



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

CARRERA DE DERECHO

“EL PRINCIPIO DE BUENA FE REGISTRAL Y SU
INCONGRUENCIA CON EL DERECHO
CONSTITUCIONAL A LA PROPIEDAD, LIMA, 2021”.

Tesis para optar el título profesional de:

Abogada

Autor:

Yuriko Geraldine Cusi Ortega

Asesor:

Mg. Michael Lincold Trujillo Pajuelo
<https://orcid.org/0000-0002-0757-2349>

Lima - Perú

JURADO EVALUADOR

Jurado 1 Presidente(a)	Guisseppi Paul Morales Cauti	09634461
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 2	Emilio Balarezo Reyes	40343109
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

Jurado 3	Manuel Ibarra Trujillo	07883181
	Nombre y Apellidos	Nº DNI

INFORME DE SIMILITUD

CUSI

INFORME DE ORIGINALIDAD



FUENTES PRIMARIAS

1	hdl.handle.net Fuente de Internet	2 %
2	qdoc.tips Fuente de Internet	1 %
3	tesis.pucp.edu.pe Fuente de Internet	1 %
4	repositorio.upn.edu.pe Fuente de Internet	1 %
5	revistas.pucp.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
6	repositorio.ucv.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
7	repositorio.upagu.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
8	cybertesis.unmsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %
9	tesis.ucsm.edu.pe Fuente de Internet	<1 %

DEDICATORIA

A mi madre, porque todo lo que soy se lo debo a ella, por motivarme y brindarme los impulsos necesarios para terminar cualquier meta que me he propuesto.

A mis insuperables hermanos y hermana, mis compañeros en este largo camino.

Al amor, que lleva conmigo desde hace más de 5 años, sin duda alguna, una motivación e inspiración constante de superación.

AGRADECIMIENTO

A Dios por acompañarme en todo este proceso, brindándome sabiduría y
paciencia.

Un agradecimiento especial a mi alma mater la Universidad Privada del
Norte y sus sobresalientes docentes, los catedráticos Manuel Ibarra Trujillo
y Emilio Balarezo Reyes.

A mi asesor y a los entrevistados por su tiempo, paciencia, entrega y
consejos que fueron de gran aporte a esta investigación.

INDICE GENERAL	
JURADO EVALUADOR.....	2
INFORME DE SIMILITUD	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTO.....	5
ÍNDICE DE TABLAS	8
ÍNDICE DE FIGURAS	9
RESUMEN.....	10
CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN	11
1.1. Realidad problemática:.....	11
1.1.1. Presentación, descripción y justificación del problema:.....	11
1.1.2. Antecedentes de investigación:	16
1.1.3. Marco Teórico:.....	22
1.1.4. Definición de términos básicos:.....	25
1.2. Formulación del problema:	26
1.2.1. Pregunta general – PG:.....	26
1.2.2. Preguntas específicas – PE:	26
1.3. Objetivos:.....	26
1.3.1. Objetivo general - OG:	26
1.3.2. Objetivos específicos - OE:.....	27
1.4. Supuestos:.....	27
1.4.1. Supuesto general - SG:.....	27
1.4.2. Supuestos específicos - SE:	27
CAPÍTULO 2. CUESTION METODOLOGIA	28
2.1. Método y técnicas de recolección de datos:	28
2.2. Población y Muestra:	31
2.3. Aspectos éticos:.....	33
CAPÍTULO 3. RESULTADOS	34
3.1. RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS:.....	34
3.2. RESULTADOS DE LA CASUISTICA:.....	49
CAPÍTULO 4. DISCUSION:	51

4.1.	DISCUSION Y CONCLUSIONES DE LAS ENTREVISTAS:	51
4.2.	DISCUSION Y CONCLUSIONES DE LA CASUISTICA:	62
4.3.	PROPUESTA LEGISLATIVA:	66
BIBLIOGRAFÍA		70
ANEXOS		75
	ANEXO 1: ENTREVISTAS	76
	ANEXO 2: Matriz de consistencia	99

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla N° 1 - Abogados participantes.....	30
Tabla N° 2 - Abogados participantes.....	31
Tabla N° 3 - Abogados participantes.....	37
Tabla N° 4 - Abogados participantes.....	40
Tabla N° 5 - Abogados participantes.....	41
Tabla N° 6 - Abogados participantes	43
Tabla N° 7 - Abogados participantes.....	44
Tabla N° 8 - Abogados participantes.....	45
Tabla N° 9 - Abogados participantes.....	45

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 01 - Porcentaje gráfico a la primera interrogante	34
Figura 02 - Porcentaje gráfico a la segunda interrogante.....	34
Figura 03 - Porcentaje gráfico a la cuarta interrogante.....	36
Figura 04 - Porcentaje gráfico a la quinta interrogante.....	37
Figura 05 - Porcentaje gráfico a la séptima interrogante.....	38
Figura 06 - Porcentaje gráfico a la primera interrogante de la segunda muestra	41
Figura 07 Porcentaje gráfico a la segunda interrogante de la segunda muestra.....	42
Figura 08 Porcentaje gráfico a la segunda interrogante de la segunda muestra.....	42
Figura 09 - Porcentaje gráfico a la cuarta interrogante de la segunda muestra.....	43
Figura 10 - Casaciones al 2021 en Perú.....	48

RESUMEN

La presente investigación tuvo como principal objetivo determinar cómo ha afectado el principio y mecanismo de protección de la Buena Fe Registral al derecho constitucional de la propiedad en el Perú al año 2021. En ese orden, se llevó a cabo el desarrollo y aplicación de técnicas de campo virtual y documental, utilizándose como instrumentos de recolección de datos a la entrevista y casuística para profundizar la información que permitieron esclarecer los objetivos de estudio, desde un enfoque cualitativo, con un nivel aplicado, método deductivo indirecto, un tipo de estudio jurídico, explicativo y propositivo. Asimismo, los resultados muestran que el principio de la Buena Fe Registral vulnera el derecho constitucional a la propiedad de todos los ciudadanos peruanos, generando un perjuicio económico, social, temporal y/o definitivo a los peruanos poseedores con y sin inscripción en Registros Públicos. Por último, se concluyó en que el tráfico ilícito inmobiliario se genera por la inexactitud de nuestro sistema registral y pretender brindar mecanismos de protección basado en lo publicitado deja vulnerable a los ciudadanos que actúan de buena fe, es por ello que se logró proponer algunas reformas a varios cuerpos normativos con la finalidad de atenuar estas estafas inmobiliarias.

CAPÍTULO 1. INTRODUCCIÓN

1.1. Realidad problemática:

1.1.1. Presentación, descripción y justificación del problema:

Con el transcurrir de los años nuestro sistema nacional de registros públicos respaldado por el Código Civil ha brindado diferentes tipos de protección frente al fraude inmobiliario, con la finalidad de evitar y/o atenuar el perjuicio patrimonial (mueble o inmueble), en beneficio y a favor de la ciudadanía peruana que actúa de buena fe. Una de estas defensas o mecanismos de protección es el conocido “Principio de Buena Fe Registral”, este principio ha pretendido desde su creación brindar una seguridad jurídica “absoluta” al sistema nacional de registros públicos como respuesta a la falsificación de documentos, tráfico inmobiliario, ventas sucesivas y afines, siendo su afán el de respaldar lo “formalizado y publicitado ante la sociedad” teniendo en cuenta que una de las características más resaltantes del Perú, es que, es un país informal y con muy poco respaldo tecnológico a nivel nacional. Una de las cuestiones más difíciles que me planteé fue: ¿puede un principio protector ser abusivo o excesivo?, en este caso y contexto, sí, ¿y contra quién? contra ciudadanos poseedores y/o propietarios de un bien inmueble sin título inscrito en registros públicos; ¿de qué forma los afecta? Pues, directamente, a su derecho fundamental a la propiedad, tomando en cuenta el contexto y los casos que más adelante detallare, siendo muy común el otorgar titularidad a un tercero de “buena fe o mala fe” (difícil de probar) que nunca vivió o no vive en un predio sobre el que, si lo usa, disfruta y se comporta como propietario ante la sociedad.

A fin de poder identificar el verdadero problema de este mecanismo jurídico, debo dejar en claro en qué consiste primordialmente este principio: consiste en proteger y tutelar al tercer adquirente oneroso de buena fe que logra inscribir su titularidad en el sistema de registros públicos, ¿protegerlo de quién? De futuros conflictos o disputas por

dicha titularidad. Este principio crea un derecho preferente sobre el derecho a la propiedad que claramente debería generarse de la misma posesión, uso y disfrute, teniendo en cuenta que nuestro sistema apoya el movimiento inmobiliario, el tráfico lícito (no apoya el abandono de este); cabe mencionar que, esta tesis no pretende incentivar la vulnerabilidad y/o violencia del derecho de propiedad de quien si se comporta como titular registral; lo que esta tesis pretende es encontrar las herramientas y términos jurídicos acorde a nuestra realidad social, que apoye la formalización de transferencias de propiedad con la ayuda de la tecnología incentivando la debida diligencia para probar la buena fe de estos actos y por consiguiente la buena fe registral.

Como es sabido, la forma y el contexto en el que se aplica este principio se encuentra positivizado en nuestro Código Civil en su artículo 2014, afectando, confundiendo u tergiversando otros mecanismos de protección como es el artículo 2022 (para ventas simultáneas) o 2038 (ventas con poder) (República, 2015), teniendo como principal característica en común la absurda confianza que se pretende brindar a los adquirentes simultáneos o sucesivos de “buena fe”, basando la protección legislativa solo en lo publicitado en registros públicos sin tener en cuenta que un acto de transferencia debidamente diligenciado puede evitar muchas consecuencias jurídicas, por lo que, a mi parecer, la aplicación y uso de dicho principio es totalmente relativo, ambiguo y bastante perezoso para el adquirente o quien desea calificar este acto.

Este principio se basa en brindar una excesiva confianza a nuestro sistema de registros públicos del Perú (SUNARP) específicamente al registro de predios, teniendo en cuenta lo usual que es la existencia de fraudes inmobiliarios, falsificación de identidad y/o traspasos sucesivos, con la finalidad de violar el sistema de seguridad y protección que brinda el estado peruano por medio de la SUNARP, siendo los más afectados los ciudadanos peruanos con actitud y comportamiento de propietario sin

inscripción, llegando afectar hasta a los mismos titulares registrales, compartiendo las graves consecuencias jurídicas de perder temporal o definitivamente sus predios y en algunos casos no lograr sus inscripciones como titulares en registros públicos; en resumen, lo que logra este principio en registros públicos es tutelar incondicionalmente al que aparentemente es un tercero de buena fe, dejando a un posible poseedor sin el uso y disfrute del terreno o casa que habitaba.

Si bien este principio actúa especialmente en los casos de transferencia sucesiva, me resulta natural el relacionarlo o identificar su participación en todos los casos de transferencia en donde la publicidad registral ha tenido una singular importancia para resolver sus problemáticas.

Imaginemos esta escena, **A** es una inmobiliaria que le vende su propiedad inscrita en registros públicos a Carlos mediante minuta, pactando que cuando termine de cancelar la transferencia será elevada a escritura pública para lograr su inscripción en registros públicos, cabe mencionar que Carlos tiene una cónyuge llamada Carla, pero a sabiendas de su estado civil, dejó que la minuta se hiciera solo a su nombre, dejando que se plasmara en la minuta de compraventa su estado civil desactualizado tal cual aparecía en su documento de identidad (soltero); al pasar los años la sociedad conyugal cancelo la deuda con la inmobiliaria por lo que se procedió a elevar a registros públicos la minuta que origino esta transferencia, en el cual figuro como único propietario Carlos, para ello, Carla pensó que era totalmente normal que su esposo firmara solo los documentos, ya que estaban casados, posteriormente, después de lograr su inscripción en registros, Carlos decide separarse de su esposa e inician el proceso de la liquidación de la sociedad, siendo sorpresa para Carla que el predio que pagaron ambos solo le pertenecía a uno, por lo que, actuando de mala fe, Carlos efectúa una venta ficticia a Liz su nueva pareja, entrando en la siguiente problemática, ¿es justo que el juez deba

proteger la titularidad de Liz alegando su buena fe en lo que esta publicitado en registros públicos? Según el artículo 2014 del Código Civil, la buena fe registral es confiar en lo publicitado por el mismo registro; por más que Liz y la inmobiliaria tenían conocimiento del verdadero estado civil de Carlos, estos decidieron omitirlo, por razones o comodidades distintas siendo las consecuencias irremediables para Carla, ya que lo perdería todo, su vivienda, su dignidad y el esfuerzo de tantos años, por el simple hecho de desconocer la ley y desconocer sus derechos, pero esto no debería ser un castigo para que el sistema nacional de registros públicos se aferre a brindar una confianza absoluta solo un sistema inexacto por el simple hecho que se presume CIERTO, siendo la mayoría de las veces incierto; puesto que, ningún registro puede gozar de total certeza y exactitud de la realidad; por consiguiente, ¿cuál sería la tutela que otorga el estado por medio de SUNARP en estos casos, donde existen verdaderos poseedores propietarios sin inscripción? pues, ninguna, más que iniciar un engorroso procedimiento judicial para reclamar una indemnización contra la persona que te causo ese perjuicio, buscarla y esperar a que este sujeto a investigación, papeleos y medios probatorios que quizás para dicha época ya no existan.

Al analizar estos contextos, me cuestiono lo siguiente: ¿cuál sería la finalidad de inscribir o inmatricular tu predio en registros públicos? Siendo la respuesta más razonable la siguiente: hacer pública tu titularidad ante los demás, más no es un impedimento para que lo traspases, administres, poseas, uses y/o disfrutes, por lo que no debería ser un problema si no se ha inscrito a tiempo en los registros, sabiendo que cuentas con la característica más representativas de un propietario, que es la posesión, además de confiar en la debida diligencia del estado, notario y/o comprador para traspasar cualquier bien inmueble ¿Qué podría salir mal?, se supone que el ciudadano que pretende o desea adquirir un predio debe tratar directamente con quien se comporta

como propietario o en su defecto, el representante/apoderado legal debidamente inscrito; por lo que, no estaría de más mencionar que el registro es un medio de formalidad y publicidad que tenemos ante y para la sociedad, es por ello que resulta verdaderamente importante el derecho, actitud y comportamiento que ejerzas sobre tu propiedad.

La Constitución Política del Perú vigente en su artículo 70 (Republica, 1993) menciona tajantemente que el derecho a la propiedad es inviolable (con unas excepciones) y que el estado es quien debería garantizarte ese derecho que por cierto también es un derecho fundamental; lo que nos suena incongruente y contradictorio con lo que hemos venido desarrollando es con respecto al Principio de Buena Fe Registral, ya que parece que dicho principio defiende más al sistema registral que al mismo ciudadano, al pretender brindar una seguridad jurídica absoluta e irreal, quedando así, violentado el derecho fundamental constitucional a la propiedad.

(Hervias, 2011) define en su artículo de investigación que el Principio de Buena Fe Registral *es indiferente al tráfico jurídico desleal y deshonesto*, añadiendo que el registro y/o sus calificadores registrales (representantes naturales de la superintendencia nacional de registros públicos) no pueden basarse netamente en lo publicitado, sino, además, como complemento importante la posesión, ya que la buena fe de un tercero que adquiere la titularidad no puede estar sobre la realidad de los hechos, el contexto mismo en sí.

El Doctor Gonzales Barrón comenta y afirma en su libro (Derecho registral y notarial, 2012) las diversas lesiones jurídicas que ha generado y genera la aplicación este principio, priorizando al propietario poseedor antes que al tercero adquirente de “buena fe”, de lo contrario no se estaría respetando la garantía constitucional del derecho a la propiedad. Como se ha mencionado anteriormente, es incongruente que nuestra

constitución considere a la propiedad como un derecho inviolable, puesto que a diario nos dejamos caer en el “juego” del fraude y las falsificaciones documentarias, teniendo como principales personajes a los vendedores y/o compradores de mala fe, quedando expuesto lo tenue que es la garantía y/o tutela el derecho constitucional a la propiedad, al proteger y pretender mantener la titularidad de adquirientes de mala fe.

Es por ello que, en definitiva, la principal justificación de esta tesis se basa en demostrar lo perjudicial que ha sido y es la aplicación del artículo 2014 del Código Civil para los ciudadanos propietarios y/o poseedores sin inscripción en el registro de predios de SUNARP, lesionando su derecho a la propiedad, tutelado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú; asimismo, se tiene como justificación accesoria concientizar la ejecución de este principio, siendo esté perjudicial y abusivo, teniendo como consecuencia el privar a los ciudadanos poseedores sin inscripción y/o propietarios de su derecho a tener un hogar, un lugar en donde dormir, protegerse de las calles y/o delincuencia, privarlo de poder llevar una vida digna y de calidad.

Por los motivos antes mencionados, la autora de esta tesis decidió realizar una búsqueda de trabajos de investigación, tesis, artículos y paper a nivel latinoamericano y caribeño, con la finalidad de comprender, contribuir y/o complementar la postura de la misma, es por ello que durante este proceso de descubrimiento se logró encontrar distintas posturas referentes a la fe pública registral, encontrando países similares a la ejecución del Perú, como otros países que han decidido reemplazar este principio por otros.

1.1.2. Antecedentes de investigación:

En el año 2012, en el país de Cuba, se publicó una revisión sistemática hecha por (Vivian de la Caridad Varona Santiago y Gloria Lourdes Suarez Lopez, 2012) en el cual sostuvieron que este principio ha tenido y tiene la misma finalidad que se le da en el

Perú, que es el de dotar de seguridad jurídica absoluta a su registro, destacando la gran labor que realiza el registrador denominado “*calificador registral*”. Se ha tomado conciencia de la gran labor de estos calificadores, ya que, depende de esta “calificación” valga la redundancia, **el otorgar titularidad y publicidad o no a un ciudadano sobre un bien**; el análisis realizado por estos coautores me ayudo a entender y concientizar el nivel de responsabilidad que conlleva llevar este cargo público, el exhaustivo y minucioso labor que ejercen los registradores públicos en beneficio de la sociedad.

(Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil, 2012) en su artículo jurídico realizado en Perú, aluden que el Principio de Buena Fe Registral es una herramienta protectora que tiene como función garantizar la seguridad jurídica frente al tráfico jurídico con la finalidad de proteger al adquirente oneroso, protegerlo de vicios o fraudes en el registro; si bien es cierto, nadie podría criticar la intención de querer proteger a un tercero adquirente de buena fe, pero, lo inquietante es no poder demostrar este estado de buena fe, ni siquiera está regulado o existen lineamientos para descartar la mala fe, es por ello que, mantengo la idea de que los medios utilizados para brindar esta seguridad jurídica son extremos, radicales y abusivos, utilizando como punto de justificación un sistema que claramente puede y ha cometido muchos errores registrales.

