

UNIVERSIDAD NACIONAL JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA ACADÉMICA PROFESIONAL DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS



TESIS:

**SUFICIENCIA DE LA BUENA FE PARA TUTELAR AL
SEGUNDO ADQUIRIENTE EN CASOS DE DOBLE VENTA DE
INMUEBLES – HUACHO 2021**

PRESENTADO POR:

MARIELA KELIN RIVERA NARVASTA

PARA OPTAR EL TÍTULO DE:

ABOGADO

ASESOR:

MO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR

HUACHO-2022

Elaborado por:

TESISTA



BACH: MARIELA KELIN RIVERA NARVASTA

ASESOR




Nicanor D. Aranda Bazalar
ABOGADO
C.A.H. N° 26

MO. NICANOR DARIO ARANDA BAZALAR

COMITÉ EVALUADOR:



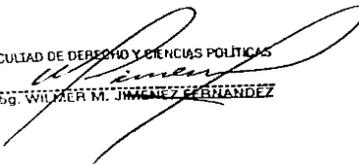
CARLOS CONDE SALINAS
ABOGADO
Reg. C.A.L. 2208
Reg. C.A.L. 1
Reg. C.A.L. 2011

DR. CARLOS CONDE SALINAS
PRESIDENTE



BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA
DOCENTE UNIVERSITARIO
DNU 439

MG. BARTOLOME EDUARDO MILAN MATTA
SECRETARIO



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
Mg. WILMER M. JIMENEZ FERNANDEZ

MTRO. WILMER MAGNO JIMENEZ FERNANDEZ
VOCAL

DEDICATORIA

A mis padres y hermana, quienes me brindan su apoyo incondicional en todas las etapas de mi vida, no hay manera de agradecerles todo el sacrificio y esfuerzo.

Asimismo, dedico esta tesis a todas las personas que ven afectado su derecho de propiedad a causa de la mala fe de otros, quienes aprovechándose de su condición y del frágil sistema legal en nuestro país truncan los proyectos de otros.

Mariela Kelin Rivera Narvasta

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por haberme otorgado una familia maravillosa quienes siempre me inculcan valores de superación en la vida enseñándome a valorar lo que tengo; infinitas gracias papá, mamá y hermana, por todos los sacrificios hechos durante todo este tiempo.

Gracias Paolo y Cataleya por darme la motivación para nunca rendirme.

Gracias asesor, por aceptar guiarme en el proceso de obtención del grado.

Mariela Kelin Rivera Narvasta

ÍNDICE DE CONTENIDO

| | |
|---|------|
| PORTADA..... | i |
| TESISTA | ii |
| ASESOR | ii |
| COMITÉ EVALUADOR: | iii |
| DEDICATORIA | iv |
| AGRADECIMIENTO | v |
| ÍNDICE DE CONTENIDO | vi |
| INDICE DE TABLAS..... | x |
| RESUMEN | xii |
| ABSTRACT | xiii |
| INTRODUCCIÓN..... | xiv |
| CAPÍTULO I..... | 18 |
| 1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | 18 |
| 1.1 Descripción de la realidad problemática | 18 |
| 1.2. Formulación del problema | 22 |
| 1.2.1. Problema general..... | 22 |
| 1.2.2. Problemas específicos | 22 |
| 1.3. Objetivos de la investigación | 23 |
| 1.3.1. Objetivo general | 23 |

| | |
|---|-----------|
| 1.3.2. Objetivos específicos | 23 |
| 1.4. Justificación de la investigación | 24 |
| 1.5. Delimitaciones del estudio | 25 |
| 1.6. Viabilidad del estudio | 26 |
| CAPÍTULO II..... | 28 |
| MARCO TEÓRICO | 28 |
| 2.1. Antecedentes de la investigación..... | 28 |
| 2.1.1. Antecedentes internacionales de la investigación | 28 |
| 2.1.2 Antecedentes nacionales | 30 |
| 2.2 Bases teóricas | 32 |
| 2.2.1 Atipicidad legal del delito de desobediencia o resistencia a la autoridad | 32 |
| 2.3. Bases filosóficas | 65 |
| 2.4. Definición de términos básicos..... | 66 |
| 2.5. Formulación de Hipótesis..... | 68 |
| 2.5.1. Hipótesis General | 68 |
| 2.5.2. Hipótesis específicas. | 68 |
| CAPÍTULO III | 70 |
| MARCO METODOLÓGICO | 70 |
| 3.1. Diseño Metodológico | 70 |
| 3.1.1. Tipo | 70 |
| 3.1.2. Nivel de investigación..... | 70 |
| 3.1.3. Diseño | 71 |

| | |
|---|-----|
| 3.1.4. Enfoque | 71 |
| 3.2. Población y Muestra..... | 71 |
| 3.2.1. Población | 72 |
| 3.2.2. Muestra | 73 |
| 3.3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos..... | 73 |
| 3.4. Técnicas para el Procesamiento de la Información..... | 74 |
| CAPÍTULO IV | 76 |
| RESULTADOS | 76 |
| 4.1 Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones..... | 76 |
| 4.2. Análisis inferencial | 98 |
| 4.2.1. Hipótesis General | 98 |
| 4.2.2. Hipótesis Especifica 1 | 103 |
| 4.2.3. Hipótesis Especifica 2 | 104 |
| 4.2.4. Hipótesis Especifica 3 | 105 |
| CAPÍTULO V..... | 105 |
| DISCUSIÓN..... | 105 |
| 1.1. Discusión | 105 |
| 4.2.1. Hipótesis Especifica 1 | 108 |
| 4.2.2. Hipótesis Especifica 2 | 108 |
| 4.2.3. Hipótesis Especifica 3 | 109 |
| CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 107 |
| 5.1 Conclusiones | 107 |

| | |
|--------------------------------------|------------|
| 5.3 Recomendaciones..... | 108 |
| REFERENCIAS | 109 |
| 7.1 REFERENCIAS DOCUMENTALES..... | 112 |
| 7.2 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 112 |
| 7.3 REFERENCIAS HEMEROGRÁFICAS..... | 113 |
| 7.4 REFERENCIAS ELECTRÓNICAS | 114 |
| ANEXOS..... | 113 |

INDICE DE TABLAS

| | |
|----------------|----|
| Tabla 1:..... | 59 |
| Tabla 2:..... | 60 |
| Tabla 3:..... | 61 |
| Tabla 4:..... | 62 |
| Tabla 5:..... | 63 |
| Tabla 6:..... | 64 |
| Tabla 7:..... | 65 |
| Tabla 8:..... | 66 |
| Tabla 9:..... | 67 |
| Tabla 10:..... | 68 |
| Tabla 11:..... | 70 |
| Tabla 12:..... | 71 |

INDICE DE FIGURAS

| | |
|-----------------|----|
| Tabla 1: | 59 |
| Tabla 2: | 60 |
| Tabla 3: | 61 |
| Tabla 4: | 62 |
| Tabla 5: | 63 |
| Tabla 6: | 64 |
| Tabla 7: | 65 |
| Tabla 8: | 66 |
| Tabla 9: | 68 |
| Tabla 10: | 70 |
| Tabla 11: | 70 |
| Tabla 12: | 71 |

