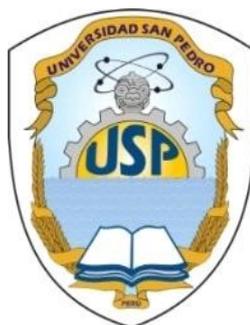


UNIVERSIDAD SAN PEDRO

VIRRECTORADO ACADÉMICO FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**Fe publica registral y debida diligencia en actos de
transferencia inmueble en Huaura-2016**

Tesis para optar el Título profesional de abogado

Autor:

Nathaly Fiorella Blas Castillo

Asesor:

Mg. Cabanillas Sulca Javier Clemente

Huaura– Perú

2019

Palabras Clave

Tema	Fe Pública Registral y Debida Diligencia en la transferencia de propiedad inmueble
Especialidad	Derecho Registral

keywords

Theme	Public Record Y Due Diligence in the transfer of Real Property
Specialty	Registration Law

Titulo

**FE PUBLICA REGISTRAL Y DEBIDA DILIGENCIA EN ACTOS DE
TRANSFERENCIA INMUEBLE EN HUAURA-2016**

Title

**FE PUBLIC REGISTRY AND DUE DILIGENCE IN ACTS OF REAL ESTATE
TRANSFER IN HUAURA-2016**

INDICE

	Pág.
CARATULA	ii
PALABRAS CLAVE	iii
TÍTULO	iv
ÍNDICE	v
RESUMEN	vii
ABSTRACT	viii
I INTRODUCCIÓN	
1.1 Antecedentes y fundamentación científica	
1.1.1. Antecedentes Internacionales	09-10
1.1.2. Antecedentes Nacionales	10-13
1.1.3. Fundamentación Científica	13-13
1.2. Bases Teóricas	
1.2.1. Doctrina y legalidad del principio de buena fe pública registral	14-14
□ Conceptos del principio de Buena fe Pública Registral	14-15
1.2.2. El derecho de propiedad	14-15
1.2.3. Concepto de transferencia de propiedad	15-16
a) El sistema de transferencia de propiedad en el Perú.	17
b) El Derecho de Propiedad en el Código Civil Peruano de 1984	17-18
1.2.4. La debida diligencia y las transferencias de propiedad	18-18
• Casación N°2668-2014 LIMA	18-21
1.3. Definición de Términos Básicos	
1.3.1- Tercero de Fe Pública Registral	21-21
1.3.2. Derecho	21-22
1.3.3. La Posesión	22-23
1.3.4. Derecho Registral	23-25
1.3.5. Principios Registrales	25-25
1.3.6. Seguridad Jurídica	25-26
➤ Importancia de la Seguridad Jurídica.	26-27
1.4. Derecho Comparado de Las Legislaciones.	
1.4.1. La Legislación Peruana y el Principio de Buena Fe publica:	
a) Artículos del Código Civil Peruano y La Buena Fe en el Acto Jurídico.	27-28
b) Corte Suprema de Justicia de la República del Perú y las Casaciones sobre el principio de la Buena Fe.	28-29
1.4.2. Principio de Buena Fe Publica en las legislaciones comparada	30-31
1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	32-32
1.6. PROBLEMA	32-32
1.6.1. Problema General.	32-32
1.6.2. Problemas específicos	32-32
1.7. CONCEPTUACION Y OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES	
1.7.1. Variable:	33-33
• Variable Independiente	33-33
• Variable Dependiente	33-33
1.7.2. Operacionalización de la variable debida diligencia	33-33
1.7.3. Operacionalización de la variable	33-33

Principio de Fe Pública Registral	
1.7.4. Operacionalización de la variable transferencias de bienes inmuebles	33-33 33-34
1.8. Hipótesis	
1.8.1. Hipótesis general.	37-37
1.8.2. Hipótesis específicas	37-37
1.9. Objetivos	
1.9.1. Objetivo general	38-38
1.9.2. Objetivo específico	38-38
II. METODOLOGIA	
2.1. Tipo y Diseño de investigación	
2.1.1. Tipo de Investigación.	39-39
2.1.2. Diseño de la investigación	39-39
2.1.3. Método de la investigación.	39-39
2.2. Población y Muestra	
•La Población:	40-40
•La Muestra:	40-40
2.3. Técnica e instrumentos de investigación	
2.3.1. Estadística a empleada:	41-41
2.3.2. Técnicas para recolectar datos.	41-42
III. RESULTADOS	42-48
IV. ANALISIS Y DISCUSION	49-54
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
5.1 Conclusiones	55-56
5.2 Recomendaciones	55-56
VI AGRADECIMIENTOS	59
VII REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	60-65
VIII APÉNDICES Y ANEXOS	66-66
8.1 Anexo N.º 1 Matriz de consistencia	67-68
8.2 Anexo N°2 Cuestionarios	69-71
8.3. Anexo N°3 Entrevista a registradores	72-75
8.4. Anexo N°4 Entrevista a expertos-Notario	76-78
8.5. Anexo N°5 Estadísticas de expedientes que ingresaron en el año 2016 en la Corte Superior de Justicia de Huaura	79-88
8.6. Anexo N°06-Escrituras Públicas Enero-2016-Notaria de la Provincia de Huaura	89-95

RESUMEN

La transferencia de bienes inmuebles en los últimos años está generando preocupación en cuanto a su transparencia y confiabilidad entre las partes contratantes. En nuestra Provincia de Huaura en el año 2016 se han celebrado compraventas cumpliendo con requisitos de Ley y sugeridos por las Notarías, pese a ello sigue presente los fraudes inmobiliarios. La presente investigación tuvo como objetivo demostrar cual es la relación entre la debida diligencia con el principio de Buena fe pública Registral para generar seguridad jurídica en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura 2016, el método empleado es el inductivo, descriptivo, la investigación es no experimental -correlacional, con enfoque cualitativo y cuantitativo, la unidad de análisis está constituida por un caso concreto la Casación 2668-2014.

Para los fines del estudio se empleó como instrumento cuestionarios, así como la entrevista a un notario de la provincia de Huaura y 02 Registradores Públicos de Sunarp-Huacho, permitiendo determinar y demostrar que la debida diligencia se relaciona con el principio de Buena fe pública Registral para generar seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles en la provincia de Huaura 2016, siendo así aceptable la presente hipótesis de la investigación.

Finalmente, de las recomendaciones y conclusiones respectivas, se puede aseverar que frente a la inexactitud de los Registros Públicos y la eficacia que viene cumpliendo el Principio de Buena Fe publica Registral, la Debida diligencia cumple la función de ser un mecanismo de protección para el comprador antes de adquirir un inmueble para evitar fraudes inmobiliarios disfrazados de la figura del Tercero de Buena fe, que es utilizado para sacar ventaja para un fallo a su favor en sede judicial.

ABSTRACT

The transfer of real estate in recent years is generating concern regarding its transparency and reliability between the contracting parties. In our Province of Huaura in 2016, sales have been held complying with the requirements of the Law and suggested by the Notaries, despite this, real estate fraud is still present. The purpose of this investigation was to demonstrate the relationship between due diligence with the principle of public good faith Registry to generate legal certainty in acts of transfer of real estate in the province of Huaura 2016, the method used is the inductive, descriptive, the Research is non-experimental-correlational, with a qualitative and quantitative approach, the unit of analysis is constituted by a specific case, Cassation 2668-2014.

For the purposes of the study, questionnaires were used as an instrument, as well as the interview with a notary of the province of Huaura and 02 Public Registrars of Sunarp-Huacho, allowing to determine and demonstrate that due diligence is related to the principle of Good Public Registry to generate legal certainty in real estate transfers in the province of Huaura 2016, thus accepting the present research hypothesis.

Finally, from the respective recommendations and conclusions, it can be affirmed that in the face of the inaccuracy of the Public Registries and the effectiveness that the Principle of Public Good Registered Registry has been complying, Due Diligence fulfills the function of being a protection mechanism for the buyer before of acquiring a property to avoid real estate fraud disguised as the figure of the Third of Good Faith, which is used to take advantage of a ruling in your favor in court.

I. INTRODUCCIÓN

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos es una institución encargada de inscribir y publicitar actos, contratos derechos y titularidades mediante el acceso efectivo al contenido de las partidas registrales inscritas, a fin de permitir al adquiriente verificar la actual situación del inmueble que comprará a pesar se encuentra frágil la figura de la seguridad jurídica que proporciona.

Se tiene como punto de partida para la presente investigación el principio de Buena Fe Publica Registral, teniendo en cuenta los estudios realizados en la provincia de Huaura en el año 2016 a las transferencias de bienes inmuebles que se celebraron, se identifica la necesidad de incorporar la debida diligencia al principio de fe pública registral. El objetivo esperado es determinar la relación que existe entre las variables Fe Publica Registral y debida diligencia en los actos de transferencias inmuebles, no bastando solo contratar con la persona que aparece como titular registral en el registro sino también, que el adquiriente debe cumplir con el deber de diligencia verificando que el vendedor no solo tenga su derecho de propiedad como figura en el registro sino también la posesión al momento previo a la realizar la transferencia.

En el desarrollo de la investigación se aprecia la metodología de la investigación, población y muestra, además de instrumentos y técnicas de investigación. Con ayuda de la información obtenida mediante los cuestionarios, análisis de un caso concreto Casación N°2668-2014 y la entrevista que se realizó a un notario de la provincia de Huaura, facilitó que esta investigación obtenga resultados reflejados en los gráficos los cuales han sido analizados e interpretados. A manera de concluir se insertará conclusiones, recomendaciones, referencias bibliográficas y en anexos se ha considerado la matriz de consistencia y la entrevista que se realizó a un notario de la provincia de Huaura, a fin de que se ayude a evitar los fraudes inmobiliarios disfrazados por la inexactitud registral del registro y la mala interpretación de proteger a quien es considerado Tercero de Buena fe.

La investigadora

1.1. Antecedentes y fundamentación científica

1.1.1 Antecedentes internacionales

Nivel internacional, se tiene los estudios desarrollados por:

- (Arroyave,2014) tesis titulada con el nombre; “La Fe pública registral enfocada en la que se ejerce en el registro de la propiedad”, Arroyave propone esta Tesis en la Universidad Rafael Landívar, en la que sostiene que: “La fe solo es una creencia, es considerada el crédito que se da a una cosa. Su investigación para su mejor entendimiento la dividió en seis títulos principales y estos a su vez se han subdivido en subtítulos, logrando sus objetivos. En esta tesis se precisa que el Registro ha sido creada por el Estado con la finalidad de inscribir hechos, actos y contratos de los particulares y resoluciones de las autoridades, de esta manera otorgan fe y brindan seguridad jurídica (p.12)
- (Escárez, 2012) presentó la tesis titulada como “Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno”, presentada en la Universidad Austral del país de Chile en el año 2012, este autor refiere que los Sistemas Registrales nacen en la revolución burguesa en donde el capitalismo generó la necesidad de otorgar seguridad al tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, y brindar publicidad de los derechos que se ejercían sobre ellos. En Chile, el Sistema Registral comienza a regularse con el cumplimiento del mandato estipulado en el artículo N° 695 del Código Civil, aprobándose por Decreto Supremo de junio de 1857. El tesista señala que en el Perú la inscripción registral genera un efecto declarativo, y por eso que se generan problemas porque esto solo garantiza la posesión y no el dominio, observándose que hay propietarios cuyos derechos no estén inscritos, esto atenta contra el principio de inscripción que precisamente busca la registración y plasmación del acto a través de un asiento, para la existencia del derecho real,

Comentario por América Pelágica Paucar Falcón a la tesis de (Escárez, 2012)

,señala que: “En el Perú existe una seguridad jurídica aparente, porque no se

protege la transferencia de la propiedad inmueble, que se contempla en el artículo 70° de la Constitución Política, que lo señala como “El Estado protege el derecho a la propiedad, es por ello que, en nuestros días la seguridad jurídica que otorga el Sistema Registral es relativa y la inscripción en nuestro ordenamiento es declarativa, esta no otorga Garantía al tráfico jurídico de la Propiedad inmueble que constantemente se transfiere”.