Para (Maestro, 2013), es determinante mencionar que ciertos países latinoamericanos no emplean este principio de manera directa, puesto que, la finalidad de está, es querer brindar seguridad en lo publicitado por los respectivos registros, por lo que, la forma en la que brinda y/o emplea esta seguridad jurídica se ve reflejada en las definiciones y/o usos de otros principios que estos mismos aplican, como la de la debida diligencia; siendo este aporte, a mi parecer, importante e interesante, ya que se deja en claro, que no es necesario mantener la extremísima definición sobre la fe pública registral como razón de una supuesta seguridad jurídica.

En su artículo científico (Chauca, 2015) recalca la importancia que tiene la seguridad jurídica en un registro público, una seguridad que proteja a los adquirentes de determinado título/títulos; siendo este comentario materia de análisis, determinando finalmente, lo cierto que es que todo registro puede brindar la tan ansiada certeza y exactitud de la realidad, con el objetivo de lograr que cualquier adquirente tenga la plena confianza de que su nuevo patrimonio no generara problemas judiciales o revocatorias en un futuro cercano o lejano; en eso convenimos totalmente, pero ¿a qué costo? ¿Sobrevalorando el asertividad del registro sobre la realidad de muchas personas?, son interrogantes que no nos han sabido responder.

En Argentina sucede lo mismo, es por ello que (ZAPATA, 2015) autor argentino, se arriesgó a realizar un análisis mediante un trabajo de investigación respecto a este principio que se viene desarrollando y ejecutando en su país, insistiendo en tomar consciencia sobre el gran desacierto que se genera ante su sociedad el pretender mantener la postura de contar con un “registro exacto” confiando en la fe pública registral, lo que claramente es imposible o muy difícil de lograr, es por ello que el autor de esta investigación pone en estado de alerta a sus lectores, ya que como bien lo menciona, las consecuencias (positivas o negativas) que de él emane, serán de vital importancia para el ciudadano que la aplique o que se le aplique.

(Marco Antonio Sepúlveda Larroucau y Mario Saquel Olivares, 2016) coautores chilenos, explican en su artículo científico lo importante que es defender y crear mecanismos contra el fraude inmobiliario, por lo que, queda claro, que este es un mal que atañe, preocupa y asecha a muchos países, no solo en Perú; cabe recalcar, que en este país no se aplica el Principio de Buena Fe Registral, ello no quiere decir que su registro sea poco seguro e ineficaz, todo lo contrario, los estudiosos del derecho

registral se han empeñado en crear otros principios con el que salvaguardaran la seguridad jurídica de todos y cada uno de los ciudadanos chilenos.

Chile utiliza la legitimación como uno de sus mecanismos de defensa contra los fraudes o falsificaciones en su registro público, es por ello que (Larroucau, 2018), guardando coherencia con lo antes mencionado, expone que el principio de fe pública registral no se ejecuta en su país y la razón es porque están interesados en mantener un sistema constitutivo, es por ello que todo su registro se basa en “una seguridad jurídica estática”, respetando principalmente el derecho de propiedad sobre la seguridad de la circulación jurídica.

Ecuador es parte integrante de los países que han decidido eludir la positivización del principio de fe pública registral, respaldando a sus registros públicos con los antes mencionados principios de legalidad y legitimización con la finalidad de poder otorgar a su sociedad seguridad jurídica siendo respaldada con su Constitución. (José Eugenio Zambrano-Mendieta y Kelvin Iván Dueñas-Zambrano, 2020)

(Mendieta, 2016) autor colombiano, realizo un paper mencionando las complejidades que conlleva ejecutar de forma legal y diligenciada los procedimientos registrales, sobre todo los traspaso de títulos de una persona a otra; es por ello que, su compatriota (López, 2017) en su artículo de investigación sostiene que el motivo de estas complejidades nace a raíz del arduo trabajo que existe entre el registrador y los abogados que califican estos actos jurídicos, tutelando la seguridad jurídica de los ciudadanos, guiándose por lo publicitado en su registro público, actuando y exigiendo una debida diligencia tanto para los calificadores como para los usuarios (ciudadanos), debido a la decisión de omitir la ejecución del Principio de Buena Fe Registral en este país, dado que, la seguridad jurídica que brinda su sistema registral es mediante los principios de legitimización y legalidad, insistiendo que la finalidad de estos principios

es el de “**presumir**” que lo publicitado es veraz y exacto hasta que se demuestre lo contrario de forma oportuna.

La licenciada peruana (EFFIO, 2016) menciona en las conclusiones de su tesis la vital importancia de incorporar a la posesión como parte de los requisitos del Principio de Buena Fe Registral, siendo insuficiente la simple titularía del mismo, añade y recomienda que para la aplicación de este mecanismo, es necesario contar también con la personalidad natural de un verdadero propietario que goza, usa y disfruta de su bien, siendo este, un aporte tremendamente enriquecedor, de manera que podamos tener presente la reforma parcial de este principio y su aplicación, a fin de mejorar en beneficio de todos los ciudadanos peruanos, sin la necesidad de excluirlos unos de otro, actuando de forma justa, oportuna y legal.

El autor mexicano (Solis, 2017) manifiesta que la fe pública se refleja como una garantía de la certeza de hechos, con valor legal sobre el patrimonio de las personas y que está, además, es exclusivamente otorgada por el estado, derivando dicho poder al notario como testador y a sus registradores públicos como calificadores registrales.

El abogado peruano (CHIMAYCO, 2017) en su artículo jurídico nos invita a reflexionar desde su razonable perspectiva sobre el trasfondo que tiene el emplear este principio en el Perú, analizando la gravedad de su aplicabilidad teniendo en cuenta la realidad social en la que vivimos, teniendo como título: “¿Sacrilegio del derecho a la propiedad?”, conviniendo destacar su ímpetu tras defender el derecho a la propiedad basando sus fundamentos en el bajo nivel educativo social concerniente al sistema nacional de registro públicos, además de no contar con la necesaria tecnología para brindar tal exactitud o a proximidad de la realidad.

Dentro de las recomendaciones que (Michael Clayton Valverde Cabrera, 2018) menciona en su tesis sobre la fe pública registral, indico la gran importancia que es poder contar con el conocimiento y la conciencia sobre la inexactitud existente de nuestro sistema registral, otorgándole gran responsabilidad a nuestro defectuoso sistema tecnológico a nivel nacional, ya que existen lugares dentro del Perú donde ni siquiera cuentan con una oficina de SUNARP, es por ello que este recalca lo importante que es implementar mejores medios tecnológicos que hagan más fácil los traspasos de título, así como la detección de fraudes inmobiliarios. Gracias al aporte de este autor, hemos podido complementar y enriquecer las conclusiones y recomendaciones de esta tesis; en efecto, ya no se hablará solo de una reforma en el Código Civil, sino, además, de una incorporación tecnológica que ayude y facilite todos los procedimientos registrales, así como la detección de actos de mala fe que quieran malversar este principio protector.

El autor peruano (Mejía, 2018) en su artículo científico pone en evidencia la problemática que ha ocasionado el absolutismo del Principio de Buena Fe Registral, puesto que, gracias a este análisis jurisprudencial, se ha podido plantear importantes interrogantes para cualquier lector que esté a favor del derecho constitucional a la propiedad, ¿Qué pasaría si compras una casa a determinado titular registral mediante un contrato/minuta de compra-venta pero este nunca es elevado a registros públicos? ¿Qué pasaría si actuando de mala fe el mismo vendedor se lo traspasa a otra persona? Siendo las respuestas a estas cuestiones, sencillas, debido a la definición y regulación del código civil en los artículos que hace referencia al principio de buena fe registral, el titular que no inscribió su derecho perdería el mismo, frente a un tercero de “buena fe”.

Respaldando lo anteriormente dicho por el análisis de la peruana (Villanueva, 2019) ratifica la labor importante que pesa sobre los registradores frente a las decisiones que se toman con respecto al patrimonio de la ciudadanía; de ello resulta necesario decir

que estas funciones se deben manejar minuciosamente, con una permanente capacitación e investigación.

El abogado peruano (Damiano, 2020) refiere en su tesis la recomendación de crear mecanismo prácticos y tecnológicos que facilite la calificación que realiza las notarías a nivel nacional con respecto a los actos jurídicos de traspaso de propiedades; el autor de esta tesis manifiesta que nuestro sistema registral no posee mecanismos y/o técnicas de prevención para evitar el fraude registral.

La aplicación de este principio ha generado la vulneración del derecho constitucional a la propiedad protegido por nuestra Constitución Política en el Perú; si bien se tiene que resaltar el empeño de querer brindar protección y seguridad jurídica a la toda la sociedad, no tomaron en cuenta la desprotección que esto generaría a los ciudadanos peruanos poseedores sin título registral o propietarios con título, afectando y tergiversando otros mecanismos de defensa plasmados en el código civil; en virtud de que si se pretende calificar a un sistema de registros públicos como un sistema que brinda una seguridad jurídica “absoluta” por lo menos debería asegurarse de que la tecnología y la cultura registral haya llegado a cada parte del Perú, para que en lo sucesivo las autoridades no se tengan que ver en la confusa e intrincada decisión de proteger un poseedor o propietario antes que a un tercero adquirente de buena fe, siendo respaldada esta postura por (Sandoval, 2017) autor peruano, que critica razonablemente a la fe pública registral plasmada en nuestro código civil.

1.1.3. Marco Teórico:

Pasando a otro punto importante, mencionare las unidades de análisis (UA) que se han planteado en esta tesis, las cuales se basan en dos puntos muy importantes: en primer lugar, la unidad de análisis 1 (UA1) es la aplicación del artículo 2014 del Código Civil referidos a la Fe Pública Registral (primera unidad de análisis – UA1) y, en

segundo lugar, la unidad de análisis 2 (UA2) es la incongruencia que guarda el artículo 2014 del Código Civil con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú vigente (segunda unidad de análisis – UA2).

Esta tesis pretende mencionar y desarrollar las subunidades de análisis de las antes mencionadas, no obstante, primero definiré algunos conceptos y/o términos generales, a fin de poder entender la problemática y el desarrollo de esta investigación.

- Aplicación abusiva e incorrecta de una ley: esta se configura cuando una norma, sea cual sea su rango, afecta a los derechos constitucionales de un ciudadano. Por ejemplo: El día de mañana se publica una ley en el que, el gobierno dispone que todos tendrán que darle un piso de su casa a las personas que no tienen una, en este contexto, si bien es un acto “noble” y “humanitario”, tal acción es abusiva e ilegal, ya que la misma Constitución expresa que es responsabilidad de este garantizar tu derecho a la propiedad.
- La incongruencia entre normas: Es cuando una norma, ley, decreto y/o resolución, contradice otra del mismo o diferente cuerpo normativo. Por ejemplo: caso de la confederación general de trabajador del Perú exp. Nro. 04677-2004-AA, en el cual se publicó un Decreto de Alcaldía N.º 060-2003 en el cual mencionaba que para las protestas o huelgas se debía solicitar una autorización previa a la municipalidad metropolitana de lima para la realización de reuniones pacíficas, siendo este un derecho inherente del pueblo peruano protegido por la Constitución Política del Perú del 1993.
- Artículo 2014 del Código Civil: este se base en el Principio de Buena Fe Registral, teniendo como finalidad proteger y tutelar al tercer adquirente de buena fe que logra su inscripción en SUNARP.

- Artículo 2022 del código civil: este se basa en oponer un derecho preferente de un propietario frente a otro, fundando dicha preferencia en la fecha cierta de inscripción en SUNARP.
- Artículo 2038 del código civil: Este artículo protege al tercero que adquirió de buena fe una propiedad confiándose en lo publicitado en los registros, netamente cuando se adquiere por medio de un apoderado inscrito.
- Artículo 70 de la Constitución Política del Perú de 1993: este se basa en brindar protección y tutela al derecho constitucional de la propiedad perteneciente a todos los ciudadanos peruanos, garantizándote tu titularidad y posesión sobre el mismo, con excepción de algunos contextos de fuerza común.
- Poseedores propietarios sin inscripción: Es el ciudadano que se encuentra poseyendo una propiedad sin registro y/o inscripción en SUNARP.
- Tercer adquirente de buena fe: Es el ciudadano que adquiere y registra un bien a título oneroso, basándose en lo publicitado en registros públicos.
- Tercer adquirente de mala fe: Es el ciudadano que adquiere y registra un bien a título oneroso o gratuito, basándose en lo publicitado en registros públicos, a sabiendas del contexto real del predio, es decir, si alguien, ajeno a su vendedor o donador, lo posee o no.

Habiendo precisado los términos antes mencionados se procederá a desarrollar la primera unidad de análisis – UA1:

- **UA1: Referente al artículo 2014 del Código Civil:** el tercero es una persona que adquiere onerosamente un bien “presuntamente” de buena fe, esta adquisición de titularidad se hizo por medio de una persona que goza “aparentemente” de facultades sobre un bien, es decir, que tenga aparentes

facultades ante la sociedad (registros públicos) para crear derechos sobre el bien, además que dicha transacción logre ser registrada en el sistema nacional de registros públicos.

De la segunda unidad de análisis – UA2 se desagregan 2 subunidades:

- **UA2.1: En torno al artículo 2014 del Código Civil referente al artículo 70 de la Constitución Política del Perú:** la inviolabilidad de la propiedad, es decir, que ninguna circunstancia excepto las previstas por el mismo artículo de la constitución pueden violentar el derecho a la propiedad.
- **UA2.2: En torno al artículo 2014 del Código Civil referente al artículo 70 de la Constitución Política del Perú:** la garantía constitucional que otorga el estado peruano sobre la propiedad, es decir, que el gobierno/estado es el responsable de tutelar tu derecho constitucional a la propiedad sobre cualquier otra cosa.

1.1.4. Definición de términos básicos:

A continuación, definiré algunos términos jurídicos con la finalidad de hacer esta lectura mucho más comprensible y accesible para todos ustedes.

Seguridad jurídica: es la seguridad que debe brindar el estado e instituciones públicas mediante nuestras leyes/normas mediante la legalidad y publicidad, basándose en la certeza del derecho.

Inviolabilidad de derechos: que no se permite la transgresión de ningún derecho.

Derechos fundamentales: son una categoría de derechos especiales, que nacen con la condición humana, derechos esenciales para poder sobrevivir o vivir.

Propiedad: es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer, reivindicar y/o extinguir un bien, es decir el propietario ejerce plenamente sus derechos sobre esos

cinco atributos de la propiedad, además que la propiedad es absoluta, exclusiva y perpetua.

Posesión: es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes de la propiedad, la persona que ejerce posesión sobre un bien de manera inmediata por medio de tradición o el solo hecho de tomarlo u ocuparlo.

Asiento registral: inscripción de los actos y situaciones que tienen trascendencia jurídica inmobiliaria, que se hacen efectivo ante un registro público. Ejemplo: copia literal que contiene asientos registrales referentes a los actos relacionados a un predio en específico.

1.2. Formulación del problema:

1.2.1. Pregunta general – PG:

Estos sucesos han sido en esencia, la motivación de la realización de la presente tesis, planteando como principal cuestión la siguiente:

- ¿De qué forma ha afectado el principio de la Buena Fe Registral al propietario poseedor sin inscripción en registros públicos de un bien inmueble en el Perú?

1.2.2. Preguntas específicas – PE:

Como preguntas accesorias o secundarias se planteó:

- PE1: ¿Qué necesidad tendría una posible modificación del artículo 2014 para salvaguardar el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos?
- PE2: ¿De qué manera se puede determinar un derecho preferente sobre la propiedad?

1.3. Objetivos:

1.3.1. Objetivo general - OG:

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

1.3.2. Objetivos específicos - OE:

OE1: El primer objetivo específico es: Analizar la necesidad de una posible modificación del artículo 2014 del Código Civil como medida para salvaguardar de manera efectiva el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos.

OE2: El segundo objetivo específico es: Determinar las diferentes formas y criterios utilizados por los calificadores registrales, notariales y judiciales para identificar un derecho preferente sobre la propiedad.

1.4. Supuestos:

1.4.1. Supuesto general - SG:

Los ciudadanos peruanos se han visto afectados en uno de sus derechos constitucionales más importantes, siendo este, el derecho constitucional a la propiedad, ignorando muchas veces, los motivos, razones o circunstancias por la cual se les ha negado inscribir o recuperar la titularidad de su predio, quedándose sin un lugar donde vivir. A fin de probar la hipótesis mencionada, se empleó un método cualitativo utilizando entrevistas, exponiendo una serie de preguntas referentes a este perjuicio, tomando en cuenta y analizando las opiniones, perspectivas y experiencias de expertos del derecho registral, notarial y constitucional en virtud del principio de buena fe registral respaldado por nuestro Código Civil.

1.4.2. Supuestos específicos - SE:

SE1: El artículo 2014 del Código Civil ha sido definido por varios estudiosos del derecho registral como un principio ineficiente que respalda al fraude, falsificaciones y tráfico inmobiliario ilícito, calificándolo de perjudicial para los verdaderos poseedores adquirentes de buena fe; por lo tanto, mediante entrevistas y casuísticas se cuestionara la aplicación dicha norma.

SE2: Por otro lado, como se ha venido desarrollando, se está dando prioridad a la publicidad registral sobre el real estado de las propiedades en el Perú, es por ello que esta tesis probará que plasmando y empleándose correctamente el artículo 2014 del Código Civil no será necesario tener que escoger quien goza de mejor derecho a la propiedad, utilizando el método cualitativo mediante entrevistas.

CAPÍTULO 2. CUESTION METODOLOGIA

El enfoque de la presente investigación es de carácter cualitativo, con un nivel aplicado, un tipo de estudio jurídico, explicativo y propositivo. (Hernández, Fernández y Batista, 2010).

2.1. Método y técnicas de recolección de datos:

El método de esta investigación es deductivo indirecto, empleándose mediante un programa y/o aplicación digital, aprovechando las TIC (tecnologías de la información y comunicaciones) para unir y reunir a determinados profesionales del derecho de forma virtual; teniendo en cuenta de que se optó por emplear dicho método de forma virtual con la finalidad de salvaguardar la salud de todos los participantes, a raíz del distanciamiento social obligatorio generado con la llegada de la covid-19 en el Perú.

En primer lugar se tiene a una técnica de campo empleada mediante la herramienta digital: **GMAIL**, perteneciente por excelencia a la aplicación de uso mundial **GOOGLE**, esta aplicación te ofrece una variedad de herramientas digitales de

uso académico, laboral, científico, social hasta estadístico; se utilizara **GMAIL** con la finalidad de poder recolectar entrevistas por medio de correos electrónicos; siendo los entrevistados abogados especialistas y expertos en materia registral en torno a la SUNARP; se enviaron diez preguntas abiertas con la finalidad de reunir y analizar las respuestas, siendo la opinión y experiencia de estos profesionales un aporte beneficioso a la causa de esta tesis; cabe resaltar que una de las preeminencias de optar por este tipo de entrevistas virtuales es poder prevalecer en perfecto estado las respuestas de los entrevistados.