RESUMEN

Objetivo: Explicar cómo la suficiencia de la buena fe pública registral tutela al segundo adquirente en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021. **Métodos:** El presente trabajo de investigación ha sido elaborado conforme a las características de una, cuyo tipo es APLICADA, por cuanto se ha encontrado un problema fenomenológico relacionado con la realidad concreta de las transferencias fraudulentas (doble venta) Asimismo, se encuentra dentro del nivel de investigación: DESCRIPTIVO – ANALÍTICO; siendo que va a ser contrastado con la realidad en la cual hemos encontrado el problema como es la doble venta (APLICADA), planteando como alternativas de solución, que se proteja al primer comprador, así no haya inscrito la transferencia, de esa manera habrá una verdadera protección al real propietario, puesto que muchas veces (esto es el segundo comprador, el que se encuentra protegido) dado que frente a cualquier transferencia al tercero adquirente goza de la acción tuitiva, siendo que si bien es cierto, el vendedor sigue apareciendo como titular del dominio en los registros públicos, ya no es propietario del bien, puesto que ya transfirió su derecho. El enfoque de la investigación es (mixto) así es cualitativo porque se tomará en cuenta las opiniones de tratadistas y especialista en materia registral y notarial y es cuantitativo (mixto) debido a que por un lado se analizó una realidad y a la vez se utilizó la recolección y análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística, para trabajar las respuestas a nuestras preguntas planteadas en el cuestionario. **Resultados:** La tabla 23 muestra que la prueba de bondad de ajuste de Kolmogorov Smirnov. Se observa que las variables no se aproximan a una distribución normal ($p < 0.05$). En este caso debido a que se determinaran correlaciones entre variables y dimensiones, la prueba estadística a usarse deberá ser no paramétrica: Prueba de Correlación de Spearman. **Conclusión:** El principio legal y procesal registral de la buena fe pública registral no es suficiente para tutelar el derecho del primer adquirente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles, toda vez que el vendedor que registralmente aparece inscrito en la SUNARP, puede transferir por segunda vez, lo cual impide brindarle seguridad al verdadero propietario del bien inmueble.

Palabras claves: buena fe pública, verdadero propietario, segunda venta, protección del derecho a la propiedad, derecho registral.

ABSTRACT

Objective: To explain how the sufficiency of good public faith registration protects the second purchaser in cases of double sale of real estate in Huacho in the year 2021. Methods: This research work has been prepared according to the characteristics of one, whose type is APPLIED, since a phenomenological problem related to the concrete reality of fraudulent transfers (double sale) has been found. Likewise, it is found within the research level: DESCRIPTIVE - ANALYTICAL; being that it is going to be contrasted with the reality in which we have found the problem such as the double sale (APPLICATED), proposing as alternative solutions, that the first buyer be protected, even if the transfer has not been registered, that way there will be a true protection to the real owner, since many times (this is the second buyer, the one who is protected) given that in the face of any transfer to the third party purchaser he enjoys the protective action, and although it is true, the seller continues to appear as owner of the domain in the public registries, he is no longer the owner of the property, since he has already transferred his right. The focus of the research is (mixed) so it is qualitative because the opinions of writers and specialists in registry and notarial matters will be taken into account and it is quantitative (mixed) because on the one hand a reality was analyzed and at the same time the collection and analysis of data to demonstrate the establishment of both general and specific objectives and numerical mediation, counting and frequently the use of statistics, to work on the answers to our questions posed in the questionnaire. Results: Table 23 shows that the Kolmogorov Smirnov goodness-of-fit test. It is observed that the variables and do not approach a normal distribution ($p < 0.05$). In this case, since correlations between variables and dimensions were determined, the statistical test to be used should be non-parametric: Spearman's Correlation Test. Conclusion: The legal and procedural registry principle of public registry good faith is not sufficient to protect the right of the first non-registered acquirer in cases of double sale of real estate, since the seller who is registered in the SUNARP, can transfer by second time, which prevents providing security to the real owner of the real estate.

Key words: good public faith, true owner, second sale, protection of the right to property, registration right.

INTRODUCCIÓN

Sabido es que los propietarios deben ser reconocidos ante todos, pero, muchos y dado que nuestro sistema registral no es imperativo para todos los actos, algunos no registran sus derechos ante la SUNARP.

Nuestro sistema jurídico registral es mixto, es declarativo, es decir lo ordinario y es constitutivo para ciertos actos que a partir de su inscripción surten efectos plenos: constitución de empresas, hipotecas, garantías inmobiliarias, etc., por cuanto los privados pueden pedir que sus operaciones privadas que surtieron plenamente sus efectos entre ellos, pasen a la espera de lo público (los registros opera erga omnes) entre ellos la compraventa, arrendamiento, donaciones, esto permite a los usuarios de la SUNARP una vez inscrito la compraventa u otro acto, de hecho disminuye los riesgos, no al 100% por cuanto quien compra, siempre busca que el bien se encuentre registrado, de esa manera se busca, darle seguridad a los transferentes y para ello es necesario que el acto se inscriba, pues siempre se busca disminuir el riesgo que tiene una transferencia no inscrita.

Precisamente es el caso, de la doble venta, donde una persona que tiene inscrito su bien ha transferido el bien, pero este comprador por distintas razones no lo inscribe, pues el acto jurídico, ha surtido sus actos plenamente entre los contratantes, pero este vendedor, aprovechando que se encuentra aún registrado, puede vender, generándose con ello la doble venta y el perjuicio al primer compradores por ello que la tesis se ha titulado: SUFICIENCIA DE LA BUENA FE PARA TUTELAR AL SEGUNDO ADQUIRIENTE EN CASOS DE DOBLE VENTA DE INMUEBLES – HUACHO 2021, no obstante, lo precisado, hay quienes sostienen que la buena fides debe proteger al comprador, así no se haya inscrito como titular del bien; mientras que también hay otras voces que asumen que debe haber una imperiosa necesidad de inscribir el bien para darle protección.

Al concluir la investigación podemos sostener que el objetivo de explicar cómo la suficiencia de la buena fe pública registral tutela al segundo adquiriente en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021 y siendo la respuesta a dicho objetivo y a la vez a la pregunta de investigación, la buena fe pública registral no es suficiente para tutelar el derecho del primer adquiriente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021, se ha logrado, por lo que, seguidamente de manera sucinta, se explicará el contenido de la tesis.

La investigación tiene una estructura, la misma que se divide en varios apartados, para ser más puntuales (siete capítulos); el capítulo I comprende una sustentación de la descripción de la realidad problemática, respecto a la posibilidad de que un vendedor que transfirió un bien inmueble y no se inscribió dicho acto, existe el riesgo y peligro de que el propietario registral realice una segunda venta, constituyéndose en la base principal de la tesis, pues allí se tiene descrito, el problema que se viene dando en un escenario, sus causas que la generan, las probables consecuencias que podrían generarse y las probables soluciones que se plantean; allí también se formulan las 4 problemáticas y los 4 objetivos de la investigación de manera ordenada y secuencial.

En el capítulo II, se encuentran los antecedentes de la investigación, las bases teóricas en la que aparecen los diferentes fundamentos teóricos de los distintos doctrinarios y especialistas, los mismos que guardan coherencia con las bases filosóficas, siendo posteriormente lo más relevante de los términos usados relacionados con nuestra investigación, todo relacionado con las transferencias de propiedad inmueble, concordantes a su vez con nuestras hipótesis planteadas como respuesta a cada uno de los problemas para culminar este capítulo la operacionalización de las variables cada una con sus dimensiones, indicadores y los ítems.