1.1.2. Antecedentes Nacionales

- (Sierra ,2011), realizó para optar el título profesional de Abogado, en la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, 2011, la tesis titulada “La Insuficiencia De la Buena Fe para Tutelar a los Terceros en las Adquisiciones a Non Domino la Confianza como fundamento de la Protección de la circulación Jurídica de Los Bienes. Investigación que estudia los inconvenientes que se generan en los actos de disposición o negocios jurídicos referente al patrimonio ajeno, aludiendo a la denominada adquisición a non domino, término que considera como el fenómeno por el cual un sujeto logra adquirir la propiedad de un bien aun cuando su transferente no era el legítimo propietario, en el desarrollo de su investigación, señala que la fe pública registral es una fuente de legalidad que tutela la adquisición irregular en virtud de la confianza depositada en los indicadores de publicidad. Es así como concluye que la fe pública registral deriva de la constatación de la buena fe del adquirente, en la realidad que produce la publicidad registral.
- (Escobedo,2016) realizó su tesis para obtener el título profesional de abogado en la Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma, siendo titulada “Defensa De La Propiedad Frente al Fraude Inmobiliario, a propósito de los Fundamentos de Inconstitucionalidad del Principio de Fe Pública Registral”., enfocándose en el derecho de propiedad privada frente al fraude inmobiliario en todas sus modalidades y los actos ilícitos que se esconden bajo el principio de fe pública registral para despojar al real propietario su derecho, y beneficiar al Tercero, el tesista

indica que el problema radica cuando se inscribe un derecho de procedencia delictiva; siendo así que se pregunta; ¿Quién merece protección, el tercero de buena fe o el verdadero propietario?, problema que se presenta en casos de falsificaciones o suplantaciones, cuando *se interpreta de manera exagerada la buena fe registral*, originando una vulneración a la Constitución y al Ordenamiento Jurídico (pag.4)

- (Paucar, 2017) para obtener el título profesional de abogado de la Universidad de Huánuco, realizó la tesis titulada “Inscripción constitutiva y seguridad jurídica de la propiedad inmueble en la Oficina Registral de Huánuco – 2017”. Esta tesis muestra el problema al momento de la celebración del acto jurídico de carácter privado, cuando el comprador no inscribe su propiedad en los Registros Públicos; siendo aquí donde aparece el inconveniente de la figura del tercero ajeno, que desea que se le reconozca como propietario, siendo necesario acudir al Órgano Judicial en busca de tutela jurisdiccional efectiva, para determinar quién debe tener el derecho de propiedad inmueble materia de Litis, generándose demandas como el Mejor Derecho de Propiedad y el Otorgamiento de Escritura Pública; Esta tesis desarrollo su investigación en la Inscripción Constitutiva de la Propiedad Inmueble, expone que existe la necesidad de implantar la Inscripción Constitutiva, para garantizar la Seguridad Jurídica, disminuyendo los procesos judiciales respecto a la propiedad inmueble.

- (Castro,2018) en su tesis presentado en la Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma titulada “Defensa de La Propiedad Frente al Fraude Inmobiliario, tuvo como finalidad el propósito de los Fundamentos de Inconstitucionalidad del Principio de Fe Pública Registral”, siendo su objetivo establecer los problemas que se originan en las transferencias de bienes inmuebles en el ámbito inmobiliario, ya que a raíz de ello se podrá resolver y determinar aquellos problemas que surgen en el ámbito judicial y registral, aplicándose el enfoque cualitativo. Llega a la conclusión que debe exigirse en los actos de transferencias inmuebles el Sistema declarativo, manifestando que el derecho de

propiedad que aparece inscrito en los registros públicos, otorga certeza jurídica, y publicidad a los actos o derechos que se inscriben. (pag.9)

- (Llave, 2017) en su tesis de la Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma titulada “La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario.

Esta investigación indica que la seguridad jurídica es un factor de gran valor por lo en la adquisición de bienes inmuebles en los derechos de propiedad, examinó la influencia de la seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario, así mismo identificar como la seguridad estática incide en el principio de buena fe pública registral objetiva en la inscripción de propiedad inmueble y por ultimo como la seguridad dinámica ocasiona desinterés del sistema registral respecto al registro de los bienes inmuebles, amenera de conclusión el tesista señala que para brindar seguridad jurídica no es solo implementar un Sistema Registral Constitutivo, el cual es perjudicial y genera gastos, sino mejorar el procedimiento registral a través de la eficacia de los principios de publicidad registral y el principio de legitimación, ya que el principio de autenticidad y legalidad en la relación jurídica es insegura en el orden normativo. En razón a ello son las entidades las que deben proporcionar seguridad jurídica como la SUNARP y la notaría.

- Libro: Gonzales Barrón Gunter (2008) en su Libro “Introducción al Derecho Registral y Notarial” - Lima Perú - Jurista Editores, explica que el registro es un Instituto que se ha creado para brindar seguridad jurídica al derecho adquirido por un sujeto llamado comprador en las transferencias de bienes inmuebles, siendo su finalidad del registro la defensa del tráfico y la agilización de las transacciones mobiliarias. Este autor considera que la seguridad jurídica se cumple cuando consten inscritos los derechos de las personas. (citado por Paucar, 2017)

1.1.3. Fundamentación científica. –

(Ferrer, 2015) en su investigación realizada señala teorías en las que se fundamenta el derecho de propiedad, siendo las siguientes:

Teoría de la ocupación

Esta teoría señala que en los bienes pertenecían a todas las personas quienes podían disponer y ocupar de las cosas con la finalidad de satisfacer sus necesidades, encontrándose los primeros inicios para considerar aquella persona que ocupaba un espacio de terreno era considerado propietario.

Este planteamiento fue respaldado, por Grocio, Puffendorff. (Ferrer 2015:52).

Teoría de la Ley

Señala que el Derecho de propiedad es creado por la ley y empleado para constituir o fundamentar la propiedad, disponiendo la renuncia y otorgando un título de goce a uno solo. Esta teoría trata de regularización que debe de tener la propiedad, se encuentra relacionada con la teoría del contrato social, por cuanto es la ley que regula cómo funcionan normativamente los actos de constitución de la propiedad y su intercambio.

Entre sus defensores tenemos a Montesquieu, Roberpiere, J. Benthán. Este último refiere que, “la ley no dice al hombre trabaja y yo te recompensare, sino que le dice trabaja, y los frutos de tu trabajo, es la recompensa natural y suficiente, que sin mi tu no podrías conservar, y yo te asegurare el goce de ellas, conteniendo la mano que quisiera quitártelos.

1.2.- Bases teóricas:

1.2.1. Doctrina y Legalidad del Principio de Buena Fe Pública Registral

➤ Conceptos del principio de Buena fe Pública Registral. –

(Mascareñas,1975), manifiesta que:

“Se considera que la Fe Pública en general es la garantía que otorga el Estado sobre los hechos relevantes de la comunidad jurídica los mismos que constan en los registros públicos.”

(Wieacker, 1986) citado por (Talavera) señala que: “(...), hablar de la buena fe es definirlo como un modelo ideal de conducta social, honesto, leal, limpio de malicia que debe darse entre las partes contratantes.

(García, 1988) manifiesta que:

Se encuentra normado en nuestro derecho registral, definido por varios autores, de los cuales se llega a la conclusión de considerarlo como: “Aquel principio por que protege al tercero registral sobre su derecho adquirido sobre la base de la información que el Registro facilita, siempre y cuando cumpla los requisitos que la ley impone e inscriba su derecho”. (pag.157)

➤ **La Buena Fe y la Fe Pública Registral**

(Diez, 1995) refiere que:

“La Fe pública Registral siempre lo encontraremos presente en cualquier acto de compraventa y reflejado en el Registro, la que se superpone a la auténtica realidad jurídica extra registral”; por lo tanto, la fe pública registral es considerada como un mecanismo legal que protege una adquisición irregular, que se depositado su confianza en los indicadores de publicidad, que cumple los Registros Públicos. (pag.67)

1.2.2. El Derecho de Propiedad

a) Concepto derecho de Propiedad. –

Es necesario para el mayor estudio de la presente investigación, entender que el derecho de propiedad, considerado un derecho absoluto y exclusivo, amparado por nuestra constitución, cumple un papel importante en la sociedad.

(Escajadillo, 2016) refiere que:

El Tribunal Constitucional, define al derecho de propiedad, como una garantía institucional, al cual tiene un doble carácter, el derecho subjetivo y, a la vez, es una institución jurídica objetiva portadora de valores y funciones. (pag.3)

(Varsi Rospigliosi, 2019) en su artículo llamado “Las características del derecho de propiedad”, cita a (Gonzales, 2012) al definir al derecho de propiedad como:

“El derecho real por antonomasia que tiene por objeto los bienes de contenido económico y de proyección social, y que confiere al titular los poderes materiales de usar, gozar, los jurídicos de disponer y reivindicar el bien, sin más limitaciones que las establecidas por la Constitución y las leyes” (pag. 332).

Por lo tanto, podemos esbozar como definición de propiedad aquella disposición que tiene el titular sobre el bien, acorde con la ley sin afectar el derecho de los terceros. (Mendoza del Maestro, s/f)

1.2.3. Concepto de la Transferencia de Propiedad Inmueble. -

La Tesis de Avendaño Valdez. –

El profesor Avendaño Valdez, citado por (Gonzales, 2002) señala que:

“La transferencia de propiedad cumple dos procesos lógicos, el título y el modo, el primero es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, en definitiva, el contrato. El modo es el hecho que produce la traslación, se genera a consecuencia del título.

El autor agrega que, en el Perú, en materia inmobiliaria, no existe la distinción entre título y modo; y el solo acuerdo de voluntades convierte al acreedor en propietario de lo que resulta la transferencia de propiedad. Es así como Avendaño se inclina, para admitir que el Código Civil ha recogido al Principio Consensualístico. Por lo tanto, no hace referencia a la mencionada “obligación de enajenar”. Con respecto a la

coordinación entre la inscripción registral y el sistema general de transferencias de derechos, este autor plantea claramente el problema: “Si hay dos acreedores respecto del mismo bien y el segundo de estos inscribe, es preferido respecto del primero., siendo así ser el propietario del bien. (pag.295-296)

La Tesis de Fernández Cruz

(Gonzales, 2002) cita en su libro Tratado de Derecho Registral Inmobiliario a (Fernández, 1992), que se debe cumplir con tres finalidades necesarias:

- a) La facilitación en la circulación de la riqueza,
- b) La reducción de los costos de transacción cuando se trata de transferencias voluntarias,
- c) La reducción o eliminación, de ser posible, de todo riesgo de adquisición a “nom domino”, lo que se logra a través de signos adecuados de publicidad.

Ante la dificultad que un sistema de transferencias pueda cumplir plenamente las tres finalidades reseñadas, es necesario optar por privilegiar alguna de ellas. En este sentido el consenso tiene la virtud de hacer más ágiles las transferencias, y de este modo, maximizarla circulación de la riqueza. Así mismo para lograr seguridad en la adquisición de inmuebles. (pag.305)

a) El sistema de transferencia de propiedad en el Perú. -

El derogado Código Civil de 1936, trata al sistema de transferencia de la propiedad, como aquel que obedece de la naturaleza del bien muebles o inmuebles. Si se trataba de bienes muebles el acuerdo o el consentimiento de las partes no importaba *per se* la transferencia de la propiedad, sino que era indispensable la tradición del bien. Por el contrario, si, se trataba de bienes inmuebles el consentimiento o el acuerdo de ambas partes bastaba para que se

produjese la transferencia de la propiedad, sin necesidad de un acto material, salvo pacto o disposición legal en contrario. (Sierra , 2011, pag. 36)

(Leon, 1956) citado por (Sierra, 2011), refiere que:

“Respecto al bien inmueble y el enfoque que le otorga nuestro código civil, el consentimiento entre las partes da conformidad al acto de disposición, es decir se el consentimiento obliga a dar la cosa y hace que nazca la figura del propietario.

b) El Derecho de Propiedad en el Código Civil Peruano de 1984:

Según nuestro Código Civil de 1984, sostuvo que la propiedad es un conjunto de facultades individuales, que debe darse en armonía del interés social y dentro de los límites de la ley. Según el legislador, el ejercicio de los tres poderes inherentes a la propiedad (uso, disfrute y disposición), deben guardar armonía con el interés social como lo manifiesta el Art. 923 del Código Civil vigente.

