



Universidad
Norbert Wiener

Powered by **Arizona State University**

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLÍTICA
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO Y
CIENCIA POLÍTICA

Tesis

El Derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de
fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

Para optar el Título Profesional de
Abogado

Presentado por:

Autor: Córdova Rodríguez, Edmundo Aarom


Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-3324-8032>

Asesora: Dra. Ramírez Peña, Isabel

Código ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-3248-6837>

Lima – Perú

2024

 Universidad Norbert Wiener	DECLARACIÓN JURADA DE AUTORIA Y DE ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN	
	CÓDIGO: UPNW-GRA-FOR-033	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01

Yo, Edmundo Aarom Córdova Rodríguez egresado de la Facultad de **Derecho y Ciencia Política** y Escuela Académica Profesional de **Derecho y Ciencia Política** de la Universidad privada Norbert Wiener declaro que el trabajo de investigación “El derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.” Asesorado por el docente: Dra. Isabel Ramírez Peña DNI 02445464 ORCID 0000-0003-3248-6837 tiene un índice de similitud de (16) (DIECISEIS) % con código OID:14912:387446531 verificable en el reporte de originalidad del software Turnitin.

Así mismo:

1. Se ha mencionado todas las fuentes utilizadas, identificando correctamente las citas textuales o paráfrasis provenientes de otras fuentes.
2. No he utilizado ninguna otra fuente distinta de aquella señalada en el trabajo.
3. Se autoriza que el trabajo puede ser revisado en búsqueda de plagios.
4. El porcentaje señalado es el mismo que arrojó al momento de indexar, grabar o hacer el depósito en el turnitin de la universidad y,
5. Asumimos la responsabilidad que corresponda ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión en la información aportada, por lo cual nos sometemos a lo dispuesto en las normas del reglamento vigente de la universidad.



.....
 Dra. Isabel Ramírez Peña
 DNI: 02445464



.....
 Edmundo Aarom Córdova Rodríguez
 DNI: 75282914

Lima, 04 de Octubre de 2024

Dedicatoria

Esta tesis es dedicada a mis padres por su
esfuerzo en la culminación de mis estudios

y por su apoyo en mi desarrollo profesional.

Agradecimiento

Agradezco primeramente a Dios que siempre se encuentra presente en mi vida y que bajo su amparo eh logrado alcanzar las metas que me he propuesto, desarrollándome como una persona proba, honesta y solidaria.

En segundo lugar, brindo mi agradecimiento a la Universidad Norbert Wiener que a través de sus docentes otorga una enseñanza de calidad, bajo valores y principios morales que son importantes para el desarrollo profesional del estudiante.

En tercer lugar, agradezco a mis padres por el apoyo y ánimo constante en todo mi desarrollo académico, y la educación que me han brindado bajo parámetros morales y la guía de principios cristianos y académicos. Sin su apoyo no hubiera podido lograr mis metas, ni alcanzar los objetivos propuestos tanto en mi vida personal como profesional. Ellos son el pilar que sostienen mis ánimos de seguir adelante y alcanzar la cúspide de mi carrera.

En cuarto lugar, agradecer a los especialistas en la materia, el Dr. Ocner Córdova López. El Dr. Víctor Bonifaz López y el Dr. Jilmar Córdova Saint-Pere quienes con su contribución como entrevistados han ayudado a la culminación de la tesis.

Finalmente agradecer a mis docentes que me han incentivado en el ámbito académico y han permitido que mi desarrollo como estudiando sea gratificante. En especial agradecer a mi asesora de tesis la Dra. Isabel Ramírez Peña por su constancia y permanencia desde el inicio hasta la culminación de la investigación. Bajo su enseñanza he logrado desarrollar exitosamente mi trabajo de investigación y me ha permitido alcanzar el primer peldaño en la vida profesional.

Índice de contenido

PORTADA.....	I
TITULO.....	II
DEDICATORIA.....	III
AGRADECIMIENTO	V
ÍNDICE DE CONTENIDO	VI
ÍNDICE DE TABLAS	IX
LISTA DE ABREVIATURAS.....	X
ÍNDICE DE FIGURAS.....	XI
RESUMEN	XII
ABSTRAC.....	XIII
INTRODUCCIÓN	14
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA.....	16
1.1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA.....	16
1.2. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN.....	17
1.2.1. <i>Problema general</i>	19
1.2.2. <i>Problemas específicos</i>	19
1.3. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN	19
1.3.1. <i>Objetivo general</i>	19
1.3.2. <i>Objetivos específicos</i>	19
1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	20
1.3.1. <i>Justificación Social</i>	20
1.3.2. <i>Justificación Teórica</i>	20
1.3.3. <i>Justificación Metodológica</i>	21
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	22
2.1. ANTECEDENTES	22

2.1.1. <i>Antecedentes internacionales</i>	22
2.1.2. ANTECEDENTES NACIONALES	25
2.2. ESTADO DE LA CUESTIÓN.....	29
2.2.1. <i>Teoría sobre el Derecho de Propiedad</i>	29
2.2.2. <i>Teoría sobre Tercero de buena fe registral</i>	36
2.2.3. <i>Adscripción a otras disciplinas jurídicas</i>	42
CAPITULO III. METODOLOGÍA	45
3.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	45
3.2. MÉTODO DE INVESTIGACIÓN	46
3.3. ESCENARIO DE ESTUDIO Y PARTICIPANTES	47
3.4. ESTRATEGIA DE PRODUCCIÓN DE DATOS	47
3.5. ANÁLISIS DE DATOS.....	49
3.6. CRITERIOS DE RIGOR	50
3.7. ASPECTOS ÉTICOS.....	50
CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS	52
4.1. RESULTADOS Y TRIANGULACIÓN	52
4.2. DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	67
CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	75
5.1. CONCLUSIONES.....	75
5.2. RECOMENDACIONES	77
5.3. ALCANCE DE PROPUESTA DE LEY	78
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	84
A N E X O S	92
ANEXO 1: MATRIZ DE CATEGORIZACIÓN APRIORÍSTICA.....	93
ANEXO 2: INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS	94
ANEXO 3: EVALUACIÓN DE RIGUROSIDAD DEL INSTRUMENTO (UN EXPERTO).....	95

ANEXO 4: CONSENTIMIENTO INFORMADO.....	97
ANEXO 5: INFORME DE TURNITIN	103

Índice de tablas

Tabla 1.	Respuesta entrevistados objetivo general.....	52
Tabla 2.	Respuesta entrevistados objetivo específico 1.....	55
Tabla 3.	Respuesta entrevistados objetivo específico 2.....	57
Tabla 4.	Interpretación resultados objetivo general.....	59
Tabla 5.	Interpretación resultados objetivo específico 1.....	60
Tabla 6.	Interpretación resultados objetivo específico 2.....	61
Tabla 7.	Jurisprudencia.....	62
Tabla 7.	Matriz de categorización apriorística.....	92

Lista de Abreviaturas

Abreviaturas	Significados
D.P	Derecho de Propiedad
F.I	Fraude inmobiliario
D.P	Derecho de Propiedad
T.B.F.	Tercero de buena fe

Índice de figuras

Diagrama 1	Categoría derecha de propiedad y subcategorías.....	71
Diagrama 2	Categoría tercera de buena fe registral y subcategorías.....	72

Resumen

Introducción: El problema de investigación radica en la falta de protección del derecho de propiedad, debido a que no es protegida de forma adecuada ante un tercero de buena fe registral en los supuestos de fraude en bienes inmuebles. **Objetivo:** Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022, **Metodología:** enfoque cualitativo de paradigma naturalista y método analítico, dogmático y propositivo, como técnica se utilizó el análisis documental y la entrevista, y como instrumento la guía de entrevista. **Como principales resultados** se estableció que existe una afectación al legítimo propietario al protegerse al tercero de buena fe registral en casos de fraude inmobiliario, debiendo modificarse el artículo 2014 del Código Civil a efectos de restituir la propiedad. **Se concluyó** que debe restituirse la propiedad al propietario primigenio declarando la nulidad de la inscripción del tercero registral; sin embargo, se deberá otorgar una indemnización a este tercero a cargo del Estado. Lo más importante de esta proposición fue que se otorgó una protección más efectiva al derecho de propiedad. Lo que más ayudó a esta proposición fue el abundante material bibliográfico, porque se pudieron recabar antecedentes y teorías sobre el problema investigado. Lo más difícil fue la limitación de tiempo y recursos, porque no se contaba con tiempo suficiente debido a los estudios y el trabajo.

Palabras clave: Derecho, derecho a la propiedad, derecho civil, propiedad privada, fe, registro legal

Abstrac

Introduction: The research problem lies in the lack of protection of the property right, because it is not adequately protected before a third party of good faith registry in cases of fraud in real estate. **Objective:** To propose how the protection of the property right should be against the third party of good faith registration in real estate fraud, Metropolitan Lima 2022, **Methodology:** qualitative approach of naturalistic paradigm and analytical, dogmatic and propositional method, documentary analysis was used as a technique and the interview, and as an instrument the interview guide. As the main **results**, it was established that there is an impact on the legitimate owner by protecting the third party in good faith in the registry in cases of real estate fraud, and article 2014 of the Civil Code must be modified for the purposes of restoring the property. It was **concluded** that the property must be restored to the original owner, declaring the nullity of the registration of the third party; However, compensation must be granted to this third party at the expense of the State. The most important thing about this proposition was that it gave more effective protection to property rights. What helped this proposition the most was the abundant bibliographic material, because background information and theories about the problem investigated could be gathered. The most difficult thing was the limitation of time and resources, because there was not enough time due to studies and work.

Keywords: Law, right to property, civil law, private property, faith, legal registration.

Introducción

En el transcurso de la historia, la propiedad se ha materializado como un derecho trascendental, de tal forma que su protección constituye una de las premisas más importantes en la labor del Estado; sin embargo, la realidad ha demostrado que esta tutela no resulta ser suficiente al existir supuestos en los cuales se genera una afectación a este derecho sin que sea posible repararlo, como es el caso de los fraudes inmobiliarios y la intervención de un tercero de buena fe registral. El estudio realizado tiene como finalidad analizar esta problemática y brindar una propuesta de solución que permita garantizar de forma efectiva este derecho. En tal sentido, se han establecido cuatro capítulos que desarrollan todos los aspectos necesarios e importantes que permiten alcanzar los objetivos establecidos.

En el primer capítulo se ha abordado la cuestión problemática que se investigó, el cual comprende la contextualización del problema, el desarrollo de la realidad problemática, los objetivos que se han planteado y la justificación que tiene el estudio realizado. Todos estos aspectos permiten comprender de forma efectiva cual es la problemática que se analiza y su importancia a nivel social, teórico y metodológico.

En el segundo capítulo se ha desarrollado todo lo relativo al marco teórico que engloba los antecedentes del estudio, los cuales se caracterizan por ser estudios anteriores sobre el tema en cuestión, o sobre las instituciones jurídicas que conforman la problemática. En el mismo sentido se ha desarrollado el estado de la cuestión que comprende la posición teórica adoptada.

Para el tercer capítulo se ha consignado la metodología utilizada, haciéndose precisión sobre el diseño utilizado, cual ha sido el escenario de estudio, las estrategias que se han manejado para la elaboración de los datos, el respectivo análisis y los criterios de rigor que se exigen para el inicio y la culminación del estudio.

Finalmente, en el capítulo cuatro se presentan los resultados obtenidos y la discusión

de estos, lo que ha permitido, en conjunto, llegar al capítulo cinco donde se consignan las conclusiones respectivas y la formulación de las recomendaciones necesarias, mediante la cual se plantea la propuesta de solución para la problemática identificada.

CAPÍTULO I: EL PROBLEMA

1.1. Contextualización del problema

La contextualización de la problemática supone la identificación de la dimensión espacial, temporal y foco en el cual se centra la investigación que se realiza (Suárez, 2006). En ese sentido, se entiende que mediante la contextualización se pone en contexto el problema identificado y se establece su delimitación.

En el presente caso, entiendo que la propiedad adquiere una connotación relevante en el entorno social y jurídico, y como lo establece Escobar (2001), uno de los derechos subjetivos más relevantes que existe, denota una supuesta protección efectiva por parte del Estado y se determina su inviolabilidad.

No obstante, en la actualidad no se ofrece realmente esta tutela requerida al nivel de la trascendencia dada por nuestro ordenamiento jurídico, pues ante la existencia de supuestos antijurídicos como el fraude inmobiliario y la concurrencia de una tercera persona que materializa una conducta de buena fe, se termina por afectar este derecho fundamental al preferir a este tercero, siendo necesario establecer una forma de protección más tuitiva a favor de este derecho.

1.2. Problema de investigación

El derecho de propiedad, pilar fundamental de los sistemas jurídicos a nivel mundial, enfrenta crecientes amenazas debido al fraude inmobiliario. Esta problemática trasciende fronteras, como lo evidencia la preocupación de organizaciones internacionales como la Interpol, que ha identificado el fraude inmobiliario como un delito creciente a nivel global. En el ámbito europeo, países como España (López, 2006) reconocen la propiedad como un derecho fundamental, aunque la sociedad no siempre percibe los riesgos que la acechan. En Holanda (Muñoz, 2005) la protección del suelo tiene raíces culturales profundas, aunque siempre se encuentra expuesta a riesgos y peligros, mientras que en Italia (Rolla, 2001) la propiedad, aunque trascendente, aún no se considera inviolable debido a supuestos ilícitos.

En Latinoamérica, la situación es similar. En Chile (Ruiz, 2018), la propiedad se equipará a otros derechos fundamentales, pero existen preocupaciones sobre situaciones e incluso normas que puedan afectarla.. En Colombia (Valencia, 2012), se ha establecido que la propiedad ha perdido valor como derecho fundamental a lo largo del siglo XX debido a las constantes violaciones sufridas. En Perú, el derecho de propiedad ha estado amenazado por el fraude inmobiliario, problema que ha surgido desde años anteriores, esencialmente en Lima Metropolitana. Esta situación ha generado una creciente preocupación en la sociedad y ha evidenciado las debilidades en los mecanismos de protección del derecho de propiedad, un derecho fundamental reconocido en la Constitución peruana y cuya importancia ha sido destacada por autores como Tantaleán (2020).

Naturalmente, la alta demanda de propiedades, la complejidad de los procesos de registro y la falta de conciencia sobre los riesgos han creado un entorno propicio para el fraude inmobiliario. En ese sentido (Escajadillo, 2017) ha señalado la necesidad de garantizar el derecho de propiedad a través del registro, aspecto crucial en un contexto donde este derecho se ve amenazado.

El impacto del fraude inmobiliario trasciende el ámbito económico y afecta gravemente la seguridad jurídica y la confianza en el sistema de registro de la propiedad, siendo el principal afectado el propietario. Dentro de este contexto, cuando se presenta el tercero de buena fe registral, se deja en evidencia la total desprotección del propietario, tal y como se puede apreciar en casaciones como la N° 5280-2006 y la N° 5745-2011-Lima, donde se ha protegido al tercero de buena fe pese a que existía una cadena de nulidades derivadas de fraude inmobiliario.

(Cervantes, 2020) ha subrayado la importancia de la seguridad jurídica para la eficacia de los derechos constitucionales, un aspecto que se ve socavado por esta problemática. Las consecuencias para los propietarios son devastadoras, incluyendo la pérdida de viviendas, el perjuicio económico y la afectación a la estabilidad familiar. Autores como Gonzales (2017) y Jiménez (2011) han señalado las deficiencias en la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, evidenciando la necesidad de fortalecer los mecanismos legales y las medidas de prevención, siendo necesario acatar lo establecido en el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2012 cuya conclusión fue la protección del propietario primigenio ante supuestos de fraude y la existencia de este tercero.

Diagnóstico: El sistema jurídico peruano no brinda una protección adecuada al derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario cuando existe un tercero de buena fe registral. El artículo 2014 del C. C., que protege al tercero, deja en desventaja al propietario original, generando una situación de injusticia y vulnerabilidad.

Pronóstico: Si no se aborda esta problemática, se continuará socavando la confianza en el sistema de propiedad y generando graves consecuencias sociales y económicas. Es fundamental una reforma legislativa que equilibre la protección del tercero de buena fe con los derechos del propietario original, garantizando así la seguridad jurídica y la justicia en el ámbito inmobiliario.

Esta problemática en Lima Metropolitana en 2022 representa un desafío urgente que requiere una respuesta integral. La magnitud del problema, evidenciada por las estadísticas y los casos concretos, demanda una acción decidida para proteger el derecho de propiedad y garantizar la seguridad jurídica en el sector inmobiliario. La presente investigación busca comprender las causas y consecuencias de esta problemática, así como proponer soluciones efectivas que contribuyan a la protección de los propietarios y al fortalecimiento del sistema legal. La relevancia de este estudio radica en su potencial para generar un impacto positivo en la sociedad y en el ámbito jurídico, promoviendo un entorno más seguro y justo para todos los ciudadanos.

1.2.1. Problema general

-¿Cómo es la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022?

1.2.2. Problemas específicos

-¿Cómo es la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022?

-¿Cómo es la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022?

1.3. Objetivos de la investigación

1.3.1. Objetivo general

Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

1.3.2. Objetivos específicos

Proponer como debe ser la protección de la trascendencia del derecho de propiedad

frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.

Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.

1.3. Justificación de la investigación

1.3.1. Justificación Social

Según Fernández (2020) implica que el estudio o investigación que se lleva a cabo tiene cierta trascendencia social, ya sea porque produce cierto impacto en la sociedad o porque ayuda a brindar una solución a un grupo determinado. En el presente caso, la investigación realizada resulta relevante en este nivel, debido a que existe un problema social conformado por propietarios afectados frente a terceros registrales, problema que será analizado para posteriormente brindar una solución para el cese de esta afectación, aspecto que beneficia a estos propietarios y titulares de derecho de propiedad que puedan verse involucrados en estas de situaciones.