La forma en la que se desarrolló la entrevista fue mediante la herramienta de **GMAIL** enviando 1 (uno) correo electrónico entre el mes enero y febrero del año 2023, desde la cuenta personal de la autora de esta tesis a las direcciones electrónicas directas de los entrevistados, dicho correo contiene los datos de cada entrevistado, la presentación de la autora de la presente tesis, el motivo y objetivo de la entrevista que están participando y 10 (diez) preguntas especialmente planteadas y validadas por 3 (tres) profesionales con grado de maestro. Los entrevistados son abogados peruanos, notarios y registradores públicos residentes de la capital de Lima – Perú, expertos en materia registral, notarial y constitucional; la característica resaltante e importante de este universo es que los entrevistados son profesionales del derecho con conocimientos prácticos, teórico y científico sobre el objetivo de esta investigación. Se escogió a esta población por ser de suma importancia su experiencia profesional.

La entrevista ejecutada es considerada por (Hamui Sutton & Vives Varela, 2021) como una técnica de campo virtual, planteando 10 (diez) preguntas neutras y puntuales con la finalidad de lograr recaudar toda la información, datos, opiniones, perspectivas y posiciones de cada uno de los entrevistado en torno al Principio de Buena Fe Registral y

su afectación al derecho constitucional de la propiedad de cada ciudadano peruano. Es por ello que las preguntas planteadas en las entrevistas fueron las siguientes:

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?
2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen trasferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?
3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar trasferencias de predios?
4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.
5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?
6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?
7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las trasferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?
9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?
10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de “buena fe” o un poseedor sin inscripción?

En segundo lugar, se propuso como técnica de recopilación de datos, la técnica documental, empleando una búsqueda online por medio de GOOGLE, la red de información más grande del mundo, esta búsqueda se centró en encontrar 4 (cuatro) casos que respalde de forma jurídica la postura de esta tesis.

Se recopilaron 04 casuísticas al año 2021, las cuales fueron escogidas por el tema que los convoca: el Principio de Buena Fe Registral; para la búsqueda se empleó las palabras clave como: derecho registral, propiedad sin posesión, posesión sin propiedad, prescripción adquisitiva, inmatriculación y publicidad registral. Se tuvo como principal fuente de información a las bases de datos (es un sistema mucho más específico para buscar trabajos de investigación), buscadores (consiste en trabajos de investigación de forma general) y paginas institucionales de la misma Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP, tomándose en cuenta a revistas científicas-jurídicas y repositorios de distintas universidades a nivel nacional.

2.2. Población y Muestra:

La población de este universo estará comprendida por abogados peruanos, notarios y registradores públicos (hombres y mujeres) que viven y/o laboran dentro de la provincia de Lima en el Perú, los mencionados profesionales cuentan con vasta experiencia y conocimientos en el derecho registral, notarial, civil y constitucional, siendo estas características trascendentes para la materia de investigación de la presente tesis, además de los cuatro casos ocurridos en el Perú al año 2021 relacionados al principio de la Fe Publica Registral y la publicidad registral.

El tipo de muestra de esta investigación es no probabilístico optando por el muestreo por conveniencia. Para el doctor (González, 2021) la decisión de escoger el tipo de muestreo en las investigaciones es un criterio responsable y respetuoso de cada investigador, teniendo cada tipo sus propias limitaciones y ventajas, es por ello que en su artículo menciona que el muestreo por conveniencia se elige de acuerdo a la comodidad y accesibilidad del investigador frente a su población y muestra.

La muestra está desagregada de la siguiente manera:

PRIMERA: 5 (cinco) abogados colegiados, tres de ellos con grado de magister, viven y/o laboran en la provincia de Lima, expertos en materia registral y notarial, con la finalidad de entrevistarlos y recopilar información teórica-científica respecto a la problemática de esta tesis.

Tabla N° 1

Abogados participantes

N°	Abogado	Especialidad	Años de experiencia
1	Mg. Elita Diaz Delgado	Derecho Notarial y Registral	15 años.
2	Flor Margarita Avila Garcia	Derecho Notarial y Registral	15 años.
3	Karin Montes Palomino	Derecho Notarial y Registral	11 años

4	Mg. Manuel Ibarra Trujillo	Derecho Constitucional	22 años
5	Mg. Emilio José Balarezo Reyes	Catedrático de Derecho Civil	17 años

Fuente: Elaboración propia

SEGUNDA: 3 (tres) abogados colegiados expertos en materia registral, notarial y constitucional que viven y/o laboran en la provincia de Lima, además cumplen con **la función de notario o registrador público** en la SUNARP (2 notarios y 1 registrador público), con la finalidad de entrevistarlos y recopilar información teórica-científica respecto a la problemática de esta tesis.

Tabla N° 2

Abogados participantes

N°	Abogado	Cargo	Años de experiencia
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	24 años en el cargo.
2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	24 años en el cargo.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	21 años en el cargo.

Fuente: Elaboración propia

TERCERA: 4 (cuatro) casos sobre la materia de esta tesis que llegaron a juicio ocurridos en el Perú al año 2021 relacionados al principio de la Fe Publica Registral y la publicidad registral, que respalde de forma jurídica la postura de esta tesis.

2.3. Aspectos éticos:

Esta tesis está siendo elaborada dentro de los límites y parámetros brindados por la Universidad Privada del Norte (UPN), por lo que la información recopilada y expuesta en este trabajo de investigación es confiable y valida, siendo supervisada en

cada etapa de su desarrollo por los asesores de la misma entidad académica, encontrándose dentro de los parámetros de la ética, teniendo como principales características, el respeto, la honestidad y la libertad de expresión, cabe recalcar que esta investigación no infringe alguna norma, ni vulnera la sensibilidad o dignidad para el lector como para los participantes de este trabajo, por el contrario, se busca fomentar el respeto por los derechos fundamentales de todos ciudadanos peruanos, teniendo como principal objetivo, hacer prevalecer el derecho a la propiedad sobre cualquier otro interés estatal o individual.

CAPÍTULO 3. RESULTADOS

Los instrumentos de recolección deben estandarizarse en criterios que sean válidos y confiables, según Hernández, Fernández y Baptista (2014). Esta tesis, mediante las técnicas de campo y documentales busca determinar si las unidades de análisis (UA) mencionadas son perjudiciales para el derecho constitucional a la propiedad inherente a cada ciudadano peruano:

UA1: La aplicación del artículo 2014 del Código Civil referidos a la Fe Pública Registral.

UA2: La incongruencia que guarda el artículo 2014 del Código Civil con el artículo 70 de la Constitución Política vigente.

3.1. RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS:

Las entrevistas ejecutadas en esta tesis se dividieron en dos grupos, el primer grupo de entrevistados es el que se visualiza o contempla en la **Tabla número 1** y el segundo grupo son los entrevistados mencionados en la **Tabla número 2**, sin embargo, todas las entrevistas responderán a las mismas preguntas con la finalidad de lograr los mismos objetivos.

La primera muestra de esta tesis estuvo conformada por 05 (cinco) abogados colegiados expertos en materia civil, registral, notarial y/o constitucional, tal como se lee en la **Tabla número 1** de esta tesis, dicha muestra se recolectó utilizando una técnica de campo virtual por medio de las TIC (tecnologías de la información y comunicaciones), con la finalidad de respetar los estados de emergencia dados en nuestro país salvaguardando su salud y seguridad, pudiendo hacer las entrevistas mucho más accesibles a la disponibilidad de tiempo y espacio al de cada uno de los entrevistados por ser abogados en ejercicio de un trabajo dependiente o estudios en curso; para ello, como se mencionó anteriormente, se les envió de forma individual a cada uno, un correo electrónico desde la cuenta personal de la autora de esta tesis a las direcciones electrónicas directas de los entrevistados mencionados en la Tabla número 1; en cada correo se les menciono el motivo de estas entrevistas adjuntándoles un documento en archivo word con el desarrollo de la entrevista el cual contenía 10 (diez) preguntas abiertas para desarrollar; en su mayoría, estas entrevistas fueron contestadas y enviadas por el mismo medio (correo electrónico), otras fueron entregadas de forma presencial, para ello se adjuntaran archivos en pdf y fotos probando la transparencia de las respuestas.

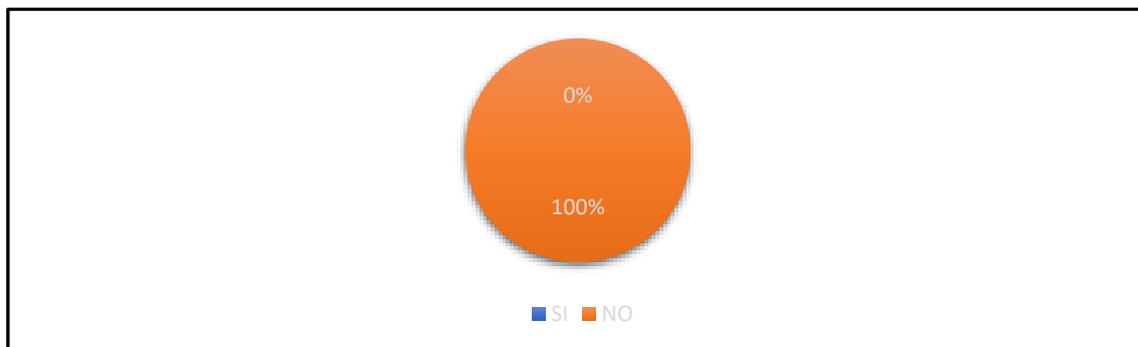
“El objetivo general de esta investigación es: Determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.”

Partiendo desde el conocimiento y experiencia laboral de los entrevistados, con la pregunta número uno se buscó determinar si el sistema de publicidad registral, hablando específicamente del registro de predios, esté cuenta o no con un sistema

infalible de exactitud sobre el estado de cada predio registrado; siendo la información que arrojo la siguiente: 05 de los 05 abogados entrevistados aseguraron que la exactitud del registro es inexistente, para ello, se citara un comentario del entrevistado Mg. y catedrático Emilio Balarezo: “existen cambios y modificaciones que no son declaradas ante registros”.

Figura 01

Porcentaje gráfico a la primera interrogante



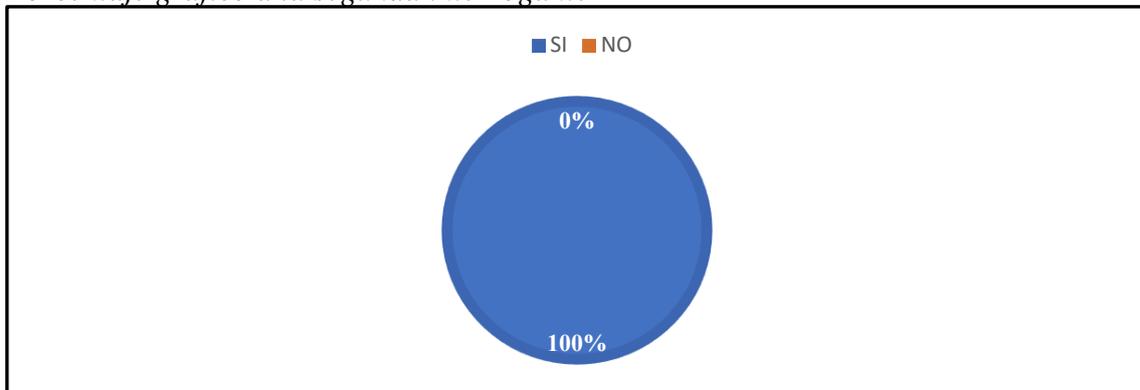
Obtenido de: creación propia.

En la segunda interrogante de la entrevista se cuestionó la frecuencia con la cual se ejecutan las transferencias de predios sin inscripción en registros públicos, como son las muy conocidas transferencias de uso y posesión por documento privado, dichas transferencias por documento privado en el cual solo media otros contratos/documentos privados con o sin firmas legalizadas; también se han podido ver contratos privados con firma legalizada de predios con título inscrito en registros públicos. El resultado de esta pregunta arrojo lo siguiente: para la totalidad de los entrevistados de esta muestra bajo su experiencia laboral es muy común que se realicen este tipo de transferencias, es más, indican que los ciudadanos la prefieren, por un tema económico, por ser un proceso más

rápido, se evitan de observaciones de registros y requisitos excesivos, que podrían brindarte el estado y no lo hace por pura burocracia.

Figura 02

Porcentaje gráfico a la segunda interrogante



Obtenido de: creación propia.

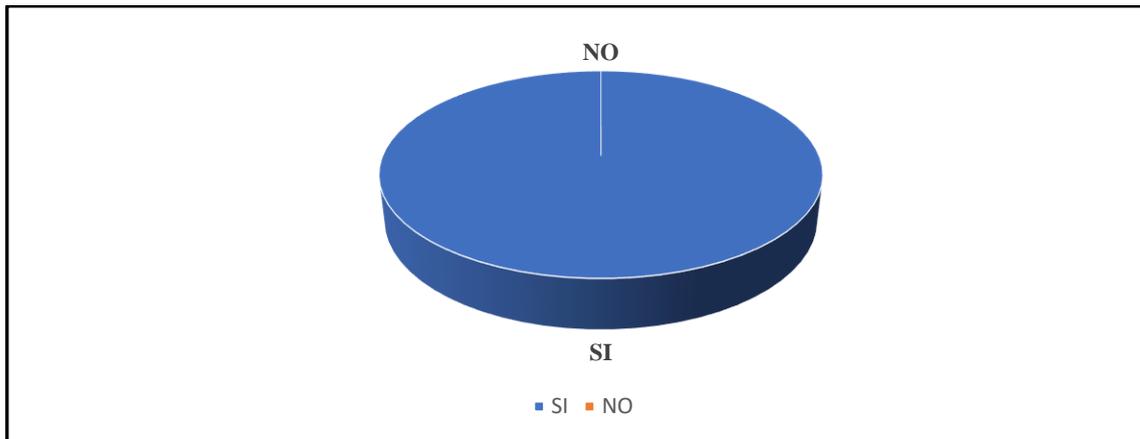
En la tercera pregunta se les planteo si es usual o común que los compradores o vendedores actúen de mala fe en las transacciones comerciales que se realizan diariamente ante una notaría, siendo la postura de la mayoría responder y afirmar que esto es muy cotidiano, si bien algunos no lo han visto desde la perspectiva de la practica sino de la jurisprudencia, el querer sorprender al calificador registral y/o notarial se ha visto y se seguirá viendo por mucho tiempo, mientras siga existiendo el tráfico inmobiliario. Para la entrevistada Mg. Elita Diaz en los actos de transferencia siempre se debe hacer una especial constancia, siendo esta la siguiente: “debo señalar que en un contrato u acto que se realice se debe dejar expresa constancia sobre “los vicios de voluntad” que no haya mediado dolo, error, lesión o violencia alguna que pudiere invalidarlo, asumiendo ambas partes contratantes la responsabilidad total de los posibles efectos y consecuencias del acto celebrado”, siendo materia de muy buenos comentarios y aportes en nuestras conclusiones.

En la pregunta número cuatro se cuestionó si el principio de buena fe pública registral ha sido perjudicial o no para el ciudadano que no cuenta con una inscripción en

registros públicos, siendo la información que arrojo la siguiente: para los 05 entrevistados mencionados en la Tabla número 1 de esta tesis, dicho principio es perjudicial para el ciudadano peruano sin inscripción en registros públicos, si bien el objetivo de dicho artículo no fue este, claramente esta sociedad ni la realidad en la que nos encontramos está preparado para practicarlo, este principio solo está lleno de buenos deseos y buenas intenciones.

Figura 03

Porcentaje gráfico a la cuarta interrogante



Obtenido de: creación propia.

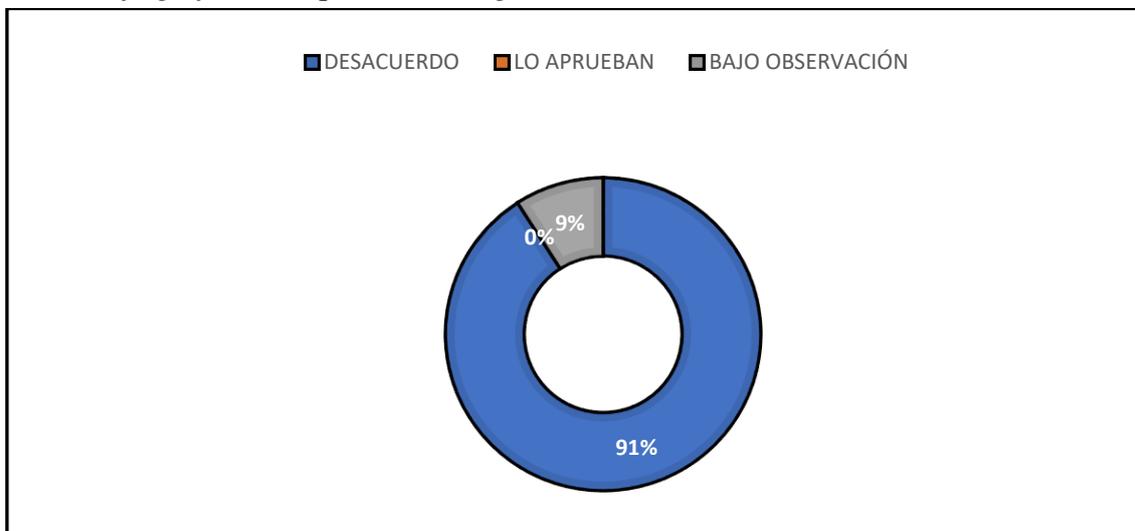
“El primer objetivo específico es: Analizar la necesidad de una posible modificación del artículo 2014 del Código Civil como medida para salvaguardar de manera efectiva el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos.”

La pregunta número cinco de la entrevista fue planteada pensando en el artículo 2014 del Código Civil el cual dota de total protección al tercer adquirente de buena fe siempre y cuando cumpla con ciertas características, es por ello, que, a cada uno de los

entrevistados se les consultó si esto estaría bien o mal, tomando en cuenta su perspectiva, experiencia y conocimiento, lo cual respondieron lo siguiente: 04 de 05 entrevistados indicaron indudable y rotundamente que este principio está desfasado, es inconsistente y tiene gran posibilidad a ser manipulado; tal cual hace mención el entrevistado Mg. y catedrático Manuel Ibarra: “El Perú tal como lo ha señalado el Banco Interamericano de Desarrollo en el año 2020, es el país con mayor riesgo y vulnerabilidad en seguridad tecnología, esto quizás es aprovechado por las mafias”, lo cual vamos a comentarlo más adelante. Sin embargo, la abogada y entrevistada Flor Diaz rescata la protección brindada por el artículo 2014 del Código Civil al tercer adquirente, siempre y cuando su buena fe sea verídica y diligenciada.

Figura 04

Porcentaje gráfico a la quinta interrogante



Obtenido de: creación propia.

