limitan los preceptos de los registros públicos a la observancia respecto al contenido de la información de los registros; algunos exigen información interna, contenida en los asientos contables. título.

La legislación modificó un tanto y acabó con los argumentos que se deben hacer para que una persona sea protegida por un registro público, asiento registral o título depositado, y para inclinarse por este último, hay que decir que, ante los criterios, se argumentó cuánto bastaba la confiabilidad fe, ya que el instrumento registro generaba como resultado los asientos registrales. A pesar de que la disposición de la normativa ha cambiado su lógica y donde también requiere un análisis de lo que representan los títulos archivados.

2.3 Bases filosóficas

Los antecedentes y/o principios primeros de la buena fe, a decir de la metafísica filosófica aristotélica, la hallamos en las relaciones contractuales comerciales de la Mesopotamia (Código de Hammurabi), la antigua Grecia y Roma, quienes la concebía como una actividad volitiva diligente (conducta) predicada como fundamento de confianza, fidelidad de la palabra y comportamiento de lealtad de cumplimiento entre las partes intervinientes nacidas en las relaciones contractuales de las obligaciones no formales, conocida como la del mero consentimiento, sustento del desarrollo económico y social del mundo occidental de aquel entonces.

Este principio evolucionó en el tiempo y en la actualidad regulado en el Código Civil artículo 2014, "la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro", presunción iuris tantum, ello con ánimo de prevalencia de las relaciones del fomento de las transacciones comerciales en concordancia con el económico que debe fomentar el Estado (art. 59 CPP Perú); de ahí que, para esta realidad donde se observa a la criminalidad organizada incursionar activamente en invasiones de terrenos, con fines de lotizar y venderlos con documentos fraudulentos a terceros de buena fe, aprovechando de las debilidades

notariales y registrales para su detección, mínimamente todo ello obliga al propietario a mantenerse vigilante y estar actualizado en visualizar el registro de su bien inmueble empleando los mecanismos que provee la SUNARP para acceder de manera gratuita al estado a las partidas registrales e información correspondiente.

2.4 Definición de términos básicos

Bienes inmuebles: denominado aquellos bienes que por su naturaleza no pueden ser transportados de un lugar a otro. Como es parte del país, su transmisión significa su destrucción o deterioro. (Rodríguez, 2015)

Crimen organizado: viene a ser grupos que Coordinar diferentes tareas o funciones creadas, existentes o en funcionamiento con el fin de cometer uno o más problemas graves Violación, están formadas de un grupo de 3 o más personas que se distribuyen tareas o funciones y directamente de forma dirigida y coordinada manera. (Hurtado, 2018)

Copia literal: es una copia total o parcial de un documento que constituye una propiedad depositada o un elemento de registro de propiedad o interés inscrito en la Inspección del Registro Público Nacional. (Sunalp, 2019)

Fraude inmobiliario: El fraude inmobiliario se produce cuando una de las partes posteriores de una transacción inmobiliaria: Los contratos de compraventa tergiversan información relevante relacionada con la propiedad, y otros posteriormente actúan sobre la información falsa (Tello, 2020).

Inscripción registral: Esto es para asegurar que todo acto o contrato consignado en una escritura (siempre otorgada por un funcionario público o notario) cumpla con las normas aplicables y sea o pueda ser registrado, es decir, que sea evaluado por un registro público. en registro público. (Sunarp, 2021)

Registros Públicos: Dada la necesidad de información y seguridad jurídica, la ley es aplicada por las instancias gubernamentales y trata de brindar lo dispuesto. Mecanismo diseñado para certificar la legalidad de las conductas (a nivel notarial), organizar la información relevante y dar efectos jurídicos específicos a las conductas y derechos cuyo registro se requiere. Se enfoca específicamente en terceros en el mercado. (Pacora, 2020)

Registrador Público: Persona especializada cuya actividad principal es registrar, comentar y publicar hechos relativos a bienes inmuebles y derechos conexos. (Sánchez J., 2020)

Seguridad jurídica registral: también lo conocemos como “certeza jurídica” dada a una persona, donde realidad no cambiará. Esto significa asegurar a las personas que sus derechos personales y de propiedad no serán violados y que, en este caso, la empresa brindará protección y recursos. La seguridad jurídica asegura que el statu quo se mantenga de tal manera que se garantice a los individuos el mantenimiento de su estatus legal, salvo que se produzcan las condiciones de mutación prescritas por la ley. (Chanduvi, 2017)

Suplantación de identidad: El que hace uso utilice tecnología de la informática o conexos a ello con el fin de adulterar la identidad de una persona natural o jurídica, si causa daño a su integridad , se le impondrá pena privativa de libertad no menor de 3 años ni 5 de cinco años. (Ley N° 30096 de 2022)

Tercero adquirente de buena fe: " esta relacionada a l a persona que ha adquirido de buena fe un derecho a título oneroso de una persona inscrita en el registro titular del derecho inscrito y que ha inscrito la adquisición y que figura en el registro de terceros respecto de actos o contratos. Ininterrumpida y no inscrita o se registrará después (Alejo, 2020)

Título de propiedad: es un documento que avala la titularidad de la propiedad, dan seguridad jurídica a las familias y una serie de beneficios, entre ellos: B. Acceso a beneficios como hipotecas en el sistema financiero y programas gubernamentales para construir o mejorar viviendas. (Cofopri, 2022)

Tutela de derechos: El derecho a cumplir efectivamente en sus propios términos lo decidido en el proceso es parte integrante del derecho a la protección judicial previsto en el artículo 139.3 de la Constitución.

2.5 Hipótesis de investigación

2.5.1. Hipótesis general

El registrador no ha venido siendo riguroso en determinar características de conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para

inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021

2.5.2. Hipótesis específicas

HE1 El boom económico inmobiliario habría permitido que organizaciones criminales en forma inescrupulosa y fraudulenta transfieran ilegalmente bienes inmuebles ajenos a terceros adquiriente de buena fe en la Oficina Registral Huacho durante el año 2021.

HE2. La verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquiriente de buena fe.