En ese sentido, se evidencia una relevancia práctica, debido a que los resultados de la investigación beneficiaran a un grupo determinado de la sociedad, en este caso, a los propietarios primigenios que han sido víctimas de fraude inmobiliario y no pueden recuperar a propiedad perdida debido a la existencia de un tercero de buena fe registral. Por lo tanto, el estudio y la propuesta realizada tendrán aplicación práctica, contribuyendo de manera positiva y significativa a este grupo social.

1.3.2. Justificación Teórica

La justificación teórica implica que el estudio realizado genere reflexión o debate sobre el problema analizado, aportando conocimiento a nivel social y académico. Para Hernández (2014) señala que en la justificación teórica es necesario preguntarse si se aportará conocimiento y si la información recabada sirve para el desarrollo y apoyo de una teoría. En el

presente caso, el estudio realizado aportará al conocimiento académico y social sobre la problemática planteada y se generará e incentivará el debate académico, debido a que pueden existir diversas posturas sobre el tema; además la información recolectada permitirá la exploración fructífera del tema analizado que posteriormente servirá como base para proyectos de ley y futuras investigaciones.

1.3.3. Justificación Metodológica

Según Álvarez (2020) consiste en la descripción de los motivos del uso de la metodología, y que es de necesidad dejar en evidencia su trascendencia. En el presente caso, el enfoque y nivel de investigación permitirán realizar un análisis adecuado del problema planteado y a través de las técnicas e instrumentos como las entrevistas y guías de entrevista se podrá recolectar información necesaria para los resultados previstos. Los instrumentos utilizados son importantes en el estudio, ya que permitirán obtener respuestas y perspectivas sobre la problemática que se ha planteado y los mismos serán empleados en investigaciones posteriores.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Antecedentes internacionales

Dentro de los estudios en el ámbito internacionales, se tiene a Hernández (2022) quien elaboró un estudio con el objetivo de analizar el derecho de propiedad y su protección en función a los terceros adquirentes. Bajo un enfoque cualitativo, obtuvo como resultados que, para el efectivo aseguramiento de la propiedad, es necesario que este claramente definido en la ley correspondiente. Concluyó que el registro, debería ser determinante para proteger o tutelar el derecho de propiedad.

Este estudio tuvo como objeto de análisis el aseguramiento del derecho de propiedad en relación a los terceros adquirentes. La presente investigación se sustenta en este antecedente al profundizar sobre la necesidad de seguridad y efectividad en la protección de la propiedad, además de la protección que recibe el tercero de buena fe. A diferencia de Hernández (2022) que se centra en analizar la protección del tercero adquirente, esta tesis centra su atención en el análisis de la protección del propietario cuando existe fraude inmobiliario y concurre este tercero de buena fe registral, procurando encontrar una solución que equilibren ambos intereses.

Por otro lado, Guardiola (2021) desarrolló un estudio sobre la adquisición a non domino bajo una metodología cualitativa. Como resultados estableció que es importante que el legislador con base a la experiencia del derecho comparado pueda regular de forma eficientes este tipo de adquisiciones. Concluyó que se deben evitar que se generen inconvenientes entre sus piezas y previniendo que se encasillen en formulaciones jurídicas sin conciencia de los aspectos y fenómenos que dirigen su fuerza normativa.

El estudio de Guardiola (2021) desarrolla lo relativo a la adquisición “a non domino”, concepto relevante para entender el problema del fraude inmobiliario, en tanto comprende el efecto de adquirir un bien por quien no tenía derecho o poder para hacerlo. El autor hace énfasis en la necesidad de exista un control más riguroso en la transferencia e inscripción de bienes a efectos de evitar problemas. La investigación actual, solo se diferencia al analizar específicamente el derecho del propietario en casos de fraude inmobiliario, proponiendo una solución práctica que protege al primero, sin dejar de lado al tercero adquirente.

Por su parte Arruñada (2020) quien realizó un estudio sobre la seguridad jurídica en España bajo una metodología cualitativa, obtuvo como resultados que es necesario destacar la importancia del derecho de propiedad en conformidad con el reconocimiento constitucional que se le otorga; no obstante, también estableció que existe cierta fragilidad respecto al mismo, pues existen situaciones en las cuales es afectado, razón por la cual en la práctica existe poca protección a este derecho, y por tanto una evidente falta de seguridad jurídica. Concluyó que cuando un país llega a alcanzar cierto grado de evolución, se suele olvidar de que la seguridad jurídica que se otorga a los derechos reales, conforma un aspecto relevante y necesario para el desarrollo económico.

El autor comenta la fragilidad de la protección del derecho de propiedad, lo que es relevante para el presente estudio, toda vez que el fraude inmobiliario representa una amenaza a la seguridad jurídica que supuestamente debe otorgarse a la propiedad. A diferencia de

Arruñada (2020), que se centra en análisis de la seguridad jurídica como punto central, en esta tesis el análisis se enfoca en la problemática de la falta de protección del legítimo propietario ante el tercero de buena fe en casos de fraude inmobiliario, estableciéndose soluciones que fortalezcan la seguridad jurídica en ese ámbito.

Por otro lado, Villarroya (2020) elaboró un estudio cuya finalidad fue el análisis del derecho de propiedad en España bajo un enfoque cualitativo. Como resultados estableció que este derecho es trascendente incluso para el buen funcionamiento de la sociedad. Concluyó la propiedad que encuentra una relación o conexión con el valor de la libertad y es necesario que se le otorgue una protección más eficiente. Señaló también que contar con una adecuada protección de este derecho, permitiría que se fortalezca el Estado de Derecho, y consecuentemente se garantizaría la paz y estabilidad en la sociedad.

Bajo esta premisa, estableció que la propiedad debería entenderse como una extensión de la libertad de la persona, de tal forma que, si este derecho no se encuentra adecuadamente definido y garantizado, el individuo no es libre completamente.

Villarroya (2020) realiza un análisis exhaustivo del derecho de propiedad y sustenta su necesaria protección debido a su vinculación con la libertad del ser humano. La presente tesis se sustenta en dicho antecedente debido a que se comparte la postura sobre la importancia y trascendencia que le otorga a la propiedad como un derecho fundamental e indispensable para el desarrollo del ser humano, vinculando este aspecto con la falta de protección que existe en la actualidad.

Finalmente, Gonzales (2018) quien realizó un análisis bajo el método cualitativo sobre la existencia del tercero de buena fe en los supuestos de fraude inmobiliario y la grave afectación que sufre el propietario en este tipo de circunstancias. Como resultados de la investigación se estableció que el legítimo propietario no debería perder su derecho en este tipo

de situaciones. Así, llegó a la conclusión que las normas tendentes a garantizar la protección de este tercero en los supuestos de fraude permiten que se vulnere al legítimo propietario, es decir que facilitan el despojo del derecho de propiedad, lo que evidencia que en la práctica este derecho no goce de la protección que debería, pues es fácilmente violado.

Precisó también que, para brindar una solución adecuada a este supuesto, es necesario que se atienda a la cláusula de inviolabilidad, que no constituye una simple norma, sino que permite que se garantice el derecho de propiedad, rechazándose cualquier intromisión que devenga de actos ilegítimos.

El autor estudia el problema del tercero de buena fe en casos de fraude inmobiliario y la necesaria protección del derecho de propiedad. La investigación actual se basa en este antecedente al abordar la misma problemática y asumir una postura a favor del propietario afectado, considerándose el sistema jurídico peruano y las soluciones adecuadas que se ajusten a las normas nacionales.

En suma, Hernández (2022), Guardiola (2021), Arruñada (2020), Villarroya (2020) y Gonzales (2018) han elaborado estudios en el ámbito internacional que abordan conceptos esenciales para el presente estudio, como lo referido al derecho de propiedad y su protección, la adquisición a non domino, la seguridad jurídica y la protección del propietario en supuesto de fraude inmobiliario. Precisamente la tesis elaborada tiene conexión o se vincula con estos antecedentes debido a que desarrolla todos estos conceptos y los analiza en función a una determinada problemática, recabando suficientes insumos para llegar a una conclusión y formular una propuesta.

2.1.2. Antecedentes nacionales

Dentro de los antecedentes a nivel nacional, se encuentran Santiesteban (2023) estableció como objetivo determinar la protección legal que tiene el propietario afectado por el

tercero de buena fe cuando se cancelan los asientos por supuestos de fraude inmobiliario. Bajo un enfoque cualitativo del tipo básico, determinó como resultado en todos los casos analizados se ha desprotegido al propietario primigenio y se ha tutelado al tercero de buena fe pese a que el derecho de este tercero se devenía de actos ilícitos. Así, llegó a la conclusión de que se vulnera el derecho de propiedad, y por ende se generan consecuencias negativas para el sistema jurídico.

Este estudio analiza el mismo supuesto que la presente tesis, motivo por el cual este antecedente es esencial para el desarrollo de la investigación, debido a que reúne analiza la misma problemática, profundizando sobre el derecho de propiedad y el perjuicio generado por la existencia del tercero registral en supuestos de fraude inmobiliario. A diferencia de Santiesteban (2023) que evalúa el problema ante dos supuestos de fraude inmobiliario, como la suplantación de identidad y la falsificación documental, la presente tesis sitúa al problema en el contexto del fraude inmobiliario en general.

Castro (2021) materializó una investigación con el objetivo de identificar la postura de la Corte Suprema respecto a la buena fe que se presenta en los casos de transferencia de bienes inmuebles, bajo un enfoque cualitativo y método funcional, obteniendo como resultado que nuestro ordenamiento jurídico a través de la adquisición a non domino, protege adquisiciones incluso cuando devienen de sujetos que no tienen derechos para su transferencia, siempre que se haya actuado bajo la confianza del registro. Concluyó que el sistema jurídico a través del registro tutela a quienes convienen con un *non domino*, pero que desconocían o no tenían forma alguna de conocer sobre la ilegitimidad del título del sujeto que transfirió, premiando una actuación honesta que se ciñe a los parámetros que detenta la buena fe.

Por otro lado, precisó también que se han identificado dos posturas interpretativas en cuanto a la exigencia de la buena fe, precisando las siguientes: en primero, se entiende tal principio bajo consideraciones registrales, es decir que solo basta con confiar en lo que detalla

el registro, y segundo se entiende el mismo bajo la verificación de la información que aparece en el registro.

El estudio de este autor enfatiza la postura de la jurisprudencia en función a la buena fe que se presenta en las transferencias de bienes inmuebles, aspecto que es esencial para entender sobre este requisito exigido al tercero registral y sobre la adquisición a non domino que tiene que ver con el fraude inmobiliario. La presente investigación requiere de los conceptos desarrollados por este autor a efectos de analizar la problemática identificada, pero centrándose en la problemática del propietario afectado.

Rabanal (2020) realizó un estudio con el objetivo fue analizar sobre la fe pública en los supuestos de fraude de bienes inmuebles bajo un enfoque cualitativo. Concluyó que resulta contradictorio concebir a este principio como forma de solución para los supuestos de fraude sobre bienes inmuebles, toda vez que ello implica la afectación y despojo de la propiedad del titular legítimo, quien diligentemente ha procedido a inscribir su derecho.

El autor resalta el errado criterio que se utiliza en la legislación actual, al utilizar a la fe pública registral como solución para los supuestos de fraude inmobiliario. Precisamente, este argumento sustenta o respalda la postura de la investigación en la presente tesis, considerando que no debe aplicarse la fe pública registral cuando existen actos fraudulentos que origina un derecho. La diferencia con la presente tesis, es que Rabanal (2020) focaliza su estudio en el principio de la fe pública registral, y en esta tesis se procuran encontrar una solución ante el propietario afectado.

Por su parte, Pacora (2019) quien ha desarrollado una investigación con el objetivo establecer la afectación de este derecho fundamental al garantizar al tercero de buena fe, mediante un tipo de investigación aplicada y descriptiva. Como resultados estableció que existe una afectación al legítimo propietario frente a este tercero de buena fe. Así, concluyó que el

proteger a este tercero través de la seguridad jurídica que se le brinda termina afectando al propietario, quien debería estar protegido en su derecho. También manifestó que el propietario debe gozar y estar mejor posicionado que el tercero adquirente, considerando que la Constitución a través del artículo 70° ha establecido regula su inviolabilidad.

En ese sentido, es evidente que deja de lado una verdadera protección al propietario cuando este es despojado de su derecho, especialmente en situaciones en las cuales concurre una transferencia fraudulenta.

El autor realiza un estudio exhaustivo sobre la afectación de la propiedad en contraposición con el tercero de buena fe, criterio que también respalda o sustenta el presente estudio. De esta manera, la tesis elaborada se sustenta en dicho antecedente al compartir la misma postura sobre la falta de protección legal del propietario ante este tercero, y la necesidad de que exista un mejor mecanismo de protección bajo el artículo 70 de la Constitución.

Finalmente, Quinde (2019) bajo la investigación llevada a cabo que tuvo como objetivo analizar respecto a los mecanismos de protección de este derecho real en casos de dos supuestos de fraude inmobiliario, bajo un método dogmático-jurídico estableció como resultado que existe un problema fuera del registro. Concluyó que los mecanismos existentes e implementados para evitar los casos de fraude en la transferencia de bienes inmuebles no son suficiente, siendo necesario que el Estado deba ejercer acciones tendentes a establecer mecanismos que resulten efectivos para este tipo de situaciones.

Así mismo precisó que los supuestos de fraude inmobiliario consisten en la apropiación de bienes inmuebles, procediendo a la inscripción de la titularidad de este, para posteriormente transferirlos a terceros que actúan bajo los parámetros de la buena fe, el cual siempre que actúe conforme a la ley, será protegido por el derecho.

El autor ha desarrollado un estudio importante referido a los mecanismos de protección de la propiedad ante casos de fraude de bienes inmuebles. Se precisa que dichos mecanismos no son suficientes, conclusión que respalda la postura del investigador en la presente tesis. En ese sentido, se sustenta en dicho antecedente al compartir los mismos argumentos y profundizar sobre la ineficiencia del sistema jurídico para proteger el derecho de propiedad.

En suma, Santiesteban (2023), Castro (2023), Rabanal (2020), Pacora (2019) y Quinde (2019) han elaborado estudios en el ámbito nacional que abordan conceptos y aspectos relacionados al tercero de buena fe registral, el derecho de propiedad y el fraude inmobiliario que resultan esenciales en la investigación. La presente tesis se basa en estos antecedentes al profundizar sobre la protección del derecho de propiedad, identificando como la fe pública registral tutela al tercero adquirente aun cuando su derecho deviene de un acto ilícito como el fraude inmobiliario.

En ese sentido, estos antecedentes son esenciales para analizar el conflicto existente entre el derecho de propiedad y la protección que la normativa le ha otorgado al tercero de buena fe registral, identificándose soluciones que no han sido exploradas en investigaciones previas o que se inclinan por favorecer erróneamente al tercero adquirente.

2.2. Estado de la cuestión

2.2.1. Teoría sobre el Derecho de Propiedad

2.2.1.1. Conceptos del derecho de propiedad

Varsi (2019) ha explicado que la propiedad se conceptualiza como un señorío, y constituye el derecho real por excelencia, respecto al cual gravitan o circundan los demás derechos. Así mismo, precisó que según la doctrina clásica la propiedad implica una relación de pertenencia con un determinado bien, y que termina por constituir un concepto económico y jurídico. Así mismo explica ciertos aspectos relevantes que la conforman como lo es: su

trascendencia e inviolabilidad.

Sin embargo, ha precisado que el término propiedad puede y es utilizado de diferentes formas, para representar diversas situaciones jurídicas y hace una distinción con el dominio, al cual considera como la propiedad de las cosas. Siguiendo la línea de este autor, Gamboa (2013) ha precisado que, para establecer una definición del derecho de propiedad, es ineludible tomar en consideración lo que el maestro Murswiek precisó respecto al tema en cuestión, es decir la distinción realizada entre lo ajeno y lo propio.

A través de este discernimiento entre los dos conceptos, se estableció el siguiente ejemplo: una persona cuando camina por la calle puede observar diversos bienes que no los considera de su pertenencia asumiendo que pertenecen a terceras personas y que las mismas ostentan la titularidad que corresponde. En base a ello, dicha persona no podrá ejercer actos o acciones sobre los mismos como si pudiese realizarlos sobre los bienes que son de su pertenencia.

Bajo esta ejemplificación se obtiene una noción comprensible de lo que implica la propiedad, y de los efectos que desprende tener la titularidad de este derecho respecto a los bienes u objeto de cada persona. Así, el autor lo concibe como un derecho que concede facultades de dominio sobre un determinado bien. Igualmente, Gonzales (2012) explica se constituye como el derecho real por antonomasia, que adquiere múltiples incidencias.

En el ordenamiento peruano, este derecho se erige como aquel derecho fundamental cuya incidencia se verifica en diversos aspectos del sistema jurídico, como lo son el aspecto social, económico y jurídico propiamente. De esta forma, se ha establecido que este derecho reviste de especial trascendencia, materializándose como aquel que se vincula con la dignidad del ser humano.

2.2.1.2. Características

Varsi (2019) ha establecido que la propiedad reúne determinadas características que permiten concebirse como un derecho pleno. Así, precisa las siguientes:

-Es un derecho de carácter real: es notoriamente conocido a nivel doctrinario y jurisprudencia, que la propiedad se ha constituido como el derecho real por excelencia, destacándose como el derecho más completo y amplio.

-Tiene el carácter de exclusivo: dada esta característica, se entiende que la propiedad solo puede pertenecer a un solo individuo, excluyendo a terceros que pretendan ejercer dominio. Se debe tener presente que, en el caso de los copropietarios, cada uno tiene o es propietario de una parte alícuota, pero no del total en su conjunto, aún cuando este se encuentra indiviso.