En la pregunta número seis se les dio la opción a que escoger entre dos ciudadanos que se encontraban en dos circunstancias diferentes con un conflicto en común, por una parte: un ciudadano que acaba de adquirir aparentemente de buena fe una propiedad inscrita es registros públicos y por otra parte un ciudadano posesionario

por muchos años del mismo bien inmueble, dicho caso el de interés de la autora de esta tesis, ya que las decisiones que tomó cada entrevistado de esta muestra es en base a su experiencia y perspectiva personal. La información que arrojó esta pregunta es: 01 entrevistado escogió al tercer adquirente de buena fe, 03 escogieron o prevaleció la prueba documentaria de la posesión, del uso y disfrute y 01 no pudo escoger entre uno u otro, ya que esto debe a los medios probatorias que se deben presentar para hacer justo prevalecer el derecho a la propiedad de uno sobre otro.

Tabla N° 3

Abogados participantes

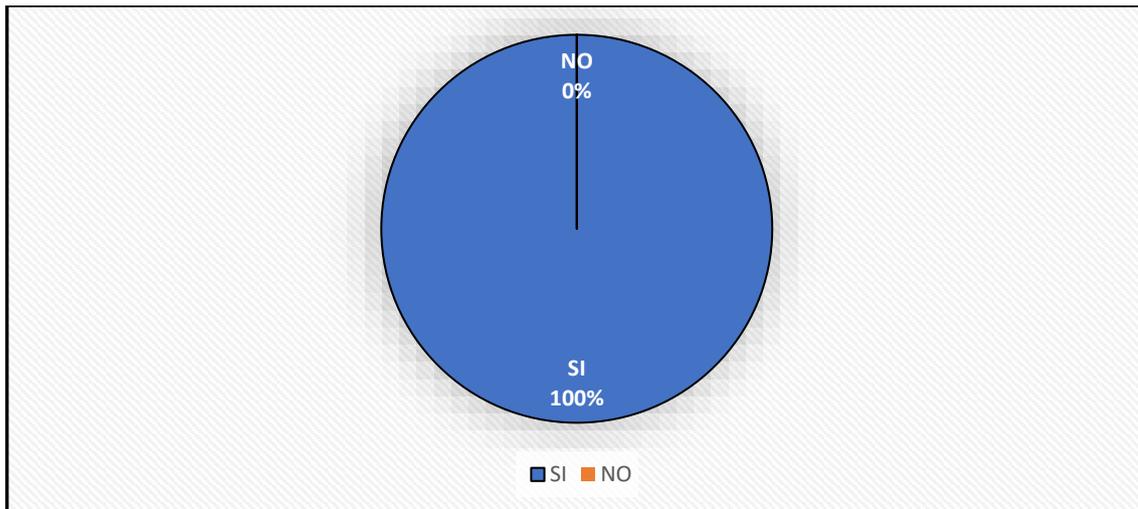
N°	Abogado	Especialidad	Respuesta
1	Mg. Elita Diaz Delgado	Derecho Notarial y Registral	Posesionario con documentación probatoria.
2	Flor Margarita Avila Garcia	Derecho Notarial y Registral	Tercer adquirente hasta que se pruebe lo contrario.
3	Karin Montes Palomino	Derecho Notarial y Registral	Si hay conflicto, vía judicial.
4	Mg. Manuel Ibarra Trujillo	Derecho Constitucional	Posesionario con documentación probatoria.
5	Mg. Emilio José Balarezo Reyes	Catedrático de Derecho Civil	Posesionario con documentación probatoria.

Fuente: Elaboración propia

En la pregunta número siete se planteó sobre una posible reformar parcial del artículo 2014 del Código Civil, en el cual todos indicaron que están de acuerdo con recibir propuestas de posibles reformas del mencionado artículo que contribuyan con la seguridad jurídica y luchan contra el tráfico inmobiliario, brindando mayor seguridad al ciudadano peruano, ya que la actual legislación no se adapta a la realidad social en la que nos encontramos.

Figura 05

Porcentaje gráfico a la séptima interrogante



Obtenido de: creación propia.

“El segundo objetivo específico es: Determinar las diferentes formas y criterios utilizados por los calificadores registrales, notariales y judiciales para identificar un derecho preferente sobre la propiedad.”

La pregunta número ocho y nueve siempre se complementaron muy bien, teniendo por finalidad poder descubrir la manera en la que el entrevistado ve y caracteriza a un ciudadano propietario o como lo reconoce, propietario en el sentido de dueño de un predio; lo que respondieron fue lo siguiente: que haya escritura pública por la parte de quien reclama su derecho, que este tenga título inscrito en registro público, documentos privados, posesión por más de 10 años de un inmueble de forma pacífica, continua y publica, pruebas documentales que prueben su posesión, copia literal, autovaluos del año de transferencia, pago del impuesto predial, impuesto a la renta, recibos de servicios básicos como luz, agua, el CRI Certificado Registral Inmobiliario y testimonio de adquisición de predio.

En la última pregunta de este primer grupo de entrevistados de la Tabla número 1 se les cuestiono, si pueden o no asegurar que el tercer adquiriente de buena fe tiene un derecho preferente a la propiedad sobre otro ciudadano peruano que se encuentra poseyendo otra propiedad de forma pacífica habiendo adquiriendo en circunstancia

diferentes a la de él, siendo la respuesta en su mayoría: que la ley respalda al tercer adquirente de buena fe.

La segunda muestra de esta tesis estuvo conformada por 03 (tres) abogados colegiados expertos en materia registral, notarial y constitucional, tal como se lee en la **Tabla número 2 de esta tesis**, estos abogados cuentan con una especial distintiva y reconocida característica, ya que ejercen funciones y/o cargos de suma relevancia ante el estado y la ciudadanía peruana, siendo los cargos ocupados entre notarios de Lima y/o registradores públicos. La participación de dichos profesionales es de suma relevancia para esta tesis, no solo porque trabajan en conjunto para un beneficio social común, sino que, como calificadores registrales y notariales de un sinnúmero de actos jurídicos, poseen una vasta experiencia en el tema principal de esta tesis, teniendo en su alcance intelectual los pros y contra del principio de Buena Fe Registral. Esta segunda muestra también se recolectó utilizando una técnica de campo virtual por medio de las TIC (tecnologías de la información y comunicaciones), con la finalidad de no exponer a los entrevistados al contagio de la covid-19 y otras enfermedades virales, haciendo las entrevistas mucho más accesibles a la disponibilidad de tiempo de los entrevistados por ser notarios y/o registradores públicos en ejercicio; para ello. Habiendo mencionado esto, se procederá a desarrollar y analizar la información de cada pregunta:

“El objetivo general de esta investigación es: Determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.”

Como ya lo he mencionado al inicio de este capítulo, se ha utilizado las mismas interrogantes para los dos grupos de entrevistados; siendo el resultado de la primera pregunta planteada a los entrevistados de la Tabla número 2: unanimidad en su respuesta, indicando que el sistema registral predial del Perú no es infalible y exacto. Como bien hace el comentario la entrevistada y Notaria de Lima Mercedes Cabrera: “El registro Público no publicita realidades sino titularidades en base al registro que puede o no coincidir con la realidad”.

Tabla N° 4

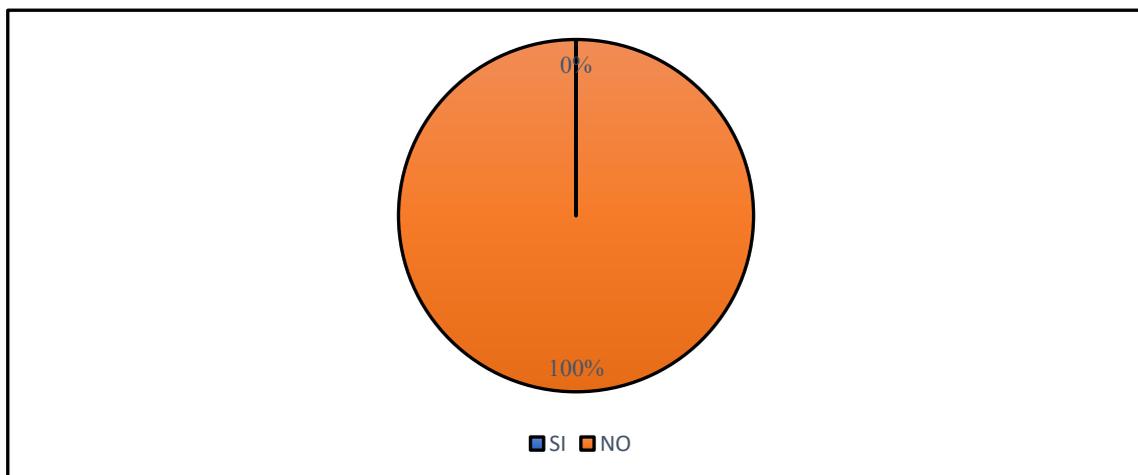
Abogados participantes

N°	Abogado	Cargo	Respuesta
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	El registro Público no publicita realidades sino titularidades en base al registro que puede o no coincidir con la realidad.
2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	No es infalible y exacto.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	Como hay intervención humana no podemos asegurar una infalibilidad absoluta.

Fuente: Elaboración propia

Figura 06

Porcentaje gráfico a la primera interrogante de la segunda muestra



Obtenido de: creación propia.

La cuestión numero dos hace mención a las transferencias de predios sin inscripción en registros son muy común y se debe al gran nivel de informalidad que se vive en nuestra sociedad, responsabilizan a la educación y valores que pueda recibir cada ciudadano, como también hacen énfasis que estas transferencias se efectúan más en las zonas marginadas del país, zonas rurales en donde formalizar una compra esta fuera del alcance económico de las partes contratantes.

Tabla N° 5

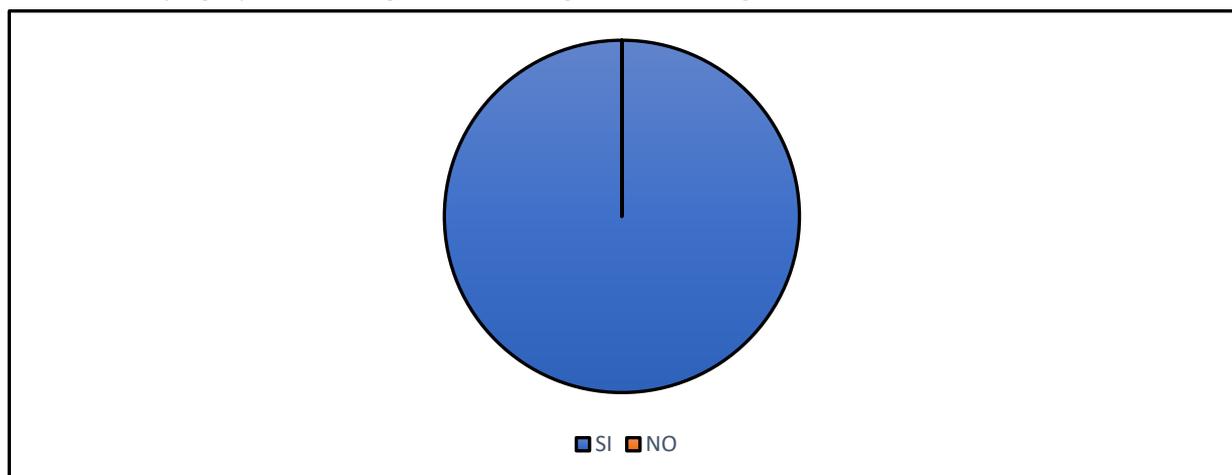
Abogados participantes

N°	Abogado	Cargo	Respuesta
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	Interior del país y zonas marginales.
2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	Mayor educación menor informalidad.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	La mayor cantidad de transferencias no se reflejan en el registro público a nivel nacional.

Fuente: Elaboración propia

Figura 07

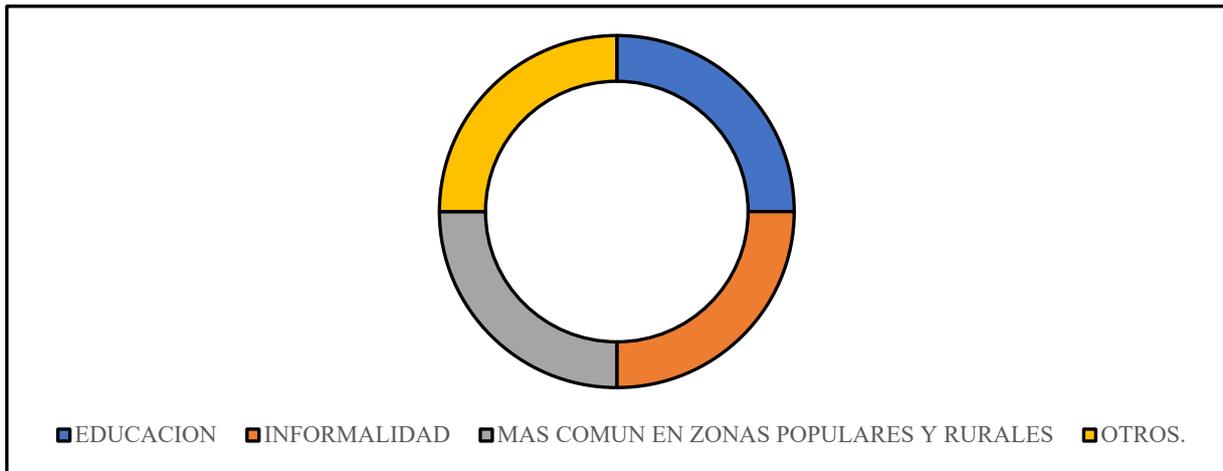
Porcentaje gráfico a la segunda interrogante de la segunda muestra



Obtenido de: creación propia.

Figura 08

Porcentaje gráfico a la segunda interrogante de la segunda muestra



Obtenido de: creación propia.

En la tercera pregunta se les planeo si habían sido sorprendidos por usuarios que trataban de realizar transferencias de mala fe, en el cual respondieron lo siguiente:

Notaria Mercedes Cabrera: Si existen varios casos, Notario González: Es poco usual, hay que tener un debido control y para la registradora pública Elena Sánchez: es inusual.

La cuarta pregunta busco analizar si los entrevistados encentraban al principio de buena fe registral perjudicial, por lo que 2 de 3 entrevistados lo encontraron totalmente perjudicial para el ciudadano peruano no inscrito en registros públicos, ya que al no ser oponible frente a terceros por más que su posesión pruebe lo contrario, un tercer adquirente estaría vulnerando su derecho a la propiedad. El tercer entrevistado alega que se debe respetar la debida diligencia de inscribir tu predio recalcando que no hay motivo o justificación económica o natural que te lo impida.

Tabla N° 6

Abogados participantes

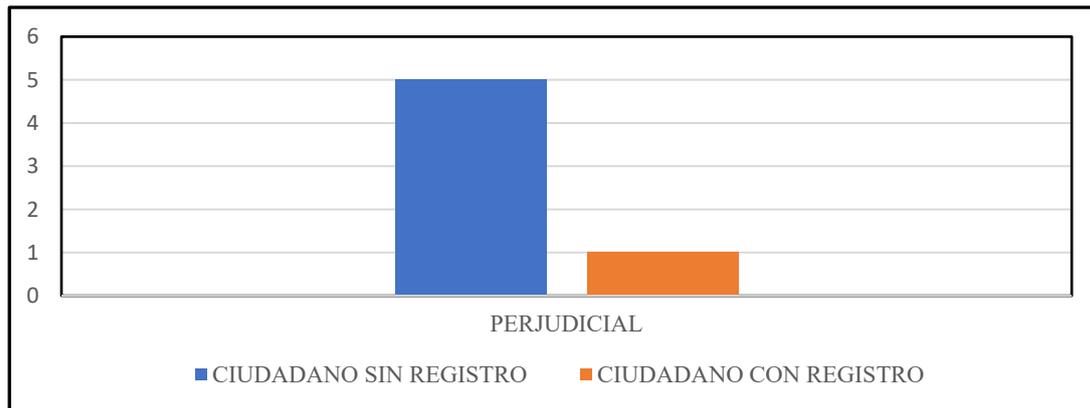
N°	Abogado	Cargo	Respuesta
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	Ha sido afectado muchas veces por gente inescrupulosa.

2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	La buena fe y la diligencia existen desde hace mucho que existiese la digitalización. Si el derecho es privado, no puede ser oponible frente a terceros.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	

Fuente: Elaboración propia

Figura 09

Porcentaje gráfico a la cuarta interrogante de la segunda muestra



Obtenido de: creación propia.

“El primer objetivo específico es: Analizar la necesidad de una posible modificación del artículo 2014 del Código Civil como medida para salvaguardar de manera efectiva el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos.”

En la pregunta número cinco de la entrevista se les pidió a los entrevistados desde su perspectiva opinar si creen correcto que los legisladores hayan dotado de tal protección al tercer adquirente del artículo 2014 del código civil, en el cual respondieron por unanimidad: es lo correcto siempre y cuando se sigan los criterios de legalidad y debido proceso y se escoge al diligente: el tercer adquirente de buena fe.

Tabla N° 7

Abogados participantes

N°	Abogado	Cargo	Respuesta
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	Siempre se va tener que optar por alguna fórmula donde siempre alguien va perder algo.

2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	La digitalización no esta relacionada con la protección del tercer adquirente.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	Lo considero correcto, es el efecto de la publicidad que otorga el registro al adquirente.

Fuente: Elaboración propia

En la pregunta número seis se les planteo un caso en el cual tenían que escoger quien tendría que conservar su derecho sobre un predio, si un tercer adquirente oneroso el cual su buena fe era de dudosa procedencia o un poseionario sin inscripción, siendo la información que arrojó dicha interrogante la siguiente: para los 03 entrevistados (02 notarios y 1 registrador público) si la buena fe del tercer adquirente está en tela de juicio, este debe ser llevado ante un juez civil quien deberá evaluar todos medios probatorios que se requieran. El Notario de Lima Gonzales Uría en la entrevista hace la siguiente mención: “Si no hay buena fe no hay tercer adquirente”, mención a la que haremos un breve análisis en la discusión de esta tesis.

Tabla N° 8

Abogados participantes

N°	Abogado	Cargo	Respuesta
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	Si su buena fe es cuestionada, debe ser enviado a la vía judicial.
2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	Si no hay buena fe, no hay tercer adquirente.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	Esa evaluación le corresponde a un juez civil.

Fuente: Elaboración propia

En la pregunta número siete se les planteo la posibilidad de realizar una reformar parcial al artículo 2014 del código civil, en el cual están de acuerdo en revisar propuestas que mejoren la seguridad de cada ciudadano y sobre todo que se acoplen a la

realidad social en la que vivimos. Sin embargo, para el Notario Gonzalez prevalece la diligencia de inscripción, lo cual se discutirá más adelante en las conclusiones de esta tesis.