Cuando se creó la constitución de 1993, no se precisó la definición precisa del derecho de la propiedad, pero señaló como característica que es inviolable señalado en el art. 70°). Así mismo se agrega que la propiedad darse en armonía con el bien común y dentro de los límites que la Ley estipula

(Escobedo, 2016) refiere que :

(...) El sistema peruano de transferencia de propiedad es de herencia francés, y que la propiedad de los inmuebles se transfiere mediante el consenso. El sistema consensual sostiene que el derecho real nace del consentimiento de las partes que contratan, el acto de transferir se plasma solo en un contrato, sin necesidad que se entregue el bien, las transferencias de propiedad tienen lugar únicamente por el consentimiento.”. (p.28)

(Bullard s/f), refiere que:

El artículo 949 hace mención a una «propiedad relativa», en el sentido que un agente económico racional sabe que no es propietario en términos absolutos hasta que se inscriba su derecho en el registro pertinente, y en suma aplicación de los artículos 1135, 2014, 2016 y 2022 se cumpliría con los demás requisitos, como el reconocimiento del registro que otorga al propietario con derecho inscrito la facultad de exclusión absoluta frente a terceros, llámese oponibilidad, los cuales servirían para el perfeccionamiento del derecho de propiedad

1.2.4. La Debida Diligencia y las transferencias de Propiedad

El 30 de mayo del 2016 se publicó en el Diario Oficial el peruano la Casación N°2668-2014-Lima, donde la Sala Civil de la Corte Suprema resolvió el recurso de casación interpuesto por los demandados Tania Rosa Jelcic Krinc y Jacobo Daniel Said Montiel contra la Sentencia N°27 del 20/06/2014 que declaró fundada la demanda 2007 interpuesta por la Compañía Repsol Comercial S.A.C, siendo amparando su fallo al no existir la Buena fe por parte de los compradores (demandados) al momento que celebraron la transferencia de inmueble. Al respecto cabe indicar que para beneficiarse con el amparo registral y ser considerado Tercero de Buena fe se debe haber desconocido la inexactitud del Registro, haber actuado de buena fe al celebrar una compraventa. El legislador considera obligatorio el cumplimiento de los requisitos concurrentes señalados en el artículo 2014 del Código civil y ante la duda entre lo inscrito y no inscrito se debe de verificar el deber de diligencia del que se atribuye afectado. En ese sentido la debida diligencia en los actos de transferencias es entendida como: “el conocimiento previo que debe tener el comprador en verificar la situación entre lo que aparece inscrito en el registro y lo verdadero”, combatiendo con la inexactitud del registro el tráfico de terrenos.

• **CASACIÓN N°2668-2014 LIMA** (2668-2014, 2016)

1.- Antecedentes- Demanda. –

Mediante escrito de fecha 15 de marzo de 2007 La Compañía Repsol Comercial S.A.C interpone demanda, con la pretensión que se le declare como propietario de los inmuebles ubicados en la Avenida defensores ciento cincuenta y ocho, conformado por los lotes 14,15,16,17 y 18 de la manzana A de la urbanización Prolongación San Ignacio de Monterrico Sur, inscritos en la partida 11877638, 11877639, 11877640, 11877641, 11877642 del registro de predios de lima y accesoriamente pretende la cancelación de la inscripción a favor de los demandados Said Montiel y Jelcic Krnic, consignándose como propietaria Repsol, Fundamenta su demanda señalando:

- Que el 10 de setiembre de 1996 la empresa CORPETOL. S.A. celebró un contrato de compraventa con David Córdova Gonzales e Hilda Rachio Jordán (quienes habían adquirido los derechos de adjudicación de la propiedad de los inmuebles en litigio de la Cooperativa La Esperanza en el año de 1999), por el cual se les transfieren los derechos de adjudicación de los lotes antes señalados.

- La Esperanza extendió cinco certificados de adjudicación a favor de CORPETROL.

- El primero de diciembre de 1999, **COMPAÑÍA PERUANA DE GAS S.A ABSORBIÓ A CORPETROL Y A YPF DEL PERÚ S.A**, cambiando al mismo tiempo su denominación social por Repsol YPF Comercial del Perú S.A

- Con fecha 17 de mayo del 2006 los demandados Jacobo Daniel Said Montiel y su cónyuge, envían una carta notarial indicando que han adquirido la propiedad de los inmuebles en litigio, exigiéndole que abandonen el mismo.

2.- Contestación de La Demanda. -

Por su parte, el representante de la Cooperativa de Servicios Múltiples La Esperanza LTDA contestó la demanda refiriendo que todos los certificados de adjudicación otorgados por la Cooperativa, estaban sujetos a dos condiciones resolutorias:

- a) la prohibición expresa de transferir el lote adjudicado, sin autorización del Consejo de Administración de la Cooperativa, y
- b) al cumplimiento de sus obligaciones para con la Cooperativa; en cuyo caso, el inmueble era revertido a la Cooperativa; No obstante, pese a las conversaciones dadas no se llegó a solucionar el problema, por lo que se optó por la reversión de los lotes a la Cooperativa y posteriormente se celebró, el dos de marzo de dos mil seis, la compraventa con Jacobo Daniel Said Montiel y Tania Rosa Jelcic Krnic por los lotes materia de autos, que fuera elevada a Escritura Pública el tres de abril de dos mil seis

Características del caso concreto. –

- ✓ Verificar si los codemandados actuaron de buena fe o de mala fe, entendiéndose que la buena fe se presume, en los actos de transferencia inmueble.
- ✓ Se verificó que los terceros (los demandados) tenían pleno conocimiento de la inexactitud registral en la minuta de compraventa del tres de abril de dos mil seis (cláusula sexta) se observa que la vendedora señala que el bien se encuentra ocupado y que ese hecho “es de pleno conocimiento de los compradores”, por lo que además los precios de la venta de los lotes habían sido “castigado”.

3.- Decisión

Por estos fundamentos, de conformidad con el Dictamen Fiscal en lo Civil, y en atención al artículo 397 del Código Procesal Civil.

- a) **Declararon infundado** el recurso de casación interpuesto por Jacobo Said Montiel y Tania Rosa Jelcic Krnic en consecuencia, **No Casaron La Sentencia** de vista de fecha veinte de junio de dos mil catorce
- b) Dispusieron la publicación de la presente resolución en el diario oficial "El Peruano", bajo los siguientes puntos:

- ✓ Dado que los datos del Registro no eran fidedignos, que la situación de hecho le era conocido a los codemandados y que corría a su cuenta la desocupación del bien, se imponía que estos, **por un deber de diligencia**, verificarán la situación por la que el demandante poseía el inmueble, más aún si se trataba de posesión pública y sobre ella existía una fábrica que desmentía que se tratara de los “lotes” descritos en la inscripción registral

El deber de diligencia, verificar la situación del inmueble, es considerado como el deber de cuidado que debe nacer del comprador para constatar lo que aparece en el registro

1.3. Definición de Términos Básicos

1.3.1- Tercero de Fe Publica Registral. –

(Garcia, 1993), manifiesta que: Para poder definir al tercero de la inoponibilidad es necesario dar algunas ideas generales sobre el concepto de “tercero en general”. Para ello, es fundamental el concepto de relación jurídica, institución de la ciencia jurídica tan sugerente para resolver los problemas teóricos y prácticos del Derecho.

(Ferrer, 2015) lo define como:

(...) aquel que adquirió un derecho a título oneroso, con buena fe, de quien aparece en el registro con derecho inscrito y que ha procedido a inscribir su adquisición, y será tercero registral respecto de cualquier acto o contrato en cuya celebración no haya intervenido y que a su vez no se haya inscrito o se inscriba con posterioridad. Este utilizará para defender su derecho, los principios del derecho registral, dentro de los cuales se encuentra el principio de fe pública registral. Históricamente la tercería de propiedad o excluyente de dominio ha sido pensada con el objeto de que juez que dispuso un embargo -o medida cautelar sobre un bien que no es del demandado, disponga su levantamiento -o desafectación- si el tercero acredita la propiedad del referido bien; ello supone el dictado de una medida provisoria de suspensión del proceso -solo respecto del bien cuya propiedad invoca el tercero-, aun cuando éste se encuentre en la

etapa de ejecución, con sentencia firme; el juez competente para conocer la tercería de propiedad es el mismo que dictó la citada medida cautelar. (p.132)

1.3.2. Derecho

Noción

Dice (Hart, 2011), que:

“Es imposible tener una definición única para el Derecho, aunque limitemos nuestra atención a la teoría jurídica de los últimos cientos cincuenta años y dejemos a un lado la especulación clásica y medieval acerca de la naturaleza del derecho, daremos con una situación que no se encuentra paralelo en ningún otro tema estudiado de forma sistemática como disciplina académica autónoma, no hay una vasta literatura consagrada a contestar las preguntas ¿qué es química? o ¿qué es medicina?, como la hay para responder a la pregunta ¿qué es derecho?, No existe una sola definición pero la noción que encierra “El Derecho” ,esta está presente en todos lados y en todo momento, resulta imposible imaginar una sociedad sin su presencia (Hart, 2011)

1.3.3. La Posesión

➤ Definición de Posesión. –

(Cuadros, 1988:234) citado por (Cieza, 2015):

Considera que el derecho a la posesión es primordial para que se origine el derecho de propiedad, más que el derecho de usar y sin la existencia de la posesión, la propiedad carece de su esencia. En esta línea de ideas menciona que es necesario la relación del titular con los bienes que posee, de esta manera nacen los derechos y atribuciones respecto al bien. Afirma que no podría el propietario usar, ni gozar de sus bienes si no los poseyese. Concluyendo en que el ejercicio del uso o el ejercicio del disfrute son expresiones del ejercicio del derecho a la posesión. **(p.234)**

➤ **Elementos de la posesión. -**

Siguiendo la escuela clásica del Derecho, no queda dudas que la posesión tiene los siguientes elementos que dan vida a esta institución del Derecho Civil:

- El corpus. Es la posesión material; tener la cosa, siendo el poder de hecho que se ejerce sobre una cosa determinada y concreta.
- El animus. Es la intención de actuar como dueño de la cosa o tener algún otro derecho real.

➤ **Clases De Posesión. –**

Según (Cusi, 2008), señala los siguientes tipos de posesion:

- a. **Posesión Inmediata:** Es aquella posesión que se ejerce de manera actual y temporal, mediante un negocio donde el poseedor puede disponer del bien. Ej. el arrendatario, el usufructuario, comodatario, el depositario, el acreedor prendario.
- b. **Posesión Mediata:** Considerada posesión fingida, se considera poseedor por intermedio de otro.
- c. **Posesión Legítima:** Esta posesión deriva de un título, siendo necesario verificar la validez del título y del contenido del derecho transmitido.
- d. **Posesión Ilegítima:** Cuando existe una diferencia entre poder ejercitado y el derecho alegado.

1.3.4. Derecho Registral

a) Definición del Derecho Registral. –

(Becerra, 2016), señala que:

En España se llama Derecho Hipotecario a la rama jurídica que nosotros denominamos Derecho Registral, para publicitar los actos era necesario que se creara el Registro como herramienta jurídica de oponibilidad, es para el derecho real de hipoteca, dando por culminada una era de gravámenes ocultos o hipotecas clandestinas propias del antiguo régimen. (p.6-7)

(Vallet de Goytisolo, 1985) menciona que:

El registro es un instrumento de publicidad, con fines de prueba y garantía, que protege a los titulares en cualquier momento de la vida del derecho, sea durante su existencia, para fines de conservación, sea en la circulación, con fines de seguridad. (p 403-467)

Para Molinario Angel citado el Derecho Registral es:

“El conjunto de principios y normas que tienen por objeto reglar los organismos estatales encargados de registrar personas, hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma como han de practicarse tales registraciones y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de ésta. (Cornejo, p 15)

(Gonzales, 2012) refiere que:

El Registro nace en la perspectiva de la defensa de una propiedad excesivamente individualista, protectora de la primigenia clase empresarial y financista; por medio de la cual, los terratenientes se integran en la economía capitalista mediante el crédito hipotecario; asimismo, se busca impulsar la inversión en obras de gran infraestructura que comuniquen al país y permitan la salida a las puertas de la producción agrícola y minera. El registro es hijo de su tiempo, esto es, de la visión individualista extrema, en la que solo le interesa asegurar el reparto de los bienes que se produce con la liberalización de la tierra. El registro, al igual que la codificación, es un instrumento jurídico que sirvió para lograr esa finalidad ideológica, ambas buscaron dar certeza absoluta a los derechos subjetivos, aun a costa de la justicia o de la ponderación de intereses. Se pretendía asegurar el reparto de la riqueza, sin importar su causa u origen. El registro tiene dos limitaciones o restricciones en el Estado Constitucional y Social de Derecho: Primero, como instrumento, debe contar con la suficiente base de justicia que lo haga viable a efectos de que las soluciones jurídicas no se reduzcan a buscar la certeza por encima de toda otra consideración, y finalmente se privilegie una justicia de menor entidad. Segundo, como instrumento, debe quedar claro, desde

el inicio, que su fuerza intrínseca puede ser derrotada por otros principios que en el caso concreto sean valorados (“argumentados”) en forma superior. (p.61)

b) Naturaleza Jurídica del Derecho Registral

Cómo ya se ha señalado con anterioridad, por la existencia de principios comunes a todos los tipos de registros, por la seguridad jurídica que el Derecho Registral busca y por el ánimo de conservación de información que está inmerso en toda institución registral, es este derecho una rama autónoma e independiente del Derecho. Sin explicar de forma concreta la naturaleza jurídica del Derecho Registral, Nery Muñoz establece: “La naturaleza jurídica del Derecho Registral es más de tipo sustantiva que adjetiva o formal. Por ejemplo, se constituye dueño a una persona por presentar su título antes que cualquier otra persona que pudiera haber comprado el mismo bien, pues lo formal produce efectos jurídicos no procesales, sino de fondo, cómo en este caso, la constitución de carácter de propietario.