-Se le considera absoluto: se habla de un derecho absoluto en términos de señorío pleno sobre el bien y no de manera literal, ya que, en esencia, ningún derecho es absoluto, y todos se encuentran límites en los derechos de las demás personas. Por lo tanto, cuando se hace referencia a lo absoluto, se debe entender a la amplia gama de facultades que el titular dispone sobre el bien de su propiedad, ejerciendo este derecho dentro de los parámetros legales.

-Es inviolable: esto implica que ninguna persona, sea natural o jurídica, puede afectar o vulnerar la propiedad, tal y como se ha descrito en el artículo 70 de la Constitución. En ese sentido, el propietario debe ser tutelado frente a cualquier supuesto que afecte su derecho.

-Se considera como perpetuo: al ser establecido como un derecho perpetuo, la propiedad no esta sujeta a temporalidad o limitación, considerándose como un derecho que permanece en el tiempo.

2.2.1.3. Trascendencia del derecho de propiedad

Varsi (2019), destaca la trascendencia de este derecho, precisando que constituye el núcleo esencial del ordenamiento jurídico, toda vez que genera estabilidad y brinda seguridad respecto a los bienes de cada persona. En el mismo sentido, establece que es un derecho esencial, básico y principal sobre el cual gira gran parte de la economía.

La propiedad ostenta una gran importancia, considerándose el derecho más completo y medular para el hombre y su desarrollo, especialmente porque incide en su proyecto de vida (Varsi, 2017). Por otro lado, Cordero (2008) ha manifestado que este derecho se ha constituido como una de las construcciones jurídicas que reviste de cierta trascendencia desde el derecho romano.

2.2.1.4. Trascendencia económica

Se puede identificar la trascendencia de este derecho en diversos aspectos que permiten determinar su necesaria protección. Por ejemplo, tiene una trascendencia económica, toda vez que ser titular de este derecho implica la posibilidad de transferirlo a otra persona, lo que genera una dinamización en la economía.

La mayoría de los contratos celebrados en el ordenamiento peruano recaen sobre distintos bienes y consecuentemente sobre el derecho de propiedad. Además, como bien lo señala Pérez (2020) el desarrollo de la economía tiene necesariamente una implicancia con la propiedad y genera dos ventajas esenciales: incentiva el trabajo y la inversión, pues la persona humana busca generar mayor riqueza para adquirir bienes y satisfacer las necesidades existentes, y reduce la sobreexplotación de los recursos.

Es evidente que este derecho dinamiza el tráfico comercial respecto a diversos bienes, especialmente los bienes inmuebles, lo que genera un incentivo importante en el aumento del trabajo y la inversión, resultando beneficioso para el sistema económico. Igualmente, Méndez

(2010) señala que las ganancias obtenidas a través de este tráfico comercial se resaltaron como beneficiosas por diversos estudios comparativos.

Por su parte, Guzmán (2022) ha precisado claramente que la posibilidad de transferencia libre que otorga este derecho en el mercado resulta esencial en virtud de la finalidad social que cumple y que su protección adecuada otorga incentivos para usar de manera eficaz los recursos.

2.2.1.5. Trascendencia como derecho humano

Por otro lado, tiene una trascendencia como derecho humano. La propiedad se ha consagrado como un derecho importante en la Declaración Universal de los Derechos Humanos y además en la lista de derechos constitucionales que estipula nuestra Constitución. La Declaración Americana de los derechos Humanos también lo contiene, denotándose importancia y trascendencia.

Así, debe tenerse claro que se relaciona a la propiedad con la dignidad de la persona, lo que implica que su protección incide en la protección del ser humano como un hombre digno y libre. Es debido a ello que Mendoza (2013) explica que la propiedad y su tutela es expresa en estos instrumentos internacionales.

2.2.1.6. Trascendencia social

Igualmente tiene una trascendencia social, en tanto la propiedad privada se genera como consecuencia de la necesidad de la persona para su desarrollo en la sociedad. Esto implica claramente que se debe otorgar protección a este derecho en el seno social, pues se configura como una institución necesaria en la evolución de la sociabilidad de la persona y consecuentemente en la cultura de cada país (Sanromán, 2014). No cabe duda de que cada persona se desarrolla de forma plena en el medio social a través de la propiedad, la cual ha nacido precisamente para incentivar este desarrollo o evolución, garantizando a la libertad de

la persona en el uso y disposición de un determinado bien para interrelacionarse.

En ese sentido, se reconoce su efecto e incidencia en el ordenamiento, lo que detenta una evidencia necesidad de protección a través del organismo instaurado para tal fin y la protección de la sociedad en general, el Estado.

2.2.1.7. La inviolabilidad del derecho de propiedad

Es debido a ello que Varsi (2019) también reconoce su inviolabilidad, estableciendo claramente que este derecho no puede ser afectado en sus aspectos de uso y disposición. Bajo este aspecto, nuestra Constitución ha regulado tal aspecto en su artículo 70° estableciendo de forma expresa que es el Estado quien lo garantiza, y es ejercido bajo dos parámetros que pueden considerarse limitantes: en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

Estos límites naturalmente atienden a cuestiones sociales y jurídicos, haciendo referencia al orden público y los aspectos que conforman las buenas costumbres. De esta forma, no se puede privar del derecho a la propiedad, existiendo únicamente causas ya establecidas en el mismo articulado como lo son la expropiación bajo aspectos relativos a la necesidad pública o seguridad nacional y siempre mediante una indemnización.

2.2.1.8. Inviolabilidad de la propiedad

Sconda (2013) ha señalado que la inviolabilidad en este supuesto no implica otorgarles un rango superior a los demás derechos, sin embargo, si supone que ni el Estado ni los privados tienen la potestad de perturbarlo o dañarla. De esta manera, la protección de este derecho es indispensable en el ordenamiento jurídico, siendo el Estado quien desempeña un rol necesario e importante para su garantía y tutela. Zouboulakis (2016) ha manifestado que la idea de protección de la propiedad se materializa como un aspecto relevante y de necesidad, razón por la cual discutir sobre la propiedad implica hablar de su tutela a nivel legal.

Así, si se ejerce bajo los parámetros requeridos, lo más natural es que el Estado

despliegue todos los mecanismos necesarios para su tutela, lo que implica la necesidad de regular todas aquellas situaciones en las cuales se violenta este derecho, y no existe una normativa eficiente que resguarde su protección. Katz (2001) ya ha señalado que el elemento trascendente en el marco constitucional que se encarga de garantizar a la propiedad es la protección jurídica.

No se puede hablar de un verdadero Estado de Derecho si se permite la afectación de este derecho, cuando expresamente se reconoce su importancia y trascendencia en el ordenamiento jurídico, especialmente cuando se ha regulado su inviolabilidad a nivel constitucional.

La inviolabilidad en este caso debe suponer una protección efectiva frente a situaciones que generan un atentado contra este derecho; y no constituir un mero texto incluido en la Constitución sin mayor efecto legal, lo que implica a decir de Varsi (2019), ni el Estado ni los particulares pueden o deben desintegrarla. No se puede aceptar tampoco una protección a medias, resultando indispensable cubrir todos los aspectos relativo al correcto ejercicio de este derecho en nuestro ordenamiento.

2.2.1.9. Finalidad del carácter inviolable de la propiedad

Ahora bien, esta inviolabilidad tiene como fin inmediato proteger la posición jurídica que ostenta el titular del derecho, la cual le permite usar y disponer de forma libre la propiedad, en aras de generar una tutela efectiva de las inversiones, la seguridad económica, el esfuerzo materializado de la persona y la libertad que se tiene sobre el bien (Gonzales, 2018). De esta manera, se procura que el titular del derecho quede protegido ante cualquier acción que represente un supuesto de transgresión a su derecho, tutelándose de esta forma las acciones y libertades que otorga su ejercicio.

Es importante precisar que el autor en mención realiza una crítica a esta cláusula de

inviolabilidad, estableciendo de forma expresa que no solo se trata de un cuadro pintado que no ostente alguna efectividad, sino todo lo opuesto, pues implica que este derecho se debe mantener en manos del legítimo propietario, rechazándose toda intromisión ilegítima entre las que se encuentran los supuestos de fraude sobre bienes inmuebles. En ese sentido, resulta inaceptable para nuestro ordenamiento, que por ejemplo una falsificación o suplantación haga a este derecho violable, desprotegiéndose al titular.

En ese sentido, se entiende que este concepto de “inviolabilidad” supone una protección efectiva, o al menos debería suponerlo, razón por la cual es imposible concebir que un propietario pierda su derecho a través de actos contrarios a su voluntad o bajo su desconocimiento, especialmente cuando se trata de acto ilícitos.

Debe notarse que la protección otorgada a través de esta premisa en realidad no es efectiva, pues a nivel normativo existe una contradicción con lo que estipula la misma Constitución. En realidad, debería otorgarse mayor preponderancia a esta inviolabilidad establecida en la máxima norma, especialmente porque lo que se tutela es a la persona legitimada para ostentar el derecho, y la posibilidad de ejercerlo de forma libre, sin que un tercero lo prive del mismo.

2.2.2. Teoría sobre Tercero de buena fe registral

Tarazona (2011) lo ha definido como aquel que es protegido por la ley en el sentido de que puede mantener el derecho adquirido aun cuando el de su transferente se anule o revoque. Así, se entiende que este tercero es un adquirente de derechos reales y que por la inexactitud del registro es protegido en su adquisición, mediante la fe pública registral. El autor también hace descripción de dos aspectos relevantes: la fe pública registral y la buena fe.

El autor hace una distinción con el tercero civil, estableciendo que este se encuentra ajeno a una relación jurídica determinada, no concordando con el tercero de buena fe registral

quien solo reúne ciertos requisitos para la inscripción respectiva. Por su parte Avendaño y Del Risco (2012) han precisado que se trata un tercero cuyo derecho nace de la ley y no de un contrato.

Por otro lado, Tarazona (2011) también ha establecido que este tercero adquiere su protección por la fe pública registral, conceptualizándolo como un principio que procura su tutela en base a la información que aparece en el registro. Así, mediante este principio se protege al tercero antes mencionado, en base y sustento de lo que informa y establece el registro, en tanto el mismo se presume como exacto, según las normas civiles.

2.2.2.1. La fe pública registral

Por su parte Mazano Solano y Mazano Fernández (2008) la han definido como un principio de carácter hipotecario, mediante el cual, si el tercero adquiere un derecho confiando en el registro, va a mantenerlo una vez que proceda a su inscripción. Esto implica que la confianza en el registro es lo que caracteriza a este principio. Así, se permite que el registro cumpla con la función por la cual fue creado, la cual es dar publicidad sobre los actos que se inscriben, lo que a su vez otorga seguridad jurídica.

Por otro lado, según Mendoza (2015) el término “fe pública” supone la existencia de certeza dada por una determinada autoridad pública; sin embargo, dicho término tiene un contenido propio en relación al registro y que para su configuración es necesario que contenga como parte de sus elementos los efectos del registro.

Se entiende entonces que la fe pública registral supondría fiabilidad objetiva en lo que establece el registro, es decir confianza en las inscripciones que se encuentran en los registros, las cuales han pasado por un proceso de evaluación y corroboración en relación a los titulares de los derechos registrados. Esta confianza constituye un elemento de la buena fe, la cual es

distinta de la fe pública registral. Por su parte Avendaño (2011) ha señalado que la fe pública registral alude a los terceros que adquieren un derecho basado en la confianza del registro.

Gordillo (2006) por otro lado, ha manifestado que este principio supone la existencia de una fiabilidad objetiva en el registro, es decir que toda persona puede confiar en lo que el registro publicita. En ese sentido, se entiende que mediante la fe pública se materializa una confiabilidad objetiva del contenido de las inscripciones.

2.2.2.2. La buena fe

-Concepto

Ahora bien, un elemento importante de este principio es la concurrencia de la buena fe, la cual es comprendida como la ausencia de malicia y la creencia de la veracidad de una situación jurídica. En términos generales abarca un comportamiento basado en la honestidad y veracidad, bajo la creencia de una actuación acorde al derecho.

Tarazona (2011) también define a este elemento desde dos puntos de vista, uno negativo y otro positivo: desde el primer punto, menciona que implica desconocer la existencia de la inexactitud del registro, es decir de la realidad en la que se encuentra el registro y desde el segundo punto, implica la creencia de que el titular registral, efectivamente lo es. Monsalve (2008) ha establecido que el concepto de esta institución abarca una serie de matices y aspectos importantes que se extienden por el ordenamiento jurídico.

Bajo lo precisado, se tiene que el artículo 2014° del Código Civil regula el supuesto en el que se tutela a este tercero. Esto implica, en términos de Barea (2015) que, si este tercero ha adquirido el derecho de propiedad a través de una contraprestación económica, confiando en lo que establezca el registro, y posteriormente lo inscribe, mantendrá la titularidad de este ante cualquier supuesto.

De esta manera, aun cuando se haya despojado de este derecho al propietario original a través de un acto ilegítimo como el fraude inmobiliario, el tercero mantendrá la adquisición del derecho adquirido pues lo ampara este principio.

Es evidente que se deja en estado de afectación al propietario, pues la norma prefiere tutelar a este tercero antes que a la persona fue despojada fraudulentamente de su derecho, sin que tenga posibilidad alguna de recuperarlo. Existe un enfrentamiento entre este tercero y el propietario, y necesariamente debe escogerse a uno por encima de otro, siendo preferente y lo más lógico tutelar al propietario original.

Mediante sentencia del Tribunal Constitucional recaída en expediente 0018-2015-PI/TC se han establecido ciertos criterios que son necesarios para ser considerado como tercero de buena fe en supuestos de fraude inmobiliario, como lo son la diligencia y prudencia; lo cierto es que no se resalta la problemática respecto a la falta de protección de quien ha sido despojado del derecho de propiedad cuando concurre este tercero.

No se desconoce el derecho de este tercero, sin embargo, con mayor razón no puede desconocerse el derecho del propietario, considerando la trascendencia e importancia desarrollada anteriormente, por lo que es necesario que se proteja el derecho de propiedad atendiendo de forma efectiva a su inviolabilidad prevista en la Constitución, sin desproteger al tercero que concurre en este supuesto.

Gonzales (2018) ha establecido que no es factible que el derecho oponga el interés del tercero frente a quien ostentó el derecho de propiedad, pues existe también un interés colectivo en la conservación y protección de este derecho. En ese sentido, bien se considera al principio de fe pública registral como irracional en este tipo de circunstancias, y más irracional que el Estado procure su protección antes que al propietario original.

Es evidente que existe una incompatibilidad con la Constitución en este supuesto, aunque se proclama la inviolabilidad de este derecho, y es evidente su afectación, siendo necesario optar por la protección de la propiedad, postura que resulta coherente y lógica a la luz del ordenamiento jurídico y de verdadero Estado de Derecho.

2.2.2.3. Buena fe y fraude inmobiliario

Ahora bien, se establece este supuesto en los casos de fraude inmobiliario. Docavo et al. (2012) señalan que el término fraude implica la querer obtener de algún beneficio, generalmente de aspecto económico, provocando un perjuicio a aquellas personas que actúan en conformidad con las normas y de manera honesta. Se entiende así, que el fraude constituye aquella acción a través de la cual una determinada persona perjudica a otra con la intención de conseguir un tipo de beneficio.

Este supuesto en el caso del fraude inmobiliario implica actos tendientes a afectar la propiedad de una determinada persona, mediante actos maliciosos que tienen como fin obtener un aprovechamiento económico de los bienes inmuebles mediante su venta, normalmente falsificando documentos o suplantando la identidad del propietario.

Por su parte, Jiménez (2011) para explicar el fraude inmobiliario ha señalado que este sucede cuando se está dando inscripción a una transferencia de propiedad inmueble, pero el legítimo propietario nunca ha dado su autorización, ni ha manifestado su consentimiento para el traspaso de tal derecho, por lo que se puede haber suplantado su identidad y como consecuencia se genera el despojo de la propiedad.

En ese sentido, es fácil comprender que en los casos de fraude inmobiliario se termina por despojar de la propiedad al titular original, y quien comete el fraude procura un aprovechamiento a través de la venta del bien.

Para una mejor comprensión del fraude inmobiliario, se tiene lo precisado por Pasco (2018) quien detalla de manera adecuada el supuesto de fraude: precisa que se tiene un determinado inmueble inscrito a favor de A, la mafia puede falsificar una escritura pública donde supuestamente A transfiere la propiedad de dicho bien a favor de un B o suplanta la identidad de A ante un notario, haciéndose pasar por el propietario y transferir la propiedad. En ambos supuestos, se procede al registro del derecho y se transfiere a un tercero.

Ahora bien, según Huanco (2015) existen diferentes tipos de fraude inmobiliario, a saber: A través de la suplantación de identidad, la persona que comete el fraude se posiciona como titular del derecho de propiedad en sustitución del legítimo propietario, es decir suplanta la identidad de este último. Se suele presentar ante el notario como si fuera el titula presentando un DNI falso, y el notario al no advertir tal situación eleva a escritura pública el documento presentado para su posterior registro. Si el registrador tampoco observa que existe algún inconveniente, se procede a su inscripción y se termina por despojar al propietario original.

Mediante la falsificación de documentos quien pretende ejecutar el fraude, falsifica partes notariales, judiciales o documentos que provienen de otras instancias, sean administrativas o arbitrales. Al no existir forma de poder verificar que tales documentos resultan veraces o auténticos, se generan los frauden inmobiliario, pues mediante dichos documentos se proceden a las inscripciones de transferencias fraudulentas.