2.6 Operacionalización de las variables

PROBLEMA	HIPÓTESIS	VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES
¿Cómo, el registrador ha venido acreditando la conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021?	El registrador no ha venido siendo riguroso en determinar características de conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021.	V1=VX TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE	Es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente.	La naturaleza del art. 2014 C. Civil se orienta a la presunción de la buena del tercero mientras que el registro no pruebe su inexactitud, presunción iuris tantum, el propietario debe obligarse a mantener actualizado el registro de su inmueble simple verificación tecnológica Sunarp Huacho, cuyo acceso de partida registral es gratuito, y si el adquirente de buena fe cumple con lo previsto en la norma es válido concluir la fe pública registral.	<ul style="list-style-type: none"> -Suplantación de identidad -Falsificación de títulos -Fraude inmobiliario -Protección a terceros -Conducta digna adquirente -Presunción buena fe
		V2=VY TUTELA DE DERECHOS EN REGISTROS PÚBLICOS	Mecanismo de seguridad jurídica de la propiedad, surge con el propósito de resolver la titularidad sobre derechos de bienes, propietario pone a la vista el título y dominio sobre esta, goza de inmunidad ante interferencias de terceros que ponga en riesgo su titularidad, la inscripción de propiedad en el registro trasciende en lo económico, constituye garantía generadora de riqueza individual y social).	La Oficina Registral de Huacho, llamada a interpretar esencia y naturaleza jurídica del artículo 2014 del Código Civil, aplicable a contextos excepciones de protección de terceros cuyas características de su conducta sea digna de apreciación positiva de adquirente de buena fe ante un propietario que, no ha sido diligente protegiendo su propiedad en los registros.	<ul style="list-style-type: none"> -Seguridad jurídica registral -Diligenciamiento inmobiliario -Debilidades registrales -Debilidades notariales -Oposición inscripción registral -Observancia inexactitud registral

Capítulo III

METODOLOGÍA

3.1. Diseño metodológico

De diseño no experimental, basado en la observación, análisis, valoración e interpretación de las exigencias actuales del principio de buena fe, en exclusiva exigible para las relaciones contractuales y registro de derechos patrimoniales de bienes inmuebles en Registros Públicos, de tipo básico teórico, de nivel descriptivo de correlación mínima entre dos variables de estudio y de enfoque cualitativo.

3.2. Población y muestra

Agremiados al Colegio de Abogados de Huaura, del que cogeremos como muestra a cincuenta elementos con las mismas características.

3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Preferentemente la encuesta anónima y el cuestionario de preguntas cerradas con alternativas para marcar l. logradas de la operación de las variables e indicadores.

3.4. Procesamiento de datos y presentación de resultados

El proceso de la información obtenida se alimentará al programa informático Excel, la lectura de sus resultados serán debidamente interpretados por el tesista en el Capítulo IV del Borrador de Tesis o Informe Final

Capítulo IV

RESULTADOS

4.1 Descripción de resultados

Tabla 1. *¿El registrador acredita la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	15	30%
En desacuerdo	30	60%
No responde	05	10%
TOTAL	50	100%

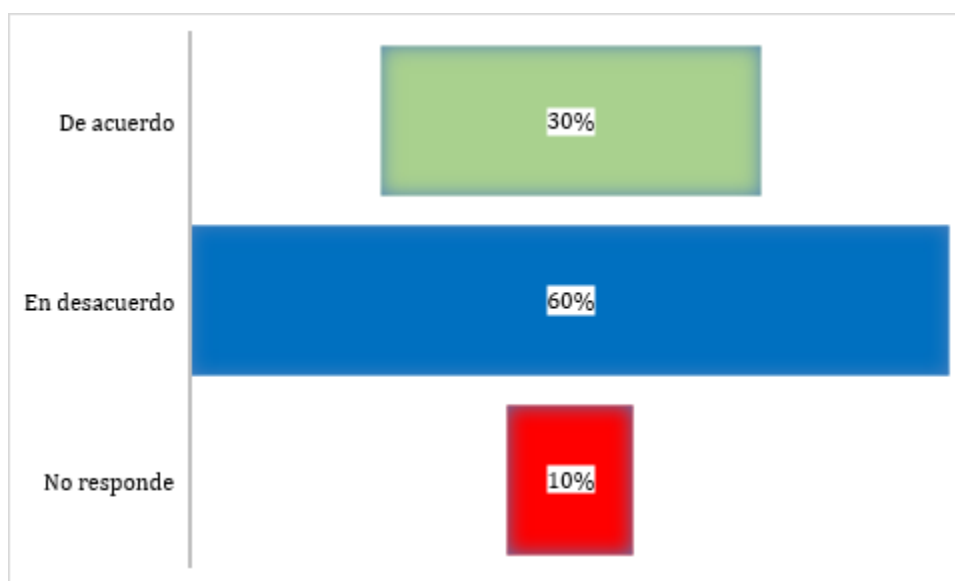


Figura 1. Si el registrador acredita la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021.

Interpretación

La muestra conformada por cincuenta profesionales del Derecho ejercen en la provincia de Huaura, un 60 % en desacuerdo, al registrador le resulta complejo acreditar la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021, la municipalidad provincial reflejo veintiún incursiones de desalojos en lo que fue del 2021, para recuperar terrenos despojados injustamente a sus propietarios con documentación fraudulenta de títulos falsos y suplantando identidades invaden, la delincuencia organizada en el rubo inmobiliario fuente de ungüentos ingreso, se aprovechan de las debilidades notariales y registrales buscando transferir inmuebles ajenos a terceros al parecer de buena fe. 30 % opinó en contrario, los restantes 10 % no marco respuesta.

Tabla 2. *¿El boom económico inmobiliario permite a organizaciones criminales fraude en la transfieran ilegalmente de inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena?*

	Frecuenci a	%
De acuerdo	30	60%
En desacuerdo	15	30%
No responde	05	10%
TOTAL	50	100%