El ítem III abarca todo lo relacionado a la metodología, el presente proyecto de tesis ha sido elaborado acorde a un diseño metodológico acorde al estudio realizado,

El presente trabajo de investigación ha sido elaborado conforme a las características de una, cuyo tipo es APLICADA, por cuanto se ha encontrado un problema fenomenológico relacionado con la realidad concreta de las transferencias fraudulentas (doble venta) Asimismo, se encuentra dentro del nivel de investigación: DESCRIPTIVO – ANALÍTICO; siendo que va a ser contrastado con la realidad en la cual hemos encontrado el problema como es la doble venta (APLICADA), planteando como alternativas de solución, que se proteja al primer comprador, así no haya inscrito la transferencia, de esa manera habrá una verdadera protección al real propietario, puesto que muchas veces (esto es el segundo comprador, el que se encuentra protegido) dado que frente a cualquier transferencia al tercero adquirente goza de la acción tuitiva, siendo que si bien es cierto, el vendedor sigue apareciendo como titular del dominio en los registros públicos, ya no es propietario del bien, puesto que ya transfirió su derecho. El enfoque de la investigación es (mixto) así es cualitativo porque se tomará en cuenta las opiniones de tratadistas y especialista en materia registral y notarial y es cuantitativo (mixto) debido a que por un lado se analizó una realidad y a la vez se utilizó la recolección y análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística, para trabajar las respuestas a nuestras preguntas planteadas en el cuestionario; en ese sentido la población a estudiar se encuentra conformada por funcionarios administrativos, jueces, fiscales, policías y abogados especialistas que consta de un total de 132 personas que se deriva de una población de 200 personas.

El capítulo IV contiene el análisis de resultados, se ofrece los cuadros y figuras que van en correlato con las preguntas del cuestionario con 20 preguntas para los dos cuestionarios de preguntas para la encuesta y contrastación de hipótesis, que son deducciones e interpretaciones realizadas mediante el análisis de las inferencias por parte del investigador.

El capítulo V, y siguiendo la estructura de las tesis presenta la discusión de los resultados obtenidos, verificación de los resultados entre nuestra investigación y los antecedentes de las investigaciones, resaltando los resultados más importantes que se vinculen con las 4 hipótesis.

El capítulo VI, el apartado final de la investigación contiene las conclusiones a las que se han arribado en la investigación, todas como colofón del trabajo, además de brindar o sugerir distintas recomendaciones todas referidas a la protección que debe tener el primer comprador, aunque no se haya inscrito su transferencia. Finalmente, se presenta todas las referencias usadas en la investigación, requeridas tanto en el formato de nuestra universidad como las que nos ha servido para el trabajo, además formalmente se aplica las normas APA.

CAPÍTULO I

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción de la realidad problemática

Existe una disyuntiva constante entre los que adoptan una posición de defensa del tercero de buena fe, que no es propiamente un principio constitucional, sino más bien es un principio que yace en nuestro cosido sustantivo civil, es decir un cuerpo normativo infra constitucional, de tal suerte que se le reconoce más a la norma constitucional respecto a protección de la propiedad (artículo 70° de la carta fundamental) que a otra norma infra constitucional.

La motivación para la realización de esta investigación se sustenta en los hechos fácticos donde se manifiestan constantes despojos realizados contra los verdaderos propietarios de los predios, amparándose (los segundos compradores) en la buena fe pública registral que beneficia al tercero adquirente; siendo así un propietario registral en uso de sus facultades hace uso de su derecho de libre disposición y dispone de los bienes que se encuentran bajo su dominio registral, eso es un acto legal y legítimo, pero ocurre que, aprovechando de que aparece registrado en los Registros Públicos, vuelve a vender el mismo bien haciendo lo que definitivamente es mala fe, por cuanto es consciente de sus actos, siendo que el último adquirente del bien transferido, inscribe su derecho en el registro de propiedad inmueble, quedando como verdadero titular ante el

sistema jurídico y convirtiendo en válidas las subsiguientes transferencias, ¿Quién se perjudica? el segundo que adquirió legítimamente.

En los últimos tiempos, como en los que vivimos, especialmente en los años precedentes al último lustro, mafias diversas como la del “Clan Orellana” se han “ingeniado” para obtener el dominio de propiedades diversas para sí o para terceros, por lo que el concepto registral y del Código Civil, han quedado limitados y debilitados a favor de la Constitución Política del Estado, en ese sentido la pregunta es ¿La Carta Magna protege el principio de buena fe? La respuesta es negativa, sin embargo, dada la trascendencia y la necesidad de protección de los derechos del adquirente es importante darle una revisión al contexto actual de reconocimiento y valoración de la referida variable de nuestro trabajo.

En ese orden de ideas, en el Perú el Código Civil otorga protección jurídica a la persona que de buena fe adquiere un predio a título oneroso, y en tanto quien detente las facultades para transferirlo, la venta debe estar perfectamente validada y protegida, es decir no sería necesaria que se transfiera a una tercera persona para que el comprador legítimo tenga protección del bien adquirido.

Debemos entenderé que existe perfecta armonía entre el principio de Fe Pública Registral plasmada en el artículo 2014 del Código Sustantivo Civil que recientemente fue modificado y en una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica conlleva a sostener que en los casos en los que fehacientemente el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será indispensable haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de la observancia, claro está, de los propios requisitos

exigidos por el artículo 2014 del Código Civil, en los términos en los que ha sido modificado por la Ley 30313, como por ejemplo, la escrupulosa revisión de los asientos registrales y de los títulos archivados y que a decir del Código Civil de 1984, no era una exigencia.

Planteada, así las cosas y teniendo en cuenta que hay posiciones encontradas respecto a la aplicación de la buena fe, por un lado la postura que defiende que basta solo invocarla para que se proteja la propiedad de quien ha adquirido desplegando su fe ciega, contra aquella que esa fe ya no es suficiente, más aún en el contexto actual ya no opera de este modo, esta posición prevé que quien se encuentre inscrito en los registros públicos con facultades para transferirlo, transfiere legal y legítimamente (artículo 2014 del Código Civil), sin embargo, la aplicación lata de este dispositivo legal podría eventualmente dejar sin propiedad a un propietario quien adquirió un inmueble legítimamente y lo que es más destacable por su expropietario.

En este contexto hay que advertir que las transferencias fraudulentas, no solo se producen por la intervención de personas completamente ajenas al dominio del predio, sino aquellas que en algún momento lo tuvieron, pues existen casos, donde se aprecia que el propietario realizó una doble venta, es decir pese a la transferencia en una primera oportunidad, por ende ha dejado de ser propietario, pero a pesar de no ser más propietario, y dada la falta de diligencia del nuevo propietario en inscribir su dominio, el expropietario aprovechando su condición de “propietario registral” esto es aparece en los registros Públicos, realiza una segunda venta (ilegal) perjudicando al verdadero propietario.

Analizando a mayor profundidad, observamos que la jurisprudencia y la doctrina se encuentran divididas respecto a la fe pública registral, pues hay quienes atendiendo a

la seguridad dinámica protegen al tercero registral quien de buena fe adquirió un bien; por otro lado, en atención a la seguridad estática se protege al primer adquirente del bien, que no inscribió su derecho, pero que siempre fue un verdadero propietario y en tanto no haya participado para su disposición la seguridad estática lo protege.

Respecto a la seguridad dinámica tenemos la Casación N° 5072-2006-Lambayeque, en la que se considera que para que el adquirente sea considerado tercero registral y sea amparado por la fe pública registral debe de cumplir con cuatro requisitos los mismos se prevé en el artículo 2014 del Código Civil, entonces se protege al adquirente diligente para que conserve su derecho de propiedad frente a otro adquirente que si bien contrató con anterioridad, mantuvo su compraventa en un contrato privado y no inscribió el mismo; y por otro lado, respecto a la segunda posición tenemos la Casación N° 204-2010-Huaura en la cual claramente queda establecido que ante un caso de doble venta no se puede amparar a un segundo adquirente, bajo la publicidad registral, desconociendo lo que acontece en la realidad, que es la existencia de un propietario que adquirió válidamente su bien y ostenta la posesión sobre el mismo aun cuando no haya sido inscrito la transferencia en los Registros Públicos.