Mediante el uso de un poder falso: en este supuesto, quien pretende realizar la acción fraudulenta lo hace mediante el uso de un poder falso, es decir simula la existencia de un poder otorgado por el propietario que lo faculta para celebrar contratos de compraventa o transferencia de propiedad. A diferencia de la suplantación o falsificación, en este caso quien comete el fraude actúa “supuestamente en nombre del propietario”, procediendo a adjudicarse facultades que en la realidad no le corresponden.

Independientemente del tipo de fraude que se genere en el ordenamiento jurídico, este tipo de acciones genera un grave perjuicio al propietario original, quien se ha visto despojado del derecho fundamental de la propiedad, que según la Constitución es inviolable. En ese sentido, se entiende que, ante la materialización de estos supuestos, el Estado actúe de forma eficiente para garantizar y restituir este derecho; sin embargo, cuando concurre un tercero de buena fe registral, solo lo deja en un estado de afectación, por preferir a este tercero.

Si bien es cierto que se ha dado la Ley N° 3013 cuyo objetivo es regular los aspectos relativos a la cancelación de asientos por la existencia de suplantación o falsificación de documentos, la misma solo es aplicable cuando el titular registral es quien cometió el fraude, pero sus efectos no alcanzan cuando ya ha operado la transferencia a un tercero.

La base legal relacionada el tema de investigación la constituye la Constitución Política del Perú (artículo 70), el Código Civil (artículo 2014) y la Ley N° 3013 (Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación).

2.2.3. Adscripción a otras disciplinas jurídicas

2.2.3.1. Con el derecho penal

La propiedad se ha regulado a nivel constitucional como un derecho inviolable, lo que implica que ninguna persona (natural, jurídica o el mismo Estado) puede privar al titular de este derecho. No obstante, cuando se materializa una violación de la propiedad, no solo interviene el derecho civil, también el derecho penal. Hurtado (2011) ha manifestado que pueden materializarse algunos casos en los que se afecta el patrimonio de una persona, como los supuestos de estafa y otras defraudaciones. En el mismo sentido, Jiménez (2011) ha precisado que cuando se afecta la propiedad de una persona de manera fraudulenta, se produce la comisión de un delito que requiere necesariamente la intervención del derecho penal.

En ese sentido, una de las consecuencias más evidentes entre el derecho penal y el derecho de propiedad se encuentra relacionada con la materialización de delitos que afectan la propiedad de una determinada persona, como es el caso de los fraudes inmobiliarios que constituyen supuestos de estafa en el Código Penal. Aquellos que cometen estos ilícitos, pueden enfrentar cargos penales.

2.2.3.2. Con el derecho registral

Por otro lado, también existe relación con el derecho registral pues la propiedad requiere de seguridad y ser oponible ante terceros para que sea, en cierta medida, efectiva su protección. De Reina (2012) ha precisado que el registro, desde su evolución histórica, se ha integrado al derecho privado, específicamente al derecho civil, y más concretamente en el derecho de las cosas, por lo que su relación con la propiedad es un aspecto evidente y necesario en el ámbito del derecho civil.

Por otro lado, Gonzales (2016) precisa que lo que se busca mediante el registro es que se otorgue seguridad jurídica a la propiedad de una determinada persona, y que se materialice un régimen legal de prueba de este derecho. De esta manera, precisa que la prueba de la propiedad se encuentra vinculada, necesariamente, al título que el propietario puede exhibir frente a terceros.

Es factible considerar que el derecho registral constituye un aspecto esencial cuando se habla de la propiedad, toda vez que permite su protección frente a terceros y sirve como prueba para el titular del derecho; sin embargo, debe entenderse que su efectividad no es garantizada cuando se habla de fraudes inmobiliarios.

Cabe manifestar que el tercero de buena fe registral es consecuencia del derecho registral, pues la confianza en el registro supone una protección legal a favor de este tercero,

aun cuando se ha materializado un acto fraudulento. Entonces, desde el ámbito civil, la propiedad y el tercero de buena fe registral encuentran relación con el derecho registral.

2.2.3.3. Con el derecho constitucional

Finalmente, el derecho constitucional es un pilar esencial cuando se habla de propiedad, pues este se ha considerado como un derecho fundamental, cuyo sustento es el mismo régimen económico social de mercado. Díaz (2022) precisa que el derecho civil y constitucional, a pesar de ser ramas autónomas del derecho, se encuentran interrelacionadas, siendo que el derecho constitucional recoge ciertos derechos y figuras que provienen del ámbito civil, como es el caso del tratamiento de la propiedad.

Así, se entiende que ha sido un gran avance, desde el ámbito civil al constitucional, el reconocimiento de la protección de la propiedad privada, considerando que si bien es el ámbito civil el cual determina la adquisición, transmisión y extinción de la propiedad, tal fue su importancia y trascendencia que fue necesario de una protección de más rango, como es su reconocimiento a nivel constitucional.

CAPITULO III. METODOLOGÍA

3.1. Diseño de la investigación

Respecto al diseño, para Martínez (2013) se configura como la descripción de la materia base, de los instrumentos y los elementos necesarios que permitirán adquirir un nuevo conocimiento. En ese sentido, a través del diseño de investigación se establece de qué manera se abordará la problemática planteada, y que fundamentos temáticos serán utilizados.

Se usó el diseño de investigación acción, que según Colmenares y Piñedo (2008) implica la resolución de problemas prácticos, siendo el investigador quien asume una posición de cambio mediante su intervención. Se hizo uso de este diseño, debido a que el investigador no es neutral en el problema estudiado, sino que asumió una posición sobre la problemática planteada y estableció una propuesta para una solución práctica, social y jurídica. En este caso, se aplicó el diseño de investigación acción a través de la postura del investigador que no es neutral y se apejó a uno de los derechos involucrados y discutidos, es decir que adoptó una determinada posición respecto al problema generado. De esta manera, se abordó el problema de estudio a través de un análisis sustentado en favor de una de las categorías.

3.2. Método de investigación

Maya (2014) señala que el método de investigación se materializa como un procedimiento que viabiliza la recolección de conocimiento de forma organizada y sistematizada. La presente investigación de enfoque cualitativo utilizó el método analítico y dogmático.

El método analítico de investigación, conforme lo precisan Rodríguez y Pérez (2017) implica un procedimiento mediante el cual se analiza el problema a través su descomposición mental, identificando sus propiedades, cualidades, etc; permitiendo entender de forma adecuada la problemática planteada. En el presente caso, se eligió el diseño analítico debido a la naturaleza del estudio que se sustenta en el análisis en un problema determinado, del cual se requiere su descomposición. Se aplicó este método mediante la descomposición de la problemática en dos variables de estudios, los cuales fueron analizados y estudiados por separado, para posteriormente establecer su relación. Así, se distinguieron las partes de un todo y se procedió a su revisión.

Por otro lado, el método dogmático, según Agudelo et al. (2018) permite el análisis de las normas que se relacionan a la problemática planteada, permitiendo que se realice un estudio interrelacionado del conjunto normativo que se desprende del problema. Se eligió dicho método debido a que la problemática analizada se sustentó en normativa vigente y propuso su modificación, requiriéndose de un estudio e interpretación. Se aplicó el método dogmático mediante el análisis e interpretación de la normativa correspondiente al caso en función a los objetivos de investigación, lo que implica su estudio pormenorizado detectando el vacío existente y proponiendo la modificación respectiva.

3.3. Escenario de estudio y participantes

Según Robledo (2009) el escenario de estudio lo constituye el contexto en el cual se manifiesta la realidad problemática. El estudio realizado fue desarrollado en el ordenamiento jurídico peruano dado que se analizan instituciones jurídicas que son aplicables de manera general a todos y no únicamente a un grupo o institución o a un determinado espacio.

Los sujetos participantes que constituyen la población, estuvieron conformados por profesionales en derecho, es decir la totalidad de abogados especialistas que mantengan conocimiento sobre el estudio, debido a que el tema de investigación se desarrolla en ese ámbito. Se debe tener presente que la población hace referencia a todo el conjunto de individuos o elementos que tiene un determinara cualidad o característica (López P. , 2004). En este caso, se hizo uso del siguiente criterio a efectos de elegir la población: criterio de población intencionada, debido a que se buscó a profesionales que se desempeñen en el ámbito jurídico y tengan conocimientos sobre el tema en general.

La muestra es el subconjunto o una parte de la población (López, 2004). En este caso, se utilizó como criterio: la muestra de juicio o intencionada conformada por 3 abogados especialistas. Fue intencionada debido a que solo se buscó recabar información sobre personas con conocimiento y experiencia específica en el ámbito civil. Las personas elegidas son profesionales en el derecho civil, materia que compete a la presente tesis, por lo que sus opiniones y respuestas fueron adecuadas para alcanzar los objetivos planteados.

3.4. Estrategia de producción de datos

En este caso, considerando que el enfoque fue cualitativo, a partir de la observación e interpretación se obtuvo la información para el inicio y conclusión de la investigación. Para la búsqueda de información relevante se hizo uso de medios como internet que permitió el acceso a archivos digitales, repositorios universitarios, libros electrónicos y revistas digitales. Además,

se hizo la búsqueda de profesionales de derecho con conocimiento sobre el tema. Se seleccionaron todos los documentos que contenían información específica sobre las categorías de estudio y tres profesionales del derecho.

Para proceder con el análisis, se tuvieron que utilizar técnicas de investigación como lo son el análisis documental y las entrevistas a especialistas en la materia. El análisis documental, según Dulzaides y Molina (2004) se caracteriza por ser como un conglomerado de operaciones intelectuales mediante el cual se analizan documentos de forma sistematizada. Así, mediante este análisis de recolectaron y estudiaron los diferentes documentos relacionados a la problemática del caso, a través del instrumento denominado ficha de análisis, lo que comprendió no solo aspectos dogmáticos, sino también jurisprudenciales que sirvieron para los resultados obtenidos.

Se considera que esta técnica de investigación es adecuada para investigaciones cualitativas, y es utilizado en la mayoría de estudios, especialmente cuando se utiliza el método analítico y dogmático que requieren de abundante información.

Por otro lado, Flogueiras (2016) comenta que la entrevista constituye una técnica la cual permite recolectar información o datos de importancia para la investigación. En ese sentido, se efectuaron una serie de preguntas a especialistas sobre el caso y se recolectó información trascendente que favoreció a los objetivos propuestos.

Se realizó esta técnica a través del instrumento de recolección de datos guía de entrevista que es adecuada para investigaciones cualitativas y que permite sistematizar las respuestas de los entrevistados para su interpretación respectiva, lo que coadyuvó a alcanzar los objetivos planteados. La guía de entrevista es un instrumento generalmente utilizado en distintas investigaciones, y es pertinente para la técnica utilizada, lo que favoreció al presente estudio. Mediante el uso de este instrumento se han respetado los criterios éticos relativos a la

integridad y honestidad obteniendo el consentimiento informado de cada participante y la protección de su confidencialidad.

3.5. Análisis de datos

En este punto, se usó el análisis de contenido y temático que según Díaz (2018) implica realizar un examen de la información recolectada referente a los diversos temas y tópicos. De esta forma, se procedió al análisis del contenido documental recolectado para su estudio e interpretación, lo que comprendió analizar aspectos relevantes y relacionados al tema de investigación, como el derecho de propiedad, el fraude inmobiliario y el tercero de buena fe registral. Se hizo un análisis de antecedentes de estudio, bases teóricas y disciplinas relacionadas a las categorías de estudio que permitieron establecer un marco teórico adecuado para respaldar los objetivos planteados.

En el mismo sentido se extrajeron las respuestas de las entrevistas realizadas para su respectivo análisis en conformidad con la problemática que se ha planteado. En este caso, se sistematizaron las respuestas en una tabla bajo el formato apa 7tma edición siguiendo los lineamientos de la Universidad Norbert Wiener y luego se procedió con su interpretación en función a las preguntas realizadas, obteniendo respuestas convergentes y divergentes por cada objetivo planteado.

Por otro lado, se sistematizó jurisprudencia relevante que se encontraba relacionada a la problemática planteada, detallándose una sumilla importante sobre los fundamentos consignados.

Bajo estos aspectos, analizados los datos que se recolectaron a lo largo de la investigación se procedió a ordenarlos en consideración a criterios propios, y se realizó la discusión de resultados a través de la triangulación que comprendió los objetivos, marco teórico y los resultados obtenidos. La discusión se realizó en base a cada objetivo y permitió obtener

una comprensión clara de los resultados generales que fueron abordados en las conclusiones y recomendaciones de estudio.

3.6. Criterios de rigor

Según referencia de Lozada y Yangalí (2022) es ineludible que se consideren los siguientes criterios: credibilidad, transferibilidad, confirmabilidad y auditabilidad. En cumplimiento de la credibilidad, el presente estudio utilizó técnicas fiables y generalmente utilizadas, que permitieron alcanzar los objetivos del proyecto, como lo son el análisis documental y las entrevistas, las cuales fueron efectuadas mediante fichas de análisis y guía de entrevistas, mismas que fueron validadas por el asesor respectivo en su oportunidad.

Respecto a la transferibilidad, el estudio realizado muestra resultados que pueden ser generalizados como la importancia del derecho de propiedad, la desprotección legal del propietario y la jurisprudencia no uniforme, los cuales permitirán que sean analizados de manera comparativa en otros contextos.

Se evidencia confirmabilidad, debido a que la interpretación o análisis de la información es neutra, es decir es objetiva y responde a razones válidas y concretas a la luz del ordenamiento jurídico.

Finalmente, respecto a la auditabilidad, la tesis elaborada ha seguido los lineamientos establecidos en la guía otorgada por la Universidad Privada Norbert Wiener, por lo que se han seguido criterios pautados para obtener los datos, dejando de lado cualquier supuesto de decisión arbitraria del investigador.

3.7. Aspectos éticos

Parra y Briceño (2013) han precisado que los aspectos éticos comprenden el cumplimiento de los cánones metodológicos establecidos. La presente investigación se ha desarrollado bajo la elaboración de la guía de investigación de tesis cualitativa de la

Universidad Norbert Wiener y bajo la utilización de las normas APA séptima edición otorgada por la misma universidad. En ese sentido, todo el contenido del proyecto ha sido debidamente referenciado estrictamente, dando cumplimiento a los requerimientos exigidos.

Por otro lado, las entrevistas realizadas a los especialistas en la materia han sido consignadas bajo el consentimiento informado de los participantes, respetándose la confidencialidad de datos. De esta manera, la presente tesis goza de integridad académica y científica durante todo el proceso de investigación, respetándose derechos de autor, honestidad al momento de consignar los resultados y garantizando la confidencialidad de los participantes.

CAPÍTULO IV. PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. Resultados y triangulación

Colás (2012) ha establecido que los resultados se conceptualizan como la contribución que el investigador realiza a la solución de la problemática planteada, con el uso de los métodos y técnicas planteadas.

En el presente caso, los resultados de investigación que comprenden las entrevistas y jurisprudencia recabadas permiten que se alcance la solución al problema planteado a través de los objetivos de investigación.

Por su parte Charres et al. (2018) han precisado que la triangulación se constituye como técnica que tiene como finalidad facilitar el uso de diversos métodos para articular y validar los datos mediante un análisis cruzado.

En este caso, se ha efectuado la triangulación a través de los objetivos de estudio, las teorías del estado de la cuestión y los resultados obtenidos.

A continuación, se presentan los resultados:

Entrevistas:

Objetivo general: Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad (D.P) frente al tercero de buena fe registral (TBFR) en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

Tabla 1. Respuesta entrevistados objetivo general

Preguntas/ Entrevistados	(E-1)	(E-2)	(E-3)
¿La Constitución Política del Perú garantiza de forma efectiva el derecho de propiedad?	<p>La Constitución contiene dentro de sus normas la inviolabilidad del D.P, lo que implica que ningún privado o el Estado puede afectar este derecho, exceptuando los casos previstos en la misma norma, por lo que bien puede decirse que, al existir la inviolabilidad establecida a nivel constitucional, su protección debería resultar efectiva.</p>	<p>La carta fundamental si garantiza el D.P, lo regula como derecho fundamental y establece su inviolabilidad. De ahí que existen supuestos en los cuales se genera una afectación a este derecho, no constituye una falta deficiente de la misma Constitución, sino de la misma permisión del legislador al permitir este tipo de vulneraciones.</p>	<p>Si existe esta garantía a nivel Constitucional, sin embargo, no se hace efectiva en la práctica, pues existen supuestos en los que se vulnera el D.P, como es el supuesto de fraude inmobiliario en el que no se evita la inscripción de derechos adquiridos fraudulentamente, afectando el interés de los propietarios.</p>
¿Existe vulneración del derecho de propiedad	<p>En estos supuestos, es evidente la afectación que se genera al legítimo propietario ante la</p>	<p>Si existe afectación en estos casos, pues pese a que el acto inscrito deviene de un</p>	<p>Este es un tema muy concreto y evidente, pues se han realizado varios análisis del artículo 2014</p>

frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	conurrencia de TBFR, pues la legislación peruana opta por protegerlo en virtud del artículo 2014 del Código Civil, aun cuando el acto anterior es nulo o adolece de una nulidad radical.	fraude, el Código Civil tutela al TBFR en aplicación del artículo 2014. No se establece una situación favorable para el propietario primigenio.	del Código Civil que ha protegido al TBFR aun cuando el acto inscrito del cual deviene su derecho goza de nulidad radical. Se cuestiona precisamente la afectación al propietario primigenio, el cual no goza de ningún mecanismo para defenderse. Un intento de protección poco eficiente es la Ley 3013, la cual no es efectiva cuando se está en el proceso de inscripción y no cuando ya está inscrito. Debe considerarse que los casos de fraude inmobiliario son delitos de cierta trascendencia y que no deben generar un perjuicio de esta naturaleza, más aún si el Estado es quien debe procurar la protección de D.P
---	--	---	--

¿Cómo debería ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?