El Derecho Registral es de naturaleza jurídica mixta, pues cómo se explica anteriormente, es un derecho sustantivo dado que el hecho de inscribir un determinado acto, bien o contrato tiene como consecuencia jurídica otorgar una calidad u otorgar un derecho con plena seguridad jurídica. Y es un derecho adjetivo en el sentido que existen procedimientos de inscripción preestablecidos cómo una serie de pasos o requisitos formales que se deben cumplir para realizar una inscripción. (Lucas, :2017, pág. 91)

1.3.5. Principios Registrales

a) Definición de principio registral:

(García, 1988)... define a los principios registrales como: "las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral". Señala que se trata de notas, caracteres o rasgos básicos del sistema porque no se pretende que los principios registrales sean una manifestación del concepto filosófico de los grandes principios, tampoco que sean principios generales del Derecho.

(Lucas, :2017) cita a (Carral y de Teresa) al referirse a la naturaleza y enumeración de los principios registrales establece que “... son el resultado de una exégesis que

se hace de los preceptos legales sobre los registros públicos. Son los principios, las orientaciones capitales, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales, y el resultado de la sintetización o condensación del ordenamiento jurídico registral”. (Lucas, :2017, p. 92-93)

1.3.6. Seguridad Jurídica

➤ Concepto.

En busca de una adecuada definición se debe decir que; la seguridad jurídica se presenta como un valor, que junto con la justicia constituye uno de los ideales del derecho. Debido a la diversidad de elementos que realmente determinan su contenido, difícilmente podrá agotarse su tratamiento, precisando la exacta dosis de seguridad jurídica que contempla un sistema cualquiera. (Rivero & Demetrio, Crespo, 2003, pág. 122)

“La seguridad jurídica no es factum inmanentemente a cualquier sistema del derecho, sino un valor del derecho justo que adquiere su plena dimensión operativa en el Estado de Derecho; es decir que se engarza con el valor jurídico básico y, en cierto modo omnicomprendivo; la justicia es su dimensión general, como uno de sus apartados (Perez, pag. 140-142)

(Alvarez, 1995); expresa que:

“La seguridad jurídica, forma más que un valor, protegido por el derecho; critica la seguridad jurídica como un valor irrealizable en plenitud dibujando un concepto que lo aproxima al de “Radbruch”. (pág. 8,9,78-80).

“Es pertinente preguntarse si el propósito legislativo de hacer del derecho de propiedad un derecho oponible frente a terceros (registrarlo), a través de la reducción de los costos que supone la obligatoria utilización de la escritura pública para la inscripción del mismo, no termina por sacrificar en tal grado el principio constitucional de la seguridad jurídica, que termina resultando desproporcionado aun cuando el fin resulte legítimo. Y es que, si bien es cierto, tal como ha quedado dicho, la inscripción en el registro del derecho de propiedad dota de seguridad jurídica al ejercicio del mismo, también lo es que es importante que la legislación cree las

condiciones suficientes para que la seguridad jurídica esté del mismo modo presente en el procedimiento previo a la inscripción, sobre todo si se considera que de lo que se trata es que el contenido de la inscripción sea fiel reflejo de la realidad”. (Expediente N° 00 16-2002-AI/TC, 2003)

➤ **Importancia de la Seguridad Jurídica. –**

(...) entender la seguridad jurídica como el valor último que justifica la obediencia al derecho, aunque siguiendo la línea del criterio material antes mencionado, dicha justificación es válida. Sólo en tanto que la seguridad jurídica designe la seguridad de la vida, de la propiedad, de la libertad y de la igualdad de los ciudadanos garantizadas en la mayor medida posible a través del derecho positivo; en tanto designe nada más la certeza del derecho, o la posibilidad de predecir la acción de los agentes públicos, o la capacidad de saber a qué atenerse, se trata de un valor instrumental, que se corresponde con el carácter instrumental (artificial) que Hobbes atribuye al derecho y al estado (García, :1988, pag.. 87)

(Madariaga, 1993) chilena citada por (Arrázola, 2014) , considera que para que exista seguridad jurídica debe existir estos elementos: Una ley preexistente que sea aplicada de manera absoluta y que no sea retroactiva, la existencia de normas autorreguladoras para la creación del derecho, sujeción del órgano público a las normas jurídicas (Estado de Derecho), al igual que el reconocimiento de la cosa juzgada y la prescripción

1.4. Derecho Comparado de Las Legislaciones.

1.4.1. La Legislación Peruana y el Principio de Buena Fe publica:

a) Artículos del Código Civil Peruano y La Buena Fe en el Acto Jurídico. -

- En el Título IV.-Interpretación del Acto Jurídico Interpretación objetiva Artículo 168°.-

El acto jurídico debe ser interpretado de acuerdo con lo que se haya expresado en él y según el principio de la buena fe.

- La Fe Pública Registral se encontraba consagrado en el artículo 1052 del Código de 1936, en los términos siguientes: los actos que se ejecuten o los

contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos; no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque se anule el derecho del otorgante en virtud del título anterior: no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro.

➤ Código Civil Peruano 1984 –El Tercero Y La Buena Fe. –

Artículo 197.- Protección al sub adquirente de buena fe

La declaración de ineficacia del acto no perjudica los derechos adquiridos a título oneroso por los terceros sus adquirentes de **buena fe**.

➤ Código Civil Peruano 1936 y La Buena Fe. -

La Fe Pública Registral se encontraba consagrado en el artículo 1052 del Código de 1936, en los términos siguientes: los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el Registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos; no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso, aunque se anule el derecho del otorgante en virtud del título anterior: no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro. (Torres, :2007, p. 278)

b) Corte Suprema de Justicia de la República del Perú y las Casaciones sobre el principio de la Buena Fe. -

02 Casaciones que se publicaron en el Diario Oficial el peruano, donde se trata el principio de buena fe en las transferencias de bienes inmuebles y para esta investigación siendo obtenidas de la Tesis “La Compatibilización del derecho constitucional a la inviolabilidad de la propiedad privada y el Principio De Fe Pública Registral” (Cieza, 2015), siendo las siguientes:

- **Casación N° 3047-2007-LIMA.**

La Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de la República ha señalado: “La buena fe registral es aquel en virtud del cual el tercero adquiere en base a la legitimación dispositiva del titular registral es mantenido en la adquisición a non

domino que realiza, una vez que ha inscrito su derecho, con los demás requisitos exigidos por la Ley. La fe registral designa el efecto adquisitivo inatacable que puede producir la inscripción en beneficio del tercero. El aludido principio (de fe pública registral) persigue proteger al tercero que ha adquirido un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica buscar la seguridad en el tráfico inmobiliario, sin embargo, la búsqueda de seguridad en tal tráfico puede implicar un sacrificio de la seguridad del derecho, por ello es que para morigerar (refrenar o contener) tal sacrificio el legislador ha dificultado el acceso al principio de buena fe registral, el que para ser alegado debe cumplir con los requisitos en la norma (artículo 2014° del Código Civil), la cual debe ser interpretada en forma restrictiva”.

- **Casación N° 1208-2006-PIURA.**

La Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema de la República, señala los requisitos que se debe cumplir y se encuentran señaladas en el “El artículo 2014 del Código Civil:

- a) Que el adquirente sea a título oneroso;
- b) Que el adquirente en el momento de la celebración del actúe de Buena Fe, ésta buena fe que se presumirá mientras no se acredite que tenía conocimiento de la inexactitud del registro.
- c) Que el otorgante se encuentre inscrito en los Registros Públicos como titular del derecho, a fin de disponer del bien;
- d) que el adquirente inscriba su derecho y;
- e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.

Este principio busca proteger al tercero que ha adquirido, de buena fe, un derecho de quien finalmente carecería de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de la seguridad en el tráfico inmobiliario, y que supone a veces un sacrificio en la seguridad del derecho”. (Considerando Séptimo).

1.4.2. Principio de Buena Fe Pública en la Legislación Comparada:

BUENA FE EN LA LEGISLACION COMPARADA		
PAÍS	ARTICULO	CONCEPTO
ARGENTINA	ART. 1.051. CÓDIGO CIVIL	Este artículo señala que Todos los derechos reales o personales transmitidos a terceros sobre un inmueble por una persona que ha llegado a ser propietario en base a un acto anulado, queda sin valor y puede ser reclamado directamente del poseedor actual; salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe a título oneroso, sea el acto nulo o anulable.
	ART. 3269° CÓDIGO CIVIL	Este artículo señala que, en caso una persona contrate en diferentes tiempos con varias personas, respecto a transmitir una cosa, la persona que primero tiene la posesión de la cosa, es preferida en la ejecución del contrato a las otras, aunque su título sea más reciente, prevalece la Buena Fe.
GUATEMALA	ART. 375 CÓDIGO CIVIL	El registrador es depositario del Registro Civil y en el ejercicio de las funciones que le son propias, goza de fe pública, y es responsable, mientras no pruebe que el hecho es imputable a otra persona, por las omisiones, alteraciones, falsificaciones y suplantaciones cometidas en las actas del registro.
ESPAÑA	ART. 34 LEY HIPOTECARIA ESPAÑOLA	El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere el causante o transferente.
VENEZUELA	PRINCIPIOS INMOBILIARIOS REGISTRALES Y SU APLICACIÓN EN VENEZUELA: Art. 13°	Es este país se contempla el principio de Buena fe Publica Registral, como aquello que protege la verdad y obra en los asientos, la cual es pública y puede ser consultada por cualquier persona”.

1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La investigación planteada es importante en el aspecto científico jurídico-social porque se busca demostrar que el principio de Buena fe pública registral debe relacionarse con la debida diligencia en los casos de transferencia inmueble para evitar los fraudes inmobiliarios, toda vez que, la persona que se confabula con aquel que aparece en el registro como propietario se vale de su condición de tercero que goza de fe pública registral para perjudicar al posesionario del inmueble cuyo derecho de propiedad aún no se encuentra inscrito.

En base a un estudio de correlación demuestro que el principio de Buena fe pública registral debe sustentarse en sus criterios a la debida diligencia toda vez que deben ser empleados en los actos de transferencia de inmuebles, no bastando solo contratar con la persona que aparece como propietario en el registro sino también, que debe de cumplir con la debida diligencia esto es que debe tomar la posesión inmediata del inmueble y pagar un precio según el valor del mercado (no pago ínfimo).

Por lo que el principio de Buena fe pública registral regulado en el artículo 2014 debe implementar de manera expresa la terminología de la debida diligencia como criterio para identificar y brindar seguridad jurídica al tercero de fe pública registral.

1.6. PROBLEMA

1.6.1. Problema General. –

¿Cuál es la relación de la debida diligencia con el principio de fe pública Registral para generar seguridad jurídica en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016?

1.6.2. Problemas Específicos:

a) ¿Cómo se relaciona la aplicación de la debida diligencia con el principio de Buena Fe Pública Registral para considerar al tercero registral en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016?

b) ¿Cómo afecta la inexactitud del Registro al comprador originando demandas de nulidad del acto jurídico de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016?

c) ¿De qué modo resulta eficaz la debida diligencia para perfeccionar el principio de Buena fe pública registral en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016?

d) ¿En qué medida las notarías tienen el deber de proporcionar mecanismos de protección para proteger al adquirente en los actos de trasferencias de bienes inmueble en la provincia de Huaura en el año 2016?