Tabla N° 9

Abogados participantes

N°	Abogado	Cargo	Respuesta
1	Mg. Mercedes Cabrera Zaldívar	Notaria de Lima	Propuso una idea para la reforma.
2	Mg. Oscar Gonzalez Uria	Notaria de Lima	El artículo 2014 del Código Civil castiga al ciudadano poco diligente. Toda norma es susceptible de mejora y perfeccionamiento.
3	Elena Sanchez Abanto	Registradora Publica de Lima	

Fuente: Elaboración propia

“El segundo objetivo específico es: Determinar las diferentes formas y criterios utilizados por los calificadores registrales, notariales y judiciales para identificar un derecho preferente sobre la propiedad.”

Como ya lo mencione, las preguntas número ocho y nueve se complementan muy bien y tienen por finalidad poder descubrir la manera en la que el entrevistado ve y caracteriza a un ciudadano propietario o como lo reconoce, propietario en el sentido de dueño de un predio; lo que respondieron fue lo siguiente: honestidad, bancarización, diligencia inscribiendo su derecho, escritura pública, autovaluos, impuestos previstos por ley, revisión de títulos archivados, asientos registrales y copia literal, sin embargo la entrevistada y Notaria Mercedes Cabrera hace un importante comentario como un importante requisito: “acercarse al predio que se va adquirir, hablar con los vecinos para cerciorarse que el bien es de quien dice ser es el dueño”.

La última pregunta se les consulto a cada entrevistado quien tiene más derecho constitucional a la propiedad ante la ley: el tercer adquirente de buena fe o un poseedor

sin inscripción, siendo la información que se recolectó la siguiente: por unanimidad, todos los entrevistados coincidieron con el tercer adquiriente de buena fe.

3.2. RESULTADOS DE LA CASUÍSTICA:

Habiendo llegado hasta este punto, se consideró como tercera y última muestra de esta tesis a 04 casuísticas, que fueron escogidas por el tema que las convoca: El Principio de Buena Fe Registral; para la recolección de estos casos se empleó la técnica documental, siendo la finalidad de esta recolección el de analizar el conflicto que los origina y lo que resolvió la corte competente en cada contexto.

- **CAS. NÚMERO 353-2015-LIMA NORTE:** Se trata sobre una sociedad conyugal (Vicentina Feliz Mendoza y Jose Rosales Jara) propietaria de un inmueble que adquirió su titularidad mediante una compraventa con la Cooperativa de vivienda de los Trabajadores del Consejo Provincial de Lima: La problemática surge a raíz de que en dicha compraventa solo figura como titular propietario uno de los cónyuges, además que la propiedad solo lo poseía este y en su documento nacional de identidad también figuraba como soltero. El mismo cónyuge aprovechándose de la inexactitud del registro vendió el mismo bien a Víctor Aguilar Huamani el 22 de octubre del 2011, el cual cumplió con pagar y posesionar el bien. Lo que resulta más sorprendente, es que luego de 9 años la cónyuge (esposa de Jose) solicita la nulidad del acto, alegando que ella no autorizó dicha venta.

- **CAS. NÚMERO 5745-2011-LIMA:** Se trata sobre una adquisición de un inmueble por parte del Estado, inscribiéndose en todos los registros correspondientes. Lo sorprendente es que, valiéndose de documentos

falsificados, se celebró un contrato de compraventa entre el Estado y una señora que cabe mencionar, a la fecha de este contrato se encontraba fallecida, posterior a ello, el Estado tomo conocimiento de esto e inscribió una medida cautelar de dicho predio, sin embargo la mafia logro falsificar una resolución judicial del levantamiento de dicha medida logrando vender esta señora (fallecida) a un tercero adquiriente quien a su vez lo transfirió a un cuarto, quinto y sexto adquiriente.

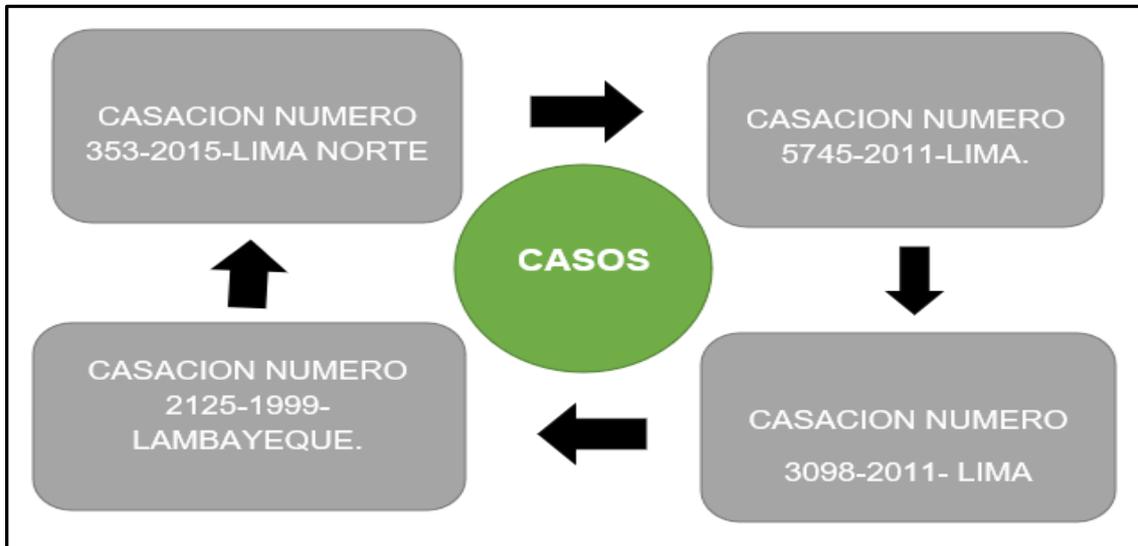
- **CAS. NÚMERO 2125-1999-LAMBAYEQUE:** Se trata sobre una constitución de hipoteca entre el Banco Wieise y una sociedad conyugal, siendo la problemática que el constituyente (sociedad conyugal) en ese momento, no era propietario de dicho bien inmueble, ya que éste, había vendido su titularidad a Miguel Estela Campos, por consiguiente, la sociedad no debía ejercer más derechos ni obligaciones sobre un predio transferido. Siendo así, una vez más, una de las partes se aprovechó de la inexactitud del registro, con la finalidad de vulnerar los derechos de los verdaderos titulares.

- **CAS. NÚMERO 3098-2011- LIMA:** Se trata sobre la compra-venta que realizó una empresa constructora (que denominaremos O) con una sociedad conyugal (que denominaremos A) en el año 2000; para esto la posesión de dicha casa la venia ejerciendo la sociedad conyugal (que denominaremos B) desde el año 1973, que la adquirió mediante una compra que le hizo a la empresa constructora O, quedando pendiente de escrituración en la Notaria Felipe De Osma Elías. Aprovechándose de esto la constructora O otorgo la escritura pública e inscripción de la propiedad a la sociedad conyugal A,

siendo el precio de venta mucho menor que la de la sociedad conyugal B (actuar de mala fe).

Figura 10:

Casaciones al 2021 en Perú



Obtenido de: creación propia.

CAPÍTULO 4. DISCUSION:

En este último capítulo se pretende analizar, discutir, concluir y proponer soluciones a los conflictos sociales que ha ocasionado la aplicación del artículo 2014 del Código Civil siendo el punto de partida el principio de buena fe Pública Registral que emana y protege al tercero oneroso de buena fe, este ciudadano es el escogido por nuestro sistema legislativo como el privilegiado de gozar un derecho preferente a la propiedad según el citado artículo, por actuar presuntamente de forma diligente.

4.1. DISCUSION Y CONCLUSIONES DE LAS ENTREVISTAS:

En este capítulo vamos analizar, discutir y concluir las respuestas dadas por los entrevistados de las Tablas número 1 y 2, juntando las dos primeras muestras (primera y segunda muestra), indicando cual fue el propósito de las preguntas, los objetivos que ayudaron a favorecer cada una de ellas y que supuestos respaldaron. Cabe resaltar que, en virtud a las respuestas dadas se ha podido enriquecer las conclusiones y las

propuestas reformativas que se harán al final de esta tesis, siendo está la motivación de esta investigación, ayudar y promover el consentimiento socialmente empático, solidario, humano y respetuoso entre todos los ciudadanos peruanos.

PG: ¿De qué forma ha afectado el principio de la Buena Fe Registral al propietario poseedor sin inscripción en registros públicos de un bien inmueble en el Perú?

OG: Determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

SG: Los ciudadanos peruanos se han visto afectados en uno de sus derechos constitucionales más importantes, siendo este, el derecho constitucional a la propiedad, ignorando muchas veces, los motivos, razones o circunstancias por la cual se les ha negado inscribir o recuperar la titularidad de su predio, quedándose sin un lugar donde vivir. A fin de probar la hipótesis mencionada, se empleó un método cualitativo utilizando entrevistas, exponiendo una serie de preguntas referentes a este perjuicio, tomando en cuenta y analizando las opiniones, perspectivas y experiencias de expertos del derecho registral, notarial y constitucional en virtud al principio de buena fe registral respaldado por nuestro Código Civil.

Las primeras cuatro preguntas de la primera y segunda muestra surgen con el propósito de responder al PG – problema general, para favorecer el OG – Objetivo General, respaldando el SG – Supuesto General propuesto por esta tesis.

En virtud a las respuestas expuestas en el capítulo 3 de los entrevistados de las **Tabla número 1 y 2** mencionados en el capítulo dos, el objetivo de dichas interrogantes fue determinar cómo ha afectado el principio de la buena fe registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, cabe mencionar que estas respuestas son en base a su experiencia laboral, perspectiva personal y conocimiento intelectual, siendo toda esta información recabada, analizada y desarrollada en este punto.

Todos los entrevistados de las **Tabla número 1 y 2** concuerdan en sus respuestas con respecto a la pregunta número uno, indicando en que no existe una exactitud en el registro de predios con la realidad, siendo de vital importancia

mencionar que no se puede pretender ciegamente proteger a un tercero oneroso que basa su adquisición confiándose simplemente en el sistema registral, ya que no es un sistema confiable. Como bien lo menciona el catedrático y Magister Manuel Ibarra: “Debería, pero no es infalible (sistema de registros públicos), caso contrario no habría procedimientos de corrección de registros, ni procesos en el mismo sentido”. Estando la autora de esta tesis totalmente de acuerdo, ya que si en verdad existiese una perfecta relación entre la realidad y el estado de cada inmueble con respecto al registro de predios en la SUNARP no existirían las ventas sucesivas o las ventas simultaneas, por lo que, no podemos querer pretender vivir en una realidad irreal en donde suponemos en que nuestra sociedad actúa y declara todo de buena fe; sabemos que el registro actualmente solo se encarga de publicitar titularidades por lo que no se puede asegurar o pretender brindar una protección basándose en un registro desactualizado con respecto a la mayoría de inmuebles en el Perú.

En la pregunta número dos los entrevistados de las dos primeras muestras mencionan que las transferencias de predios sin inscripción son muy usuales-comunes, lo cual comprueba mi teoría sobre el estado y/o realidad de cada inmueble en el Perú relacionado al registro de Predios, ya que, no solo se realizan transferencia de predios sin títulos, sino también de predios con título, pero dichas transferencias no se inscriben, lo cual da cabida a las famosas ventas simultaneas y/o sucesivas, además de que dicho registro no cuenta con un estado actual sobre cada predio para poder virtual una publicidad registral eficiente. Cabe mencionar que esta tesis no pretende promover la irresponsabilidad o informalidad, pero nos encontramos en una realidad social en la que debemos entender que la tecnología y la digitalización no ha llegado a todas las partes del Perú y, sobre todo, que los recursos económicos no son los mismos; tal vez exista la ignorancia sobre el tema en ciertos sectores del Perú en donde se desconozca los

beneficios sobre la formalización e inscripción, pero esto es pura responsabilidad del estado, la burocracia ha aburrido a la sociedad y la educación cultural y formación de valores es un trabajo en equipo entre el estado y las familias peruanas, siendo este un problema desplazado desde hace muchos años en nuestro país. Sin embargo, no podemos afirmar que solo se trata de educación e ignorancia, personalmente he podido visualizar que, en los distritos no residenciales de la provincia de Lima y ni imaginarlo en las zonas rurales de nuestro país, las personas prefieren direccionar su dinero en alimentación, salud o actividades que crean más provechosas, además sabes que en las zonas rurales y alejadas de nuestro país no llega siquiera la señal de internet o cable, como podemos pretender que estos ciudadanos por “diligencia” registren si no tienen los medios o recursos tanto económicos y tecnológicos.

La pregunta número tres, busca poder determinar si los entrevistados de las Tablas número 1 y 2 han tenido algún tipo de relación y/o experiencia con usuarios, clientes y/o casos respecto a las transferencias de mala fe, en el cual más del 90 % contestaron que sí, indicando que, si bien no es usual que se lleguen a concretar, pero si existen las intenciones de ejecutarlo. La entrevistada y Mg. Elita Diaz hizo una especial mención de lo hace al momento de redactar sus minutas de compraventa, siento esta la siguiente: “debo señalar que en un contrato u acto que se realice se debe dejar expresa constancia sobre “los vicios de voluntad” que no haya mediado dolo, error, lesión o violencia alguna que pudiese invalidarlo, asumiendo ambas partes contratantes la responsabilidad total de los posibles efectos y consecuencias del acto celebrado”; entiendo que esto es con la intención de proteger la transferencia de actos dolosos por alguna de las partes, lo cual es un acto de diligencia, ya que las partes de forma voluntaria deben estar conscientes de las consecuencias jurídicas en el que concluye dicho contrato, debo añadir, que se debe dejar una constancia especial en que el

comprador se ha cerciorado que el vendedor es el propietario tal cual aparece en su partida registral y se comprobó con declaración jurada o certificado domiciliario.

Las respuestas de la pregunta número cuatro fue motivo de mucha meditación para la autora de esta tesis, ya que llegue a la reflexión de que el verdadero conflicto existente para algunos ciudadanos podría ser de sobre empatía y solidaridad. Como podrán recordarlo, en el capítulo anterior la mayoría de entrevistados mencionados de la Tabla número 1 y 2 indicaron que el principio de buena fe registral es muy perjudicial para el ciudadano que no cuenta con una inscripción, por esta razón, cuando mencionamos a este ciudadano sin inscripción, la autora de esta tesis no hace referencia al ciudadano irresponsable, informal, descuidado y desinteresado por el bien común, sino a los pobladores de las ciudades rurales, de las zonas populares de Lima metropolitana, los ciudadanos que no cuentan con facilidades económicas, hay distritos en lima que no cuenta siquiera con un notario, no podría imaginarlo como en la zonas rurales de nuestro país que no tienen luz o internet, algunos verdaderamente no han recibido siquiera una educación digna que conozcan de los beneficios o iniciación de registrar una propiedad.

Esta investigación no pretende apoyar la informalidad, todo lo contrario, lo que se busca es proponer cambios que ayuden a formalizar las transferencias de predios y que estas sean debidamente diligenciadas no solo por el ciudadano sino por el notario y sus colaboradores, que esta reforma no afecte el derecho constitucional a la propiedad y que se busque una unidad catastrando todos los predios en el Perú.

En conclusión, por todo lo antes expuesto, si se logró cumplir con el objetivo general-OG propuesto por esta tesis, gracias a la serie de preguntas planteadas (pregunta uno, dos, tres y cuatro) en las entrevistas a los entrevistados expuestos en las Tablas número 1 y 2, siendo la afectación de este principio desde un punto de vista económico,

constitucional, brindando inestabilidad jurídica y emocional al ciudadano, ya que, al verse inmerso entre en la ciega protección del estado hacia el que adquiere una propiedad de forma onerosa de buena fe basando su confianza en el registro pero por otro lado le dice que nadie puede vulnerar su derecho constitucional a la propiedad más que el estado mismo en circunstancias muy especiales, no hace más que confundir al ciudadano optando por hacer sus transferencias por documentos privados, más baratos, más rápido, menos burocráticos, pero más peligroso, más riesgosos aunque nadie duda que la propiedad o la transferencia se transfiere con el simple acto de la transacción comercial, él toma y dame, el uso y disfrute.

Este principio ha afectado al ciudadano peruano sin inscripción despojándolo o haciéndolo pasar por procesos judiciales muy largos, tediosos y costosos en donde muchas veces, el criterio del juez puede ser claramente como el criterio uno de mis entrevistados, para bien o para mal, puede estar a favor o en contra de dicho principio, pero esto se trata de imparcialidad, de conocer la ley, no de criterios o posiciones, el artículo 2014 muchas veces es confundido con el artículo 2022, las famosas ventas simultaneas con las ventas sucesivas; en suma, no podemos basar la vida, el soporte y la vivienda de toda una familia en un registro inexacto, perjudicar la vida de solo un ser humano ya es bastante, despojar a toda una familia, que vive bajo un mismo techo, hacerlos pasar por un desalojo por traficantes inmobiliarios, vendedores o compradores de mala fe es injusto y negligente.

PE1: ¿Qué necesidad tendría una posible modificación del artículo 2014 para salvaguardar el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos?

OE1: Analizar la necesidad de una posible modificación del artículo 2014 del Código Civil como medida para salvaguardar de manera efectiva el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos.

SE1: El artículo 2014 del Código Civil ha sido definido por varios estudiosos del derecho registral como un principio ineficiente que respalda al fraude, falsificaciones y trafico inmobiliario ilícito, calificándolo de perjudicial para los verdaderos poseedores

adquirientes de buena fe; por lo tanto, mediante entrevistas y casuística se cuestionara la aplicación dicha norma.

Por otro lado, las preguntas número cinco, seis y siete nacen con la finalidad de responder la PE1 – Problema Específico 1, para favorecer el OE1 – Objetivo Específico 1, respaldando el SE1 – Supuesto Específico 1 propuesto por esta tesis.

Con la pregunta número cinco pude analizar la perspectiva de los entrevistados mencionados en la Tabla número 1 y 2 con respecto a su posición a la legislación vigente y la gran mayoría apoya nuestra reforma parcial del nuestro artículo 2014, los mencionados entrevistados hacen diversos comentarios en esta pregunta de la entrevista, resaltando entre ellas la del gran catedrático Manuel Ibarra: “El Perú tal como lo ha señalado el Banco Interamericano de Desarrollo en el año 2020, es el país con mayor riesgo y vulnerabilidad en seguridad tecnología, esto quizás es aprovechado por las mafias”, siendo muy atinado para esta investigación, el índice de delincuencia no ha bajado sino aumentado en nuestro país, sin embargo puedo lograr entender el punto de una de nuestra entrevistadas la registradora publica Elena Sánchez, menciona que la legislación vigente dota tal protección al tercero adquirente porque es una consecuencia de la publicidad registral y supongo que también de la seguridad jurídica, en lo que si discrepo y difiero, es que el entrevistado y Notario Oscar Gonzalez menciona que la digitalización no está relacionada con la protección al tercer adquirente, pero para efectuarse la protección al tercer adquirente en el artículo 2014 del Código Civil su derecho debe estar inscrito en el sistema digital de los registros públicos siendo oponible su derecho frente a terceros, eso quiere decir que si está relacionado, por lo que, se debería tomar consciencia sobre la digitalización dándole el alcance nacional que necesitan todos los peruanos.