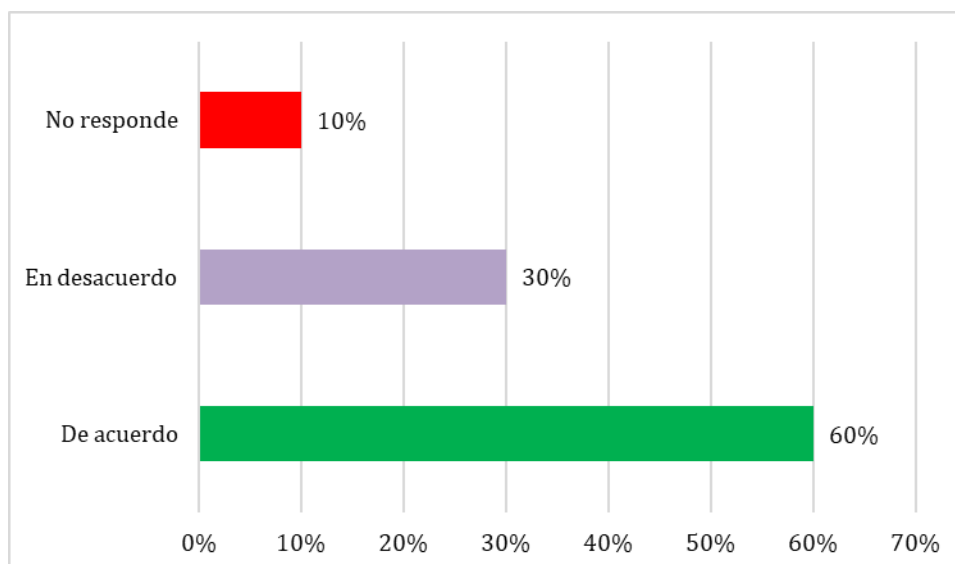


Figura 2. Si el boom económico inmobiliario permite fraude a organizaciones criminales transferencia ilegal de inmuebles ajenos a terceros adquiriente de buena fe.

Lectura

60 % de acuerdo, el boom económico inmobiliario, trae su lado oscuro, pues permite a organizaciones criminales incursionar en el fraude buscando transferir ilegalmente inmuebles ajenos a terceros adquirientes de buena fe, incursionando en figuras de estelionato que, el registro de propiedad afronta estos últimos años a estos inescrupulosos buscan que propietarios pierdan sus casas y obtener provecho económico, para ello cuentan con el protagonismo de notarias diversas que estarían incurriendo en responsabilidad civil y penal, 30 % en desacuerdo 10 % sin opinar.

Tabla 3. *¿La verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho evitaría transferencia de propiedad de bien inmueble a tercero adquiriente de buena fe?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	25	50%
En desacuerdo	19	38%
No responde	06	12%
TOTAL	50	100%

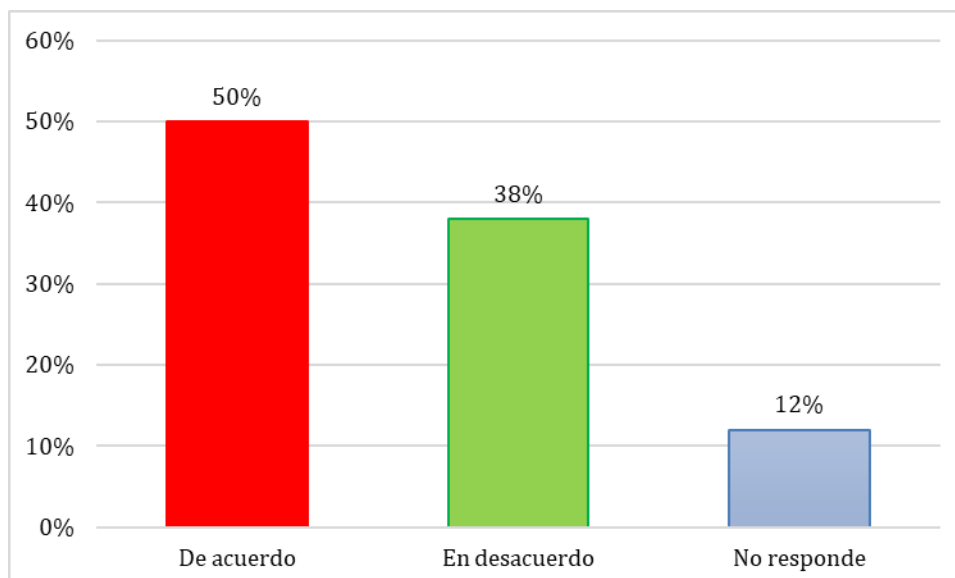


Figura 3. Si la verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho evitaría transferencia de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe.

Comentario

50 % asintieron que si hubiera verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho, entonces se evitarían transferencias de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe, se precisa que notarios al enterarse que circula su firma y sellos falsos utilizados por crimen organizado piden a Registros cancelación del asiento registral, otros a sabiendas de la falsificación no lo hacen callando el proceso de inscripción Registral delictivo en SUNARP, hecho grave debe destituírseles por apoyar al fraude inmobiliario, en tal sentido la verificación del registrador o de extinción del dominio, conlleva al operador a imaginar y trasladarse a las circunstancias del negocio, todo ello con fines de garantizar la seguridad jurídica, cerciorándose que el tercero cumpla con los requisitos exigidos D. Leg. 1373 y D.S. 007-2019-JUS", numeral 66 el Tercero de buena fe persona, natural o jurídica, que acredita obrar con lealtad y probidad, de comportamiento diligente y prudente. 38 & no estuvo de acuerdo, 12 % en blanco.

Tabla 4. *¿La inscripción de propiedad en los Registros Públicos constituye una garantía en el ámbito económico?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	30	60%
En desacuerdo	15	30%
No responde	05	10%
TOTAL	50	100%

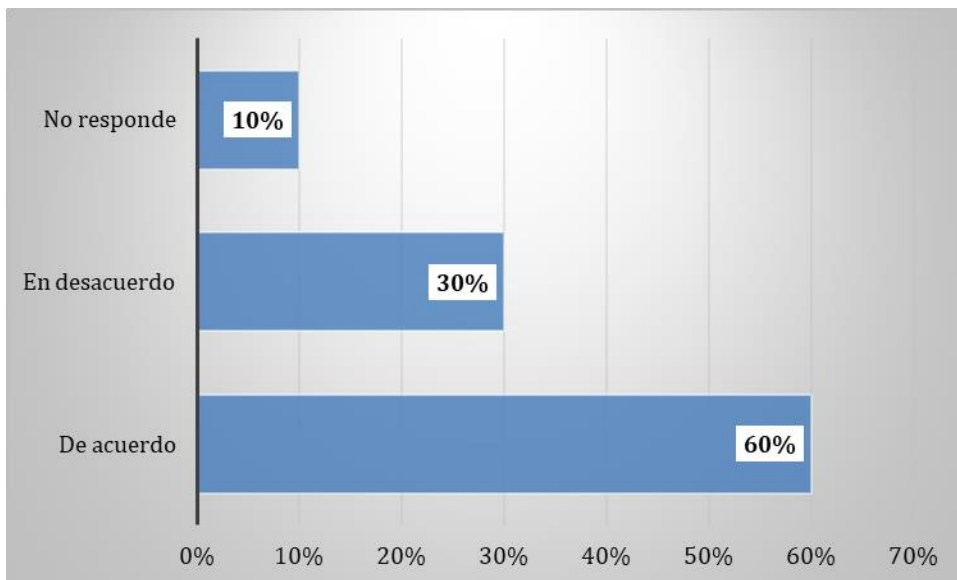


Figura 4. Si la inscripción de propiedad en Registros Públicos constituye garantía en el ámbito económico.