1.7. CONCEPTUACION Y OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

1.7.1. Variable:

- **Variable Independiente**
 - Debida diligencia
 - Principio de Fe Pública Registral
- **Variable Dependiente**
 - Transferencias de bienes inmuebles

1.7.2. Operacionalización de la variable debida diligencia

- Diligencia del Derecho de posesión de bienes inmuebles
- Complementación de la debida diligencia con el principio de Fe pública Registral

1.7.3. Operacionalización de la variable Principio de Fe Publica Registral

- Tercero Registral de Buena Fe
- Inexactitud Registral

1.7.4. Operacionalización de la variable transferencias de bienes inmuebles

- Tráfico De Bienes Inmuebles

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	ITEMS
DEBIDA DILIGENCIA	La medida de prudencia, actividad o asiduidad que cabe razonablemente esperar, y con la que normalmente actúa, una persona prudente y razonable en unas circunstancias determinadas. (Delgado, s.f.)	Diligencia del Derecho de posesión de bienes inmuebles	La posesión es el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad	Falta de Diligencia por el comprador sobre el derecho de posesión del vendedor	¿La falta de diligencia del comprador para saber el derecho de posesión del vendedor, afecta la seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles?
				Principio de Publicidad Registral	¿Es suficiente que el comprador solo se apoye en el Principio de publicidad registral para que su transferencia inmobiliaria goce de buena fe?
				Falta de Educación	¿La falta de formación educativa del comprador origina que no sea diligente y adquieran inmuebles con problemas jurídicos a futuro?
				Derecho de propiedad no inscrito	¿La Debida Diligencia es aplicable en transferencias de bienes inmuebles inscritos y no inscritos?
		Complementación de la debida diligencia con el principio de fe pública registral	Por su relación de complementación cumple con el objetivo de tutelar el Principio de fe pública registral en las compraventas de bienes inmuebles	Eficacia	¿Resulta eficaz aplicar la Debida diligencia como complementación al Principio de Buena Fe Publica Registral?
				Posición del Estado	¿Es conveniente que el Estado proporcione mecanismos legales para controlar las compras ventas?
				Falta de normativa	¿las obligación de las diligencia propias por el comprador al momento de celebrar una compraventa se encuentra normado en la ley ?
				Precio justo	¿El adquirir a un precio económico reducido, puede traer como consecuencia que el comprador no considere aplicar la Debida Diligencia, antes de comprar un inmueble?
				Fundamentación jurídica	¿Es aplicable lo resuelto en la Casación 2668-2014 frente a un conflicto en sede judicial?

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	ITEMS	
PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL	La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.(García Montufar, 2016)	Tercero Registral De Buena Fe	El adquirente de un Derecho Registrado, no sea afectado por vicios existentes en actos registrados anteriores o por actos no inscritos	Obligación del titular registral de probar su derecho de posesión	¿Se recomienda que el titular registral pruebe su derecho de propietario y su posesión ante el comprador como requisito previo al transferir su bien inmueble, para alegar ser tercero de buena fe?	
				Confianza entre los contratantes	¿Los contratantes prefieren la confianza entre ambos antes la debida diligencia del inmueble en venta?	
				Prevalece la Buena fe pública registral	¿El tercero de fe pública registral prevalece frente a un juicio por el derecho de propiedad?	
				Modificación del artículo 2014 del Código Civil	El artículo 2014 del Código Civil, ampara la buena fe registral, sin embargo, no se exige un nexo entre la registral y extra registral, ¿Con la sola verificación del contenido del Registro podríamos hablar de un tercero de Buena Fe?	
		Inexactitud Registral			Nulidad de acto jurídico	¿Las demandas de nulidad del acto jurídico en compraventas y mejor derecho de posesión se han incrementado en los juzgados?
					Título archivado	¿Puede ser advertido la inexactitud registral, de una propiedad inscrita en los Registros Públicos con la información que aparece en el título archivado?
					Realidad extraregistral	La inexactitud registral se presenta cuando la realidad discrepa con lo contenido en el Registro, ¿Cree que esta inexactitud entorpece el trafico inmobiliario?

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DIMENSIONES	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INDICADORES	ITEMS
<p>(Y)</p> <p>transferencias de bienes inmuebles</p>	<p>La transmisión de la propiedad es un acto de carácter formal en donde una persona con derechos de propiedad sobre un determinado bien o activo transfiere estos derechos a otra persona (ambas personas pueden ser naturales o jurídicas). (Paula Nicole)</p>	<p>Seguridad jurídica</p> <p>La seguridad jurídica es un principio del Derecho universalmente reconocido que se entiende y se basa en la certeza del Derecho,</p>	<p>La transferencia de inmuebles es de carácter consensual.</p>	<p>Registros Públicos</p>	<p>¿El Estado a través de los Registros Públicos garantiza la seguridad jurídica de los contratantes en las trasferencias de bienes inmuebles?</p>
				<p>notarias</p>	<p>¿Es necesario que el vendedor y comprador como requisito para la compraventa inmobiliaria realicen en las notarías una declaración jurada que tienen conocimiento del registro y la realidad actual de inmueble?</p>
				<p>Falta de interés</p>	<p>¿La falta de conocimiento e interés del comprador por la información del registro y la realidad conllevaría a una trasferencia insegura de los bienes inmuebles?</p>

1.8. HIPÓTESIS

1.8.1 Hipótesis general. –

La debida diligencia se relaciona con el principio de Fe Pública Registral para generar seguridad jurídica en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016

1.8.2 Hipótesis específicos

- a. La aplicación de la Debida Diligencia se relaciona con el Principio de Buena fe pública Registral para considerar al tercero registral en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016
- b. La inexactitud del Registro afecta al comprador originando el incremento de demandas de nulidad del acto jurídico de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016
- c. Resulta eficaz la Debida Diligencia para perfeccionar el principio de Buena fe pública registral en actos de transferencia inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016
- d. Las notarías tienen el deber de proporcionar mecanismos de protección para proteger al adquirente en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016

1.9. OBJETIVOS

1.9.1 Objetivo general:

Determinar la relación de la Debida Diligencia con el principio de Fe Pública Registral para generar seguridad jurídica en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016

1.9.2. Objetivo específico:

- a. Analizar la aplicación de la Debida Diligencia y su relación con el principio de Buena fe pública Registral para considerar al tercero registral en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016
- b. Determinar cómo la inexactitud del Registro afecta al comprador originando demandas de nulidad de acto jurídico de transferencias de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016
- c. Fundamentar cómo resulta eficaz la Debida Diligencia para perfeccionar el principio de Buena fe pública registral en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016
- d. Determinar en qué medida las notarías tienen el deber de proporcionar mecanismos de protección para proteger al adquirente en actos de trasferencias de inmueble en la provincia de Huaura en el año 2016

II.METODOLOGIA

2.1. Tipo y Diseño de investigación

2.1.1. Tipo de Investigación. –

- El presente trabajo de investigación es de tipo aplicada, se caracteriza por que trata de resolver un determinado problema, enfocándose en la solución del conocimiento para luego aplicarlo.
- Por la naturaleza la investigación es: Científica-Social.

2.1.2. Diseño de la investigación

- **No Experimental Correlacional.**

Es de indicar que no se ha producido fenómeno; Sino se analiza expedientes judiciales respecto a demandas de mejor derecho de posesión, también títulos presentados en los registros públicos de la oficina registral de huacho respecto a compraventa de bienes inmuebles y sus particularidades; así mismo los requisitos y la formalidad que se exigen en la notaria reyes Ugarte ante la celebración de transferencias bienes inmuebles. Estos títulos y expedientes serán analizados en el año 2016 que se presentaron en la provincia de Huaura

2.1.3. Método de la investigación. –

- **Descriptivo**

(Aranzamendi,2015) señala que:

“Este diseño de investigación tiende a describir las partes y rasgos esenciales de fenómenos facticos o formales del derecho. Lo formal trata, esencialmente, entes ideales; su método es la lógica deductiva y sus

enunciados son analíticos hermenéuticos. Los fenómenos facticos se fundan en observaciones obtenidos por los sentidos y pertenecen al mundo real, se recurre siempre a la verificación puntual; permite saber ¿quién?, ¿dónde?, ¿cuándo? y ¿cómo?, del hecho objeto fenómeno jurídico. La información obtenida en un estudio descriptiva explica el problema y supone mucho conocimiento a priori del caso tratado” (p.80)

- **Inductivo**

(Aranzamendi, 2015) señala que:

“...como método científico, es una forma de raciocinio o argumentación ; en tal consideración compromete un análisis ordenado, coherente y lógico del problema de investigación, tomando como referencias premisas verdaderas. En estos casos el investigador , parte del dato y la información recogida mediante sucesivas observaciones y las experiencias particulares; y mediante la generalización establece una Ley o verdad lo más universal posible”

2.2. Población y Muestra

- **La Población:**

Abogados del Colegio de Huaura.

Notario Carlos Reyes Ugarte

Registradores públicos

- **La Muestra:**

Para obtener la muestra se encuestó a 100 Abogados del Colegio de Huaura, los cuales se dedicaron a realizar transferencias de bienes inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016; así mismo se realizó la entrevista al Notario Carlos Reyes Ugarte y 02 Registradores, respecto a las variables que se tratan en esta investigación.

2.3. Técnica e instrumentos de investigación

2.3.1. Estadística empleada:

Se empleó las estadísticas descriptivas

2.3.2. Técnicas para recolectar datos.

- Encuesta
- Entrevista
- Ficha de transcripción
- Ficha de comentarios
- Ficha de resumen
- Ficha Bibliografica

Instrumento:

-El cuestionario que se aplicó a los 100 abogados de la Provincia de Huaura de la muestra.

-La entrevista al notario Carlos Alberto Reyes Ugarte y 2 registradores.

-Y como unidad de análisis fueron constituida por un caso concreto la Casación 2668-2014 donde se empleó la debida diligencia de manera obligatoria en la transferencia de bienes inmuebles

2.3.4. Revisión de Documentos:

Se analizará 01 casación: Casación N° 2668-2014 Lima, publicada el 30 de mayo 2016, en el diario oficial El Peruano

2.3.5. Técnicas para el procesamiento y análisis de datos.

Para el procesamiento de los datos, se utilizó el programa estadístico SPSS-25, previa codificación de las variables para el ingreso de los datos de las encuestas.

III. RESULTADOS

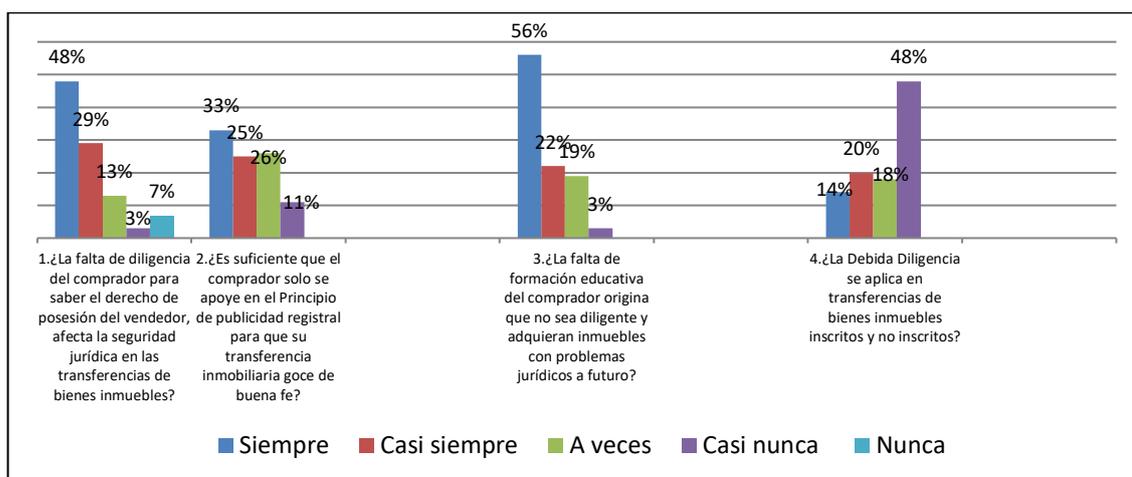
3.1. Análisis descriptivo de la debida diligencia

Tabla 1

Items	Diligencia del Derecho de posesión de bienes inmuebles									
	Siempre		Casi siempre		A veces		Casi nunca		Nunca	
	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc
1. ¿La falta de diligencia del comprador para saber el derecho de posesión del vendedor, afecta la seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles en la provincia de Huaura2016?	48	48%	29	29%	13	13%	3	3%	7	7%
2. ¿Es suficiente que el comprador solo se apoye en el Principio de publicidad registral para que su transferencia inmobiliaria goce de buena fe?	33	33%	25	25%	26	26%	11	11%	5	5%
3. ¿La falta de formación educativa del comprador origina que no sea diligente y adquieran inmuebles con problemas jurídicos a futuro?	56	56%	22	22%	19	19%	3	3%	0	0%
4. ¿La Debida Diligencia es aplicable en transferencias de bienes inmuebles inscritos y no inscritos?	14	14%	20	20%	18	18%	48	48%	0	0%

Fuente elaborado por la investigadora

Gráfico 01



Fuente elaborado por la investigadora

Se observa en la tabla 1 que en el aspecto de la debida diligencia menciono el 77% menciono que la falta de diligencia del comprador para saber el derecho de posesión del vendedor, afecta la seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles, en el caso del 58% mencionaron que no es suficiente que el comprador solo se apoye en el Principio de publicidad registral para que su transferencia inmobiliaria goce de buena fe, asimismo en el caso del 78% mencionaron que la falta de formación educativa del comprador origina que no sea diligente y adquieran inmuebles con problemas jurídicos a futuro. Finalmente, un 34% menciona que la Debida Diligencia se aplica en transferencias de bienes inmuebles inscritos y no inscritos