Es de conocimiento general que nuestras normas internas no obligan que las transferencias sean registradas, es decir, no hay necesidad de inscribir las transferencias en los registros públicos, así tenemos al ilustre maestro peruano Arias-Schreiber Pezet, quien en comento del artículo 949° del Código Civil señala que, el solo acuerdo de voluntades, en el caso de los bienes inmuebles, basta para transmitir el dominio, en consecuencia, será suficiente, por ejemplo, que comprador y vendedor se pongan de acuerdo sobre el bien que es objeto del contrato y el precio que se ha de pagar por él, para que no solamente se produzca el efecto de haberse consumado el contrato y surgió un derecho al bien para el acreedor (ius ad rem), sino que

simultáneamente este adquiere la propiedad (ius in re), siendo ello así, no puede privilegiarse la fe pública registral cuando existe de por medio trasparencias fraudulentas, como cuando quien ya hizo uso de su derecho de propietario disponga por segunda vez, entonces como una solución probable es que las transferencias de los predios inscritos, igualmente deben ser imperativos cuando se transfieran bajo cualquier modalidad.

Al planteamiento de la glosa anterior se suma que a las transferencias que se realizan, y que importa la verificación de los títulos archivados y que en efecto la posesión lo detente el vendedor o a quien éste lo haya autorizado, consideramos que se incorpore como un requisito adicional, el requisito de posesión del bien que se transfiere con la finalidad de no desproteger al propietario que no puede ver vulnerado su derecho de propiedad adquirido cumpliendo con todos los requisitos y formalidades que prevé nuestra norma sustantiva civil, debido a que lo adquirió bajo el consenso, manifestación de voluntad y buena fe, aunque no inscribió su derecho real, el mismo que tampoco tiene el carácter de obligatorio sino de declarativo como ya se ha señalado en análisis del artículo 949° del Código Civil, por lo tanto, el Estado debe proteger al verdadero propietario.

1.2 Formulación del problema

1.2.1. Problema general

¿Cómo la suficiencia de la buena fe pública registral tutela al segundo adquirente en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021?

1.2.2. Problemas Específicos

¿Cómo la suficiencia de la buena fe pública registral, prevista en el Artículo 2014° del Código Civil protege al verdadero propietario?

¿Cómo la suficiencia de la buena fe pública registral tutela al adquirente que se ampara en el artículo 949° del Código Civil?

¿Cómo el primer adquirente de buena que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021?

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1. Objetivo General

Explicar cómo la suficiencia de la buena fe pública registral tutela al segundo adquirente en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021.

1.3.2. Objetivos Específicos

Precisar cómo la suficiencia de la buena fe pública registral, prevista en el Artículo 2014° del Código Civil protege al verdadero propietario.

Explicar cómo la suficiencia de la buena fe pública registral tutela al adquirente que se ampara en el artículo 949° del Código Civil.

Fundamentar cómo el primer adquirente de buena fe que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021.

1.4 Justificación de la investigación

1.4.1. Justificación teórica:

La presente investigación reviste actualidad y relevancia, por cuanto, las operaciones comerciales y la inscripción de contratos y otros actos jurídicos constituye una actividad continua y permanente que se inscriben en la los Registros Públicos (SUNARP), por ende, encontrando un problema a ´partir de la doble venta por el propietario registral.

1.4.2. Justificación metodológica:

La investigación se motiva debido a que se utilizan procedimientos, técnicas, estrategias de investigación que conllevan a la búsqueda de recolección de datos e informaciones que son muy abundantes en el derecho registral y la utilización de instrumentos estadísticos y encuestas para probar nuestras las hipótesis planteadas.

La utilización de esta metodología permite, por un lado, dar a conocer la confiabilidad de los instrumentos utilizados y así mismo sirve como modelo para

otros trabajos de investigación referidos a similares temáticas de nuestra universidad u otras relacionadas al derecho registral y protección constitucional.

1.4.3. Justificación práctica:

La presente investigación se justifica en la medida que se tendrán a la vista algunos procedimientos registrales sobre doble venta que se han realizado a través de las diferentes modalidades mediante los servicios en línea y otros de la SUNARP, para lo cual analizamos los distintos títulos.

Por la presente investigación no solo se agota en tratar que el tema tenga fines prácticos aplicativos, sino que también de aprobarse el presente proyecto de tesis y posteriormente el Informe Final, servirá como antecedentes para otras investigaciones relacionadas al tema de investigación, entre ellos egresados de pregrado y profesionales del derecho con inquietudes en derecho civil y registral.

1.5 Delimitaciones del estudio

1.5.1. Delimitación espacial

Esta investigación se realizará en la Oficina Registral de Huacho, por lo que su ámbito es local.

1.5.2. Delimitación temporal

Para esta investigación se utilizará información que corresponde al año 2021.

1.6 Viabilidad del estudio

El trabajo implica tener los medios y providencias para el desarrollo de la investigación, en el presente caso se cuenta con la capacidad logística (información suministrada por la SUNARP – OFICINA HUACHO. De igual manera se cuenta con los recursos humanos ya que tenemos la ayuda de personal que trabaja en dicha institución, debido a que laboro actualmente en una notaría en Huacho.

Ahora sobre el recurso financiero, será asumido íntegramente con los recursos propios de la investigadora.

Finalmente, sobre la literatura para la investigación, existen tesis, investigaciones, doctrina y jurisprudencia nacional registral y notarial, los mismos que haremos uso para esta investigación.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes de la investigación

2.1.1. Antecedentes nacionales

Como primer antecedente se tiene la tesis Sistiaga (2019) realizado en Donostia – San Sebastián – España, titulado: *La doble venta: conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad*, para optar el grado de Magister, presentado a la Universidad del País de Vasco – Euskal Herriko Unibertsitatea, que entre otros, llegó a las siguientes conclusiones: 1) para que un sujeto pueda adquirir la propiedad se hace necesario que haya una concurrencia del título y el modo; asimismo, la propiedad no está supeditado a una inscripción, toda vez que nuestro registro es de tipo declarativo. Y, por dicha razón es que la propiedad puede ser vendida a dos personas en diferentes tiempos, porque como la propiedad no está inscrita cabe la posibilidad de la doble venta; b) La normatividad que regula la doble venta es el artículo 1473 del Código Civil, asimismo se encuentra regulado en el artículo 566; estas normativas fijan criterios a seguirse cuando haya un supuesto de doble venta para que de esa forma se pueda resarcir los daños que posiblemente se pudo causar; 3) el artículo 1473° del Código Civil no establece un forma de reparación concreta,

sino la persona que ha sufrido el perjuicio deberá de seguir un proceso de acuerdo a las normas de las obligaciones y el derecho de los contratos con la finalidad de poder recuperar la inversión realizada.

Como segundo antecedente se tiene el artículo científico de Fernández (2018) realizado en la Ciudad de Oviedo – España, intitulado: *La doble venta*, publicado en la revista de la Universidad de Oviedo, ADC, tomo LXXI, fase III, en el que desarrolla de manera detallada la doble venta, para lo cual empieza desarrollando la doble venta haciendo una interpretación al artículo 1473° del Código Civil, para que posteriormente pase a analizar los supuestos de doble venta tanto de bienes muebles como de bienes inmuebles, ya que cada uno de ellos tiene un tratamiento distinto. En ese sentido este antecedente es de importancia para la investigación, toda vez que el sistema jurídico peruano se asemeja al española, adicional a ello, la doble venta está regulado en similitud con lo regulado en la legislación de España.