Valoración

60 % del sondeo asintió, la inscripción de propiedad en los Registros Públicos constituye una garantía en el ámbito económico, mecanismo de seguridad jurídica derechos que se tiene de los bienes, el propietario tiene título y dominio del espacio físico, gozando de inmunidad ante cualquier interferencia de tercero que ponga en riesgo titularidad, registro bien inmueble trasciende en el ámbito económico como garantía generadora de riqueza individual y social. 30 % opino en contrario, 10 % timoratos no responde.

Tabla 5. *¿Debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras que el registrador no pruebe su inexactitud?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	35	70%
En desacuerdo	11	22%
No responde	04	8%
TOTAL	50	100%

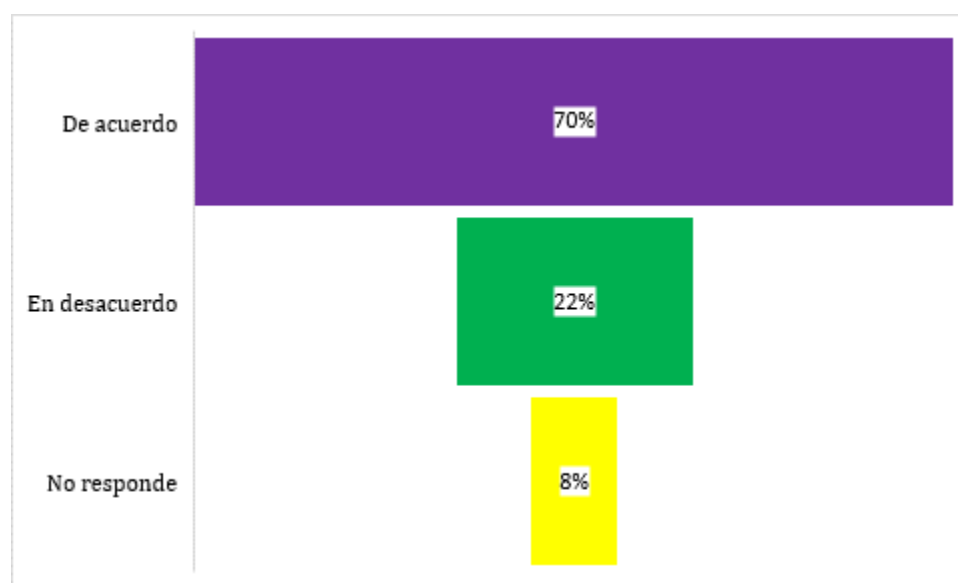


Figura 5. Si debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras el registrador no pruebe su inexactitud.

Interpretación

70 % del sondeo muestral de acuerdo, debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras que el registrador no pruebe su inexactitud, Oficina Registral de Huacho no es ajeno a estos tipos de inscripción, desentrañarse la filosofía de los principios primeros. esencia y naturaleza jurídica del artículo 2014 del Código Civil, aplicable a contextos excepciones de protección de tercero, conducta digna de apreciación positiva del adquirente de buena fe ante un propietario que, no ha sido

diligente protegiendo su propiedad en los registros. La modificatoria de los numerales 2013 y 2014 Ley 30313 , se orientación opositora anular en trámite inscripción registral de asientos suplantados de identidad o actos fraudulentos trámite registros para prevalencia de seguridad jurídica, primacía a la presunción iuris tantum, el propietario obligado a proteger y mantener actualizado registro de su inmueble de simple verificación por la modernización tecnológica de la Sunarp Huacho, el acceso a partida registral es gratuito, y si el adquirente de buena fe cumple con lo previsto en la norma es válido concluirse la opción de fe pública registral sin vulnerar la Constitución. 22 % no de acuerdo, 8 % blanco

Tabla 6. *¿Hay forma de establecer científicamente si el tercero adquirente viene obrando de buena fe?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	10	20%
En desacuerdo	34	68%
No responde	06	12%
TOTAL	50	100%

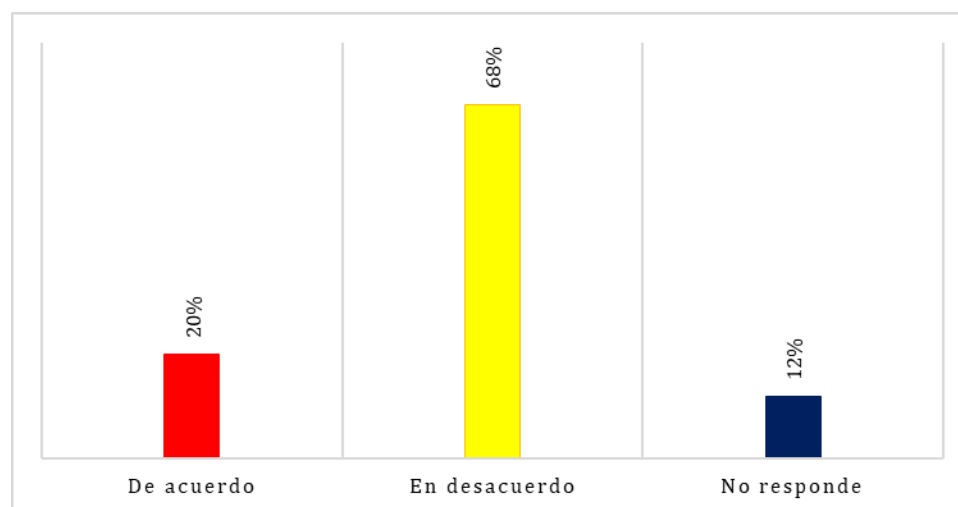


Figura 6. Si se puede establecer científicamente si el tercero adquirente viene obrando de buena fe.