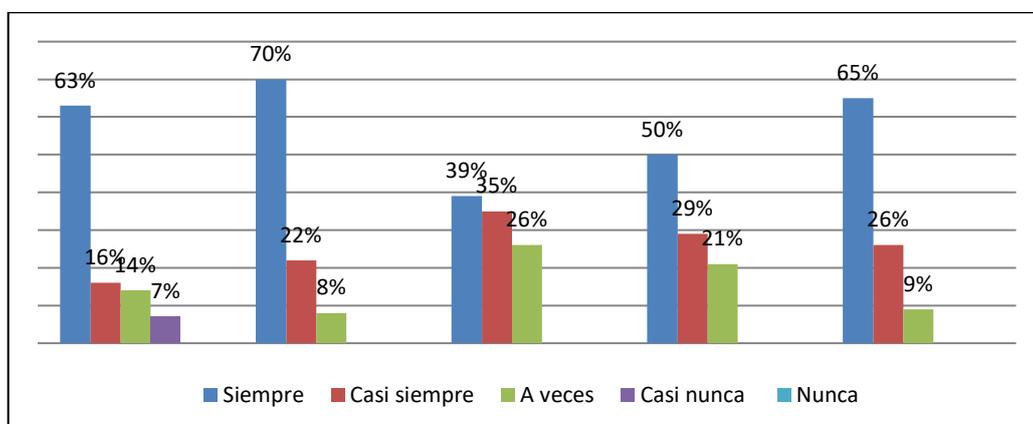
Tabla 2

Complementación de la debida diligencia con el principio de fe pública registral

Items	Siempre		Casi siempre		A veces		Casi nunca		Nunca	
	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc
5. ¿Resulta eficaz aplicar la Debida diligencia como complementación al Principio de Buena Fe Publica Registral?	63	63%	16	16%	14	14%	7	7%	0	0%
6. ¿Es conveniente que el Estado proporcione mecanismos legales para controlar las compras ventas?	70	70%	22	22%	8	8%	0	0%	0	0%
7. ¿La obligación de las diligencia propias por el comprador al momento de celebrar una compraventa se encuentra normado en la ley ??	39	39%	35	35%	26	26%	0	0%	0	0%
8. ¿El adquirir a un precio económico reducido, puede traer como consecuencia que el comprador no considere aplicar la Debida Diligencia, antes de comprar un inmueble?	50	50%	29	29%	21	21%	0	0%	0	0%
9. ¿ Es aplicable lo resuelto en la Casación 2668-2014 frente a un conflicto en sede judicial?	65	65%	26	26%	9	9%	0	0%	0	0%

Fuente elaborado por la investigadora

Grafico 02



Fuente elaborado por la investigadora

Se observa en la tabla 2 que el 79% mencionaron que resulta eficaz aplicar la Debida diligencia como complementación al Principio de Buena Fe Publica Registral, en el caso del 92% mencionaron que es conveniente que el Estado proporcione mecanismos legales para controlar las compras ventas. Asimismo, en el caso del 74% determinaron que se recomienda al comprador la obligación de aplicar la Debida diligencia al momento de celebrar una compraventa se encuentra normado en la ley. Y el 79% considera que el comprador al adquirir un inmueble a un precio económico reducido, omite aplicar la Debida Diligencia, antes de comprar dicho inmueble. Finalmente, el 91% mencionaron que es conveniente que el Estado proporcione mecanismos legales para controlar las compras ventas.

3.2. Análisis descriptivo del principio de fe pública registral

Tabla 3

Tercero Registral De Buena Fe

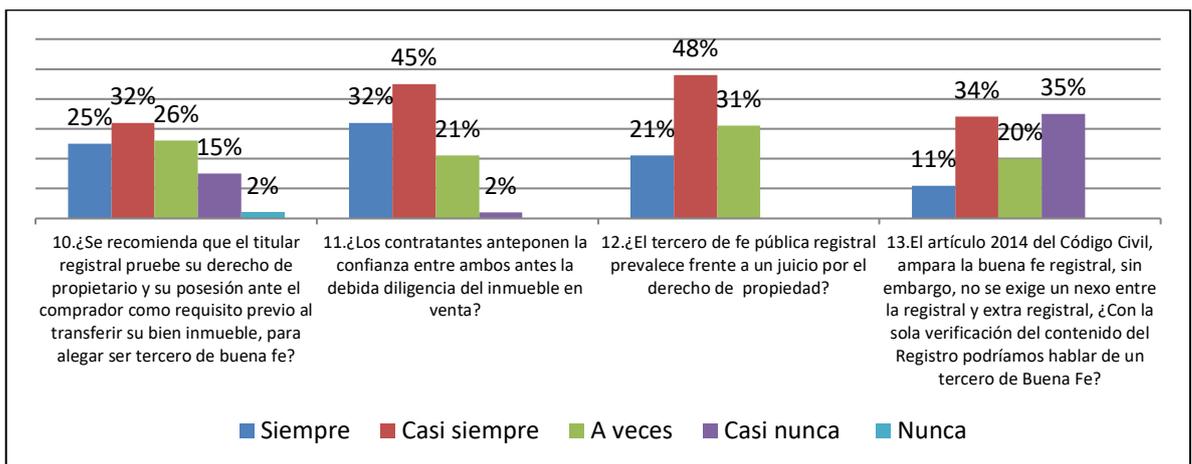
Items	Siempre		Casi siempre		A veces		Casi nunca		Nunca	
	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc
10. ¿Resulta necesario que el titular registral pruebe su derecho de posesión ante el comprador como requisito previo al transferir	25	25%	32	32%	26%	26%	15	15%	2	2%

su bien inmueble, para alegar ser tercero de buena fe?

11. ¿Los contratantes anteponen la confianza entre ambos antes la debida diligencia del inmueble en venta?	32	32%	45	45%	21	21%	2	2%	0	0%
12. ¿El tercero de fe pública registral prevalece frente a un juicio por el derecho de propiedad?	21	21%	48	48%	31	31%	0	0%	0	0%
13. El artículo 2014 del Código Civil, ampara la buena fe registral, sin embargo, no se exige un nexo entre la registral y extra registral, ¿Con la sola verificación del contenido del Registro podríamos hablar de un tercero de Buena Fe?	11	11%	34	34%	20	20%	35	35%	0	0%

Fuente elaborado por la investigadora

Grafico 03



Fuente elaborado por la investigadora

Se observa en la tabla 3 que el 57% de los encuestados manifestaron que se recomienda que el titular registral pruebe su derecho de propietario y su posesión ante el comprador como requisito previo al transferir su bien inmueble, para alegar ser tercero de buena fe, en el caso del 77% mencionaron que los contratantes anteponen la confianza entre ambos antes la debida diligencia del inmueble en venta, asimismo en el caso del 69% determinaron que el tercero de fe pública registral prevalece frente a un juicio por el derecho de propiedad. Finalmente, un 45% mencionaron que El artículo 2014 del Código Civil, ampara la buena fe registral, sin embargo, no se exige un nexo entre la registral y extra registral, con la

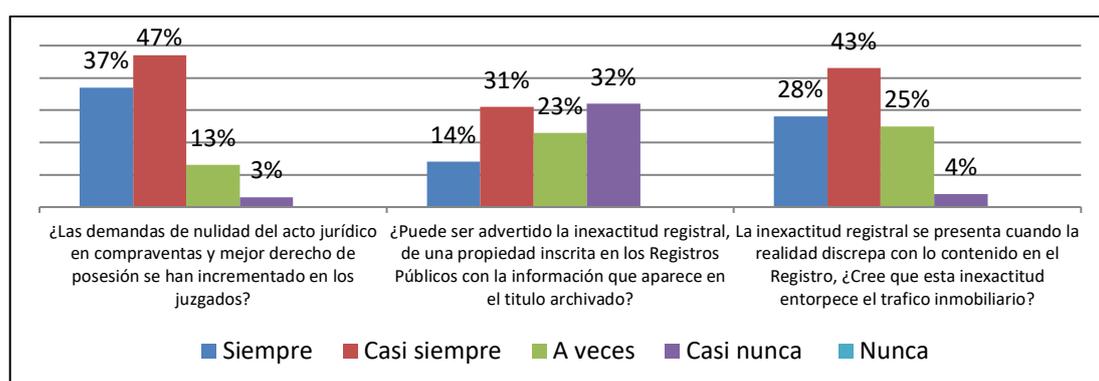
sola verificación del contenido del Registro podríamos hablar de un tercero de Buena Fe.

Tabla 4.
Inexactitud Registral

Items	Siempre		Casi siempre		A veces		Casi nunca		Nunca	
	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc
14. ¿Las demandas de nulidad del acto jurídico en compraventas y mejor derecho de posesión se han incrementado en los juzgados?	37	37%	47	47%	13	13%	3	3%	0	0%
15. ¿Puede ser advertido la inexactitud registral, de una propiedad inscrita en los Registros Públicos con la información que aparece en el título archivado?	14	14%	31	31%	23	23%	32	32%	0	0%
16. La inexactitud registral se presenta cuando la realidad discrepa con lo contenido en el Registro, ¿Cree que esta inexactitud entorpece el tráfico inmobiliario?	28	28%	43	43%	25	25%	4	4%	0	0%

Fuente elaborado por la investigadora

Gráfico 04



Fuente elaborado por la investigadora

Se observa en la tabla 4 que el 84% mencionaron que las demandas de nulidad del acto jurídico en compraventas y mejor derecho de posesión se han incrementado en los juzgados, en el caso del 32% mencionaron que casi nunca puede ser advertido

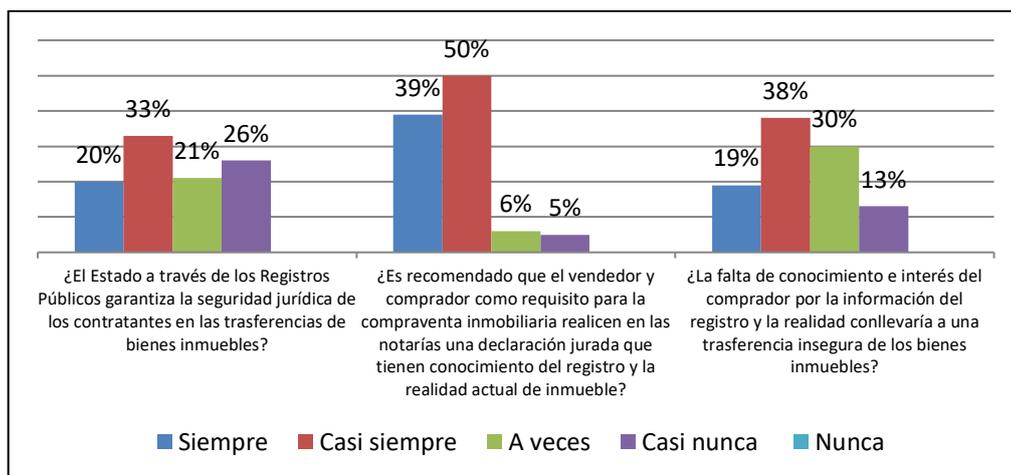
la inexactitud registral, de una propiedad inscrita en los Registros Públicos con la información que aparece en el título archivado y el 31% mencionaron que puede ser advertido la inexactitud registral, de una propiedad inscrita en los Registros Públicos con la información que aparece en el título archivado, existiendo aun una discusión por ambas posturas. Finalmente, para el 71% mencionaron que la inexactitud registral al presentarse cuando la realidad discrepa con lo contenido en el Registro, esta inexactitud entorpece el tráfico inmobiliario.

3.3. Análisis descriptivo de actos de transferencias inmuebles

Tabla 05

Fuente elaborado por la investigadora

Items	Siempre		Casi siempre		A veces		Casi nunca		Nunca	
	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc	Frec	Porc
17. ¿El Estado a través de los Registros Públicos garantiza la seguridad jurídica de los contratantes en las trasferencias de bienes inmuebles?	20	20%	33	33%	21	21%	26%	26	0	0%
18. ¿Es recomendado que el vendedor y comprador como requisito para la compraventa inmobiliaria realicen en las notarías una declaración jurada que tienen conocimiento del registro y la realidad actual de inmueble?	39	39%	50	50%	6	6%	5	5%	0	0%
19. ¿La falta de conocimiento e interés del comprador por la información del registro y la realidad conllevaría a una trasferencia insegura de los bienes inmuebles?	19	19%	38	38%	30	30%	13	13%	0	0%



Fuente elaborado por la investigadora

Se observa en la tabla 5 que el 53% menciono que el Estado a través de los Registros Públicos garantiza la seguridad jurídica de los contratantes en las trasferencias de bienes inmuebles, en el caso del 89% mencionaron que es recomendado que el vendedor y comprador como requisito para la compraventa inmobiliaria realicen en las notarías una declaración jurada que tienen conocimiento del registro y la realidad actual de inmueble. Finalmente, la falta de conocimiento e interés del comprador por la información del registro y la realidad conllevaría a una trasferencia insegura de los bienes inmueble

IV. ANALISIS Y DISCUSION

- 1.- **Contrastación con la hipótesis general materia de comprobación fue formulada de la siguiente manera: La debida diligencia se relaciona con el principio de fe pública Registral para generar seguridad jurídica en los actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016.**

Se halló que de la muestra de 100 especialistas (abogados de la provincia de Huaura), el 58% mencionaron que no es suficiente que el comprador solo se apoye en el Principio de publicidad registral para asegurar que su transferencia inmobiliaria goza de buena fe. Por lo tanto, se verifica que los abogados expertos consideran que con el principio de fe pública Registral vigente existe aún falta seguridad jurídica. La investigación realizada en la provincia de Huaura halló una necesaria relación por aplicarse entre la debida diligencia y el principio de fe pública, con la finalidad que el comprador adquiriera inmuebles basados en la seguridad jurídica de lo que se encuentra inscrito y la realidad extra registral del bien inmueble, pudiendo ser advertido al momento de adquirirlo.