2.1.2 Antecedentes nacionales de la investigación

Como primer antecedente de investigación nacional, se tiene la tesis de Rojas (2019) realizado en la Ciudad de Huancayo – Perú, intitulada: *la decisión del Juez Civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018*, para optar el título de abogado, presentado a la Universidad Peruana Los Andes, que entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones: a) que en el conflicto de doble venta, los jueces deben de valorar como preferente a la persona que llegó a inscribir el bien con anterioridad a los demás, ya que esa ha sido la respuesta de los encuestados; es decir, los encuestados han señalado que se debe de tener en cuenta el sistema publicista en cuanto a registro de bienes enajenados en doble venta se trate; b) En supuestos de procesos de oponibilidad se debe de preferir

al adquirente que inscribió su bien con anterioridad que otros; c) en cuanto a concurrencia de acreedores se debe de aplicar, literalmente, el artículo 1135° del Código Civil, porque se debe de tener en cuenta el sistema registral peruano.

Como segundo antecedente de investigación nacional se tiene la tesis de Tuyume (2016) realizado en la Ciudad de Chiclayo – Perú, titulado: *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*, para optar el título de abogado, presentado a la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo, que entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones: la doble se configura cuando una sola persona transfiere un bien a dos o más compradores, por lo que el segundo adquirente inscribe su bien en amparo de los artículos 1135° y 2022° del Código Civil; adicional a ello, el segundo adquirente llega a inscribir su adquisición porque lo adquirió de manera originaria y no derivada, porque se lo transfirió una persona que ya ostentaba la titularidad. Las consecuencias de la doble venta, generará repercusiones en los aspectos contractuales y psicológicos de las personas, siendo el primero de ellos aspectos relacionados con la validez de los contratos, mientras que los segundos se relacionará con los perjuicios que pudo haber causado la transferencia del bien objeto del contrato.

2.2 Bases teóricas

2.2.1 Buena fe del segundo adquirente

A la medida que crece la sociedad, también crece la economía y la infraestructura, que es producto del crecimiento social, y cuando ello pasa, también se aprecia las transferencias de propiedad para la construcción de viviendas y grandes

obras de infraestructura como condominios, edificios, entre otras obras. En ese sentido, para la construcción de dichos bienes, será necesario que haya transferencia de propiedad, las mismas que se tendrán que desarrollar bajo los parámetros de la buena fe, tanto en la transferencia como en la adquisición.

En ese sentido, la buena fe se torna fundamental en las transacciones de propiedad, porque obliga que las partes contractuales -tanto acreedor y deudor-, se comporten de tal manera que permitan conductas buenas y nada perjudiciales para terceras personas, porque no permite que actúen fuera de los parámetros de la normatividad. Es por ello, que en las legislaciones actuales se encuentra regulada la buena fe, esto porque, como bien dice Monsalve (2008) “la buena fe como una norma general, por tanto, es una norma integradora y creadora dentro del sistema jurídico, el cual le reconoce su carácter heterónomo tanto del contrato como de todo el ordenamiento legal” (pp.34-35). Es decir, desde su regulación en los sistemas normativos de los Estados, la buena fe cumple una función medular en cuanto a transferencia se trata.

Por otro lado, otro de los panoramas donde se manifiesta con mayor amplitud la buena fe viene a ser en casos de doble venta. Y, en la actualidad en nuestra realidad nacional se puede observar que dichos actos son amplios, porque existen mafias que se dedican a negociar de esa manera; y uno de los casos más sonados es el caso Orellana, donde una red criminal realizó, entre otros actos delictivos, una doble venta.

La doble venta es posible dentro de nuestra realidad social, porque existe posibilidad para ello, porque nuestro sistema de transferencia de bienes inmuebles -al ser seguidor del sistema francés-, solo es consensual, es decir, permite que la

transferencia de bienes inmuebles se materialice con el consenso de ambas partes contractuales, ya que el artículo 949° del Código Civil de 1984 -vigente a nuestros días-, señala que la sola obligación de enajenar el bien hace al adquirente propietario del bien inmueble; en tal sentido, no se hace necesario elevar a escritura pública, mucho menos inscribirlo al registro público pertinente.

En ese sentido, con ese sistema consensual se puede apreciar muchos inconvenientes; ya que nuestro sistema registral tampoco ofrece seguridad, si es que no se llega a inscribir. Ello es así, porque los sistemas registrales declarativos no exigen u obligan la inscripción de la titularidad de los bienes que las personas van adquiriendo a la medida que pasa el tiempo.

Siendo ello así, la buena fe, entendida como un proceder buen intencionado de las partes contractuales, juega un rol fundamental en el desarrollo del contrato (Espinoza, 2017). Y, como tal, al ser una institución jurídica tiene componentes que son de imprescindible estudio detallado de cada uno de ellos, para que haya una comprensión integral de cada uno de ellos; adicional a ello, se hace necesario comprender la buena del tercero adquirente en supuestos de doble venta de un mismo bien, porque dicha problemática tiene incidencia en el marco de la realidad nacional.

2.2.1.1 Precisión de términos

Cuando se estudia la buena fe, cierto sector de la doctrina internacional a señalado que dicha figura tiene un rol bipartito; es decir, tiene una función destinada a regular la conducta de los contratantes -sujetos de la relación contractual-; como así también, tiene por función servir como un criterio de carácter interpretativo de las normativas civiles y de los actos jurídicos en particular en los cuales participan las personas.

Así mismo, cuando se hace un estudio pormenorizado de la buena fe, se encuentra un estudio ético de dicha institución jurídica y dentro del cual se ha señalado que, el contenido se relaciona con una situación social y no solamente con conductas de las personas en un sentido individual (Rodríguez, 2019). Dicha concepción de la buena desde la perspectiva ética se fundamenta porque obedece a una regulación desde la perspectiva abstracta normativa, al cual se ha ligado desde una concepción general.

Por otro lado, cuando nos enfocamos al estudio de las buenas conductas en situaciones de transferencia de propiedad, se ha señalado que, las mismas no solo se encuentran supeditadas a las normas de la buena fe; sino también a normas registrales que regulan instituciones como la fe pública registral, que se relaciona cuando el bien se encontraba inscrito en los registros públicos (Ángeles, 2019). O sea, cuando un determinado bien se encuentra inscrito en los registros públicos, las personas tienen la obligación de conocer la titularidad del bien porque el registro es de esa naturaleza, y cuando una persona adquiere dicho bien basándose en la publicidad del registro, alegará que ha adquirido bajo el principio de fe pública registral.

Diversos autores, que no son seguidores del positivismo jurídico, han señalado que la buena fe se constituye en una regla direccionada a informar a los contenidos del derecho, por lo que se constituyen en elementos esenciales de las normas jurídicas los cuales están destinados al desarrollo del Derecho en busca de la justicia. En ese sentido, señalan que la buena siempre se constituye en una expresión de la moral misma y lo postulan como un principio con incidencia jurídica, ya que llega a adquirir una situación de coerción e imperatividad para que de esa forma transforme al derecho en su búsqueda de justicia. Por ello, Monsalve (2017) ha señalado que: “la buena fe, presente en todo el ordenamiento jurídico, se extiende de

igual forma en el contenido de eticidad de cada acto que deba examinarse a la luz de las circunstancias particulares, (...) no es un fin en sí mismo” (p.35).