Lectura

68 % coincidió, no hay forma de establecer científicamente si el tercero viene obrando dentro de los cánones de la ley, resulta imposible ingresar a la mente del sujeto (lado subjetivo), por eso, se presume la buena fe, en vista que no hay un estándar para determinarlo, nos queda solo visualizar y verificar características del sujeto, que exigencias se le puede pedir a un agricultor, mecánico a diferencia de un abogado mayor requerimiento de verificación, 20 % marco afirmativamente, 12 % sin respuesta.

Tabla 7. *¿La rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	30	60%
En desacuerdo	10	20%
No responde	10	20%
TOTAL	50	100%

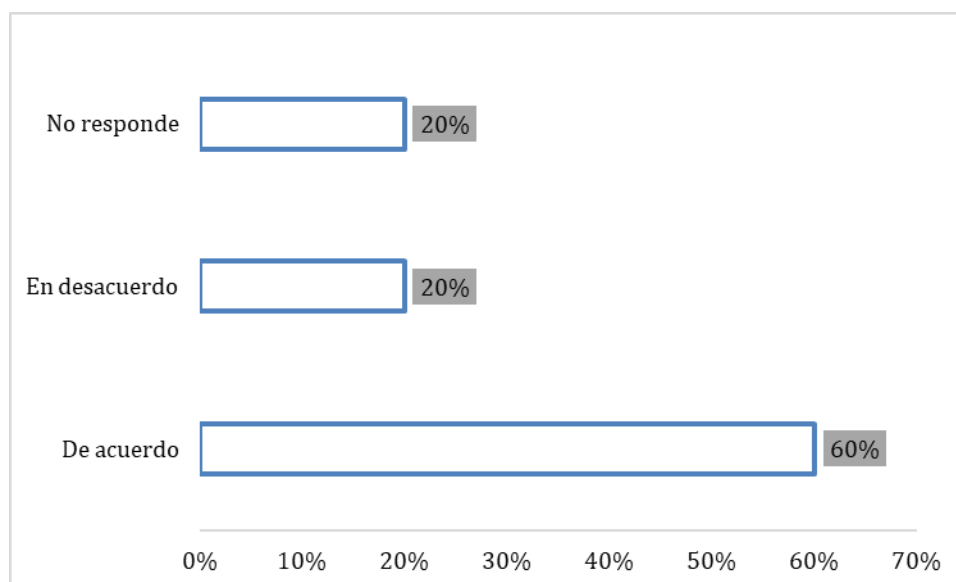


Figura 7. Si la rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada.

Comentario

60 % opinó, la rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada, importante protección derechos registrales de terceros adquirentes de buena fe, dejando en claro que esta institución de” buena fe” se desenvuelve en el lado subjetivo del adquirente, por lo que, no se puede penetrar dentro de su razonamiento, preguntándonos ¿cómo medir su grado de certeza si es algo aparente”, rol importante juega el registrador para determinarlo, por un lado poniendo al descubierto y transparentando actos dolosos o no en sede notarial. 20 % no de acuerdo, 20 % timoratos no marcaron respuesta.

Tabla 8. *¿La posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos merece protección de propiedad en los Registros Públicos?*

	Frecuencia	%
De acuerdo	40	80%
En desacuerdo	03	6%
No responde	07	14%
TOTAL	50	100%

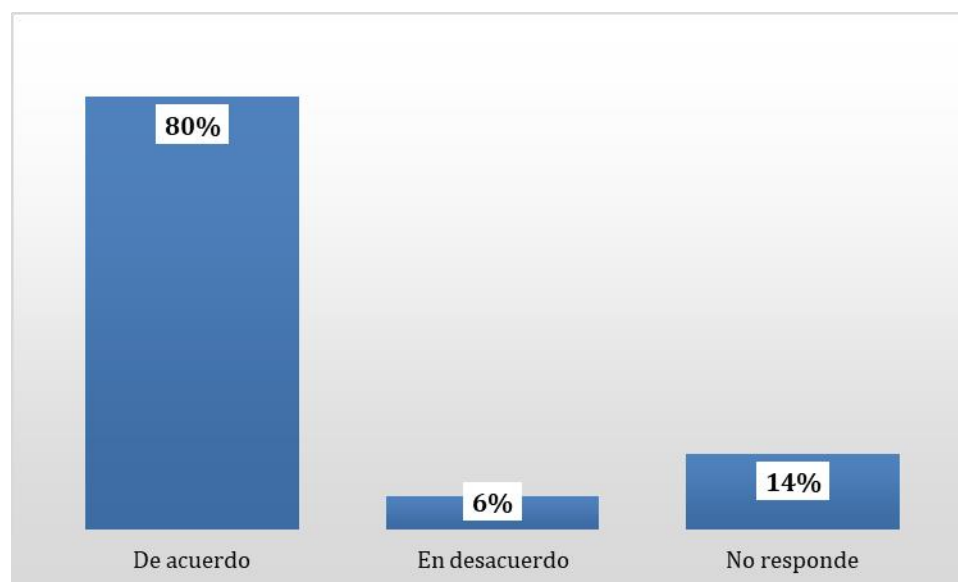


Figura 8. Si la posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de requisitos previstos merece protección de propiedad en Registros Públicos.

Reflexión

80 % asintió la posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos merece protección de propiedad en los Registros Públicos en concordancia con la Ley 30313, evitar perjudicar cancelación inscripción y apostillas preventivas por ulteriores supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, la buena fe se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, ánimo de prevalencia de relaciones transacciones comerciales concordado art. 59 CPP Perú, en realidad la criminalidad organizada invade y apropia de terrenos, lotizar y vende con documentos fraudulentos a terceros de buena fe, aprovecha de las debilidades notariales y registrales, ello obliga a propietarios a mantener visualizado el registro de su bien, se accede gratuitamente al estado a las partidas registrales e información pertinente, 6 % desacuerdo, 14 % sin respuesta. Correspondiente.

4.2 Comprobación de hipótesis

Hipótesis general (Consistió en una proposición lógica afirmativa, de relación descriptiva correlación comprobable entre dos variables y sus indicadores de medición)

El registrador no ha venido siendo riguroso en determinar características de conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021.

Se corroboran con resultados de gráficos y tabulaciones 01. 04 al 06 por las siguientes consideraciones:

1. 60 % en desacuerdo, al registrador le resulta complejo acreditar la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021.