En la pregunta número seis los entrevistados de las Tablas número 1 y 2 fueron libres de escoger entre un tercer adquirente de buena fe o un poseedor sin inscripción, en el cual, la mayoría no dudo en mandar dicha decisión en manos de un juzgado civil y que sea este un proceso en el cual se presenten los medios de prueba pertinentes respetándose el debido proceso, pruebe su titularidad sobre el predio, sin embargo, los catedráticos de la Tabla número 1 que son el Mg. Ibarra y el Mg. Balarezo escogieron sin dudar, al poseedor, por el comportamiento que este tuviera sobre la propiedad durante años. El entrevistado y Notario Oscar Gonzalez menciona lo siguiente: “Si no hay buena fe, no hay tercer adquirente”, lo cual es correcto, pero quien determina esta buena fe, ¿cuáles son los lineamientos, las características, el comportamiento, los requisitos o es bajo el criterio de cada calificador judicial? ¿Quién puede decir que es bueno y malo, bajo qué circunstancias? Sabemos que, lo que no está prohibido, está permitido y si la ley no plasma limites o procedimientos para actuar diligente ¿cómo podremos saber que alguien está actuando de buena fe?

De la pregunta número siete, se les consulto a los entrevistados de las Tablas números 1 y 2 si están de acuerdo con una reforma parcial sobre el artículo 2014 del código civil, exponiéndose sus resultados en el capítulo anterior, del cual hare mención sobre los comentarios de la abogada Karin Montes: “la idea es que toda persona que tenga el deseo de adquirir una propiedad tenga la seguridad que lo que se publicita en SUNARP sea el estado real del inmueble”, cabe mencionar, que la abogada Montes, es una abogada con más de 11 años de experiencia como calificadora notarial. Por otro lado, la notaría Mercedes propone que al momento de realizar las transferencias de predios con inscripción estas tengan una vigencia temporal para poder ser impugnadas, luego de transcurrido dicho plazo, las transferencias pueden quedar firmes, así como nuestros entrevistados catedráticos y nuestra registradora publica, apoyan totalmente la

reforma, tomando en cuenta que para la autora de esta tesis también califica dicho artículo como uno desfasado y no ceñido a la realidad social de nuestro país. Sin embargo el entrevistado Notario Oscar Gonzalez menciona que no es importante la reforma ya que el principio de buena fe no tiene nada que ver con la digitalización, siempre y cuando se proteja al tercer adquirente por ser este un principio que ampara al ciudadano diligente y castiga al que no lo es, obviando a todos los ciudadanos que no pueden acceder a una notaría, no tienen los recursos económicos o que simplemente están aburridos del sistema burocrático al que están obligados diariamente a someterse, simplemente, es por ello que, tomando en cuenta el punto de este entrevistado, se buscó un caso de publicidad registral en el cual no se inscribió una transferencia, recalando para el conocimiento de todos que la inscripción del predio es parte de la publicidad registral en registros públicos y la publicidad registral pertenece a un sistema digital; en resumen: la casación número 3098-2011/Lima, trata sobre el fraude inmobiliario y actuación de mala fe de un propietario registral (constructora), en donde se efectúan dos ventas sobre el mismo bien en años distintos, en el cual, la venta que se inscribe en registros públicos es la segunda, cabe recalcar que se hace a menor precio a una sociedad conyugal que nunca se apersona a la propiedad que va comprar, entrando a un juicio largo y costoso con los herederos del primer comprador a quien vendió la constructora, pero ¿Por qué los segundos comprados, adquieren una propiedad que no han ido a visitar nunca en persona y a un precio extremadamente bajo, no les pareció sospechoso?, justamente, no existen límites o lineamientos de buena fe.

En conclusión, por todo lo antes expuesto, el planteamiento de estas tres preguntas logró cumplir con el objetivo específico 1 – OE1 propuesto por esta tesis, ya que, la importancia y relevancia de poder motivar una reforma parcial está más fuerte y estable, porque no se adapta a la realidad social, el menciona articulo como mucho otros

se encuentran desfasados, no cumple con las necesidades y vulnera sobre todo el derecho constitucional a la propiedad. Lo que se pretende es proponer una reforma parcial en el artículo 2014 del Código Civil y accesoriamente se propondrá reformas en otros artículos y cuerpos normativos que se relacionan con las transferencias de predios.

PE2: ¿De qué manera se puede determinar un derecho preferente sobre la propiedad?

OE2: Determinar las diferentes formas y criterios utilizados por los calificadores registrales, notariales y judiciales para identificar un derecho preferente sobre la propiedad.

SE2: Por otro lado, como se ha venido desarrollando, se está dando prioridad a la publicidad registral sobre el real estado de las propiedades en el Perú, es por ello que esta tesis probará que plasmando y empleándose correctamente el artículo 2014 del Código Civil no será necesario tener que escoger quien goza de mejor derecho a la propiedad, utilizando el método cualitativo mediante entrevistas.

Por último, las preguntas número ocho, nueve y diez nacen con la finalidad de responder la PE2 – Problema Específico 2, favorecer el OE2 – Objetivo Específico 2 y respaldar el SE2 – Supuesto Específico 2 propuesto por esta tesis; ya que, el objetivo de estas preguntas es determinar los criterios y formas de calificación utilizados por los calificadores a nivel registral, notarial y judicial, logrando sensibilizar y/o concientizar a los lectores y legisladores con la finalidad de proponer y aplicar reformas propuestas por esta tesis.

Los documentos, características y/o actitudes que se mencionaron por los entrevistados de las Tablas número 1 y 2 en las preguntas número ocho y nueve que se expusieron en el capítulo anterior, la autora de esta tesis está totalmente de acuerdo, cabe mencionar, que la autora del presente trabajo de investigación también es una calificadora notarial y ha podido comprobar los requisitos requeridos para las transferencias prediales siendo estos los siguientes: los requisitos municipales como autovaluos, impuesto predial, HR y PU te lo piden con la finalidad de ver tu estado como contribuyente estable y continuo del predio, te piden tu copia literal y CRI para

comprobar tu titularidad en registros públicos, pagar impuesto a la renta y alcabala si corresponde, testimonio de adquisición del predio, títulos archivados, aunque no es un requisito oficial muchas veces por la edad del propietario solicitan accesoriamente certificado psiquiátrico o neurológico, si es obligatorio presentar la bancarización del medio de pago por la transferencia; cabe recalcar que cada notaria en el Perú trabaja totalmente diferente, eso sí, los documentos básicos requeridos son a nivel nacional, pero hay notarios que realizan transferencias por escritura pública sin inscripción en registros públicos o extienden escrituras sin título registral, por lo mismo que la ley no se lo prohíbe, he ahí donde piden menos o más documentación.

La pregunta número diez busco que los entrevistados determinen si la ley tiene una preferencia más por el tercero adquirente de buena fe o por el ciudadano sin inscripción, por lo que, todos mencionaron al tercer adquirente, lo cual es correcto pero injusto, no se discrepara en este punto.

En conclusión, por todo lo antes expuesto, si se logró cumplir con el objetivo específico 2 – OE2 propuesto por esta tesis, determinando que, para la ley, quien tiene un derecho preferente ante el derecho constitucional a la propiedad es el tercero adquirente oneroso de buena fe que baso su adquisición en el registro, sin embargo, esta tesis ha probado que el registro es inexacto, además sabemos que los procesos judiciales son largos, costosos, tediosos e inciertos, puede tocarte un juez que haga respetar la ley como uno que haga respetar su criterio personal.

La calificación que se empleó en la casación número 2125-1999/Lambayeque, fue fundamental para determinar una minuciosa buena fe diligenciada y no psicológica, siendo materia de análisis y observación el fraude inmobiliario, en el cual, una de las partes del caso que dio origen a la casación 2125-1999/Lambayeque, se comportó como un propietario vigente en sus facultades sobre el bien en litis con la finalidad de

hipotecarlo, causando daños y perjuicios a los verdaderos poseedores de dicho bien; según se ha podido observar y analizar, el perjuicio para los poseedores fue temporal y para el banco fue definitivo, sin minimizar los daños percibidos para ambas partes, ya que, por el lado de los verdaderos poseedores se logró recuperar su predio, recalcando el innecesario, tedioso y engorroso proceso al que tuvieron que someterse, para el banco fue fatal, ya que se demostró que no tomó las debidas precauciones y diligencias que hagan lícito y eficiente su condición de acreedor hipotecario de “buena fe”, por consiguiente, no se vieron protegidos por el artículo 2014 ni el artículo 2022 del Código Civil, quedando nula su constitución de garantía hipotecaria; cabe resaltar, que este requisito de: ser diligente no está expresado de forma explícita en ninguno de los artículos antes mencionados hasta la actualidad, sino ha sido interpretado y desarrollado en el transcurso del tiempo por algunas autoridades del derecho, por lo que, si se busca su aplicación, deberá ser rebuscada entre todas nuestras casaciones por las partes interesadas y las defensas de este tipo de conflicto, esperando que el juez invocado esté debidamente consciente de su existencia y significado con la finalidad de salvaguardar el derecho constitucional a la propiedad.

4.2. DISCUSION Y CONCLUSIONES DE LA CASUISTICA:

La recolección de estos casos fue fundamental para respaldar los supuestos específicos y generales propuestos por de esta tesis siendo su análisis y discusión las siguientes:

- Caso número 1 – CN1:

CAS. N.º 353-2015-LIMA NORTE: Se propuso este caso con la finalidad de responder la PG, favorecer el OG y respaldar el SG propuesto por esta tesis; ya que gracias a este caso se logró determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe

Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo lo resuelto por la corte: respaldar la adquisición del tercero adquirente presumiendo su **“buena fe registral por los expuesto en registros públicos”**, negando la nulidad de acto jurídico del comprador, alegando que este no es nulo sino ineficiente, por haber omitido u ocultado la participación de la otra cónyuge. Por consiguiente, después de un largo proceso judicial, se terminó protegiendo al tercero adquirente, sin respetar la formalidad de la transferencia del inmueble (participación de ambos cónyuges en la venta del inmueble), en el cual no estamos de acuerdo, ya que en realidad en su debido momento no se supo cuál fue el estado en el que se encontraba el predio, no existió una debida diligencia por parte del comprador para adquirir el bien, simplemente se basó en lo publicitado por los asientos registrales y sus títulos archivados, teniendo como consecuencia el despojar a una de las partes de su propiedad, así no haya estado inscrita, sobre quien ha adquirido, **por lo que se concluye**, no habría motivo de reclamos, si la misma norma exigiera de forma explícita en los artículos una debida diligencia de la buena fe registral para ser titular de un predio; como bien hace mención el autor del libro la Fe Pública Registral de Alan Pasco Arauco, el adquirente ha tomado una posición procesal muy cómoda en toda esta situación, sin tener la necesidad de alegar su buena fe, dejándole todo el trabajo de querer probar su indebida diligencia a quien está reclamando su derecho de propiedad, con lo cual, esta tesis está totalmente de acuerdo y lo califica como injusto.

- Caso número 2 – CN2:

CAS. N.º 5745-2011-LIMA: Se propuso este caso con la finalidad de responder la PE1, favorecer el OE1 y respaldar el SE1 propuesto por esta tesis; este acto jurídico quedo nulo por la falta de desinformación e interpretación de la norma pero aun así se plasmó en esta tesis porque traen a colación y protección al artículo 2014 del Código

Civil, protegiendo al tercero adquirente de buena fe, teniendo en cuenta que la desinformación y mala interpretación es por la manera en la que está redactada el mencionado artículo. Este es un caso sobre una venta con documentos falsificados entre el estado y una adquirente que se encontraba fallecida al momento de la transferencia, además, posterior a ello, se realizaron 4 ventas sucesivas, por lo que, finalmente se defendió el derecho del último adquirente, pese a que al inicio y los sucesivos de estos actos eran jurídicamente imposibles e ilícitos por ser una propiedad de dominio público ya que esta inicialmente le perteneció al Estado, añadiendo además, que la persona con la que contrato estaba finada. **En conclusión**, este caso me ayuda a respaldar lo débil e interpretativo que esta norma ha sido y es por la sociedad, la defensa y el Estado, terminando un bien que le pertenecía a todos los peruanos en el bolsillo de uno solo, que si bien no sabemos si estaba o no coludido con esta mafia inmobiliaria, debemos presumir su buena fe gracias al artículo 2014 del Código Civil, sin embargo, si la buena fe, desde un inicio, fuera diligenciada, no solo por los compradores, sino por quien presta el servicio de las transferencias que son los notarios, los calificadores notariales y registrales bajo apercibimiento de responsabilidad civil creo fielmente que otra sería la realidad, siento este caso, un ejemplo entre muchos.

- Caso número 3 – CN3:

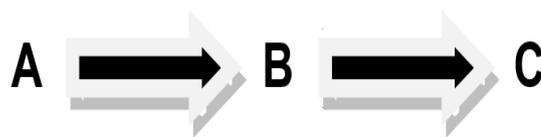
CAS. N.º 2125-1999-LAMBAYEQUE: Se propuso este caso con la finalidad de responder la PE2, favorecer el OE2 y respaldar el SE2 propuesto por esta tesis, siendo este caso de suma importancia, tratándose de una constitución de hipoteca inscrita por quien aparecía como titular registral, siendo hipotecada a un banco pero este por no hacer una debida diligencia de no realizar una inspección ocular de tasación, es decir cerciorarse del estado en el que se encuentra el predio es que termino afectando gravemente al verdadero propietario sin inscripción, ¿un descuido o negligencia?, lo que

fuera, el daño que genero esta hipoteca para el verdadero titular fue desbastador y traumatizante, este caso fue llevado por una autoridad competente con mucho criterio en el cual decidió reunir las pruebas con la finalidad de proteger el derecho constitucional a la propiedad, no basándose en lo publicitado en un registro inexacto, sino en la prueba documental, quedando por indemnizar los daños realizados al verdadero propietario, pudiéndose evitar todo esto finalmente si se realizara una debida diligencia en las transferencias de propiedades.

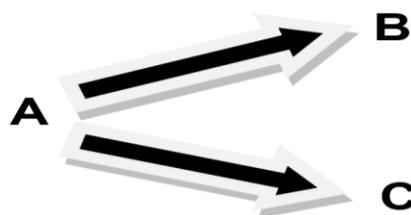
- Caso número 4 – CN4:

CAS. N.º 3098-2011- LIMA: Se propuso este caso con la finalidad de responder la PE1, favorecer el OE1 y respaldar el SE1 propuesto por esta tesis, ya que este caso fue resuelto erróneamente con el artículo 2014 del Código Civil y no con el artículo 2022, como sabemos ambos artículos se relacionan bastante con la Fe Pública Registral y para ello resaltare la diferencia entre estos dos artículos:

- El artículo 2014 del Código habla de ventas sucesivas, las ventas que se realizan una después de otra, pretendiéndose proteger efectivamente a un tercer adquirente.



- El artículo 2022 del Código Civil habla de las ventas simultaneas, las que se realizan en “paralelo” por el mismo vendedor.



Me es grato poder mencionar que las imágenes con respecto a los artículos 2014 y 2022 del Código Civil que nos ha ayuda a poder diferenciar y que hemos podido visualizar, ha sido obtenido y rescatado del libro del autor (Araujo, 2020) en su página 110, dicho autor nos ha ayudado a tener una mayor claridad con respecto a lo que se pretende reformar con este trabajo de investigación, sin duda un trabajo excepcional.

Regresando a este caso en particular, lo que se realizó fue una venta simultánea, pero el juez resolvió el caso como si fuera una venta sucesiva, desconociendo totalmente la norma, tratándose el caso sobre la venta que realizo la misma persona jurídica a dos sociedades conyugales, una que no inscribió su adquisición y otra si sobre el mismo bien inmueble, claramente la que no inscribió su derecho se opone al que si alegando nulidad del acto jurídico, pero, por más que el caso llevo hasta la corte suprema no fue favorable. **En conclusión**, dicho caso quedo como ejemplo para todos los lectores, ya que, esta norma y muchas otras del mismo cuerpo normativo exponen el termino de fe buena registral y buena fe del adquirente o tercer adquirente debe ser reformada desde ahora, para seguir evitando daños sean por corto, mediano, largo o irremediables.

4.3. PROPUESTA LEGISLATIVA:

Se propone la reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil como propuesta principal y de forma accesoria pero no menos importante el artículo 2038 del mismo cuerpo normativo, asimismo, el artículo 54 del Decreto Legislativo 1049, con la finalidad de no seguir vulnerando en ningún extremo el derecho constitucional a la

propiedad protegido por la Constitución Política del Perú de 1993, implementando nuevas medidas de protección que ayuden atenuar las ventas sucesivas y simultaneas.