La problemática establece la contraposición de dos intereses, el del propietario y del TBFR, y la legislación civil ha optado por proteger a este último, sin embargo, esto permite establecer que la propiedad en realidad si es un derecho que puede afectarse, razón por la cual, en estos casos, ante la existencia de fraude inmobiliario se debe proteger al propietario declarando la nulidad de la inscripción del TBFR y la nulidad de la transferencia, es decir toda la cadena de transferencias.

Lo solución más lógica para este caso, es que se garantice al propietario quien ha perdido de forma ilegítima el D.P; sin embargo, no se debe dejar de lado al TBFR, pues tampoco ha actuado de mala fe, razón por la cual el Estado sería quien indemnice a este tercero y en aras de proteger la propiedad, la misma sea restituida al propietario afectado.

Considero que este caso, sea el Estado quien indemnice al propietario, pues ha sido precisamente la permisión de la inscripción del acto fraudulento lo que ha generado la pérdida del derecho de propiedad.

Objetivo específico 1. Proponer como debe ser la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.

Tabla 2. Respuesta entrevistados objetivo específico 1

Preguntas/ Entrevistados	(E-1)	(E-2)	(E-3)
<p>¿Cuál es la trascendencia del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano?</p>	<p>Tiene múltiples connotaciones, pues es trascendente a nivel económico en la relación al tráfico inmobiliario, tiene una función social e incluso se encuentra ligado a la dignidad de la persona humana, razones por las cuales es un derecho constitucional.</p>	<p>En primer lugar, tiene una gran importancia en la economía peruana, pues mediante las compraventas, usufructos, hipotecas, etc, se genera un dinamismo en el tráfico inmobiliario, lo que incide positivamente en la economía del país. En segundo lugar, su ejercicio se encuentra en relación con la dignidad de la persona humana.</p>	<p>La trascendencia del D.P se puede evidenciar en distintos campos, en el económico y social. Tal es su importancia que incluso es presentado como el centro medular del derecho privado patrimonial como lo ha señalado Varsi en algunos de sus artículos.</p>
<p>¿Se garantiza esta trascendencia frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?</p>	<p>En lo que respecta a la dignidad de la persona y las cuestiones morales involucradas por la pérdida de este derecho no, sin embargo, no se afecta su</p>	<p>Claro que se afecta, pues se despoja de un derecho fundamental a una persona, afectando más que su economía, su</p>	<p>Frente al TBFR, no se estaría garantizando esta trascendencia, pues una de las características que determina su importancia es la protección</p>

	trascendencia económica, pues se dinamiza el tráfico inmobiliario. La cuestión se centra más en la afectación económica para el mismo propietario y la afectación a su derecho fundamental.	esfera moral.	constitucional, y al preferirse al TBFR se afecta esta protección.
¿Considera que existe una colisión entre el derecho de propiedad reconocido en la Constitución y el artículo 2014° del Código civil en los casos de fraude inmobiliario?	Si y por lo tanto necesita de una respuesta legislativa adecuada en la cual pueda integrarse alguna modificación o derogación que integre estos articulados de forma armónica.	Al igual que en la mayoría de las normas, si existe una incompatibilidad, precisamente porque el 2014 no permite que se genere una protección al propietario cuando concurre el tercero, cuyo derecho deviene de actos fraudulentos o nulidades radicales.	Creo que si existe colisión, en el sentido de que no se va a proteger al propietario si se configuran los presupuestos descritos en el 2014, lo que bien podría considerarse contrario a la misma Constitución.

Objetivo específico 2. Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

Tabla 3. Respuesta entrevistados objetivo específico 2

Preguntas/ Entrevistados	(E-1)	(E-2)	(E-3)
¿Cómo es la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	La misma Constitución establece la inviolabilidad del D.P, es decir que no se permitirá que ningún privado o el mismo Estado lo afecte, exceptuando los casos establecidos por la misma constitución.	Se protege a través de diferentes mecanismos judiciales, además de lo establecido por la misma Constitución, por ejemplo, mediante acciones como la reivindicación de propiedad en caso de que el propietario de vea afectado.	Se protege a través de la misma Constitución (aunque no sea efectivizado), cuando se establece que nadie puede ser privado del D.P a excepción de los casos establecido y previa indemnización.
¿Se cumple con la disposición contenida en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	Si la ley no otorga protección al propietario, entonces no se cumple, pues ya nada puede hacer para recuperar la propiedad perdida.	No se cumple, pues se protege al TBFR según el 2014 del Código Civil, por lo que en realidad se estaría violando el D.P.	La Constitución establece claramente que el D.P. es inviolable, pero basta la existencia de actos ilícitos que configuran la existencia de un TBFR, para que no se respete o se

			cumpla con esta disposición.
<p>¿Considera que frente a una venta fraudulenta no solo debe declararse la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también la del tercero de buena fe registral y prevalecer el derecho de propiedad?</p>	<p>Sería lo más lógico en concordancia con el artículo 70 de la Constitución, pues no resulta viable e incluso razonable que se despoje el D.P a través de actos fraudulentos.</p> <p>Considerando que se trata de un derecho fundamental que incluso trasciende a nivel internacional, si debiera prevalecer frente al TBFR, pero solo en estos casos cuando la inscripción deviene de actos fraudulentos.</p>	<p>Considero que sí, debido a que su inscripción deviene de actos fraudulentos que han perjudicado a un propietario.</p> <p>La respuesta puede generar controversia, no obstante, ya se ha discutido en el Pleno Jurisdiccional del 2012, dejando claro que debe prevalecer el propietario, precisamente por tratarse de una nulidad radical, aunque este criterio no se haya respetado en la jurisprudencia posterior.</p>	<p>Este aspecto es discutible y pueden existir diversas posturas, especialmente si se toma en cuenta la buena fe del TBFR; sin embargo, mi postura es que si el propietario no tiene la culpa de perder su derecho, lo más razonable es que se declare la nulidad de dicha inscripción.</p> <p>Se está hablando de actos ilícitos y contrarios a la ley que han originado un derecho, por lo que es evidente que se deba preferir al propietario primigenio.</p>

Interpretación y análisis de las respuestas

Objetivo general: Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

Tabla 4. Interpretación resultados objetivo general

Entrevistados/ respuestas	(E-1)	(E-2)	(E-3)
<p>1 ¿La Constitución Política del Perú garantiza de forma efectiva el derecho de propiedad?</p>	<p>La máxima norma si garantiza el D.P, sin embargo, en la práctica no se hace efectiva esta protección pues se materializan ciertos supuestos como el estudiado en el cual se evidencia la su afectación.</p>		
<p>2 ¿Existe vulneración del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?</p>	<p>La vulneración al propietario es evidente en estos casos pues la norma ha preferido al TBFR, cuando debió preferir al titular original. De esta manera no se evidencia o materializa que exista una situación favorable para el propietario.</p>		
<p>3 ¿Cómo debería ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?</p>	<p>Ante la existencia de dos intereses contrapuestos, debería protegerse el D.P, a través de su restitución y declarando la nulidad de la inscripción del TBFR, el cual debe ser indemnizado porque tampoco ha tenido responsabilidad alguna por el fraude cometido.</p>		

Primer objetivo específico Proponer como debe ser la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.

Tabla 5. Interpretación resultados objetivo específico 1

Entrevistados/ respuestas	(E-1)	(E-2)	(E-3)
1	¿Cuál es la trascendencia del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano?		
	La trascendencia del D.P se ve materializada en los siguientes aspectos: económico (mediante el tráfico inmobiliario), social y en la dignidad de la persona, de tal forma que se manifiesta como el centro medular en el derecho privado patrimonial.		
2	¿Se garantiza esta trascendencia frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?		
	No se garantiza, especialmente en lo que refiere a la dignidad de la persona humana, pues al despojarse al titular de su derecho, se atenta contra la dignidad humana, causando, además de una afectación económica y una afectación moral.		
3	¿Considera que existe una colisión entre el derecho de propiedad reconocido en la Constitución y el artículo 2014° del Código civil en los casos de fraude inmobiliario?		
	Existe una colisión o incompatibilidad, en tanto la normativa civil desprotege al propietario primigenio en estos supuestos, lo que es contrario al artículo 70 de la Constitución.		

Segundo objetivo específico: Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

Tabla 6. Interpretación resultados objetivo específico 2

Entrevistados/ respuestas	(E-1)	(E-2)	(E-3)
<p>1 ¿Cómo es la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?</p>	<p>La inviolabilidad del D.P es garantizada a través de la misma disposición constitucional y a través de mecanismos idóneos implementados para la defensa de la propiedad, y en el mismo sentido es protegido mediante ciertas restricciones.</p>		
<p>2 ¿Se cumple con la disposición contenida en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?</p>	<p>En el supuesto descrito, no se cumple con la disposición de la inviolabilidad pues se despoja al propietario en preferencia del TBFR, por lo que basta solo la existencia de actos ilícitos para que no se cumpla con la regulación constitucional.</p>		
<p>3 ¿Considera que frente a una venta fraudulenta no solo debe declararse la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también la del tercero de buena fe registral y prevalecer el derecho de</p>	<p>Si debería declararse la nulidad, resultando lógico en protección del D.P, precisamente porque la inscripción deviene de un acto de fraude, sin embargo, también debería garantizarse el interés del tercero a través de una indemnización.</p>		

propiedad?

Jurisprudencia:

Tabla 7. Jurisprudencia

Casación N° 5280-2006-Lima

En este supuesto, se generaron dos transferencias de manera sucesiva de una propiedad, de las cuales la primera fue producto de una falsificación de documentos. En este caso, la Corte Suprema protegió al tercero de buena fe en aplicación del 2014 del Código Civil.

Casación 4419-2009

Al igual que en el caso anterior, en este supuesto se realizaron dos transferencias de un bien de dominio público el cual adquirió dicha calidad en virtud de una resolución administrativa. Este bien, fue materia de una venta falsa en 1984 con su respectiva inscripción y generó 5 transferencias sucesivas. En ese supuesto, la Corte Suprema optó por proteger al propietario (que era el Estado) en virtud de que en el Registro aparecía que era un bien de dominio público, inaplicando el 2014 del CC.

Casación N° 5745-2011-Lima

En el presente caso, también se materializaron transferencias sucesivas. En este supuesto, existió una falsificación de la EP y de la resolución judicial que declaraba el levantamiento de una medida cautelar impuesta. Ello con la intención de poder generar más transferencias posteriores.

En este caso, se declaró la nulidad de las transferencias anteriores, pero se mantuvo la última, en virtud del artículo 2014 del CC, es decir amparó al tercero de buena fe registral por confiar en la información que brinda el registro. En este punto, conviene tener presente el fundamento destacado de esta casación, el cual hizo referencia a que se confió en lo que se publicitaba en el registro.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2012

Este Pleno se dio precisamente en atención a los casos de fraude inmobiliario y la concurrencia de tercero de buena fe, de tal forma que se planteó la siguiente interrogante ¿La fe pública registral protege en el caso de las falsificaciones de títulos? (que es un supuesto de fraude inmobiliario)

Se presentaron dos ponencias: sobre la primera, se hizo precisión que la fe pública registral protegería a estos terceros pese a que el acto previo es nulo o falso, ello en conformidad con el artículo 2014 del CC. Esto implica que no era de consideración la magnitud del vicio que había generado la inscripción.

Por otro lado, la segunda ponencia estableció que esta fe pública registral no podría proteger al tercero cuando existen vicios radicales de nulidad, como son los supuestos de fraude inmobiliario. En esta ponencia se hizo referencia al artículo 70 de la Constitución.

Como conclusión, se adoptó por mayoría la segunda ponencia, es decir proteger al propietario frente al tercero de buena fe en los casos de falsificación.

Casación 800-2015-Huánuco

En ese supuesto se planteó una demanda de nulidad de EP y la respectiva inscripción en virtud de haberse realizado a través de fraude inmobiliario.

Cabe mencionar que el bien del legítimo propietario había sido vendido a un tercero quien procedió al registro. En este supuesto, la Corte Suprema precisó que debía aplicarse el 2014 del CC, y por lo tanto en virtud de la fe pública registral, se mantenía el derecho del tercero. Es decir que optó por proteger a este tercero en virtud del propietario legítimo.

Expediente 0018-2015-PI/TC

Finalmente se tiene la sentencia del Tribunal Constitucional, en la cual realizó un análisis sobre la buena fe en este tipo de conflictos, es decir cuando existe fraude inmobiliario y la concurrencia de este tercero.

En ese sentido, el TC estableció que para que este tercero sea considerado de buena

fe y mantenga el derecho inscrito, es necesario que se materialicen ciertos requisitos en su conducta, de tal forma que pueda evidenciarse cierta diligencia y prudencia. Sin embargo, no desarrollado a mayores rasgos la situación del propietario afectado.

4.2. Discusión de resultados

Huancani et al. (2021) han manifestado que la discusión implica expresar de una forma concisa y detallada la interpretación y contrastación de los resultados encontrados. Es decir que implica el análisis, interpretación y contraste de los resultados que se han obtenido y han contribuido a la solución de la problemática identificada.

Se ha establecido que el derecho de propiedad, como un derecho fundamental, no es garantizado de forma efectiva ante el tercero de buena fe registral en los supuestos de fraude inmobiliario.

Objetivo general Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

De las entrevistas recabadas, ha quedado perfectamente establecido según la posición de los especialistas, que, si bien la Constitución estipula la protección de este derecho, en la práctica no se cumple con efectivizarse, precisamente porque existen supuestos como el caso del fraude inmobiliario en los que se afecta de manera irremediable, siendo de necesidad que el legislador procure una solución efectiva. Esto se alinea con Gonzales (2018) quien alegó que el propietario no goza de tutela real cuando concurre el tercero de buena fe en los supuestos de fraude inmobiliario, existiendo normas que terminan por vulnerarlo.

En ese sentido, como se estableció, sí se materializa una afectación al propietario cuando existe este tercero de buena fe, dado que la legislación peruana ha optado por regular a nivel normativo la protección del tercero aun cuando el derecho del otorgante se rescinda o anule, cabe decir, aun cuando la inscripción del derecho devenga de actos fraudulentos. Esto evidentemente deja en un estado de desamparo al propietario, pues no tiene posibilidad alguna de recurrir al algún mecanismo idóneo para solicitar una adecuada tutela. Esto concuerda con

Santiesteban (2023) quien precisó que se ha procurado proteger al tercero, dejando en desamparo al propietario primigenio.

Así, en estas situaciones, al existir dos intereses en contraposición, debe optar por la solución más lógica dada la protección constitucional de este derecho. Es necesario precisar que la protección del derecho de propiedad tiene una connotación constitucional y la protección que se otorga al tercero, radica en una norma que materializa un principio registral, por lo que, en una ponderación de intereses y derechos, resulta lógico que se opte por proteger al legítimo propietario, quien en buena cuenta también tendría buena fe. Esto concuerda con los antecedentes Hernández (2022), Guardiola (2021), Arruñada (2020), Villarroya (2020) y Gonzales (2018), quienes han referido sobre la protección de la propiedad y la seguridad jurídica, alineándose al objetivo planteado.

De esta manera, es factible establecer que resulta contrario al ordenamiento jurídico, que se otorgue una solución registral a un caso complejo como es la afectación del propietario ante el fraude inmobiliario, toda vez que se ve inmerso una situación que no puede ser dejada de lado: el despojo de un derecho a través de actos ilícitos.

Primer objetivo específico Proponer como debe ser la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.

En este caso, se ha establecido que la propiedad adquiere una trascendencia en distintos casos, a nivel económico, social e incluso en relación la propia persona, pues se encuentra vinculado a la dignidad de la persona humana. Naturalmente, se estableció que no se garantiza esta trascendencia, especialmente en lo que refiere a la dignidad y la economía del mismo titular. Esto concuerda con Varsi (2017) y Cordero (2008) quien ha referido sobre la

importancia de la propiedad en el proyecto de vida del ser humano y la trascendencia que ha adquirido desde el derecho romano.

Esta premisa es coherente y objetiva, pues independientemente del aspecto económico, cuando el titular del derecho lo pierde se ve afectado también a nivel emocional, materializándose una afectación al aspecto psicológico, hecho que no se puede remediar cuando la propiedad ya está en manos de este tercero registral. De esta forma, al perjudicarse un derecho fundamental, es factible establecer que existe colisión entre el artículo 70 de la Constitución y el artículo 2014 del CC.

Es más, es acertado señalar que un título que ha sido constituido sin la voluntad del propietario y que luego es legitimado en virtud de este artículo de la legislación civil, es una cuestión no concebible en relación con la protección de los derechos fundamentales. Evidentemente la trascendencia de este derecho no es tomada en cuenta. La solución lógica es la nulidad de los títulos inscritos y que se tutela al legítimo propietario, debido a que no se estaría garantizado su importancia a nivel social, que según Sanroman (2014), involucra el desarrollo de la sociabilidad del ser humano.

Segundo objetivo específico, Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.

Se ha establecido que la inviolabilidad implica, según la misma Constitución, que nadie puede ser privado del derecho de propiedad, exceptuando los casos establecidos en la misma normativa. Esta disposición constitucional, debería ser suficiente para garantizar la propiedad de una persona; sin embargo, pareciera una disposición sin mayor efecto práctico. Esto es concordante con los doctrinarios Varsi (2019) y Gonzales (2018), quien han establecido que

este carácter de “inviolable” debe implicar efectivamente que ni el Estado ni los particulares pueden afectarla.