2. La municipalidad provincial de Huaura, a incursionado veintiún veces en desalojos el 2021, recuperando terrenos despojados injustamente a sus propietarios con documentación fraudulenta de títulos falsos y suplantación de identidades.
3. Invaden predios la delincuencia organizada porque el robo inmobiliario es fuente de unguentos ingreso, se aprovechan de las debilidades notariales y registrales buscando transferir inmuebles ajenos a terceros al parecer de buena fe.
4. 60 % reconoce la inscripción de propiedad en Registros Públicos constituye una garantía en el ámbito económico, mecanismo de seguridad jurídica derechos que se tiene de los bienes.
5. Con el registro el propietario tiene título y dominio del espacio físico, gozando de inmunidad ante cualquier interferencia de tercero que ponga en riesgo titularidad, registro bien inmueble trasciende en el ámbito económico como garantía generadora de riqueza individual y social.
6. 70 % debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras que el registrador no pruebe su inexactitud, Oficina Registral de Huacho no es ajeno a estos tipos de inscripción.
7. Debe desentrañarse una filosofía de los principios primeros. esencia y naturaleza jurídica del artículo 2014 del Código Civil, aplicable a contextos excepciones de protección de tercero, conducta digna de apreciación positiva del adquirente de buena fe ante un propietario que, no ha sido diligente protegiendo su propiedad en los registros.
8. La modificatoria numerales 2013 y 2014 Ley 30313, se opone anular en trámite inscripción registral de asientos suplantados de identidad o actos fraudulentos trámite registros para prevalencia de seguridad jurídica.

9. Prevalece primacía presunción iuris tantum, propietario obligado a proteger y mantener actualizado registro de su inmueble en constante verificación por la modernización tecnológica de la Sunarp Huacho.
10. El acceso a partida registral es gratuito, y si el adquirente de buena fe cumple con lo previsto en la norma es válido concluirse la opción de fe pública registral sin vulnerar la Constitución.
11. 68 % no hay forma de establecer científicamente si el tercero viene obrando dentro de los cánones de la ley, resulta imposible ingresar a la mente del sujeto (lado subjetivo), por eso, se presume la buena fe.
12. No hay un estándar para determinarlo, nos queda solo visualizar y verificar características del sujeto, que exigencias se le puede pedir a un agricultor, mecánico a diferencia de un abogado mayor requerimiento de verificación.

Hipótesis Específicas

HE1 El boom económico inmobiliario habría permitido que organizaciones criminales en forma inescrupulosa y fraudulenta transfieran ilegalmente bienes inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena fe en la Oficina Registral Huacho durante el año 2021.

HE2. La verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquirente de buena fe.

1. 60 % de acuerdo, el boom económico inmobiliario, trae su lado oscuro, pues permite a organizaciones criminales incursionar en el fraude, buscando transferir ilegalmente inmuebles ajenos a terceros adquirentes de buena fe.

2. La delincuencia incursiona en figuras de estelionato que, el registro de propiedad afronta estos últimos años, inescrupulosos buscan que propietarios pierdan sus casas y obtener provecho económico, para ello cuentan con el protagonismo de notarias diversas que estarían incurriendo en responsabilidad civil y penal.
3. 50 % si hubiera verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho, entonces se evitarían transferencias fraudulentas de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe.
4. Notarios al enterarse que circula su firma y sellos falsos utilizados por crimen organizado piden a Registros cancelación del asiento registral, otros a sabiendas de la falsificación no lo hacen callando el proceso de inscripción Registral delictivo en SUNARP.
5. A notarios inmersos en hechos graves debe destituírseles por apoyar al fraude inmobiliario, en tal sentido la verificación del registrador o de extinción del dominio, conlleva al operador a imaginar y trasladarse a las circunstancias del negocio, todo ello con fines de garantizar la seguridad jurídica, cerciorándose que el tercero cumpla con los requisitos exigidos.
6. D. Leg. 1373 y D.S. 007-2019-JUS, numeral 66 el Tercero de buena fe es persona, natural o jurídica, que acredita obrar con lealtad y probidad, de comportamiento diligente y prudente.
7. 60 % la rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada, importante protección derechos registrales de terceros adquirentes de buena fe.
8. Se deja en claro. La institución de” buena fe” se desenvuelve en el lado subjetivo del adquirente, por lo que, no se puede penetrar dentro de su razonamiento,

preguntándonos ¿cómo medir su grado de certeza si es algo aparente”, rol importante juega el registrador para determinarlo, por un lado poniendo al descubierto y transparentando actos dolosos o no en sede notarial.

- 9.** 80 % posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos merece protección de propiedad en los Registros Públicos en concordancia con la Ley 30313.
- 10.** Evitar perjudicar cancelación inscripción y apostillas preventivas por ulteriores supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, la buena fe se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.
- 11.** Ánimo de prevalencia de relaciones transacciones comerciales concordado art. 59 CPP Perú, en realidad la criminalidad organizada invade y se apropia de terrenos, lotizan y vende con documentos fraudulentos a terceros de buena fe.
- 12.** Criminalidad se aprovecha de las debilidades notariales y registrales, ello obliga a propietarios a mantener visualizado el registro de su bien, se accede gratuitamente al estado a las partidas registrales e información pertinente

Capítulo V

DISCUSIÓN, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Discusión

1. La municipalidad provincial de Huaura, ha incursionado veintiún veces en desalojos el 2021, recuperando terrenos despojados injustamente a sus propietarios con documentación fraudulenta de títulos falsos y suplantación de identidades.
2. La modificatoria numerales 2013 y 2014 Ley 30313, se opone anular en trámite inscripción registral de asientos suplantados de identidad o actos fraudulentos trámite registros para prevalencia de seguridad jurídica.
3. Prevalece primacía presunción iuris tantum, propietario obligado a proteger y mantener actualizado registro de su inmueble en constante verificación por la modernización tecnológica de la Sunarp Huacho.
4. El acceso a partida registral es gratuito, y si el adquirente de buena fe cumple con lo previsto en la norma es válido concluirse la opción de fe pública registral sin vulnerar la Constitución.
5. Notarios al enterarse que circula su firma y sellos falsos utilizados por crimen organizado piden a Registros cancelación del asiento registral, otros a

sabiendas de la falsificación no lo hacen callando el proceso de inscripción Registral delictivo en SUNARP.