2.2.1.2 Definición de la buena fe: una perspectiva dogmática

Dentro de la doctrina nacional como internacional se ha desarrollado ampliamente la buena fe en el Derecho Civil, y como tal se han conceptualizado desde diversas perspectivas. En ese sentido, Gonzales (2013) ha señalado lo siguientes: “la buena fe, no solo es creencia fundada en un estado psicológico (meramente interno) del poseedor, pues también debe responder al modo de actuar honesto de la persona” (p.1164). Como se aprecia, el autor citado no solo relaciona a la buena fe como una conducta; sino también como una forma de actuar de las personas.

Por otro lado, uno de los juristas más importantes de Italia Betti (1971) citado por García (2010) ha señalado sobre la buena fe lo siguiente: “ese deber genérico predicable de toda relación jurídica no es otra cosa que obrar de buena fe, es decir, de manera sincera, correcta, honrada y justa acorde con las exigencias sociales del medio” (p.14). Como se aprecia, el autor citado también desarrolla de manera intrínseca que la buena fe no solo es de apreciación psicológica, sino también es una conducta al que se le puede materializarle en el mundo real o fáctico.

Por su parte, Monsalve (2008) al desarrollar sobre la buena fe en las obligaciones *in contraendo*, ha señalado que: “la buena fe es tenida en cuenta por el ordenamiento jurídico con una pluralidad de matices y de consecuencias” (35). Es decir, el autor citado al sostener que la buena fe tienen un conjunto de matices desarrolla una clasificación de la misma, bajo la siguiente clasificación, siendo los siguientes: a) la buena fe puede ser entendida como una lesión que puede sufrir otra

persona, tanto de sus intereses directos o indirectos que se encuentran protegidos por el Derecho; es decir, en este matiz o vertiente, la buena fe puede ser entendida como causa que llega a excluir la culpabilidad de las personas que lesionan intereses tutelados; b) La buena fe puede ser entendida como la razón por el cual se crean circunstancias que determinen reglas de comportamiento de los sujetos que participan en la relación contractual; c) “la buena fe es finalmente una causa de limitación del ejercicio de un derecho subjetivo o de cualquier otro poder jurídico” (Monsalve, 2008, p.37).

Dentro de la doctrina nacional Torres (2016) ha señalado que, “la buena fe es un principio general que fundamenta todo el ordenamiento jurídico, por consiguientes, todo acto jurídico, en general y todo contrato, en particular” (p.103). En el entendimiento del maestro Aníbal Torres Vásquez, la buena fe se encuentra consagrado dentro del ordenamiento jurídico como criterio orientador de las conductas de las personas.

Y, por nuestra parte podemos señalar que la buena fe orienta a la actuación bien intencionada de las personas, de acuerdo a las normas éticas y morales a las cuales se encuentra estrechamente ligadas; en ese sentido, las personas que actúan como sujetos de una relación contractual no pueden excusarse señalando que sus conductas han sido subsumidas a situaciones imprevisibles, cuando la persona en su sano juicio debió de haber actuado bajo los parámetros de la diligencia ordinaria; que no es otra cosa que acciones o conductas aceptados socialmente.

2.2.1.3 Evolución histórica de la buena fe

Dentro del Derecho en general, existen un cúmulo de instituciones que no le son propios. Es decir, no han nacido dentro del Derecho como una institución; sino,

por el contrario, han tenido un origen en otras ciencias, técnicas o metodologías, pero a partir de allí han recibido una aceptación dentro del ámbito jurídico y posteriormente se le ha utilizado a través de normativas y dentro de la jurisprudencia.

En ese sentido, la buena fe también ha seguido el mismo procedimiento, nacer en otra ciencia (filosófica ética). Es decir, en sus orígenes, en el Derecho romano, nació como una regla de carácter moral que regía el honor y el crédito de cada persona; y posteriormente surge como una regla reguladora en el ámbito del Derecho. Sobre este asunto, De la Puente (2017) ha señalado “la buena fe no es una creación del legislador, que ha preestablecido su contenido, sino la adaptación de un principio inherente a la conducta de los hombres en la esfera más amplia de todas sus relaciones” (p.268). El mismo autor explica la razón de su regulación indicando que la regulación de la buena fe se ha dado porque se ha visto necesario establecer cuales son sus consecuencias jurídicas que podría desencadenar, ya que todos los hechos e instituciones jurídicas tienen consecuencias jurídicas directas y concretas. (Cajarville, 2012)

A nivel de etimología, la buena fe tiene sus orígenes en la palabra *fides* que, en primer momento, se refería a la relación entre el hombre y Dios, es decir, la fidelidad era cuando las personas cumplían, en su total cabalidad, las promesas que le hacían a Dios; y, posteriormente, cuando se aterrizó al mundo del Derecho ya se hacía referencia al cumplimiento de todas las obligaciones que se habían convenido entre las partes contractuales.

Por otro lado, Shulz (2000) citado por García (2010) señala que: “en materia de relaciones internacionales, la *fides* se refería a la entrega en carácter de esclavos de los individuos de un pueblo sometido por los romanos” (p.143). Estas entregas de

esclavos se daban porque los romanos mantenían una superioridad sobre los bárbaros por lo que le hicieron sus esclavos.

En ese sentido, los romanos al desarrollar la idea de *fides* estaban gestando un principio fundamental para ellos, porque la fidelidad, entendida como conducta concluyente y que cumplía las obligaciones de las partes, era visto como una regla de oro que no solo desembocó en las regulaciones jurídicas, sino también en las regulaciones religiosas, sociales y económicas. Por ello, García (2010) señala que: “los romanos ostentaban con orgullo su fidelidad. Ser fiel es uno de los principios vitales y para ellos faltar a la palabra es una mancha social imborrable” (p.16).

Posteriormente: “la palabra *fides* dio origen a diversos instrumentos jurídicos. Desde temprana época se conocen la *fide promissio*, y la *fide iussio*, modalidades de estipulación remitidas a las *fides*, las cuales como instrumentos de *juris Gentium*, estaban dotadas de sanción jurídica” (García, 2010, p.17). Como la buena fe se empezó a masificar, se hizo necesario que haya diferenciaciones concretas sobre cada uno de sus variantes, por lo que se empezó a precisar cada uno de ellos.

En el Derecho romano se le dio bastante importancia a la buena fe, tal es así que, en los contratos de compraventa, desarrollados de manera incipiente en roma; y ello se puede apreciar en el hecho de su regulación, porque las normas romanas, e incluso helenísticas ya contemplaban las posibilidades de que las partes contractuales pudieran resolver sus contratos, si es que seguían actuando de buena fe.

Por otro lado, en el arrendamiento también se encontraba la posibilidad de que las obligaciones se pudieran revocar si es que uno de las partes pudiera incurrir en actos de mala fe. En ese sentido, bajo los dos ejemplos, la fidelidad en el Derecho Romano siempre ha surgido desde la creación de un determinado contrato válido.

En cuanto a la buena fe en los derechos reales, en el Derecho Romano la posesión se solía valorar cuando la persona empezaba a poseer y posteriormente ya se presumía que seguía detentando el bien. Sobre esto, Gonzales (2013) ha señalado diciendo: “En el Derecho Romano, el momento decisivo para valorar la buena fe era aquel en donde se iniciaba la posesión, por lo que era irrelevante si posteriormente se poseía con ilegitimidad” (p.1164).