En ese sentido, en virtud de esta inviolabilidad, el propietario debería prevalecer frente al tercero de buena fe registral. Precisamente porque existen razones objetivas, por ejemplo que la apariencia de legalidad (porque eso se genera en relación a la aplicación del artículo 2014 para casos de fraude inmobiliario) no ha sido producida por el legítimo propietario quien también tendría buena fe, sino por un acto ilícito; además, no resulta lógico que en un sistema jurídico solo se proteja de manera exclusiva a un tercero adquirente bajo la fe pública registral, considerando que en los supuestos de fraude inmobiliario, el propietario no ha tenido responsabilidad alguna que haya generado el despojo de su derecho.

Se concuerda que se sitúa al propietario en una posición jurídica de desventaja y bien considerada injusta para el derecho, pues no tiene mecanismos adecuados para que su derecho sea protegido. De esta forma, al permitir este despojo de la propiedad, se evidencia que en la práctica este derecho no tiene una protección, pues fácilmente puede ser afectado a través del fraude inmobiliario.

Entonces, debe considerarse que la disposición de la inviolabilidad no solo es una simple disposición sin mayor trascendencia en el ordenamiento jurídico, sino que tiene tal importancia que implica que la propiedad se debe mantener incólume en el patrimonio del titular, lo que supone que se deben rechazar todas las intromisiones que devengan de actos contrarios al derecho.

Esto es concordante con los antecedentes , Hernández (2022), Guardiola (2021), Arruñada (2020), Villarroya (2020) y Gonzales (2018), quienes han dejado en evidencia, no solo la importancia del derecho de propiedad, sino la efectiva falta de protección existente en

el ordenamiento jurídico, reforzando lo acotado por los entrevistados, que no se respeta la inviolabilidad de este derecho.

Ahora bien, si existe un problema a nivel legal, la jurisprudencia tampoco contempla una solución concreta o que sea vinculante, pues como se observa hasta el año 2012 se establecían criterios diferentes, protegiéndose al propietario en algunos casos y protegiéndose al tercero en otros, siendo de mayor preponderancia la protección de este tercero por parte de la jurisprudencia.

Es recién a través del Pleno Jurisdiccional Nacional Civil del 2012 en el que se reconoce la protección al derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el supuesto del fraude inmobiliario, haciéndose precisión del artículo 70 de la Carta Magna que establece la inviolabilidad de la propiedad, y que la fe pública no protegería a los terceros cuando se trate de nulidades radicales como lo es el acto que surge de un fraude inmobiliario, toda vez que ello atenta contra la inviolabilidad de este derecho, razón por la cual el artículo 2014 debía interpretarse desde la perspectiva constitucional.

Sin embargo, dicho pleno no tuvo mayor repercusión, pues como se evidencia, en posteriores casaciones se optó por proteger al tercero de buena, llegando solo a analizar su buena fe mediante actos prudentes y diligentes, según lo ha establecido el Tribunal Constitucional, pero sin realizar un análisis necesario sobre la situación del legítimo propietario.

Es más, existe la Ley N° 30313 que tuvo como objeto regular la oposición al procedimiento de inscripción y la cancelación de asientos cuando exista fraude inmobiliario; sin embargo, no tiene mayor repercusión cuando ya se ha transferido a un tercero. Incluso en su artículo 5 establece que la cancelación de las inscripciones no llega a afectar al tercero constituido en conformidad con el artículo 2014 del CC.

Se evidencia que no existe una protección efectiva al legítimo propietario, por lo que debe posibilitarse la restitución de la propiedad. No se pretende dejar en desamparo a este tercero, quien tampoco tiene la culpa de confiar en la información del registro, razón por la cual sería factible que reciba una indemnización por parte del Estado, ya que se ha permitido el fraude a través del registro.

Figura 1. Categoría derecho de propiedad y subcategorías

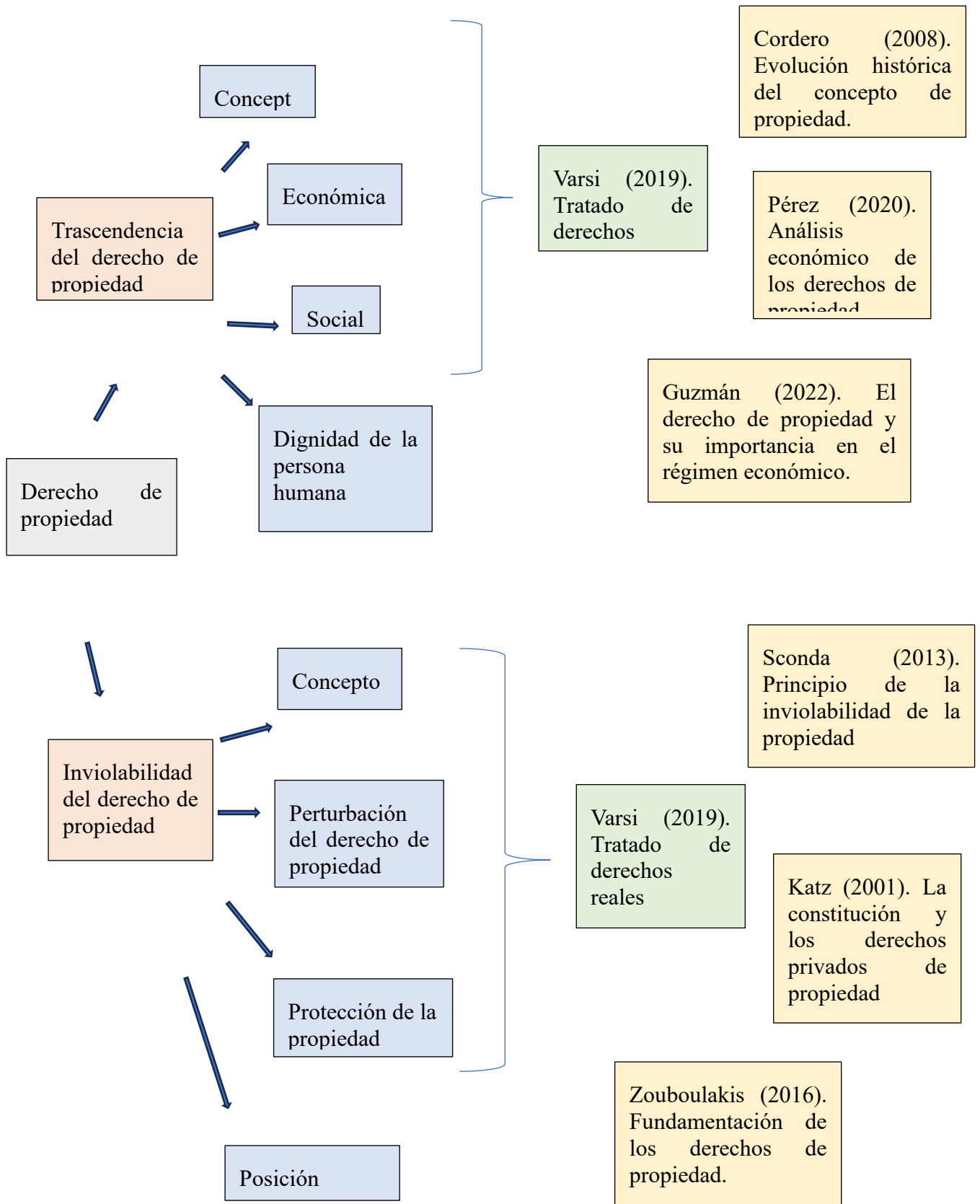
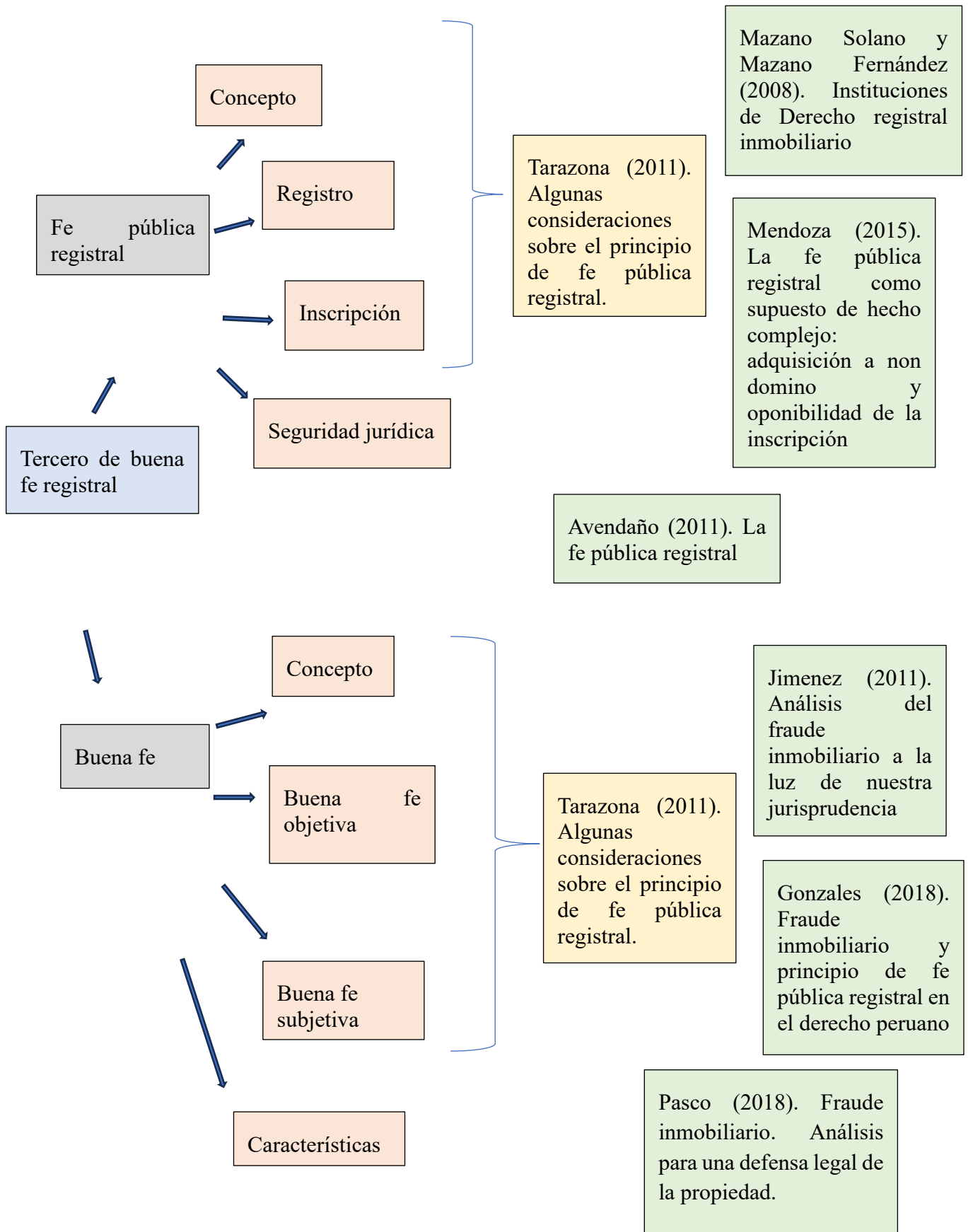


Figura 2. Categoría tercero de buena fe registral y subcategorías



CAPÍTULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

Primera. – Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022. La protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario debe materializarse a través de la restitución de la propiedad al legítimo propietario declarando la nulidad de la inscripción del tercero registral, la cual deviene de un acto fraudulento; sin embargo, se deberá otorgar una indemnización a este tercero a cargo del Estado por el perjuicio generado. Como implicancia teórica, se contribuirá a la mejora continua de la protección de los derechos fundamentales mediante la discusión académica y jurídica de la problemática analizada, y como implicancia práctica se brindará una solución adecuada a los problemas relacionados con propietarios y terceros de buena fe en casos de fraude de bienes inmuebles. Lo más importante de esta proposición fue que se otorgó una protección más efectiva al derecho de propiedad. Lo que más ayudó a esta proposición fue el abundante material bibliográfico, porque se pudieron recabar antecedentes y teorías sobre el problema investigado. Lo más difícil fue la limitación de tiempo y recursos, porque no se contaba con tiempo suficiente debido a los estudios y el trabajo.

Segunda. – Proponer como debe ser la protección de la transcendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022. La protección de la transcendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario debe materializarse a través del reconocimiento del derecho de propiedad como un derecho que tiene incidencia en el aspecto económico, social y en la dignidad de la persona humana. Así, se concluye que un propietario no puede ser despojado de su derecho bajo ninguna circunstancia cuando existen actos fraudulentos que legitiman el derecho de un tercero. Como implicancia teórica, se contribuye al acervo jurídico

y doctrinario sobre la importancia de este derecho, lo que coadyuba a enriquecer otras investigaciones relacionadas al tema, y como implicancia práctica, la sociedad podrá comprender la trascendencia de la propiedad en distintos ámbitos. Lo más importante de esta proposición fue reconocer la trascendencia del derecho de propiedad, porque en la práctica no era reconocida ni valorada en estos supuestos. Lo que más ayudó en esta proposición fue el material bibliográfico consignado en el estado de la cuestión. Lo más difícil fue la búsqueda de material en inglés, porque existe ausencia en su dominación.

Tercera. – Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022. La protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario debe materializarse a través de la modificación del artículo 2014° del Código Civil que regula la protección al tercero de buena fe registral. Se establece que el derecho de propiedad es inviolable; sin embargo, ante fraude inmobiliario y la existencia de un tercero de buena fe, este derecho de vuelve violable, razón por la cual es necesario que se considere que la cláusula de inviolabilidad no es una disposición superflua, sino que implica que el patrimonio del titular se mantiene incólume ante este tipo de situaciones. Como implicancia teórica se contribuirá al debate académico sobre la inviolabilidad de este derecho y servirá como sustento para futuros estudios que cuestionen esta cláusula, y como implicancia práctica, la modificación propuesta servirá como mecanismo práctico para garantizar a los propietarios. Lo más importante de esta proposición fue que se garantizó la inviolabilidad del derecho de propiedad, porque en la práctica no tiene aplicación alguna frente al artículo 2014 del Código Civil en casos de fraude. Lo que más ayudó a esta proposición fue el análisis realizado sobre la normativa aplicable al caso y la jurisprudencia recabada, porque dejó en evidencia esta falta de protección. Lo más difícil en esta proposición fue recabar la jurisprudencia relevante, porque no se encontraba sistematizada.

5.2. Recomendaciones

Primera. - Se recomienda que en los casos en los que exista un enfrentamiento del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario se garantice la restitución del derecho de propiedad al legítimo propietario, lo que debe implicar que a través del proceso judicial respectivo se declare la nulidad de la inscripción, no solo del otorgante, sino también del tercero de buena fe registral al acreditarse el supuesto de fraude inmobiliario. Para tal efecto, el propietario legítimo debe acreditar el fraude inmobiliario, haber solicitado la nulidad de la inscripción de quien cometió el fraude y haber interpuesto la denuncia respectiva. En el mismo sentido, debe crearse un fondo estatal para proceder con la indemnización al tercero registral, debido a que es responsabilidad del Estado a través de los Registros Públicos garantizar la seguridad jurídica de los derechos inscritos. La indemnización comprenderá el valor pagado por el bien adquirido y los gastos de inscripción.

Segunda. – Para garantizar la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario es necesario que los jueces resuelvan a favor del legítimo propietario considerando el Pleno Jurisdiccional del año 2012 o en su defecto se emita una sentencia vinculante a través de un Pleno Casatorio donde se deje en evidencia la importancia de este derecho y su protección frente a un principio registral.

Tercera. – Para garantizar la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario es necesario de la modificación del artículo 2014° del Código Civil en los siguientes términos:

5.3. Alcance de propuesta de ley

Proyecto de ley

El autor que suscribe, Edmundo Aarom Cordova Rodríguez, bachiller de la Universidad Privada Norbert Wiener, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa, consagrado en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, propone el siguiente proyecto de ley:

LEY DE MODIFICA EL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL PARA ESTABLECER LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN SUPUESTOS DE FRAUDE INMOBILIARIO

I. EXPOSICION DE MOTIVOS

En los últimos años, el sector inmobiliario ha cobrado especial importancia por su crecimiento y desarrollo, lo que ha generado que se incremente el consumo de bienes inmuebles, y que los precios también sean elevados. Esto sin duda ha resultado beneficioso no solo para la economía del país, sino también para los ciudadanos que adquieren estos bienes para beneficio propio o para generar ingresos que procuren la satisfacción de sus necesidades; sin embargo, a la par del desarrollo de este sector, también se han incrementado los actos ilícitos que terminan por despojar al propietario de sus bienes, materializándose supuestos de fraude inmobiliario.

El fraude sobre los bienes inmuebles es un problema latente en el ordenamiento jurídico peruano, y ha representado uno de los supuestos que más daño genera a los propietarios, pues los despoja de su propiedad, afectándolo de manera irreparable. Este es un problema que genera preocupación, pues las consecuencias negativas se manifiestan no solo en los derechos del propietario, sino también en la seguridad jurídica estática y dinámica que debe brindar el Estado en lo que refiere a los bienes inmuebles.

En estos supuestos, lo normal es que el sujeto que cometa el fraude inmobiliario transfiera la propiedad a un tercero, a través de actos como la falsificación de documentos o la suplantación de identidad, de tal forma que la propiedad pase a manos de un tercero que confía en el registro y la seguridad que brinda el Estado. De esta manera, conforme a lo establecido en el artículo 2014° del Código Civil “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”.

El Estado ha mostrado su preocupación para proteger al tercero de buena fe registral, aun cuando el derecho que ha obtenido deviene de un acto ilícito y totalmente nulo, como es por ejemplo falsificar un documento o suplantar la identidad del legítimo propietario. Esto se reafirma con la Ley N° 30313, que precisamente se promulgó con la finalidad de evitar un perjuicio para el propietario al establecer disposiciones vinculadas a la oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite por algunos supuestos de fraude inmobiliario, pero que termina por proteger al tercero de buena fe registral.