6. D. Leg. 1373 y D.S. 007-2019-JUS, numeral 66 el Tercero de buena fe es persona, natural o jurídica, que acredita obrar con lealtad y probidad, de comportamiento diligente y prudente.
7. 80 % posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos merece protección de propiedad en los Registros Públicos en concordancia con la Ley 30313.
8. Evitar perjudicar cancelación inscripción y apostillas preventivas por ulteriores supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, la buena fe se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.
9. Ánimo de prevalencia de relaciones transacciones comerciales concordado art. 59 CPP Perú, en realidad la criminalidad organizada invade y se apropia de terrenos, lotizan y vende con documentos fraudulentos a terceros de buena fe.
10. Criminalidad se aprovecha de las debilidades notariales y registrales, ello obliga a propietarios a mantener visualizado el registro de su bien, se accede gratuitamente al estado a las partidas registrales e información pertinente.

5.2. Conclusiones

1. 60 % en desacuerdo, al registrador le resulta complejo acreditar la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021.
2. Invaden predios la delincuencia organizada porque el rubo inmobiliario es fuente de unguentos ingreso, se aprovechan de las debilidades notariales y

registrales buscando transferir inmuebles ajenos a terceros al parecer de buena fe.

3. Con el registro el propietario tiene título y dominio del espacio físico, gozando de inmunidad ante cualquier interferencia de tercero que ponga en riesgo titularidad, registro bien inmueble trasciende en el ámbito económico como garantía generadora 68 % no hay forma de establecer científicamente si el tercero viene obrando dentro de los cánones de la ley, resulta imposible ingresar a la mente del sujeto (lado subjetivo), por eso, se presume la buena fe.
4. No hay un estándar para determinarlo, nos queda solo visualizar y verificar características del sujeto, que exigencias se le puede pedir a un agricultor, mecánico a diferencia de un abogado mayor requerimiento de verificación de riqueza individual y social.
5. 60 % de acuerdo, el boom económico inmobiliario, trae su lado oscuro, pues permite a organizaciones criminales incursionar en el fraude, buscando transferir ilegalmente inmuebles ajenos a terceros adquirientes de buena fe.
6. La delincuencia incursiona en figuras de estelionato que, el registro de propiedad afronta estos últimos años, inescrupulosos buscan que propietarios pierdan sus casas y obtener provecho económico, para ello cuentan con el protagonismo de notarias diversas que estarían incurriendo en responsabilidad civil y penal.
7. Se deja en claro. La institución de "buena fe" se desenvuelve en el lado subjetivo del adquirente, por lo que, no se puede penetrar dentro de su razonamiento, preguntándonos ¿cómo medir su grado de certeza si es algo aparente", rol importante juega el registrador para determinarlo, por un lado, poniendo al descubierto y transparentando actos dolosos o no en sede notarial.

5.3. Recomendaciones

1. 60 % reconoce la inscripción de propiedad en Registros Públicos constituye una garantía en el ámbito económico, mecanismo de seguridad jurídica derechos que se tiene de los bienes.
2. 70 % debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras que el registrador no pruebe su inexactitud, Oficina Registral de Huacho no es ajeno a estos tipos de inscripción.
3. Debe desentrañarse una filosofía de los principios primeros. esencia y naturaleza jurídica del artículo 2014 del Código Civil, aplicable a contextos excepciones de protección de tercero, conducta digna de apreciación positiva del adquirente de buena fe ante un propietario que, no ha sido diligente protegiendo su propiedad en los registros.
4. 50 % si hubiera verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho, entonces se evitarían transferencias fraudulentas de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe.
5. Hay notarios inmersos en hechos graves debe destituírseles por apoyar al fraude inmobiliario, en tal sentido la verificación del registrador o de extinción del dominio, conlleva al operador a imaginar y trasladarse a las circunstancias del negocio, todo ello con fines de garantizar la seguridad jurídica, cerciorándose que el tercero cumpla con los requisitos exigidos.
6. 60 % la rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada, importante protección derechos registrales de terceros adquirentes de buena fe

REFERENCIAS

6.1 Fuentes Documentales

Alarcon, Y. (2012). Problemas de la tradición en la compra venta de bienes inmuebles, Análisis en el Derecho Colombiano. Barranquilla: Universidad del Norte.

Ariza, D., & Giraldo, W. (2005). *Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe (adquisiciones a non domino)*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana. Obtenido de Universidad Tecnica Particular de Loja.

Hernández, S. (2021). *Perfiles jurisprudenciales de la protección a los terceros adquirentes de viviendas mediante compraventa en Cuba*. La Habana: Universidad de la Habana. Obtenido de Universidad de la Habana.

Tapia, J. (2019). *Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la ley n° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede A*. Arequipa: UNSA.

6.2 Fuentes Bibliográficas

Ariza, D., & Giraldo, W. (2005). *Adquisición del derecho de propiedad por la aplicación del principio de buena fe (adquisiciones a non domino)*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana. Obtenido de Universidad Tecnica Particular de Loja.

- Del Solar, S. (2012). *Protección a terceros adquirentes en el Código Civil: orientaciones y desorientaciones*.
- Espinoza, E. (2011). *Impacto del sistema del servicio profesional de carrera en la administración pública: una auscultación exploratoria*. México: UNAM.
- Hernández, S. (2021). *Perfiles jurisprudenciales de la protección a los terceros adquirentes de viviendas mediante compraventa en Cuba*. La Habana: Universidad de la Habana. Obtenido de Universidad de la Habana.
- Tapia, J. (2019). *Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la ley n° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la Zona Registral N° XII – Sede A*. Arequipa: UNSA.

6.3 Fuentes Hemerográficas

- Cardenas, C. (2000). *Registros Públicos, clasificación de los bienes y transferencia de la propiedad*. Lima: Revista Peruana de Derecho Registral. Obtenido de https://dspace.unitru.edu.pe/bitstream%20/handle/UNITRU/4763/zarechavez_jesus.pdf?sequence=1&isAllowed%20=y
- Chanduví, D. (2017). *Consensualismo de los Contratos de Compraventa de Bienes Inmuebles vs Seguridad Jurídica*. Obtenido de UPN: <https://repositorio.upn.edu.pe/bitstream/handle/11537/10610/Chanduv%C3%AD%20Urcia%20Daphne%20Beatriz.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Hurtado, J. (30 de Octubre de 2018). *¿En qué consiste una organización criminal y cómo opera la imputación de responsabilidad a sus miembros?* Obtenido de <https://lpderecho.pe/organizacion-criminal-imputacion-responsabilidad-miembros/>

Pacora, M. (21 de Agosto de 2020). *La importancia de los Registros Públicos*. Obtenido de <https://notariapacorabazalar.com/la-importancia-de-los-registros-publicos/>