Dice así	Modifíquese así:
<p>Artículo 2014 del Código Civil - Principio de buena fe pública</p> <p>Registral: 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 inscrita 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.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p>	<p>Artículo 2014 del Código Civil - Principio de buena fe pública</p> <p>Registral para ventas sucesivas: El tercero que de buena fe diligenciada adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales, los títulos archivados que lo sustentan y de su debida diligencia desde la firma de la minuta hasta su inscripción en registros públicos.</p> <p>El título de propiedad que obtenga de buena fe el tercer adquirente se debe basar en actos diligentes, dejando constancia de ello en la escritura pública el notario, bajo apercibimiento de responsabilidad.</p>

<p>Artículo 2038 del Código Civil -</p> <p>Derecho del tercero de buena fe: El tercero que de buena fe y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de estos no inscritos.</p>	<p>Artículo 2038 del Código Civil -</p> <p>Derecho del tercero de buena fe: El tercero que de buena fe diligenciada y a título oneroso ha contratado sobre la base de mandato o poder inscrito en el registro del lugar de celebración del contrato, no será perjudicado por mandato, poder, modificaciones o extinciones de estos no inscritos.</p> <p>Los actos debidamente diligenciados de buena fe del tercero deberán ser constatados por el notario y plasmados en la introducción de la escritura pública, bajo apercibimiento de responsabilidad.</p>
<p>Artículo 54 del Decreto Legislativo 1049 - Contenido de la Introducción:</p> <p>La introducción expresará: (...)</p> <p>j) Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario.</p>	<p>Artículo 54 del Decreto Legislativo 1049 - Contenido de la Introducción: j)</p> <p>La introducción expresará: (...)</p> <p>j) Cualquier dato requerido por ley, que soliciten los otorgantes o que sea necesario a criterio del notario, tales como:</p> <p>- Para transferencias de predios por escritura pública: implementar las certificaciones domiciliarias por la misma</p>

	<p>notaria u otras, si es hecha por otra notaria esta deberá ser confirmada por el mismo notario.</p> <p>Dejar constancia que las partes han realizado las mínimas diligencias sobre el conocimiento del predio para concluir la transferencia.</p>
--	---

BIBLIOGRAFÍA

- Arana, F. A. (2011). La fe pública registral. *Revista de derecho THEMIS*. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059/9470>
- Araujo, A. P. (2020). *FE PÚBLICA REGISTRAL*. Lima: Gaceta Juridica SA. Obtenido de https://www.academia.edu/44992747/FE_P%C3%A9BLICA_REGISTRAL_An%C3%A1lisis_doctrinario_y_jurisprudencial
- Barrón, . G. (2012). *Derecho registral y notarial*. Lima.
- Chauca, M. M. (2015). PROPIEDAD CONSTITUCIONAL, A PROPÓSITO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL. *Revista de derecho Themis*, 2. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471/15083>
- CHIMAYCO, F. J. (2017). ¿SACRILEGIO DEL DERECHO DE PROPIEDAD? FE PÚBLICA REGISTRAL Y FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS. *Vox Juris*. Obtenido de [SACRILEGIO DE LA PROPIEDAD.pdf](#)
- Damiano, R. H. (2020). El principio de la fe pública registral y su incidencia en el derecho de propiedad del distrito de La Victoria, 2020. Lima, Peru. Obtenido de [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/64236/Huam% c3 % a1 n_ DR- SD. pdf? sequence= 1& isAllowed= y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/64236/Huam%c3%a1n_DR-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- EFFIO, B. E. (2016). LA VULNERACIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD ANTE LOS CASOS DE DOBLE VENTA Y LA FE PÚBLICA REGISTRAL. Chiclayo, Peru. Obtenido de https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_Blanc aEstrella.pdf

- González, O. H. (2021). Aproximación a los distintos tipos de muestreo no probabilístico que existen. *Revista Cubana de Medicina General Integral*. Obtenido de http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0864-21252021000300002#B6
- Hamui Sutton, L., & Vives Varela, T. (2021). Trabajo de campo virtual en investigación cualitativa. *Investigación en educación médica*. Obtenido de https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572021000100071
- Hervias, R. M. (2011). *LA FE PÚBLICA REGISTRAL COMO PROTECCIÓN INÚTIL FRENTE A LOS CONTRATOS INVÁLIDOS E INEFICACES*. Lima. Obtenido de file:///C:/Users/Yuriko%20Geraldine/Desktop/La_Fe_Publica_Registral_como_proteccion.pdf
- Jorge Avendaño Valdez y Luis Felipe del Risco Sotil. (2012). Pautas para la aplicación del principio de fe pública registral. *Revista IUS ET VERITAS*, 190. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/11997/12565>
- José Eugenio Zambrano-Mendieta y Kelvin Iván Dueñas-Zambrano. (2020). Evolución, constitucionalización y Características resaltantes del derecho registral en el Ecuador. *Revista científica - Dominio de las ciencias*. Obtenido de <https://www.dominiodelasciencias.com/ojs/index.php/es/article/view/1523>
- Larroucau, M. A. (2018). EL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO CHILENO. *ANUARIO DE DERECHO REGISTRAL IBEROAMERICANO*. Obtenido de <http://www.sepulvedayescudero.cl/wp->

content/uploads/2020/05/2009_EL_SISTEMA_REGISTRAL_INMOBILIARIO
_CHILENO.pdf

López, M. L. (2017). NUEVOS AVANCES Y RETOS DE LA OFICINA DE REGISTRO E INSTRUMENTOS PUBLICOS EN COLOMBIA. *Universidad cooperativa de colombia / Biblioteca virtual*. Obtenido de https://repository.ucc.edu.co/bitstream/20.500.12494/13827/1/2017_retos_avances_oficina.pdf

Maestro, G. M. (2013). LA FE PÚBLICA REGISTRAL Y LA. *Derecho y cambio social*. Obtenido de http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau y Mario Saquel Olivares. (2016). EL FRAUDE INMOBILIARIO EN CHILE. *Revista Fojas*. Obtenido de https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/55340008/El_fraude_inmobiliario_en_Chile_M.A._Sepulveda_-_M_Saquel_-_2015.pdf?1513779770=&response-content-disposition=inline%3B+filename%3DEL_FRAUDE_INMOBILIARIO_EN_CHILE.pdf&Expires=1618967285&Signature=c0ExaOd3W

Mejía, J. A. (2018). ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL DE LA CORTE SUPREMA RESPECTO A LA INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES DE PUBLICIDAD, FE PÚBLICA REGISTRAL Y DE Oponibilidad. *Revista Juridica Cientifica SSIAS*, 2. Obtenido de <http://revistas.uss.edu.pe/index.php/SSIAS/article/view/930/789>

Mendieta, C. Y. (2016). Complejidades registrales inmobiliarias en Colombia y actos sobre inmuebles no sujetos a registro: una perspectiva de comprensión dogmática. *Universidad catolica de colombia / Biblioteca virtual*. Obtenido de <https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/13768/4/Complejidades%20registrales%20inmobiliarias%20en%20Colombia%20y%20actos%20sobre%20inmuebles%20no%20sujetos%20a%20registro.pdf>

Michael Clayton Valverde Cabrera. (2018). La fe pública registral frente al fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos zona registral IX Lima, 2018. Lima, Peru. Obtenido de https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/52966/Valverde_MC-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Republica, C. d. (1993). *Constitucion Politica del Peru 1993*. Lima. Obtenido de <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Constitucion-Pol%C3%ADtica-del-Peru-1993.pdf>

República, P. C. (2015). *Codigo civil peruano*. Lima. Obtenido de <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Sandoval, J. L. (2017). MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL: MUERTE. *Revista Postgrado ISSN - Scientiarvm*. Obtenido de http://scientiarvm.org/cache/archivos/PDF_815074962.pdf

Solis, A. O. (2017). El Notario, la Constitución y la Fe Pública. *Revista de la facultad de derecho de Mexico*. Obtenido de <http://revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/58902/52010>

Villanueva, N. E. (2019). LA FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR PÚBLICO COMO ELEMENTO ESENCIAL PARA LA SEGURIDAD

“El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021”.

JURÍDICA EN LA ERA DE LA TECNOLOGIA DIGITAL. *Google academico*.

Obtenido de

[https://cader.sunarp.gob.pe/repositorio/cader/cader2019/jornadas/jornada5/docs/](https://cader.sunarp.gob.pe/repositorio/cader/cader2019/jornadas/jornada5/docs/4D.pdf)

4D.pdf

Vivian de la Caridad Varona Santiago y Gloria Lourdes Suarez Lopez. (2012). EL

ACCESO DEL INSTRUMENTO PUBLICO AL REGISTRO DE LA

PROPIEDAD. FACTORES QUE INFLUYEN EN LA QUIEBRA DE LA

SEGURIDAD JURIDICA. *Ideas*. Obtenido de

<https://www.eumed.net/rev/cccss/18/vssl.html>

ZAPATA, A. B. (2015). EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL EN EL

DERECHO ARGENTINO. *Revista IDEARIUM*, 14. Obtenido de

<file:///C:/Users/Yuriko%20Geraldine/Desktop/713->

[Texto%20del%20art%C3%ADculo-2702-1-10-20151201.pdf](file:///C:/Users/Yuriko%20Geraldine/Desktop/713-Texto%20del%20art%C3%ADculo-2702-1-10-20151201.pdf)

ANEXOS

ANEXO 1: ENTREVISTAS

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: *El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.*

Entrevistado: Mg. Emilio José Balarezo Reyes

Profesión/Cargo: Catedrático de Derecho Civil

Grado: Magister

Centro de labores: Universidad Privada del Norte

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

No debido a que existe diferencias en la información que se encuentra dentro de Registros con la realidad lo cual le quita esa seguridad que debe de extender el uso de los servicios del Registro pues existen cambios y modificaciones que no son declaradas ante registros.

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

Se siguen realizando en provincia sobre todo ya que en los lugares a donde no alcanza el registro se cree en la buena fe como en la palabra de los intervinientes, por otro lado en las ciudades de la costa o en las cabezas de región si se recurre a los Registros Públicos con la finalidad de la búsqueda de seguridad jurídica en términos generales se siguen dando transacciones pero cada vez son menores sobre todo a la falta de información y a la diligencia para poder llevar el registro.

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios?

Si a la fecha existen personas que se dedican al trafico de terrenos, y muchas personas que utilizan la mala fe con la finalidad de sorprender a las autoridades pero también hay que denotar que

existen personas que se coluden dentro de las notarias como dentro de la SUNARP o COFOPRI con el objetivo de inscribir o crear sustento documentario para respaldar los actos jurídicos inapropiados que existen.

4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

Solo ha quedado en buenos deseos, no se puede plasmar en toda su dimensión si es que no se desarrolla de forma adecuada un cumplimiento del mismo, se ha avanzado con la modernización de la SUNARP y el acceso a diferentes medidas de protección como de difusión, por ende es un proceso lento que tiene como objetivo recuperar la confianza en las instituciones por parte de la sociedad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?

Lo que se puede apreciar es que hay una diferencia grande entre lo que plantea el Código Civil y lo que es la realidad, por ende, no es solo un tema de tecnología sino un tema de cultura de actualización de difusión de cada una de las normas como de los instrumentos jurídicos vigentes como el Código Civil, el T.U.O del Reglamento General de los Registros Públicos, hay un desfase que debe ser subsanado en la brevedad.

6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?

Por el poseedor pues ha demostrado diligencia en el ejercicio posesorio el Tercero de Buena Fe debe no solo limitarse a lo que dice el registro, sino que debe de apersonarse al lugar donde se encuentra el bien inmueble con la finalidad de certificar la situación, por ende no ha actuado con la diligencia debida.

7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

Por que no se adapta a la realidad, los criterios que han establecido sobre todo el Tribunal Constitucional nos hace ver que ese articulo no es el adecuado tal y como esta redactado actualmente sino que pueden desprenderse del mismo otras posibilidades de interpretación y de aplicación.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

Tener toda la documentación que acredite el mismo como las escrituras publicas y la respectiva inscripción en los Registros Públicos, pero sobre todo debe de vivir en el bien es decir ejercer la posesión del mismo.

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

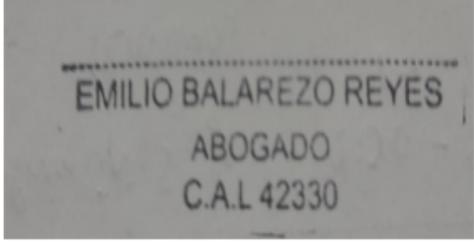
El CRI (Certificado Registral Inmobiliario) el cual debe de estar vigente a su vez revisar los títulos archivados como también hacer las verificaciones respectivas en las notarías donde están las escrituras con las que se desarrollo los asientos registrales.

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

El poseedor si ha actuado de forma diligente solo el tercero adquirente tendría el derecho si ha cumplido con las exigencias que pide la ley como los lineamientos que solicita la jurisprudencia para el reconocimiento respectivo.

Lima, 24 de enero 2023

** Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.*

FIRMA	SELLO
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

***INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.*

Entrevistado: Manuel Ibarra Trujillo

Profesión/Cargo: Abogado

Grado: Maestría

Centro de labores: Universidad Privada del Norte – Sede Los Olivos

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

Debería, pero no es infalible, caso contrario no habría procedimientos de corrección de registros, ni procesos en el mismo sentido. Se presentan situaciones que ponen en cuestión dicha calificación.

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

Diría que es muy común, y puede deberse a diversos criterios, por ejemplo, la complejidad en la inscripción, el riesgo de observaciones y consiguiente nuevo trámite de corrección, la percepción de que registros públicos no genera mayor seguridad y genera más trabas (observaciones), la idea que con el documento privado es suficiente para el traslado de la propiedad, etc.

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios?

No he tenido en casos, situación de esa naturaleza, pero en el ámbito penal sobre bienes obtenido como resultado de delitos, y civil sobre temas patrimoniales, es común que algunos busquen trasladar la propiedad a fin que no sean embargadas o pierden su dominio, por lo cual recurren a diversas formas incluidas las irregulares para no perder dichos bienes.

4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

A pesar de los intentos de la superintendencia nacional de registros públicos, de brindar la mayor seguridad jurídica a la inscripción de bienes, a fin de evitar perjuicios a los usuarios, intento como el de alerta registral, que al parecer no tienen alcance nacional sino local, o al menos hace un tiempo así lo era, la lectura gratuita de partida registral, etc. Aun a pesar de ello, esto ha sido insuficiente para lograr el objetivo de no perjudicar el derecho a la propiedad. La mejora de los servicios en diversos aspectos es necesario a fin de brindar mayor seguridad, y reducir el nivel de riesgo de los titulares de bienes.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?
- Si bien la figura jurídica de protección adquirente tiene sentido desde el punto de vista del comprador de buena fe, no es menos cierto que esto ha significado también que pueda usarse de mala fe por la delincuencia organizada que ve en esta una forma de trasladar legalmente una propiedad que ha sido obtenida de manera irregular. El Perú tal como lo ha señalado el Banco Interamericano de Desarrollo en el año 2020, es el país con mayor riesgo y vulnerabilidad en seguridad tecnología, esto quizás es aprovechado por las mafias.
6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?
- Los temas registrales y de propiedad se rigen en esencia con la regla de la literalidad y la prueba documental, que pueda acreditar titularidad o mejor derecho de la misma, sea por posesión constante y sin impedimentos legales o por la secuencia de actos que demuestran su mejor derecho.
7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.
- Si bien al artículo 2014 y sus últimas modificaciones del 2015 han buscado evitar el fraude inmobiliario al poner como regla la mayor búsqueda de antecedentes registrales, y aunque puede ayudar en la solución de algunos problemas, aun los problemas persisten en la Sunarp y en los trámites notariales, que podrían estar convalidando actos irregulares o de corrupción.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

Posesión constante y pacífica, título inscrito, documento privado que acredite traslado de propiedad.

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

Documentos privados elevado a escritura pública, título inscrito en registros públicos, partida registral actual y vigente.

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

En la medida que puedan acreditar su condición, sin cuestionamientos a ella, podría ser cualquiera de ellos. No considero que de antemano se le pueda quitar a uno de ellos la protección, mas aun si todo acto jurídico debe realizar para su validez con criterios de buena fe, salvo se demuestre lo contrario.

Lima, 24 de enero 2023

** Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.*

FIRMA Y SELLO



Manuel Ibarra Trujillo
ABOGADO
REG. CAL. 32709

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.

Entrevistado: Karin Montes Palomino

Profesión/Cargo: Abogada

Grado: Superior

Centro de labores: Notaría Cabrera Zaldívar

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

No, debido a que SUNARP no cuenta con el registro de todos los inmuebles, muchos predios son por invasiones o constancias de posesión, lo cual no existe registro alguno.

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

En el Perú, existe mucha informalidad, una persona puede tomar posesión de un terreno y registrarse en la Municipalidad, empiezan a lotizar y vender terrenos sin título, y sucede en todos los distritos, ofrecen precios a bajo precio y muchas personas adquieren sin saber si son los verdaderos dueños o no.

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala-fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios?

Siempre han existido mafias que trafican terrenos, personas que tienen contactos en entidades públicas o privadas y se adjudican propiedades que no les pertenece o personas que suplantan identidades.

4. Desde su opinión, ¿Cómo ha afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

Mucho, las personas no registran sus propiedades, uno por falta de tiempo, otro por falta de economía, o algunas veces los mismos vendedores no les formalizan la minuta y escritura pública, o son los herederos de los vendedores quienes no reconocen la venta y el comprador no puede registrar su propiedad.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?

A mi parecer, considerando los altos índices de estafa, invasiones, tráficos de terrenos, y que una persona no sepa la situación de una propiedad, es realmente inconsistente. Por lo que tal protección que le brinda Ley debe cumplir ciertas condiciones.

6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?

Cada caso es complejo no se puede determinar a ciencia cierta quien tiene el mayor derecho, porque habría que ver los antecedentes de cada operación, realmente no podría asegurar quien ha obtenido más derecho que otro.

7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

Porque la idea es que toda persona que tenga el deseo de adquirir una propiedad tenga la seguridad que lo que se publicita en SUNARP sea el estado real del inmueble.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

Más que una característica o actitud, pienso que es un tema personal, ya depende de la formación, de la educación de la persona.

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

Pedir que la propiedad cuente con título de propiedad y esté registrado en los Registros Públicos, pagos prediales, pagos de los servicios básicos del inmueble entre otros.

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

Como indiqué anteriormente, dependerá de cada caso, cada operación tiene su complejidad y hay que analizar todos los antecedentes respectivos.

Lima, 24 de enero 2023

* Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.

FIRMA	SELLO
	<p data-bbox="836 1397 1034 1478">Karin Montes Palomino Abogada Reg. C.A.L. N° 58322</p>

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

***INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.*

Entrevistado: Elita Diaz Delgado

Profesión/Cargo: Abogada

Grado: SUPERIOR

Centro de labores: INDEPENDIENTE

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

Dicho registro no cuenta con una exactitud del estado de cada inmueble, ya que no todas las transferencias son inscritas en registros públicos y no todos los predios se encuentran catastrados.

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen trasferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

Las transferencias de predios en la actualidad son muy comunes, ya que, al no contar con un Título de Propiedad Inscrito en el Registro de Propiedad inmueble, celebran contratos privados, como lo conocidos Contratos Privados de Transferencia de Uso y Posesión, que de acuerdo al artículo 896 de nuestro Código Civil señala que la Posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad, por lo que en este tipo de contratos son de derecho provisional de los cuales solo basta la manifestación de voluntad de ambas partes contratantes y que constenexpresamente en un documento privado.

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios?

A nosotros como abogados solo nos queda plasmar lo que las partes contratantes manifiestan de manera libre y voluntaria la etapa de negociación realizada con anterioridad a la redacción de en un documento. Dejando expresa constancia que se recoge y plasma la voluntad de las

partes contratantes, y a los documentos que han presentado las partes previa calificación.

Por consiguiente, debo señalar que en un contrato u acto que se realice se debe dejar expresa constancia sobre “los vicios de voluntad” que no haya mediado dolo, error, lesión o violencia alguna que pudiere invalidarlo, asumiendo ambas partes contratantes la responsabilidad total de los posibles efectos y consecuencias del acto celebrado.

Sin embargo, me han tocado casos por calificar, en el cual me he podido percatar que han querido manipular cierta información para realizar transferencias de predios, por ello me he desistido del proceso.

4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

Este principio afecta al ciudadano que no se encuentra inscrito, al ciudadano que vive en las zonas populares o zonas rurales de nuestro país, sin embargo, protege la adquisición de una propiedad de un tercero que adquiera de buena fe, siempre y cuando se acredite que es oneroso y cuente con un registro donde el calificar registral pueda determinar su inscripción en el registro, lo cual, se tendría que llevar dentro de un largo y costoso proceso judicial.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?