Encontrando sustento a lo mencionado en el Libro de Gonzales Barrón Gunter (2008) “Introducción al Derecho Registral y Notarial” - Lima Perú - Jurista Editores, quien llega a la conclusión que la Justicia y la seguridad en el tráfico Jurídico, quien manifiesta que es necesario distinguir entre la seguridad negativa y la seguridad positiva, por la primera el adquirente se ve protegido por el acto de inscripción; mientras que por la segunda el titular, ya inscrito se encuentra en ventaja para vender respecto del que no lo está. (citado por Paucar, 2017).

Por consiguiente, se entiende que la debida diligencia resolvería muchos inconvenientes en el sistema registral.

2.- Contrastación con la primera hipótesis específica: La aplicación de la debida diligencia se relaciona con el principio de fe Buena pública Registral para considerar al tercero registral en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016.

En el año 2016 nuestra provincia no ha sido ajena al tráfico inmobiliario, quienes, operando mediante falsificaciones, suplantaciones de identidad, se encuentran aprovechando las debilidades del sistema legal, disfrazándose bajo el término de la protección del tercero de buena fe para su beneficio. Se tuvo como resultado en porcentaje que el 57% de los abogados encuestados consideran que el comprador debe verificar el derecho de propiedad y de posesión del vendedor como un requisito previo al adquirir un bien inmueble. De la presente investigación se ha advertido que, las demandas de mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico presentados en los Juzgados de La Corte Superior de Huaura en el año 2016 se resolvió solo 40 casos en un año beneficiando al Tercero Registral por haberse demostrado que actuó con buena fe. El problema se encuentra cuando de manera maliciosa compran bienes inmuebles con alguna inexactitud registral a sabiendas que el estado físico era otro, para salir beneficiado, por ello la Debida Diligencia debe estar regulado dentro del Principio de buena fe Pública Registral, de esta manera se facilitaría la labor del juez al momento de resolver e interpretar si el perjudicado es Tercero Registral y cumplió con su labor de ser diligente.

Encontrando el sustento a mi proyecto de tesis en (Escobedo,2016) en su tesis para obtener el título profesional de abogado Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma titulada “Defensa De La Propiedad Frente Al Fraude Inmobiliario, A Propósito De Los Fundamentos De Inconstitucionalidad Del Principio De Fe Pública Registral”, desarrolla la defensa constitucional del derecho de propiedad privada frente al fraude inmobiliario donde se encubren bajo el principio de fe pública registral para despojar el derecho de un propietario legítimo y después transferirlo a un tercero, que confía en la información registral, adquiriendo bajo la protección del artículo 2014 del Código Civil.

3.- Contrastación con la segunda hipótesis específica: La inexactitud del Registro afecta al comprador originando demandas de nulidad del acto jurídico de transferencias de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016.

Teniendo en consideración que debido a la inexactitud que presenta los registros Públicos, son muchos los casos donde se inscribe un derecho de propiedad que luego se cuestiona en la vía judicial, se realizó una encuesta a 100 abogados expertos obteniéndose como resultado que el 84% consideran que las demandas de nulidad del acto jurídico en compraventas y mejor derecho de posesión se han incrementado en los juzgados en la Provincia de Huaura 2016, información comprobada mediante la fuente proporcionada por la Corte superior de Justicia de Huaura que muestra que solo 46 expedientes fueron resueltos en el año 2016, de más de 100 expedientes que ingresaron circunstancia que genera más carga judicial. Por lo que pese a la modificación realizada al artículo 2014 del Código Civil donde se pretendía que el comprador además de verificar el asiento registral también verifique el título archivado, no está cumpliendo su eficacia.

En esta misma línea de encuesta el 32% mencionaron que casi nunca puede ser advertido la inexactitud registral, de una propiedad inscrita en los Registros Públicos con la información que aparece en el título archivado y el 31% que puede ser advertido la inexactitud registral, de una propiedad inscrita en los Registros Públicos con la información que aparece en el título archivado, en consecuencia con éste estudio realizado es necesario la relación de la debida diligencia con el principio de fe pública registral, ya que se va más allá del derecho de propiedad, es el saber si el vendedor es real propietario y mantiene su derecho de posesión sobre el inmueble que pretende transfer. Además, el profesor Rómulo Moisés Arata Solís, menciona al respecto que debería aceptarse los argumentos de la posesión y de la prescripción adquisitiva.

Encontrando el sustento a mi proyecto de tesis en (Castro,2018) en su tesis de la Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma titulada “Defensa De La Propiedad Frente Al Fraude Inmobiliario, A Propósito De Los Fundamentos De Inconstitucionalidad Del Principio De Fe Pública Registral” el que concluye que “el sistema de transferencia de propiedad de bienes inmuebles, se debe mejorar y aplicar la exigencia del Sistema Declarativo, mediante las ventajas del Sistema Constitutivo, formalizando de que el derecho de propiedad que se encuentre debidamente inscrito en los registros públicos, ya que brinda certeza jurídica respecto de las titularidades del bien inmueble, por lo mismo facilita su transmisión cumpliendo su función que es la de publicitar los actos o derecho de las personas”.

4.- Contrastación con la tercera hipótesis específica: Resulta eficaz la debida diligencia para perfeccionar el principio de fe pública registral en actos de transferencia de inmuebles en la provincia de Huaura en el año 2016.

Al momento de realizar la discusión de la presente investigación, se advirtió que de 100 abogados el 79% mencionó que resulta eficaz aplicar la Debida diligencia como complementación al Principio de Buena Fe Publica Registral, por lo tanto, su eficacia serviría como requisito para perfeccionar éste principio ante la celebración de compras ventas y sus problemas posteriores si lo hubiera. Es preciso mencionar encontramos respaldo a nuestra hipótesis en el precedente vinculante contenido en la Casación 2668-2014 donde se exigió al comprador que para ser considerado tercero de buena fe debe tomar las medidas de cuidado y constatar la situación real del inmueble no sólo con lo que se muestra en el registro, mecanismo que se adoptó en la presente casación como solución a la figura del tercero de buena fe registral, así mismo encontramos como respaldo lo mencionado por (Escobedo, 2016) en su tesis para obtener el título profesional de abogado Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma titulada “Defensa De La Propiedad Frente Al Fraude Inmobiliario, a Propósito de los

Fundamentos de Inconstitucionalidad del Principio De Fe Pública Registral, quien concluye que los principios de legitimidad registral y fe pública registral requieren especial atención, debido a que tienen que ajustarse a la realidad problemática que representa el fraude inmobiliario; el despojo arbitrario de propiedad, el engaño a terceros de buena fe, y en general todo acto de ilegalidad que no permita el normal desarrollo del derecho de propiedad debido a que atenta contra la seguridad jurídica y tráfico inmobiliario.

5.- Contrastación con la cuarta hipótesis específica: Las notarías tienen el deber de proporcionar mecanismos de protección para proteger al adquirente en los actos de trasferencias de bienes inmueble en la provincia de Huaura en el año 2016.

Al respecto se halló que el 53% menciono que el Estado a través de los Registros Públicos garantiza la seguridad jurídica de los contratantes en las trasferencias de bienes inmuebles y solo el 5% menciona que no es necesario.

Este resultado tiene como sustento con lo hallado en la investigación de (Llave, 2017) en su tesis de la Universidad Ricardo Palma de la Universidad Ricardo Palma titulada “La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario, quien concluye “ La necesidad de mecanismos dados por las entidades que deben brindar seguridad jurídica y fe pública registral son la SUNARP y las notarías, además refiere que se debe brindar información y protección jurídica respecto al derecho de propiedad a todo ciudadano, por el principio de publicidad registral.

Y el 89% mencionaron que es recomendado que el vendedor y comprador como requisito para la compraventa inmobiliaria realicen en las notarías una declaración jurada que tienen conocimiento del registro y la realidad actual de inmueble. Teniendo como sustento en la entrevista realizada al notario Carlos Reyes Ugarte-Notario de la provincia de Huaura, refiere que a pesar que en el código civil se establece la presunción que todos conocen el contenido de los asientos registrales

y el aspecto de la situación real del bien, corresponde la debida diligencia al comprador, no obstante está de acuerdo que se establezca como una recomendación que el comprador formule una declaración jurada donde reconozca que tiene conocimiento de la situación registral del bien, así como de la realidad.

V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

1.- De, los resultados obtenidos en las encuestas por los abogados expertos e inmersos en este tema, se puede afirmar que existen motivos suficientes para considerar que la debida diligencia con el principio de fe pública Registral se relaciona en cuanto al fin que buscan que es brindar seguridad jurídica en las transferencias de bienes inmuebles, siendo así un aporte de nivel nacional y para nuestra provincia de Huaura.

2.- Por lo tanto, con mi investigación realizada en el año 2016, sustento que tanto registradores, asistentes y abogados dentro de la Provincia de Huaura opinan que la debida diligencia es considerado mecanismo importante que debería aplicarse en el principio de buena fe pública registral, para que el adquiriente no solo conozca lo escrito sino la situación actual y física del inmueble. De esta forma se protegería e identificaría al verdadero llámese Tercero de buena fe registral, pues en ocasiones, no hay forma de saber si este sujeto desconocía la inexactitud del registro o si se fue un arreglo de mala fe entre el titular registral y el considera Tercero de Buena Fe, para beneficiarse ambos.

3.- La inexactitud del Registro se encuentra afectando al adquiriente, siendo reflejada en las estadísticas proporcionadas por la Corte Superior de Justicia de Huaura, que en el año 2016 solo han sido resueltas 40 aproximadamente, llevando al comprador un proceso largo y con la presunción de ganarlo, pudiendo evitarse si antes se hubiera solicitado que tenga el cuidado de ser diligente entre lo que aparece en el registro y lo real.

4.- En esta investigación se comprobó que en la provincia de Huaura en el año 2016 al momento de celebrar una compra venta, los compradores son pocas las veces o casi nunca han realizada el deber de diligencia para conocer más allá de lo que obra inscrito en SUNARP, y más aún al no encontrarse regulado como requisito del Principio de Buena fe registral, se encuentra ausente. Al existir la exigencia previa del conocer la situación física del inmueble evitaría largos procesos judiciales, por lo que resulta eficaz la debida diligencia para perfeccionar el principio de fe pública registral y no solo en esta provincia, sino debería emplearse a nivel nacional.

5.-Es necesario indicar que el Estado debe garantizar seguridad jurídica, incorporando en las entidades privadas, háblese de las notarías la suscripción de una declaración jurada por los contratantes señalando que “respecto al bien inmueble materia de venta tienen conocimiento de lo que figura en el registro y la realidad, y cumplen con el Principio de Buena fe Publica Registral”

5.2 Recomendaciones

1.- Se recomienda que el adquirente tome todas las medidas de seguridad que la Ley le obliga y a su vez en la debida diligencia para conocer la situación real y física del bien inmueble que le será vendido, no solo verificar lo que aparece en el registro inscrito, deberá realizar diligencias para su seguridad, evitando llegar a un juzgado por una inexactitud del registro que pudo ser advertida.

2.- El Estado mediante sus legisladores deben analizar y otorgar más mecanismos para asegurar transferencias de bienes inmuebles, resultando conveniente que tanto comprador como vendedor sientan un compromiso de no faltar a su verdad.

3.- Tomando en consideración la recomendación de los abogados de la provincia de Huaura, el notario Carlos Alberto Reyes Ugarte y de los registradores de la Sunarp-Huacho, se debería suscribir en la notaria donde se realice el acto de transferencia una declaración jurada por parte del comprador que, tienen conocimiento de la situación en el registro y la realidad actual de inmueble; para que pueda mantener su derecho una vez inscrito o reclamarlo en la vía judicial, si se diera el caso.