Posteriormente, a la medida que ha pasado el tiempo, la buena fe ha tenido aceptación normativa a tal punto de que, en la mayoría de las legislaciones, -o en todas-, a recibido una regulación, porque su contenido y finalidad tienen como función regular las negociaciones contractuales entre todos los sujetos que participan en la relación contractual, por ello, -a los menos nuestra legislación-, regula la buena fe dando a entender -de manera taxativa-, que las personas que participan en los contratos deberán de actuar de buena fe empezando de las tratativas, configuración y posteriormente en la ejecución del contrato que han llegado a celebrar, ya que la buena fe, al estar direccionado a conductas adecuadas, coherentes y bienintencionadas es de obligatorio cumplimiento para no caer en posteriores nulidades..

2.2.1.4 La buena fe en su vertiente de principio

Los principios tienen funciones fundamentales en el Derecho en general. Ya que estos tienen la finalidad de poder cumplir la función de orientadores a los magistrados cuando cumplen su rol, de poder suplir los vacíos normativos existentes y sobre todo la de orientar a los legisladores cuando estos van a emitir normas jurídicas destinadas a regular la conducta de los ciudadanos. Sobre este asunto, García (2010) ha señalado lo siguiente: “los principios generales del derecho son

máximas o proposiciones y hasta aforismos de carácter lógico que fundamentan el ordenamiento positivo” (p.26).

El estudio de los principios del Derecho en el ámbito jurídico es de imprescindible análisis, porque las mismas van a servir de guía de interpretación de las normas jurídicas que componen el Ordenamiento Jurídico de todo Estado. Por dicha razón, la conceptualización de principios ha traspasado solo doctrinas, ya que también se ha tratado de conceptualizar dentro de diccionarios especializados, por dicha razón Sánchez Román citado por Cabanellas (2015) ha señalado sobre los principios los siguiente: “los principios son axiomas o máximas jurídicas recopiladas de las antiguas compilaciones; o sea las reglas de derecho” (p.320).

Y, dentro de las normas del Derecho Civil, encontramos también el reconocimiento a ciertos principios, como la buena fe, que en buena cuenta tiene por finalidad la de hacer actuar de una manera adecuada a los sujetos que cumplen obligaciones al momento de formar parte de la relación jurídica de carácter obligacional que crea determinadas consecuencias jurídicas.

Dentro de la normatividad nacional se puede encontrar la buena fe, en el ámbito contractual, en el artículo 1362, bajo los siguientes términos: “*los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes*”. Como se puede apreciar, nuestra normatividad civil señala y desarrolla que la buena fe no solo se manifiesta al momento de la configuración del contrato, sino orienta a una actuación razonable y bienintencionada desde el momento de las tratativas -que vienen a ser lo actos de negociación-.

Sobre la regulación de este principio dentro de la normatividad García (2010) ha señalado lo siguiente: “su connotación de principio nos revela entonces, para sus

efectos, su carácter independiente de la ley” (p.29). O sea, su categoría de principio es entendida como desligado de las normas, aunque las mismas son parte fundamental de los Ordenamientos Jurídicos. Por otro lado, se ha señalado que: “la buena fe, como principio general que es, no requiere su consagración normativa” (García, 2010).

Aunque dentro de la doctrina internacional, Díez-Picazo y Gullón (1976) citado por De la Puente (2017) ha señalado que, “la buena fe es lo que se ha llamado un *standard* jurídico, es decir, un modelo de conducta social o si, se prefiere, una conducta socialmente considerada como arquetipo, o también una conducta que la conciencia social exige conforme a un imperativo ético”. Es decir, entre la negativa de señalar a la buena fe como un principio, el autor citado ha referido que en realidad no se le debe de entender como tal, sino debe de entenderse simplemente como un *standard* social, porque la buena fe es entendida como conductas o comportamientos de acuerdo a lo socialmente aceptado; o sea son comportamientos que son aceptado y practicados en la sociedad, para la supervivencia de la misma población, porque donde no exista una conducta aceptada socialmente, la misma se puede desvanecer.

2.2.1.5 Clasificación de la buena fe: subjetivo y objetivo

La buena fe como principio también ha merecido un estudio pormenorizado y también ha recibido una amplia esquematización; y, dentro de la primera clasificación encontramos a la buena fe subjetiva y buena fe objetiva, y ambas clasificaciones obedecen a criterios de conducta y creencia en su actuación.

- En ese sentido, la buena fe subjetiva ha sido entendida como la creencia razonable que tienen las personas sobre una determinada situación y por dicha razón actúan de una manera interna. O sea, la buena fe subjetiva se relaciona a criterios psicológicos

que hacen presumir al individuo que viene actuando de manera correcta o acorde a las normas del Derecho.

Sobre este punto, Torres (2016) ha señalado que: “la buena fe subjetiva es la convicción que tiene el sujeto de que su actuación, razonable, es conforme a Derecho” (p.103). Por la buena fe subjetiva, las personas creen que sus conductas se están desarrollando bajo los parámetros del Ordenamiento Jurídico, y por tanto no deberían de estar vulnerando intereses de terceras personas. Por su parte, De la Puente (2017) ha señalado que la buena fe viene a ser: “la buena fe subjetiva es la convicción razonada y diligente del contratante que se atiene a lo que surge de la apariencia” (p.271) Y, García (2010) al desarrollar la buena fe subjetiva a señalado que: “se ha ligado de manera general a un estado de ignorancia y error, donde el estado de consciencia se encuentra un pleno convencimiento de que se está actuando correctamente” (p.50). Este autor es más detallado al explicar en qué consiste la buena fe subjetiva y para ello desarrolla la temática de manera más explícita.

La buena fe subjetiva se encuentra regulado en diferentes artículos del Código Civil, a modo de ejemplo, podemos encontrar la buena fe en Derechos Reales, ya que en los artículos 906, 907 y 908 se regula la posesión de buena fe y sus diferentes consecuencias, en el primero de ellos encontramos a la posesión de buena fe, pero ilegítima, en el artículo 906, se puede encontrar un concepto de lo que se debe de entender de buena fe, ya que en dicho artículo se ha prescrito lo siguiente: “*la posesión ilegítima es de buena fe cuando el poseedor cree que su legitimidad, por ignorancia o error de hecho o de derecho sobre el vicio que invalida su título*” como se aprecia, en este artículo, se encuentra regulado la buena subjetiva, porque el legislador ha señalado que la posesión ilegítima será de buena fe cuando el poseedor cree erróneamente que tiene derecho a poseer.

- Por otro lado, encontramos la buena fe objetiva, que en buena cuenta se refiere a la regla de comportamiento o de conducta que se impone al sujeto parte de la relación jurídica contractual. Es decir, si la buena fe subjetiva ha tenido un criterio subjetivo y meramente psicológico, la buena fe objetiva se da en el mundo físico. Pero, De la Puente (2017) ha señalado que: “la buena fe objetiva, a semejanza de la buena fe subjetiva, se traduce en una conducta, pero en el caso de la buena fe objetiva es una conducta que se impone al sujeto y no el fruto de su creencia” (p. 273). Es decir, según el autor citado, la buena fe objetiva ya aterriza en criterios de conducta real, porque la buena fe subjetiva solo se da en supuestos psicológicos.