No, puesto que el principio de la buena fe Registral protege al tercero de buena fe adquirente, y a las propiedades que cuenten con un registro y en el estado en el que se encuentren, mas no a los actos privados que realicen los ciudadanos, ya que al no tener un registro se entiende que son desconocidos por parte de los Registros Públicos, en ese sentido, si aún hay zonas en el Perú donde existe mucha pobreza, informalidad, no llega la luz, internet o un notario, como se pretende dotar de tal protección a un tercer adquirente que basa su adquisición en el registro. Cabe mencionar que, si bien la buena fe se presume, esta debería ser debidamente diligenciada por quien reclama su derecho como adquirente de buena fe.

6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?

En un caso así, la posesión es un acto que debería prevalecer sobre cualquier publicidad registral.

7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

Reformar el artículo 2014 del Código Civil pensando en el bien común siempre será una puerta abierta que estará a disposición de la población peruana. Es importante estar en constante cambio ya que la sociedad no es estable, sobre todo la nuestra, está en desarrollo.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

De acuerdo a mi experiencia debo señalar que, más que características y/o actitudes se debe cumplir con requisitos básicos: si es un poseedor, acreditar su posesión continua, pacífica y publica como posesionario por más de 10 años y cinco años si media justo título y buena fe.

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

Copia Literal actualizada, pago del autovaluo del año en que se realice una transferencia, Constancia de No Adeudo desde el año en que se adquirió la propiedad que se va a transferir hasta el año actual de la transferencia, medios de pago, Copias Simples de sus documentos de identidad de las partes, testimonio de adquisición de la propiedad por parte del vendedor y el título archivado.

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

El tercero oneroso, de buena fe.

Lima, 24 de enero 2023

** Firma en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.*

FIRMA	SELLO
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

***INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.*

Entrevistado: FLOR MARGARITA AVILA GARCIA

Profesión/Cargo: ABOGADA

Grado: SUPERIOR

Centro de labores: NOTARIA MERCEDES CABRERA

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

No siempre el registro de predios muestra la exactitud de cada bien inmueble ya que la realidad muchas veces es otra.

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

Bueno si se realizan transferencia de predios sin inscripción en registros públicos a través de contratos privados porque no tiene su propiedad inscrito en registros públicos ya que de repente lo obtiene por posesión, contrato privado, escritura publica

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios?

Si claro, siempre hay vendedores de mala fe que venden un mismo terreno a varias personas, ya sea que tengan o no inscripción en registros públicos.

4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

Este principio ha afectado a muchas personas que no tienen los recursos económicos para regularizar su propiedad en registros, dejándolos sin propiedad, muchas veces debido a que otros inscriben su derecho en registros públicos.

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?

Si es correcto la protección del tercer adquirente que de buena fe, compra una propiedad haciendo todas las diligencias para comprar una propiedad que en registro figura a nombre del vendedor.

6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?

Debería conservar su derecho de propiedad el adquirente de buena fe, hasta que no se pruebe lo contrario es decir halla una nulidad de asiento registral por dicha compra venta.

7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

A mi opinión si se debe reformar parcialmente.

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

Es estar inscrito en Registros Públicos y en posesión del inmueble.

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

La copia literal, Autovaluo pagado del año de la transferencia, pago del impuesto predial del año de la transferencia, pago del impuesto a la renta si estuviera afecto, pago del impuesto de alcabala o inafectacion de alcabala.

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

El tercero adquirente oneroso de buena fe.

Lima, 24 de enero 2023

** Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.*

FIRMA	SELLO
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.

Entrevistado: Mercedes Martina Cabrera Zaldivar

Profesión/Cargo: Notaria de Lima

Grado:

Centro de labores: Notaria Cabrera

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

.Definitivamente el Registro Público no publicita realidades sino titularidades en base al Registro que puede o no coincidir con la realidad. No estamos frente al sistema registral alemán donde todos los predios se encuentran catastrados y registrados además allí la inscripción en los registros públicos es obligatoria, sin embargo en el sistema peruano la inscripción registral es facultativa.

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

.Es bastante común que se realicen transferencias sin inscripción en los registros públicos sobre todo en el interior del Perú o en zonas marginales donde se carece de primera inscripción de dominio del predio o no se cuenta con conocimiento de los beneficios de la inscripción registral o simplemente los costos de acceso al registro y la formalización están fuera del alcance de todos los peruanos. En otros casos existen personas que si quieren formalizar y desean asegurar sus adquisiciones pero lamentablemente quien les transfirió no cuenta con derecho inscrito en registros públicos.

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial u/o registral con la finalidad de realizar transfe

.....No es usual pero s transferido el bien y que van a otra notaria a haci a favor de ellos (los seg

4. Desde su opinión que no cuenta cx es un país digital

...Lo ha afectado much encontrado con gente in mismo inmueble a favor

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

..Debe acudir a una notaria a fin de elaborar su escritura pública de adquisición y que la misma se inscriba en los registros públicos.. Previamente debe haber realizado una búsqueda y estudio de la partida registral a fin de cerciorarse que el que le transfiere tenga dominio suficiente y que la propiedad se encuentra realenga. Así también debe visitar el inmueble y hablar con los vecinos para asegurarse que no haya otro adquirente que no ha inscrito su derecho.

Preguntas:

5. Según su opinión protección al terc digitalizado?

Siempre se tiene que op caso se ha escogido que públicos.

6. Según su criterio, de dudosa proces sobre un predio c qué?

....El tercero registral pa entonces a nivel judicial que se aporten en el juic

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

.....La partida registral completa y actualizada, revisar los títulos archivados que dieron origen a las inscripciones, ir a la Municipalidad y verificar los autovaluos y ver si están pagados todos los años y si quien aparece como titular del mismo es quien pretende transferir el bien.....

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

...Según la legislación actual quien conserva el derecho es el tercer adquirente a título oneroso con buena fe.

Lima, 24 de enero 2023

* Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.

7. Según su opinión código civil? Teni sobre el real esta

...Quizá se tenga que bu temporal y si nadie impu definitiva.

FIRMA	SELLO
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

INDICACIONES: El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.

Entrevistado: Oscar Eduardo Gonzalez Uriá

Profesión/Cargo: Notario

Grado:

Centro de labores: Notaría Oscar Gonzalez Uriá

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

.....NO.....
.....

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

.Poco común en zonas residenciales, a mayor educación menor informalidad en la inscripción. En zonas populares o rurales es bastante común. Falta de educación e información sobre los riesgos o perjuicios de no inscribir

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretendan sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios? En mi experiencia es poco usual. Un adecuado control por parte del Notario ahuyenta a los malos elementos.

4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

El principio de buena fe registral esta concebido para los ciudadanos diligentes que inscriben su derecho. No es el principio el que afecta a ciudadano, sino la delincuencia que hace mal uso de las instituciones jurídicas. La tecnología ni la digitalización tiene que ver con este tema. La buena fe registral y la diligencia existe y funciona bien desde mucho antes de que existieran las computadoras

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?

.No se requiere tecnología para ser diligente. La digitalización no esta relacionada con la protección al tercer adquirente.

6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?

Si no hay buena fe no hay tercer adquirente. Si hay buena fe debe protegerse al propietario real e indemnizar judicialmente al tercer supuesto adquirente. Lo que falla no es el principio sino la justicia que no sanciona a los delincuentes. La posesión no debe ser un elemento relevante

7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

El 2014 no protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad, sino que castiga al propietario poco diligente que no inscribe su derecho. Un ciudadano no debería de poder pedir protección al Estado sino cumple con sus deberes cívicos y es diligente

Lo dicho no supone que el ciudadano poco diligente deba " perder" sino que debe ser indemnizado por aquel que de mala lo privó de su propiedad. Falla la justicia que no indemniza al propietario real. Caso diferente es el del propietario con derecho inscrito que es privado de su titularidad registral con medios ilícitos. En este ultimo caso debe prevalecer el derecho del real propietario

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

9.
Honestidad, bancarización y diligencia inscribiendo su derecho

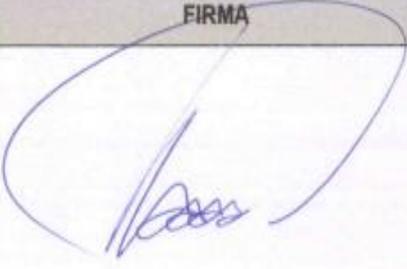
10. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada? Los documentos de identidad la publicidad registral

.....
Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

Diras un propietario poseedor sin derecho inscrito. La posesión no es suficiente para preferir al propietario real sin derecho inscrito, sin embargo la posesión debería ser importante para determinar la existencia de buena fe del tercero adquirente o por lo menos para que pueda consolidar su derecho. Explico o no se le da buena fe al adquirente que no posee o se da un plazo para que demuestre que la falta de posesión del adquirente no esta vinculado a mala fe

Lima, 24 de enero 2023

** Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.*

FIRMA	SELLO
	

GUÍA DE ENTREVISTA

TÍTULO:

El Principio de Buena Fe Registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, Lima, 2021

***INDICACIONES:** El presente instrumento tiene como propósito recopilar su opinión respecto al principio de la Buena Fe registral y su incongruencia con el derecho constitucional a la propiedad, además de debatirse la exactitud de publicidad registral. Para lo cual, se pide responder las siguientes preguntas con la mayor precisión posible.*

Entrevistado: ELENA SÁNCHEZ

Profesión/Cargo: REGISTRADORA PUBLICA

Grado: ABOGADA

Centro de labores: REGISTROS PUBLICOS - SUNARP

OBJETIVO GENERAL

El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.

Preguntas:

1. Según su opinión ¿El registro de predios de la SUNARP cuenta con una exactitud infalible con respecto al estado de cada bien inmueble?

.....COMO HAY INTERVENCION HUMANA NO PODEMOS ASEGURAR UNA INFALIBILIDAD ABSOLUTA POR LO QUE TODA OBRA HUMANA ES PERFECTIBLE Y SUSCEPTIBLE DE RECTIFICACIONES POR ERROR MATERIAL O DE CONCEPTO.....

2. Desde su experiencia ¿Qué tan común es que se realicen transferencias de predios sin inscripción en registros públicos? Según su respuesta: ¿a qué se debe?

.....EXISTE MUCHA INFORMALIDAD EN NUESTRO PAIS EN GENERAL , ES PARTE DE NUESTRA CULTURA, LA MAYOR CANTIDAD DE TRANSFERENCIAS NO SE REFLEJAN EN EL REGISTRO PUBLICO A NIVEL NACIONAL.....

3. Desde su experiencia, ¿Es usual encontrarse con vendedores o compradores de mala fe que pretenden sorprender al notario o calificador notarial y/o registral con la finalidad de realizar transferencias de predios?

.....ES TOTAL MENTE INUSUAL, NO TENGO UN PORCENTAJE TOTAL SIN EMBARGO DE 7000 TITULOS EN CALIFICACION ANUAL TAL VEZ UNO SEA OBJETO DE ALGUN CUESTIONAMIENTO Y NO NECESARIAMENTE POR EL SUPUESTO DE SU INTERROGANTE.....

4. Desde su opinión, ¿Cómo afectado el principio de buena Fe registral al ciudadano peruano que no cuenta con una inscripción en registros públicos? teniendo en cuenta que el Perú no es un país digitalizado ni tecnológico.

.....SI CONSIDERO PUEDE RESULTAR AFECTADO DADO QUE SU DERECHO QUEDANDO EN UN AMBITO PRIVADO O CONSENSUAL, NO PODRIA SER OPONIBLE A TERCEROS.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 1

El primer objetivo específico es: demostrar lo importante que es una reforma parcial del artículo 2014 del Código Civil para todos los ciudadanos peruanos, especificando los límites de su ejecución.

Preguntas:

5. Según su opinión ¿Es correcto que los legisladores del código civil hayan dotado de tal protección al tercer adquirente de un predio, tomando en cuenta que el Perú no es un país digitalizado?

.....LO CONSIDERO CORRECTO, ES EL EFECTO DE LA PUBLICIDAD QUE OTORGA EL REGISTRO AL ADQUIRENTE DILIGENTE.

6. Según su criterio, si tuvieran que escoger entre un tercer adquirente el cual su buena fe es de dudosa procedencia y un poseedor sin inscripción, pero con vasta prueba documental sobre un predio determinado ¿Quién debería conservar su derecho como propietario? ¿Por qué?

.....CONSIDERO QUE ESA EVALUACION LE CORRESPONDE A UN JUEZ CIVIL QUIEN EVALUARIA TODOS LOS MEDIOS DE PRUEBA EN EL AMBITO JUDICIAL.....

7. Según su opinión ¿Por qué sería importante reformar parcialmente el artículo 2014 del código civil? Teniendo en cuenta que dicho artículo protege a las transferencias inscritas sobre el real estado de una propiedad.

.....TODA NORMA ES SUSCEPTIBLE DE MEJORA O PERFECCIONAMIENTO, SIN EMBARGO CONSIDERO QUE NUNCA SERA POSIBLE ABARCAR TODOS LOS SUPUESTOS DE HECHO POR ELLO ES QUE EXISTE EL PODER JUDICIAL PARA UN ANALISIS MAS JUSTO

EN EL QUE SE CONTRASTE LA REALIDAD Y LA PUBLICITADA EN UN REGISTRO.....

OBJETIVO ESPECÍFICO 2

El segundo objetivo específico es: determinar quién tiene mejor derecho para la legislación civil y registral del Perú con la finalidad de concientizar y proponer a nuestros legisladores (valga la redundancia) reformas parciales de los mencionados artículos que son problemática de esta tesis, tomando en cuenta la realidad social, la inexactitud del registro, la norma como tal y el comportamiento de un ciudadano propietario o poseedor de buena y mala fe.

Preguntas:

8. Desde su experiencia ¿Cuáles son las características y actitudes que debe cumplir un ciudadano peruano para poder ser reconocido como propietario de un bien inmueble?

.....EL REGISTRO ES UN PROCEDIMIENTO ESPECIAL REGULADO POR NORMAS ESPECIALES Y EN CUAL PRIMA LA FORMALIDAD NO HAY CARACTERÍSTICAS Y ACTITUDES QUE EVALUAR, SE EVALUA LA FORMALIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE INGRESAN AL REGISTRO.....

9. Según su opinión ¿Cuáles son los documentos indispensables que se deben pedir para realizar una debida transferencia de propiedad diligenciada?

.....LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD SE INSCRIBE EN MERITO A ESCRITURA PUBLICA (partes notariales) y excepcionalmente documentos privados cuando la ley expresamente lo permite.....

10. Desde su experiencia, teniendo en cuenta la legislación vigente ¿Quién tiene un derecho preferente sobre conservar su propiedad: un tercero adquirente oneroso de "buena fe" o un poseedor sin inscripción?

.....EL TERCER ADQUIRENTE DE BUENA FE.

Lima, 24 de enero 2023

** Firmo en señal de conformidad de que mis respuestas sean utilizadas en la presente investigación, y apruebo el uso de mi identidad para estos fines.*

ANEXO 2: Matriz de consistencia				
PROBLEMA GENERAL - PG	OBJETIVO GENERAL - OG	SUPUESTO GENERAL - SG	UNIDADES DE ANALISIS - UA	CUESTION METODOLOGICA
¿De qué forma ha afectado el principio de la Buena Fe Registral al propietario poseedor sin inscripción en registros públicos de un bien inmueble en el Perú?	El objetivo general de esta investigación es determinar cómo ha afectado el principio de la Buena Fe Registral a los ciudadanos peruanos propietarios con posesión sin inscripción en registros públicos, siendo este altamente perjudicial al derecho de la propiedad, determinando su afectación desde un punto de vista económico, constitucional, de seguridad y estabilidad, tanto emocional como familiar.	Los ciudadanos peruanos se han visto afectados en uno de sus derechos constitucionales más importantes, siendo este, el derecho constitucional a la propiedad, ignorando muchas veces, los motivos, razones o circunstancias por la cual se les ha negado inscribir o recuperar la titularidad de su predio, quedándose sin un lugar donde vivir. A fin de probar la hipótesis mencionada, se empleó un método cualitativo utilizando entrevistas, exponiendo una serie de preguntas referentes a este perjuicio, tomando en cuenta y analizando las opiniones, perspectivas y experiencias de expertos del derecho registral, notarial y constitucional en virtud al principio de buena fe registral respaldado por nuestro Código Civil.	<p>UA1: es la aplicación del artículo 2014 del Código Civil referidos a la Fe Pública Registral:</p> <p>UA2: es la incongruencia que guarda el artículo 2014 del Código Civil con el artículo 70 de la Constitución Política vigente.</p>	<p>El enfoque de la presente investigación es de carácter cualitativo.</p> <p>Tipo de investigación aplicada.</p> <p>Tipo de estudio jurídico explicativo y propositivo.</p> <p>El método es deductivo indirecto.</p> <p>Se empleó la técnica de campo virtual como las entrevistas; además de la técnica documental como las casuísticas.</p> <p>La población estará comprendida por abogados peruanos, entre ellos, notarios de Lima, registradores públicos de Lima y abogados de Lima con experiencia en la materia de esta tesis.</p> <p>Muestra:</p> <p>05 abogados: entre ellos, catedráticos con grado de magister y vasta experiencia laboral (cinco) entrevistados por Gmail.</p> <p>03 abogados: entre ellos 02 notarios y 01 registrador público (tres) entrevistados por Gmail.</p> <p>4 casuísticas peruanas.</p>
PROBLEMAS ESPECIFICOS - PE	OBJETIVOS ESPECIFICOS - OE	SUPUESTOS ESPECIFICOS - SE		INSTRUMENTO DE RECOLECCION
PE1: ¿Qué necesidad tendría	OE1: El primer objetivo específico es: Analizar la	SE1: El artículo 2014 del Código Civil ha sido definido por varios estudiosos del		

<p>una posible modificación del artículo 2014 para salvaguardar el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos?</p> <p>PE2: ¿De qué manera se puede determinar un derecho preferente sobre la propiedad?</p>	<p>necesidad de una posible modificación del artículo 2014 del Código Civil como medida para salvaguardar de manera efectiva el derecho a la propiedad de los ciudadanos peruanos.</p> <p>OE2: El segundo objetivo específico es: Determinar las diferentes formas y criterios utilizados por los calificadores registrales, notariales y judiciales para identificar un derecho preferente sobre la propiedad.</p>	<p>derecho registral como un principio ineficiente que respalda al fraude, falsificaciones y tráfico inmobiliario ilícito, calificándolo de perjudicial para los verdaderos poseedores adquirentes de buena fe; por lo tanto, mediante entrevistas y casuística se cuestionara la aplicación dicha norma.</p> <p>SE2: Por otro lado, como se ha venido desarrollando, se está dando prioridad a la publicidad registral sobre el real estado de las propiedades en el Perú, es por ello que esta tesis probará que plasmando y empleándose correctamente el artículo 2014 del Código Civil no será necesario tener que escoger quien goza de mejor derecho a la propiedad, utilizando el método cualitativo mediante entrevistas.</p>		<p>*ENTREVISTAS: ANEXOS DESDE LA PAGINA 57 HASTA PAG. 80. *CASUISTICAS</p>
---	--	--	--	---