Así, el artículo 5 de la Ley N° 30313 establece que “La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil”. En otros términos, solo existe protección para el tercero de buena fe y no para el propietario afectado por el fraude inmobiliario, existiendo solo la posibilidad de que el propietario detecte al fraude y se oponga a la inscripción del registro, lo que es poco probable dada la confianza que se tiene que el Estado.

De esta manera, el objetivo de la promulgación de la presente ley, es que se prevenga y anulen todos los actos que devengan del fraude inmobiliario, lo que implica que aun cuando ya se ha

transferido la propiedad a este tercero, se anule la inscripción y se proceda con la restitución del derecho de propiedad al legítimo propietario. Esto garantiza la restitución de la seguridad jurídica que se ha vulnerado en perjuicio del propietario, a través de mecanismos de cancelación y oposición registral.

Existiendo solo normas que protegen al tercero de buena fe registral, resulta necesario que existan normas que también protejan y efectivicen la inviolabilidad del derecho de propiedad que ha sido consignada en la Constitución Política del Perú, precisamente porque en los supuestos de fraude inmobiliario quien más afectado se encuentra es el propietario. Si bien el tercero también puede resultar perjudicado, ello solo constituiría un perjuicio económico; sin embargo, el propietario además del ámbito patrimonial, también resultaría perjudicado moralmente e inclusive afectar su dignidad como ser humano, considerando la trascendencia de este derecho.

Considerando que la transferencia del derecho de propiedad es un acto solemne, toda vez que solo puede ser transferida conforme a los lineamientos y formalidades establecidas en la ley, es necesario garantizar al propietario, pues se trata de un derecho amparado a nivel constitucional.

No obstante, tampoco puede dejarse en desamparo al tercero de buena fe registral, ya que ha actuado confiando en el registro, por lo que resulta adecuado que sea indemnizado por el Estado mediante la creación de un fondo de seguros especialmente para este tipo de supuestos, ya que es el mismo Estado quien participa en el fraude y permite la vulneración del derecho de propiedad.

En ese sentido, el presente proyecto de ley, tiene como finalidad la modificación del artículo 2014° del Código Civil y el artículo 5° de la Ley 30313, Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad

o falsificación de documentación, procurando la restitución de la propiedad a favor del legítimo propietario o propietario primigenio en los supuestos de fraude inmobiliario.

Es necesario que la protección legal sea igualitaria, toda vez que cuando se produce un fraude inmobiliario, tanto el tercero como el propietario primigenio son afectados; sin embargo, este último es el que termina en mayor perjuicio tanto patrimonial como extramatrimonialmente, por lo que debe procurarse su tutela inmediata.

II. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El presente proyecto de ley no genera gasto al tesoro público, lo que implica que no tiene una incidencia negativa en la recaudación estatal de impuestos; por el contrario, tiene una incidencia positiva en la economía del país, toda vez el interés por adquirir propiedades ira en aumento al conocer que las transferencias de propiedad gozan de seguridad jurídica, y al generarse un despojo ilegítimo de la propiedad, esta podrá ser restituido a favor del propietario primigenio. En el mismo sentido, el tercero de buena fe registral al ser indemnizado podrá adquirir otra propiedad, dinamizando la economía.

III. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACION NACIONAL

La presente propuesta normativa no atenta o contraviene alguna de las normas legales contenidas en nuestro ordenamiento jurídico, al contrario, se alinea a la protección constitucional del derecho de propiedad, y busca cubrir un vacío legal existente respecto a la falta de mecanismos efectivos que protejan al propietario ante el tercero de buena fe en casos de fraude inmobiliario.

IV. RELACION CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

El proyecto de ley propuesto, se encuentra relacionado con las siguientes Políticas de Estado del Acuerdo Nacional:

- Política 01: fortalecimiento de la democracia y Estado de derecho
- Política 28: Plena vigencia de la Constitución y de los derechos humanos y acceso a la justicia e independencia judicial

V. FORMULA NORMATIVA

El Congreso de la República ha dado la siguiente ley:

LEY DE MODIFICA EL ARTÍCULO 2014° DEL CÓDIGO CIVIL PARA ESTABLECER LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN SUPUESTOS DE FRAUDE INMOBILIARIO

Artículo 1. Objeto de la ley

La presente ley tiene como objeto proteger al legítimo propietario que ha sido despojado del derecho de propiedad debido al tercero de buena fe registral en los supuestos de fraude inmobiliario, mediante la modificación del artículo 2014° del Código Civil y el artículo 5 de la Ley N° 30313.

Artículo 2. Modificación del artículo 2014 del Código Civil

Modifíquese el artículo 2014° del Código Civil conforme al siguiente texto:

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.

Esta disposición no será aplicable en los supuestos de fraude inmobiliario, en cuyo caso se declarará la nulidad de la inscripción y restitución de la propiedad al propietario primigenio. El tercero tendrá derecho a una indemnización por parte del Estado según la normativa pertinente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Única. Vigencia

La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

6. Referencias Bibliográficas

- Agudelo, O., León, J., Prieto, M., Jiménez, J., y Alarcon, A. (2018). *La pregunta por el método: : derecho y metodología de la investigación*. Editorial Universidad Católica de Colombia. <https://acortar.link/bG9pLm>
- Álvarez, A. (2020). Justificación de la investigación. *Universidad de Lima*, 1-3. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/10821>
- Arruñada, B. (2020). La seguridad Jurídica en España. *Estudios sobre la Economía Española*, (18), 1-66. <https://documentos.fedea.net/pubs/eee/eee2021-18.pdf>
- Avendaño, F. (2011). La fe pública registral. *THEMIS Revista De Derecho*, (60), 85-97. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9059>
- Avendaño, J. (1994). El derecho de propiedad en la Constitución. *Themis*, (30), 117-122. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5109858.pdf>
- Barea, E. (2015). La buena fe como requisito sine qua non en la preferencia registral inmobiliaria. *Ciencia y Cultura*, 19 (35), 9-32. <https://acortar.link/KQNvwk>
- Castro, D. (2021). *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema*. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://acortar.link/OeOllx>
- Cervantes, R. (2020). La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. *Revista oficial del Poder Judicial*, 11(13), 165-196. <https://acortar.link/acZzPc>
- Charres, H., Villalaz, J., & Martínez, J. (2018). Triangulación: Una herramienta adecuada para las investigaciones en las ciencias administrativas y contables. *Revista FAECO sapiens*, 1(1), 1-9. <https://acortar.link/IwYhOi>

- Colás-Pons, A. (2012). La introducción de resultados: necesidad desde las prácticas de la investigación científica. *EduSol*, 12 (40), 1-10. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=475748679001>
- Colmenares, A., & Piñero, L. (2008). La investigación acción, una herramienta metodológica heurística para la comprensión y transformación de realidades y prácticas socioeducativas. *Laurus*, 14 (27), 96-114. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=76111892006>
- Cordero, E. (2008). Evolución histórica del concepto de propiedad. *Revista de estudios histórico-jurídicos*, (30), 345-385. <https://acortar.link/Tg98Dt>
- De Reina, G. (2012). *El derecho registral inmobiliario y el registro de la propiedad*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4034057/2.pdf>
- Díaz, C. (2018). Investigación cualitativa y análisis de contenido temático. Orientación intelectual de revista Universum. *Revista General de Información y Documentación*, 28 (1), 119-142. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6680164>
- Díaz, R. (2022). La constitucionalización del derecho civil: un camino al equilibrio. *Ius et praxis*, (55), 221-235. <https://acortar.link/LNpu9H>
- Docavo, D., Gadea, C., & García, J. (2012). *Fraude y corrupción en el sector inmobiliario*. Universidad Autónoma de Madrid.
- Dulzaides, M., & Molina, A. (2004). Análisis documental y de información: dos componentes de un mismo proceso. *ACIMED*, 12 (2), 1-4. <https://acortar.link/eVdIFH>
- Escajadillo, F. (2017). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos. *Vox Juris*, (92), 183-208. <https://www.aulavirtualusmp.pe/ojs/index.php/VJ/article/view/975>

- Escobar, F. (2001). Mitos en torno al contenido del derecho de propiedad. Análisis crítico del artículo 923 del Código Civil. *Ius et veritas*, (22), 106-117. <https://acortar.link/QinFB1>
- Fernández, V. (2020). Tipos de justificación en la investigación científica. *Espíritu emprendedor TES*, 4 (3), 65-67. <https://acortar.link/c2Z9hj>
- Folgueiras, P. (2016). *La entrevista*. <https://acortar.link/YgCLq>
- García, V. (2018). La dignidad humana y los derechos fundamentales. *Derecho y sociedad*, (51), 13-31. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7793041.pdf>
- Gonzales Barron, G. (2017). *Contratación inmobiliaria y protección registral*. El búho E.I.R.L.
- Gonzales, G. (2018). *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. [Tesis doctora, Universidad de Castilla La Mancha]. <https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>
- González Linares, N. (2012). *Derecho civil patrimonial. Derechos patrimoniales*. Jurista Editores.
- Gonzales, G. (2016). *Bases fundamentales del derecho registral*. <https://acortar.link/hRVDbi>
- Gordillo, A. (2006). El principio de fe pública registral. *Estudios monográficos*, (1), 510-655. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2123329.pdf>
- Guardiola, J. (2021). Adquisición "A non domino". *Revista de estudios de Derecho Notarial y Registral*, (7), 45-65. <https://acortar.link/rwQFcg>
- Guzman, C. (2022). *El derecho de propiedad y su importancia en el régimen económico*. <https://acortar.link/UhOWMo>
- Hancani, C., Robles, W., & Paricoto, I. (2021). *Discusión de resultados*. Colección Bicentenario.
- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la investigación*. Interamericana Editores.

- Hernandez, S. (2022). El aseguramiento del derecho de propiedad. Notas para una efectiva protección a los terceros adquirentes de inmuebles. *Revista de derecho privado*, (11), 147-177. <http://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2019/01/RVLJ-11-241-292.pdf>
- Huanco, H. (2015). La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú. *Advocatus*, (31), 413-423. <https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/Advocatus/article/view/4375>
- Hurtado, E., & Rivera, F. (2006). El requerimiento del marco epistemológico en las tesis de postgrado. *Revista de Investigación de la Fac. de Ciencias Administrativas, UNMSM*, 9 (17), 103-105. <https://doi.org/10.15381/gtm.v9i17.9327>
- Hurtado, J. (2011). Relaciones entre el derecho penal y el derecho civil respecto al delito de hurto en el Código Penal Peruano. *Revista oficial del Poder Judicial*, (6), 231-253. <https://acortar.link/chPruu>
- Jiménez, J. (2011). Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia. *Revista de Ciencias Jurídicas*, (125), 79-116. <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/juridicas/article/view/13270>
- Katz, I. (2001). La constitución y los derechos privados de propiedad. *Cuestiones constitucionales*, (4), 27-48. <https://www.redalyc.org/pdf/885/88500402.pdf>
- López, F. (2006). El derecho a la propiedad privada como derecho fundamental (breve reflexión). *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, (34), 335-362. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1465574.pdf>
- López, P. (2004). Población muestra y muestreo. *Punto Cero*, 09 (08), 69-74. <https://acortar.link/8DFcSI>
- Lozada, O., & Yangali, J. (2022). *Guía para la elaboración de la tesis. Enfoque cualitativo*. Fondo Editorial de la Universidad Privada Norbert Wiener.

- Manzano, A., & Manzano, M. (2008). *Instituciones de Derecho registral inmobiliario*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- Martínez, A. (2013). Diseño de investigación, principios teórico-metodológicos y prácticos para su corrección. *Anuario Escuela de Archivología Universidad Nacional de Córdoba*, (4), 37-63. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/anuario/article/view/12664>
- Maya, E. (2014). *Métodos y técnicas de investigación*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Méndez, F. (2010). *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. <https://acortar.link/5IDihl>
- Mendoza del Maestro, G. (2013). Apuntes sobre el derecho de propiedad a partir de sus contornos constitucionales. *Foro jurídico*, (12), 97-108. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/view/13803>
- Mendoza del Maestro, G. (2015). La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non domino y oponibilidad de la inscripción. *Revistas Pucp*, 15-42. <https://repositorio.pucp.edu.pe/index/handle/123456789/168203>
- Monsalve, V. (2008). La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción. *Revista de derecho*, (30), 30-70. <https://acortar.link/nfzolg>
- Muñoz, D. (2005). Países Bajos. Líneas básicas del urbanismo neerlandés. *Ciudad y Territorio, Estudios territoriales*, (144), 459-515. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/download/85763/62564/>
- Pacora, A. (2019). *Análisis de la seguridad jurídica del tercero de buena fe y la vulnerabilidad del verdadero propietario registral, oficina registral Huacho año 2018*. [Tesis para

- optar título profesional de abogado, Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión]. <https://acortar.link/x0dNVA>
- Parra, M., & Briceño, I. (2013). Aspectos éticos en la investigación cualitativa. *Enf Neurol*, 12 (3), 118-121. <https://fi-admin.bvsalud.org/document/view/wyar9>
- Pasco Arauco, A. (2018). *Fradude inmobiliario. Análisis para una defensa legal de la propiedad*. Gaceta jurídica.
- Pérez, D. (2020). *Análisis económico de los derechos de propiedad*. <https://acortar.link/vi8Xzt>
- Quinde, K. (2019). *Los principales mecanismos de protección de la propiedad inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios por suplantación de identidad y falsificación de documentos ¿son estos mecanismos eficientes?* [Tesis para optar título profesional de abogado, Universidad de Piura]. <https://acortar.link/yLqy2T>
- Rabanal, D. (2020). *La fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente N° 00018-2015-PI/TC*. [Tesis para optar título profesional de abogado, Pontificia Universidad Católica del Perú]. <https://acortar.link/PSBAxp>
- Robledo, J. (2009). Observación Participante: los escenarios. *Nure Investigación*, (41), 1-3. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7724024.pdf>
- Rodriguez, A., & Pérez, A. (2017). Métodos científicos de indagación y construcción del conocimiento. *Revista EAN*, (82), 179-200. <https://acortar.link/FZjqt>
- Rolla, G. (2001). La regulación constitucional de la propiedad en Italia según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. *Anuario iberoamericano de justicia constitucional*, (5), 535-560. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1976039.pdf>

- Ruiz, P. (2018). La propiedad en Chile y sus dilemas . *Revista de derecho de la Pontificia Universidad Católica de Valparaíso*, (51), 199 - 230. <https://acortar.link/CXWGrW>
- Santiesteban, J (2023). La protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en suplantación de identidad o falsificación de documentos. [Tesis para optar título profesional de abogado, Universidad Señor de Sipan]. <https://acortar.link/71sr1r>
- Sanromán, R. (2014). La importancia del derecho de propiedad en el desarrollo económico. *Universidad Autónoma del Estado de México*, 81-90. <https://acortar.link/qMEL8F>
- Sconda, M. (2013). Principio de la inviolabilidad de la propiedad. Antecedentes romanos y su recepción en la legislación argentina. *Revista de derecho privado*, (24), 43-77. <https://acortar.link/5zrbIK>
- Suárez, M. (2006). El saber pedagógico de los profesores de la Universidad de Los Andes Táchira y sus implicaciones en la enseñanza. [Tesis para optar el grado de doctor en pedagogía, Universidad Rovira I Virgili]. <https://tdx.cat/handle/10803/8922>
- Tantaleán, R. (2020). El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano. *Derecho y cambio social*, (62), 96-101. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/7626205.pdf>
- Tarazona, F. (2011). *Algunas consideraciones sobre el principio de fe pública registral*. <https://acortar.link/aVJ23W>
- Valencia, G. (2012). El derecho de propiedad: del más sagrado de los derechos a mera garantía institucional. Un recorrido desde el viejo contractualismo al nuevo constitucionalismo latinoamericano. *Diálogo de Derecho y Política*, (11), 2-23. <https://revistas.udea.edu.co/index.php/derypol/article/view/14487>

Varsi Rospigliosi, E. (2019). *Tratado de derecho reales. Posesión y propiedad*. Universidad de Lima.

Varsi, E. (2017). *La importancia de la propiedad como derecho*. <https://acortar.link/mUtvxV>

Villaroya, M. (2020). *El derecho de propiedad en la Constitución Española*. [Tesis para optar el título profesional de abogado, Universidad de Zaragoza]. <https://zagan.unizar.es/record/98754/files/TAZ-TFG-2020-2819.pdf>

Zouboulakis, M. (2016). Fundamentación de los derechos de propiedad: clásicos y modernos. *Revista de Economía Institucional*, 18 (34), 13-28. <https://acortar.link/noaYoY>

ANEXOS

Tabla 8


Anexo 1: Matriz de categorización apriorística

Título: El derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022

Problema de investigación	Pregunta de investigación	Objetivo general	Objetivos específicos	Categorías	Subcategorías	Preguntas orientadoras	Metodología
¿Cómo es la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022?	¿Cómo es la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022?	Proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022	Proponer como debe ser la protección de la trascendencia del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022.	Categoría I Derecho de propiedad	- Trascendencia del derecho de propiedad - Inviolabilidad del derecho de propiedad	¿La Constitución Política del Perú garantiza de forma efectiva el derecho de propiedad? ¿Existe vulneración del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	Enfoque: cualitativo Método/diseño: analítico y dogmático Técnica: análisis documental y entrevistas Instrumento: ficha para documentos y guía para entrevistas
	¿Cómo es la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022?	Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022	Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022	Proponer como debe ser la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022	Categoría II Tercero de buena fe registral	- Fe pública registral - Buena fe	¿Cómo debería ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?