Rodríguez, I. (16 de Diciembre de 2015). *Bien Inmueble*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/bien-inmueble.html>

Sánchez, J. (01 de Agosto de 2020). *Registrador de la propiedad*. Obtenido de Economipedia.com: <https://economipedia.com/definiciones/registrador-de-la-propiedad.html>

6.4 Fuentes Electrónicas

Cofopri. (18 de Abril de 2022). *Conoce los requisitos para formalizar tu lote y obtener tu título de propiedad con COFOPRI*. Obtenido de Gob.pe: <https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/601253-conoce-los-requisitos-para-formalizar-tu-lote-y-obtener-tu-titulo-de-propiedad-con-cofopri>

Ley N° 30096. (06 de Marzo de 2022). *Ley de delitos informáticos*. Obtenido de [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/C5F98BB564E5CCCF05258316006064AB/\\$FILE/6_Ley_30096.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con5_uibd.nsf/C5F98BB564E5CCCF05258316006064AB/$FILE/6_Ley_30096.pdf)

Sunarp. (Marzo de 2019). *¿Qué es el Certificado Literal de Partida y cuál es su importancia?* Obtenido de UCA: <https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2019/03/28/que-es-el-certificado-literal-de-partida-y-cual-es-su-importancia>

Sunarp. (2021). *¿Qué es el Servicio de Inscripción Registral?* Obtenido de <https://www.sunarp.gob.pe/serviciosonlinea/portal/servicios-de-inscripcion-registral-sid.html#:~:text=Es%20un%20procedimiento%20que%20permite,inscrito%20en%20los%20registros%20p%C3%BAblicos.>

Tello, A. (Noviembre de 2020). *Fraude inmobiliario en los contratos de compraventa en Lima Metropolitana, año 2020*. Obtenido de <http://repositorio.ulasamericas.edu.pe/bitstream/handle/upa/1196/TELLO%20BARBARAN%2C%20ALEJANDRO.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=El%20fraude%20inmobiliario%20ocurre%20cuando,act%C3%BAa%20sobre%20la%20informaci%C3%B3n%20falsa.>

ANEXOS

Anexo 1. Matriz de Consistencia

TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE Y TUTELA DE DERECHOS EN REGISTROS PÚBLICOS, HUACHO 2021

PROBLEMAS	OBJETIVOS	HIPÓTESIS	VARIABLES	INDICADORES	METODOLOGÍA
<p>Problema general ¿Cómo, el registrador ha venido acreditando la conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021?</p> <p>Problemas específicos PE1. ¿En qué medida, el boom económico inmobiliario permite que organizaciones criminales en forma fraudulenta transfieran ilegalmente inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena fe en la Oficina Registral Huacho 2021?</p> <p>PE2. ¿En qué medida, la verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquirente de buena fe?</p>	<p>Objetivo general Evaluar la forma en que el registrador ha venido acreditando la conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021.</p> <p>Objetivos Específicos OE1 Analizar si el boom económico inmobiliario ha permitido a las organizaciones criminales incursionar en forma fraudulenta en la transferencia ilegal de inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena fe en la Oficina Registral Huacho 2021.</p> <p>OE2. Determinar la verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquirente de buena fe.</p>	<p>Hipótesis general El registrador no ha venido siendo riguroso en determinar características de conducta digna de lealtad y probidad del tercero adquirente de buena fe para inscribir sus derechos de propiedad en la Oficina Registral de Huacho durante el año 2021.</p> <p>Hipótesis específicas HE1. El boom económico inmobiliario habría permitido que organizaciones criminales en forma inescrupulosa y fraudulenta transfieran ilegalmente bienes inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena fe en la Oficina Registral Huacho durante el año 2021.</p> <p>HE2. La verificación diligente actualizado de la partida registral Sunarp Huacho evitaría que se transfiera el bien inmueble del propietario a un tercero adquirente de buena fe.</p>	<p>V1=VX TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE</p> <p>V2=VY TUTELA DE DERECHOS EN REGISTROS PÚBLICOS</p>	<p>-Suplantación de identidad -Falsificación de títulos -Fraude inmobiliario -Protección a terceros -Conducta digna adquirente -Presunción buena fe</p> <p>-Seguridad jurídica registral -Diligenciamiento inmobiliario -Debilidades registrales -Debilidades notariales -Oposición inscripción registral -Observancia inexactitud registral</p>	<p>Población 200 pobladores</p> <p>Muestra: 50 pobladores</p> <p>Nivel de investigación Descriptivo correlacional</p> <p>Tipo de investigación Aplicado</p> <p>Enfoque Cualitativo</p> <p>Diseño No experimental</p> <p>Técnica Encuesta</p> <p>Instrumento Cuestionario</p>

Anexo 2. Cuestionario

TERCERO ADQUIRIENTE DE BUENA FE Y TUTELA DE DERECHOS EN REGISTROS PÚBLICOS, HUACHO 2021

Se tiene a continuación preguntas elaboradas, las mismas que se aplica manteniendo las respuestas en reserva puesto que la utilidad es solo para esta investigación como ayuda al cumplimiento de los objetivos propuestos. Por tanto, se agradece por anticipado su colaboración y respuesta con veracidad y responsabilidad colocando una (X) en la opción que considere correcta como respuesta.

1 = De acuerdo

2 = En desacuerdo

3 = No responde

N°	Ítems	1	2	3
1	El registrador acredita la conducta leal y proba del tercero adquirente de buena fe para inscribir derechos de propiedad en Oficina Registral Huacho año 2021			
2	El boom económico inmobiliario permite a organizaciones criminales fraude en la transfieren ilegalmente de inmuebles ajenos a terceros adquirente de buena			
3	La verificación diligente actualizada de la partida registral Sunarp Huacho evitaría transferencia de propiedad de bien inmueble a tercero adquirente de buena fe			
4	La inscripción de propiedad en los Registros Públicos constituye una garantía en el ámbito económico			
5	Debe presumirse la buena fe del tercero adquirente mientras que el registrador no pruebe su inexactitud			
6	Hay forma de establecer científicamente si el tercero adquirente viene obrando de buena fe			
7	La rigurosidad del registrador pondría al descubierto errores notariales y documentación falsificada			
8	La posición valorativa registral del tercero diligente cumplidor de los requisitos previstos merece protección de propiedad en los Registros Públicos			