4.- Finalmente, el Principio de Buena Fe Publica registral artículo 2014 del Código Civil, debería ser modificado de la siguiente manera:

Artículo 2014.- Principio de Buena fe pública registral –El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo mantiene su adquisición una vez 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, los títulos archivados que lo sustentan y en la realidad extraregistral.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro y que pudo haber sido advertido por el adquirente por un deber de diligencia antes de la adquisición.

VI. Agradecimiento

A nuestro señor Dios por su protección y regalarme salud, a mis queridos padres por su apoyo incondicional en mi desarrollo profesional, quienes nunca me dejaron sola en cada batalla, a aquellos seres queridos que hoy no se encuentran presentes. A la Universidad San Pedro y a mi asesor, por sus conocimientos, dedicación y paciencia, para alcanzar esta etapa de mi vida profesional.

El autor.

Referencias

- Arrázola Jaramillo, F. (2014). El concepto de seguridad jurídica, elementos y amenazas ante la crisis de la ley como fuente del derecho. (U. d. Derecho, Ed.) *Revista de Derecho Público* N°32. Obtenido de <https://es.scribd.com/document/300169036/Seguridad-Juridica>
- ARROYAVE OCHOA, M. E. (2014). *LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL ENFOCADA EN LA QUE SE EJERCE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*. Tesis de Grado, UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR , QUETZAL TENANGO. Obtenido de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2014/07/01/Arroyave-Maria.pdf>
- ESCOBEDO ARCE, A. D. (2016). *DEFENSA DE LA PROPIEDAD FRENTE AL FRAUDE INMOBILIARIO, A PROPÓSITO DE LOS FUNDAMENTOS DE INCONSTITUCIONALIDAD DEL*. Tesis, Universidad Ricardo Ricardo Palma, LIMA. Obtenido de <http://cybertesis.urp.edu.pe/bitstream/urp/1368/1/TESIS%20ANGEL%20ESCOBEDO%20ARCE-DERE%202016.pdf>
- Guarniz Izquierdo, A. (s.f.). La Propiedad como derecho fundamental. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechosociedad/article/view/14339>
- Expediente N° 00 16-2002-AI/TC (Tribunal Constitucional, en sesión de Pleno Jurisdiccional 30 de Abril de 2003). Obtenido de <http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00016-2002-AI.pdf>
- 2668-2014, C. N. (01 de JULIO de 2016). La falta de diligencia debida por conocer la inexactitud entre la inscripción registral y la realidad no puede beneficiar a quien alegue la publicidad registral. *Boletines actualidad civil*. Obtenido de <http://boletines.actualidadcivil.com.pe>
- Alvarez, N. (1995). (Universidad De Alcalade Henares)
- Aranzamendi, N. L. (2015). *Instructivo Teorico-Practico del diseño y Redacción de la Tesis en Derecho*. Lima: Grijley.
- Arroyave, O. M. (2014). *LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL ENFOCADA EN LA QUE SE EJERCE EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*. Tesis-Grado.

- Avendaño Valdez, J. (s.f.). *Clasificación de los bienes y transferencia de Propiedad*.
- Ballester, D. A. (2013). *Los espacios de la antropología en la obra de Robert Lehmann-Nitsche, 1894-1938*. Facultad de Ciencias Naturales y Museo – UNLP. Obtenido de [http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/33505/Tomo_I.%20\(Tomo%20I%20\).pdf?sequence=4](http://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/33505/Tomo_I.%20(Tomo%20I%20).pdf?sequence=4)
- Becerra Sosaya, M. (marzo de 2016). *El tercero Registral en el derecho Societario y su Protección Jurídica*. Obtenido de Http://Repositorio.Ulima.Edu.Pe/Bitstream/Handle/123456789/1304/Becerra_Sosaya_Marco.Pdf?Sequence=1
- Bogran, M. T. (1995). *Derecho Registral de Centroamérica y Panamá, Costa Rica, Centro de Estudios*. Obtenido de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2017/07/01/Lucas-Victor.pdf>
- Bolas Alfonso, J. (1993).
- BULLARD GONZÁLES, A. (s.f.). Obtenido de <http://cybertesis.urp.edu.pe/bitstream/urp/1368/1/TESIS%20ANGEL%20ESCOBEDO%20ARCE-DERE%202016.pdf>
- Cabanellas, G. (1989). *Diccionario enciclopédico del Derecho Usual* (21 na ed.). Buenos Aires, Argentina: Heliasta.
- Carral y de Teresa, L. C. (s.f.). *Derecho Notarial y Derecho Registral*.
- Casacion N° 3047-2007, CASACIÓN N° 3047-2007 (SALA CIVIL PERMANENTE DE LA CORTE SUPREMA DE LA REPÚBLICA 30 de Enero de 2007).
- CASTAÑEDA, J. (1973). *Los Derechos Reales*. Lima, Peru.
- Castellanos Trigo, G. (s.f.). *Todo sobre Derecho en* <http://derecho911.blogspot.com/> y la web amiga www.LaUltimaRatio.com. Obtenido de <http://derecho911.blogspot.com/2013/07/la-posesion.html>
- Castro Zavaleta, A. (s.f.). *Análisis de la problemática del sistema de la transferencia de propiedad de bienes*. Obtenido de repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/UAC/1119/3/Jhefry_Tesis_bachiller_2017.pdf

- Cieza Ramos, D. A. (2015). *LA COMPATIBILIZACIÓN DEL DERECHO CONSTITUCIONAL A LA INVOLABILIDAD DE LA PROPIEDAD PRIVADA Y EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL*. Chiclayo: Lambayeque. Obtenido de <http://repositorio.uss.edu.pe/handle/uss/2414?show=full>
- Cornejo, A. A. (s.f.). Derecho Registral.
- Cuadros Villena, C. F. (1988). *Teoría de los Bienes - Teoría de la Posesión* (Derechos reales ed., Vol. Tomo I). Empresa Editora Latina S.A.
- Cusi, A. A. (2008). *blog-formando Derecho*. Obtenido de andrescusi.blogspot.com/2015/09/la-posesion-andres-cusi-arredondo.html
- DIEZ PICAZO, L. (1995). En *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial* (Vol. III). Madrid, España: Civitas.
- Escajadillo Chimayco, F. J. (2016). ¿Sacrilégio del derecho de propiedad? Fe publicaregistral y falsificaciónde documentos. *Instituto de Investigación Jurídica - Trabajos de investigación*. Obtenido de <http://www.repositorioacademico.usmp.edu.pe/handle/usmp/2381>
- Escáñez Martínez, V. E. (2012). *"Deficiencias e Implicancias de la Función Calificadora del Conservador de Bienes Raíces en el Sistema Registral Chileno"*. Tesis, Universidad Austral de Chile, Valdivia, Chile. Obtenido de <http://cybertesis.uach.cl/tesis/uach/2012/fje.74d/doc/fje.74d.pdf>
- Escobar Caicedo citado en Lucas. (1997). Derecho Inmobiliario Registral; Derecho de la Propiedad y seguridad jurídica. (V. citado en Lucas Herrera, Recopilador) editorial Temis.
- FALZEA, A. (1991). *I Principi Generali del Diritto*.
- Fernandez Cruz, G. (1992). *La obligacion de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Peru*.
- Ferrer Mantilla, D. E. (2015). «*LA PRESCRIPCIÓN ADQUISTIVA DE DOMINIO Y SU PERJUICIO POR GRAVAMENES DEL PROPIETARIO REGISTRAL NO POSEEDOR*». UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO, La libertad, Trujillo. Obtenido de

[http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PR
ESCRIPCI%c3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf](http://repositorio.upao.edu.pe/bitstream/upaorep/1002/1/FERRER_DINO_PR
ESCRIPCI%c3%93N_ADQUISITIVA_PERJUICIO.pdf)

García, G. J. (:1988). *DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO*. Madrid: S.L. CIVITAS EDICIONES.

García, G. J. (1993). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas S.A.

Gómez, A. F. (1952). La Buena Fe y la Mala Fe en el Derecho Privado. *Derecho Privado*, 103.

Gonzales Barrón, G. (2002). La Transferencia de Propiedad en los bienes inmuebles y su coordinación con el Sistema Registral. En G. Gonzales Barrón, *Tratado de Derecho Registral Inmobiliario* (págs. 304-305-306). Lima, Perú: Jurista Editores.

Gonzales, B. G. (2012). *Bases Fundamentales del derecho*.

Gonzales, L. (2012). Derecho Civil Patrimonial. Derechos reales. *Juristas*.

Gordillo Cañas, A. p.-C. (s.f.). *el interés superior del niño y la prescripción de la obligación ... - Dialnet*. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4128757.pdf>

Hart, H. L. (2011). *“El Concepto De Derecho”*. Editor Abeledo-Perrot, 1961.

LEON BARANDIARAN, José, J. (1956). Comentarios al Código Civil Peruano. II.

Llave Carrazas, S. (2017). *La seguridad jurídica y el principio de buena fe en el derecho de propiedad de bienes inmuebles del legítimo propietario*. Tesis para obtener el título de Abogada, Universidad Cesar Vallejo, Lima. Obtenido de <http://repositorio.ucv.edu.pe/handle/UCV/23298>

Lucas, H. V. (mayo de :2017). *“ANTECEDENTES Y ASPECTOS GENERALES DEL DERECHO REGISTRAL, Y ANÁLISIS JURIDICO COMPARATIVO DE NORMATIVA REGISTRAL*. TESIS DE GRADO, UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR, GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN. Obtenido de <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2017/07/01/Lucas-Victor.pdf>

Madariaga Gutiérrez, M. (1993). *Seguridad Jurídica y Administración Pública en el siglo XXI* (Vol. 2a edi). Santiago, Chile: Jurídica de Chile.

- Mendoza del Maestro, G. (s/f). Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales. Obtenido de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/forojuridico/article/viewFile/13803/14427>
- Mendoza, d. G. (07 de julio de 2013). Obtenido de http://www.derechocambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf
- Muñoz , N. R. (1996). *Introduccion al Estudio Del Derecho Notarial*. GUATEMALA.
- Orbegozo Camacho, M. A. (s.f.). Recuperado el 30 de enero de 2016, de Disponible en: www.calacademica.org/moodle/materiales/derechoregistr/ Consultado el 30 de Enero 2016
- ORTEGA, V. L. (s.f.). Obtenido de http://ipra-cinder.info/wp-content/uploads/file/DocumentosPeru/Victor_Luis_Castillo_Ortega-El_Derecho_de_Propiedad.pdf
- Paucar Falcón, A. P. (2017). *“Inscripcion constitutiva y seguridad juridica de la propiedad inmueble en la oficina registral Huanuco-2017*. Tesis, UNIVERSIDAD DE HUÁNUCO, Huanuco. Obtenido de <http://repositorio.udh.edu.pe/handle/123456789/500;jsessionid=0F688E3A80CE7DE04DDB2CA3BA86F651>
- Perez, L. a. (s.f.). La Seguridad juridica. En P. luño.
- REALE, M. (1984). *Introducción al Derecho*, (Sexta ed.). (T. d. Brufaut, Trad.) Madrid.
- Rivero, O. R., & Demetrio,Crespo, E. (2003). El estado de derecho latinoamericano. Integración económica y seguridad en Iberoamerica. Ediciones Universidad de Salamanca y los autores.
- Rodriguez, A. (2005). Experiencias importantes de la historia de los censos y el censo general. *Informatica Basica -Revista Virtual*. Obtenido de Http://Www.Dane.Gov.Co/Revista_Ib/Html_R4/Articulo5_R4.Htm.
- Sierra Vásquez , G. F. (2011). *la confianza como fundamento de la protección de la circulación*. Tesis, Universidad Mayor de San Marcos, Lima. Obtenido de

http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/cybertesis/2350/Sierra_vg.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Talavera, F. N. (s.f.). Obtenido de www.pensamientocivil.com.ar/system/files/2015/06/Doctrina1274.pdf
- TORRES, M. F. (:2007). *DERECHO Y CAMBIO SOCIAL*. Obtenido de [Http://Www.Derechoycambiosocial.Com/Revista009/Principios%20registrales.Htm](http://Www.Derechoycambiosocial.Com/Revista009/Principios%20registrales.Htm)
- Vallet de Goytisolo, J. (1985). *La buena fe, la inscripción y la posesión en la mecánica de la fe pública*. En: J. Vallet de Goytisolo, *Estudios sobre Derecho de cosas*. Madrid: Editorial Montecorvo.
- Varsi Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Propiedad y Derechos Reales-Analisis Juridico*, 71.
- Vigo, R. L. (2005). *DE LA LEY AL DERECHO*. MEXICO: EDITORIAL PORRUA SA DE CV.