Fuente: elaboración propia

Anexo 2: Instrumento de recolección de datos

 Universidad Norbert Wiener	
GUIA DE ENTREVISTA Para optar por el título profesional de abogado	
Tesis: El derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022	
Fecha de entrevista:	
Grupo/ Sector	
Entrevistado:	
Cargo:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿La Constitución Política del Perú garantiza de forma efectiva el derecho de propiedad? 2.- ¿Existe vulneración del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario? 3.- ¿Cómo debería ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario? 4.- ¿Cuál es la trascendencia del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano? 5.- ¿Se garantiza esta trascendencia frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario? 6.- ¿Considera que existe una colisión entre el derecho de propiedad reconocido en la Constitución y el artículo 2014° del Código civil en los casos de fraude inmobiliario? 7.- ¿Cómo es la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario? 8.- ¿Se cumple con la disposición contenida en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario? 9.- ¿Considera que frente a una venta fraudulenta no solo debe declararse la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también la del tercero de buena fe registral? 	

Anexo 3: Evaluación de rigurosidad del instrumento (un experto)


Certificado de validez de contenido del instrumento que mide las categorías

Nº	DIMENSIONES / ítems	Pertinencia ¹		Relevancia ²		Claridad ³		Sugerencias
		Si	No	Si	No	Si	No	
	DIMENSIÓN 1/ Derecho de propiedad	Si	No	Si	No	Si	No	
1	¿La Constitución Política del Perú garantiza de forma efectiva el derecho de propiedad?	x		x		x		
2	¿Existe vulneración del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	x		x		x		
3	¿Cómo debería ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	x		x		x		
	DIMENSIÓN 2/ tercero de buena fe registral	Si	No	Si	No	Si	No	
4	¿Cuál es la trascendencia del derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico peruano?	x		x		x		
5	¿Se garantiza esta trascendencia frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	x		x		x		
6	¿Considera que existe una colisión entre el derecho de propiedad reconocido en la Constitución y el artículo 2014° del Código civil en los casos de fraude inmobiliario?	x		x		x		
7	¿Cómo es la protección de la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	x		x		x		
8	¿Se cumple con la disposición contenida en el artículo 70° de la Constitución Política del Perú respecto a la inviolabilidad del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario?	x		x		x		
9	¿Considera que frente a una venta fraudulenta no solo debe declararse la nulidad del asiento inscrito fraudulentamente, sino también la del tercero de buena fe registral?	x		x		x		

Observaciones (precisar si hay suficiencia): Correcto

Opinión de aplicabilidad: Aplicable [X] Aplicable después de corregir [] No aplicable [x]

Apellidos y nombres del juez validador. Dr/ Dra. Isabel Ramirez Peña DNI: 02445464



.....
Dra. Isabel Ramirez Peña

Especialidad del validador: Derecho Civil y Empresarial

¹**Pertinencia:** El ítem corresponde al concepto teórico formulado.

²**Relevancia:** El ítem es apropiado para representar al componente o dimensión específica del constructo

³**Claridad:** Se entiende sin dificultad alguna el enunciado del ítem, es conciso, exacto y directo

Nota: Suficiencia, se dice suficiencia cuando los ítems planteados son suficientes para medir la dimensión

30 de agosto del 2024

Anexo 4: Consentimiento informado

 Universidad Norbert Wiener	FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO(FCI) EN UN ESTUDIO DE INVESTIGACIÓN DEL CIEI-VRI		
	CÓDIGO: UPNW-EE3-FOR-068	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 11/08/2022

Título de proyecto de investigación : EL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN LOS CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO, LIMA METROPOLITANA 2022

Investigadores : EDMUNDO AAROM CÓRDOVA RODRÍGUEZ
Institución(es) : Universidad Privada Norbert Wiener (UPNW)

Estamos invitando a usted a participar en un estudio de investigación titulado: "El derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022". de fecha 25 / 08 / 2024 y versión 0. Este es un estudio desarrollado por investigadores de la Universidad Privada Norbert Wiener (UPNW).

I. INFORMACIÓN

Propósito del estudio: El propósito de este estudio es proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022. Su ejecución ayudará/permitirá proteger a nivel legal al propietario primigenio en un supuesto de fraude inmobiliario.

Duración del estudio (meses): 5 meses

N° esperado de participantes: 3

Criterios de Inclusión y exclusión:

(No deben reclutarse voluntarios entre grupos "vulnerables": presos, soldados, aborígenes, marginados, estudiantes o empleados con relaciones académicas o económicas con el investigador, etc. Salvo que la investigación redunde en un beneficio concreto y tangible para dicha población y el diseño así lo requiera).

Procedimientos del estudio: Si Usted decide participar en este estudio se le realizará los siguientes procesos:

- Se realizará una entrevista
- Sera un número de preguntas que deberá contestar
- Puede durar 15 minutos aproximadamente

La *entrevista/encuesta* puede demorar unos 15 minutos.

Los resultados se le entregarán a usted en forma individual y se almacenarán respetando la confidencialidad y su anonimato.

Riesgos: *(Detallar los riesgos de la participación del sujeto de estudio)*

Su participación en el estudio *no* presenta ningún riesgo

Beneficios: *(Detallar los riesgos la participación del sujeto de estudio)*

Usted se beneficiará del presente al colaborar con información relevante que puede mejorar el sistema jurídico.

 Universidad Norbert Wiener	FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO (FCI) EN UN ESTUDIO DE INVESTIGACIÓN DEL CIEI-VRI		
	CÓDIGO: UPNW-EE S-FOR-068	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 11/08/2022

Costos e incentivos: Usted no pagará ningún costo monetario por su participación en la presente investigación. Así mismo, no recibirá ningún incentivo económico ni medicamentos a cambio de su participación.

Confidencialidad: Nosotros guardaremos la información recolectada con códigos para resguardar su identidad. Si los resultados de este estudio son publicados, no se mostrará ninguna información que permita su identificación. Los archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al equipo de estudio.

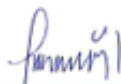
Derechos del paciente: La participación en el presente estudio es voluntaria. Si usted lo decide puede negarse a participar en el estudio o retirarse de éste en cualquier momento, sin que esto ocasione ninguna penalización o pérdida de los beneficios y derechos que tiene como individuo, como así tampoco modificaciones o restricciones al derecho a la atención médica.

Preguntas/Contacto: Puede comunicarse con el Investigador Principal el Sr. Edmundo Aarom Córdova Rodríguez al celular 983281817 y al correo electrónico edmaron11@gmail.com

Así mismo puede comunicarse con el Comité de Ética que validó el presente estudio, Contacto del Comité de Ética: Dra. ~~Yenny~~ M. Bellido Fuentes, ~~Presidenta~~ del Comité de Ética de la Universidad Norbert Wiener, para la investigación de la Universidad Norbert Wiener, Email: comité_etica@uwiener.edu.pe

II. DECLARACIÓN DEL CONSENTIMIENTO

He leído la hoja de información del Formulario de Consentimiento ~~Informado~~ (FCI), y declaro haber recibido una explicación satisfactoria sobre los objetivos, procedimientos y finalidades del estudio. Se han respondido todas mis dudas y preguntas. Comprendo que mi decisión de participar es voluntaria y conozco mi derecho a retirar mi consentimiento en cualquier momento, sin que esto me perjudique de ninguna manera. Recibiré una copia firmada de este consentimiento.



Nombre participante: Víctor Bonifaz López

DNI: 40357899

Fecha: (20/07/2024)




Nombre investigador: Edmundo Aarom Córdova Rodríguez

DNI: 75282914

Fecha: (20/07/2024)

Nota: La firma del testigo o representante legal es obligatoria solo cuando el participante tiene alguna discapacidad que le impida firmar o imprimir su huella, o en el caso de no saber leer y escribir.

 Universidad Norbert Wiener	FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO(FCI) EN UN ESTUDIO DE INVESTIGACIÓN DEL CIEI-VRI		
	CÓDIGO: UPNW-EE S-FOR-068	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 11/08/2022

Título de proyecto de investigación : EL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN LOS CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO, LIMA METROPOLITANA 2022

Investigadores : EDMUNDO AAROM CORDOVA RODRIGUEZ
Institución(es) : Universidad Privada Norbert Wiener (UPNW)

Estamos invitando a usted a participar en un estudio de investigación titulado: "El derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022". de fecha 25/09/2024 y versión 0. Este es un estudio desarrollado por investigadores de la Universidad Privada Norbert Wiener(UPNW).

I. INFORMACIÓN

Propósito del estudio: El propósito de este estudio es proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022. Su ejecución ayudará/permitirá proteger a nivel legal al propietario primigenio en un supuesto de fraude inmobiliario.

Duración del estudio (meses): 5 meses

N° esperado de participantes: 3

Criterios de Inclusión y exclusión:

(No deben reclutarse voluntarios entre grupos "vulnerables": presos, soldados, aborígenes, marginados, estudiantes o empleados con relaciones académicas o económicas con el investigador, etc. Salvo que la investigación redunde en un beneficio concreto y tangible para dicha población y el diseño así lo requiera).

Procedimientos del estudio: Si Usted decide participar en este estudio se le realizará los siguientes procesos:

- Se realizará una entrevista
- Sera un número de preguntas que deberá contestar
- Puede durar 15 minutos aproximadamente

La *entrevista/encuesta* puede demorar unos 15 minutos.


Los resultados se le entregarán a usted en forma individual y se almacenarán respetando la confidencialidad y su anonimato.

Riesgos: *(Detallar los riesgos de la participación del sujeto de estudio)*

Su participación en el estudio *no* presenta ningún riesgo

Beneficios: *(Detallar los riesgos la participación del sujeto de estudio)*

Usted se beneficiará del presente al colaborar con información relevante que puede mejorar el sistema jurídico.

 Universidad Norbert Wiener	FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO(FCI) EN UN ESTUDIO DE INVESTIGACIÓN DEL CIEI-VRI		
	CODIGO:	VERSION: 01	FECHA: 11/08/2022
	UPNW-EES-FOR-068	REVISIÓN: 01	

Costos e incentivos: Usted no pagará ningún costo monetario por su participación en la presente investigación. Así mismo, no recibirá ningún incentivo económico ni medicamentos a cambio de su participación.

Confidencialidad: Nosotros guardaremos la información recolectada con códigos para resguardar su identidad. Si los resultados de este estudio son publicados, no se mostrará ninguna información que permita su identificación. Los archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al equipo de estudio.

Derechos del paciente: La participación en el presente estudio es voluntaria. Si usted lo decide puede negarse a participar en el estudio o retirarse de éste en cualquier momento, sin que esto ocasione ninguna penalización o pérdida de los beneficios y derechos que tiene como individuo, como así tampoco modificaciones o restricciones al derecho a la atención médica.

Preguntas/Contacto: Puede comunicarse con el Investigador Principal el Sr. Edmundo Aarom Córdova Rodríguez al celular 963261817 y al correo electrónico edmaron11@gmail.com

Así mismo puede comunicarse con el Comité de Ética que validó el presente estudio, Contacto del Comité de Ética: Dra. ~~Yenny~~ M. Bellido Fuentes, ~~Presidenta~~ del Comité de Ética de la Universidad Norbert Wiener, para la investigación de la Universidad Norbert Wiener, Email: comité etica@uwiener.edu.pe

II. DECLARACIÓN DEL CONSENTIMIENTO

He leído la hoja de información del Formulario de Consentimiento Informado(FCI), y declaro haber recibido una explicación satisfactoria sobre los objetivos, procedimientos y finalidades del estudio. Se han respondido todas mis dudas y preguntas. Comprendo que mi decisión de participar es voluntaria y conozco mi derecho a retirar mi consentimiento en cualquier momento, sin que esto me perjudique de ninguna manera. Recibiré una copia firmada de este consentimiento.



Nombre participante: Jilmar Córdova Saint-Pere

DNI:42798190

Fecha: (20/07/2024)




Nombre investigador: Edmundo Aarom Córdova Rodríguez

DNI:75282914

Fecha: (20/07/2024)

Nota: La firma del testigo o representante legal es obligatoria solo cuando el participante tiene alguna discapacidad que le impida firmar o imprimir su huella, o en el caso de no saber leer y escribir.

 Universidad Norbert Wiener	FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO(FCI) EN UN ESTUDIO DE INVESTIGACIÓN DEL CIEI-VRI		
	CÓDIGO: UPNW-EE S-FOR-068	VERSIÓN: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 11/08/2022

Título de proyecto de investigación : EL DERECHO DE PROPIEDAD FRENTE AL TERCERO DE BUENA FE REGISTRAL EN LOS CASOS DE FRAUDE INMOBILIARIO, LIMA METROPOLITANA 2022

Investigadores : EDMUNDO AAROM CORDOVA RODRIGUEZ
Institución(es) : Universidad Privada Norbert Wiener (UPNW)

Estamos invitando a usted a participar en un estudio de investigación titulado: "El derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en los casos de fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022". de fecha 25/09/2024 y versión 0. Este es un estudio desarrollado por investigadores de la Universidad Privada Norbert Wiener(UPNW).

I. INFORMACIÓN

Propósito del estudio: El propósito de este estudio es proponer como debe ser la protección del derecho de propiedad frente al tercero de buena fe registral en el fraude inmobiliario, Lima Metropolitana 2022. Su ejecución ayudará/permitirá proteger a nivel legal al propietario primigenio en un supuesto de fraude inmobiliario.

Duración del estudio (meses): 5 meses

N° esperado de participantes: 3

Criterios de Inclusión y exclusión:

(No deben reclutarse voluntarios entre grupos "vulnerables": presos, soldados, aborígenes, marginados, estudiantes o empleados con relaciones académicas o económicas con el investigador, etc. Salvo que la investigación redunde en un beneficio concreto y tangible para dicha población y el diseño así lo requiera).

Procedimientos del estudio: Si Usted decide participar en este estudio se le realizará los siguientes procesos:

- Se realizará una entrevista
- Sera un número de preguntas que deberá contestar
- Puede durar 15 minutos aproximadamente

La *entrevista/encuesta* puede demorar unos 15 minutos.

Los resultados se le entregarán a usted en forma individual y se almacenarán respetando la confidencialidad y su anonimato.

Riesgos: *(Detallar los riesgos de la participación del sujeto de estudio)*

Su participación en el estudio *no* presenta ningún riesgo

Beneficios: *(Detallar los riesgos la participación del sujeto de estudio)*

Usted se beneficiará del presente al colaborar con información relevante que puede mejorar el sistema jurídico.

 Universidad Norbert Wiener	FORMULARIO DE CONSENTIMIENTO INFORMADO(FCI) EN UN ESTUDIO DE INVESTIGACIÓN DEL CIEI-VRI		
	CÓDIGO: UPNW-EES-FOR-068	VERSION: 01 REVISIÓN: 01	FECHA: 11/08/2022

Costos e incentivos: Usted no pagará ningún costo monetario por su participación en la presente investigación. Así mismo, no recibirá ningún incentivo económico ni medicamentos a cambio de su participación.

Confidencialidad: Nosotros guardaremos la información recolectada con códigos para resguardar su identidad. Si los resultados de este estudio son publicados, no se mostrará ninguna información que permita su identificación. Los archivos no serán mostrados a ninguna persona ajena al equipo de estudio.

Derechos del paciente: La participación en el presente estudio es voluntaria. Si usted lo decide puede negarse a participar en el estudio o retirarse de éste en cualquier momento, sin que esto ocasione ninguna penalización o pérdida de los beneficios y derechos que tiene como individuo, como así tampoco modificaciones o restricciones al derecho a la atención médica.

Preguntas/Contacto: Puede comunicarse con el Investigador Principal el Sr. Edmundo Aarom Córdova Rodríguez al celular 963261817 y al correo electrónico edmaron11@gmail.com

Así mismo puede comunicarse con el Comité de Ética que validó el presente estudio, Contacto del Comité de Ética: Dra. Yenny M. Bellido Fuentes, Presidenta del Comité de Ética de la Universidad Norbert Wiener, para la investigación de la Universidad Norbert Wiener, Email: comité_etica@uwiener.edu.pe

II. DECLARACIÓN DEL CONSENTIMIENTO

He leído la hoja de información del Formulario de Consentimiento Informado(FCI), y declaro haber recibido una explicación satisfactoria sobre los objetivos, procedimientos y finalidades del estudio. Se han respondido todas mis dudas y preguntas. Comprendo que mi decisión de participar es voluntaria y conozco mi derecho a retirar mi consentimiento en cualquier momento, sin que esto me perjudique de ninguna manera. Recibiré una copia firmada de este consentimiento.



Nombre participante: Oner Córdova López

DNI:03369984

Fecha: (20/07/2024)



Nombre investigador: Edmundo Aarom Córdova Rodríguez

DNI:75282914

Fecha: (20/07/2024)

Nota: La firma del testigo o representante legal es obligatoria solo cuando el participante tiene alguna discapacidad que le impida firmar o imprimir su huella, o en el caso de no saber leer y escribir.

Anexo 5: Informe de turnitin

● 16% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 14% Internet database
- 4% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 13% Submitted Works database

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	repositorio.ucsm.edu.pe Internet	4%
2	hdl.handle.net Internet	1%
3	repositorio.ucv.edu.pe Internet	<1%
	tesis.nucn.edu.pe	

● 16% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 14% Internet database
- 4% Publications database
- Crossref database
- Crossref Posted Content database
- 13% Submitted Works database

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	repositorio.ucsm.edu.pe Internet	4%
2	hdl.handle.net Internet	1%
3	repositorio.ucv.edu.pe Internet	<1%
4	tesis.pucp.edu.pe Internet	<1%
5	repositorio.unjfsc.edu.pe Internet	<1%
6	creativecommons.org Internet	<1%
7	uwienr on 2024-09-24 Submitted works	<1%
8	Universidad Wiener on 2022-10-01 Submitted works	<1%