Sobre esta clasificación de la buena fe objetiva, Torres (2015) ha señalado lo siguiente: “la buena fe objetiva es el deber de conducta impuesto al sujeto de acuerdo a un estándar jurídico, esto es, un prototipo de conducta social media; se aprecia de acuerdo al contexto social en el cual actúa el sujeto” (p.104). Como se aprecia, la buena fe objetiva ya se materializa en el mundo físico, donde se impone cierta forma de comportamiento a las personas. Por su parte, García (2010) ha señalado que, la buena fe objetiva: “se erige en regla de conducta fundada en la honestidad, en la rectitud, en la lealtad y principalmente en la consideración del interés del otro, visto como un miembro del conjunto social que es jurídicamente tutelado” (p.51). Es decir, la buena fe en su vertiente objetivo implica que las personas deberán de comportarse de manera honrada, proba, coherente de manera diligente, y sobre todo en atención a los deberes aceptados dentro de la sociedad en general.

Dentro de nuestra legislación interna, encontramos a la buena fe objetiva regulado en el artículo 1362 donde, como hemos venido mencionando, las personas que van a formar parte de una relación contractual, se encuentran obligados a

comportarse de una determinada manera; y ello desde el momento de las tratativas, hasta que al final se materialice la ejecución del contrato. (Gonzales 2017).

2.2.1.6 *La buena fe simple y complejo*

Como se ha venido explicando, la buena fe tiene vertientes bastante importantes para el desarrollo de la dogmática; y en el plano real o fáctico, la buena fe tiene como fundamento hacer actuar de una manera adecuada a las personas, a tal punto que, si no se actúa de acorde a las exigencias del Derecho, las mismas pueden acarrear nulidades o ciertos perjuicios. Por otro lado, vamos a ir desarrollando la clasificación de la buena fe, en simples y complejos, los cuales pasamos a desarrollar de la siguiente manera:

- **Buena fe simple**

La buena simple podemos encontrar regulado dentro del Código Civil en su artículo 906° quien es el poseedor que se encuentra en posesión de un determinado bien por creer de manera errónea que el bien le pertenecía en virtud de un hecho erróneo, y para ello contaba con un título inválido. Si bien es cierto que en la posesión ilegítima de buena fe el poseedor no tiene derechos, pero sí cuenta con ciertas garantías que se desprenden de la misma posesión de buena fe que ostenta, ya que allí se manifiesta una conducta adecuada y la posesión se ha dado porque el poseedor a creído que su posesión ha sido legítima, porque creía que su título era válido.

Por otro lado, García (2010) ha señalado que: “la buena fe simple tan solo exige una conciencia recta, honesta, pero no exige una especial conducta. Es decir, la buena fe simple puede implicar cierta negligencia, cierta culpabilidad en el contratante o adquirente de un derecho” (p.48).

- **Buena fe complejo o calificado**

La buena fe compleja o calificada, a diferencia de la buena fe simple, sí crea situaciones jurídicas susceptibles de consecuencias jurídicas, y, por tanto, exige en la conducta de las personas -sujetos de la relación contractual-, un comportamiento más activo que una simple concepción errónea de carácter psicológico. Es decir, la buena fe compleja importa una acción más diligente.

Sobre la buena fe cualificada, García (2010) ha señalado: “es la creadora de derechos y actuaciones de buena fe exenta de culpa, y en sus efectos, es superior a la buena fe simple” (p.47).

La buena fe cualificada va a estar compuesto de dos elementos fundamentales, las cuales son: a) subjetivo, el cual es entendido como las concepciones psicológicas que tiene la persona sobre cierta situación, y; b)) objetivo, que está relacionado a las conductas directas de las personas que actúan con probidad, honradez y total transparencia.

2.2.1.7 Prueba de la buena

Nuestro Código Civil ha regulado un conjunto de presunciones legales en torno de la buena fe. Por ejemplo, en el artículo 665° hace referencia al supuesto de la procedencia de la petición de herencia cuando el causante ha enajenado un bien que pertenecía a una masa hereditaria y la persona que lo adquiere lo ha hecho sin que medie la buena fe.

Así mismo, en el artículo 914° del Código Civil podemos encontrar un supuesto de la presunción de la posesión, ya que dicho artículo señala lo siguiente: “se presume la buena fe del poseedor, salvo prueba en contrario”. Como se aprecia, la buena fe de la persona que posee un bien está supeditado a una presunción, mientras que no se puede determinar que la misma haya sido de mala fe.

Otra presunción de la buena fe también se encuentra en el artículo 2014° cuando la normatividad registral señala que cuando una persona adquiere un bien a título oneroso y de buena fe de quien aparece en el registro como su verdadero propietario con facultades y potestades para poder enajenarlo, seguirá en su posesión aunque el contrato de la persona que aparecía como titular del bien en el registro se vea en problemas de nulidad, rescisión, resolución o cualquier otra anomalía de carácter contractual que pudiera hacer perder su eficacia.

Sobre ese asunto, Ferreira citado por De la Puente (2017) ha señalado que: “la buena fe es un estado individual, y para ser juzgada como creencia en la legitimidad o conducta en el obrar, es acreedora de una presunción favorable a leyes”. Como se aprecia, según el jurista citado, la buena fe vendría a ser algo netamente individual y no podría ser entendida en favor de otras personas.

Por otro lado, cierto sector de la doctrina ha señalado que en el ámbito de las contrataciones no cabe la posibilidad de presunción de la buena fe ni de la mala fe, por el hecho de que dichas instituciones se desarrollan por la voluntad de las partes; aunque, en ciertas situaciones se podría hablar de la posibilidad de la presunción de la buena fe en dicha categoría, que viene a ser la contratación.

Dentro de la doctrina nacional, De la Puente (2017) ha señalado que: “nada induce a pensar que en el régimen legal peruano debe presumirse como regla general, la conducta de buena fe. Solo para efectos registrales, el artículo 2014 del Código Civil establece una presunción de buena fe del tercero” (p.280). Es decir, en palabras del autor citado, no cabe la posibilidad de que se presuma la buena fe como regla general.

Pero, debemos de tener en consideración de que nuestra normatividad no establece la presunción de buena fe de manera genérica, sino solamente en ciertos artículos, -es decir de modo específico-, como los mencionados y desarrollados en los primeros párrafos de este apartado.

Siendo ello así, cuando la normatividad no establece de manera clara que la buena fe se pueda presumir, deberá de ser probada por la persona que pueda beneficiarse con dicha situación; ya que, de no ser así, la situación de la persona se mantendrá en estado de incertidumbre; de igual manera, cuando a una persona se le atribuya una situación de mala fe, también es necesario que se le pruebe, y ello será la función de la persona que lo atribuye como tal.

2.2.1.8 Sanción ante la falta de actuación de buena fe

Dogmáticamente existen diferentes posiciones en cuanto se presenta la falta de cumplimiento de las reglas de la buena fe, ya que siempre suelen cuestionarse sobre las consecuencias jurídicas de las conductas de las personas que no actúan de acuerdo a la buena fe de carácter objetiva; o sea el cuestionamiento es el siguiente: ¿de qué manera se podría sancionar a la conducta de la persona que no cumple las reglas de la buena fe objetiva, en la negociación, celebración o ejecución de una obligación que surgió de una contratación?, la pregunta se relaciona con la buena fe objetiva porque ello se materializa con la conducta humana, ya que la buena fe subjetiva se desarrolla con las concepciones psíquicas de los sujetos.

A nivel de la doctrina italiana suelen señalar que las consecuencias jurídicas del incumplimiento de las reglas de la buena fe en las contrataciones vendrían a ser la ineficacia contractual, e incluso no hay quienes no faltan en señalar que las consecuencias jurídicas serían la invalidez del contrato. Todo ello surge a raíz de que

la normatividad italiana no regula de manera concreta las consecuencias jurídicas del incumplimiento o desobediencia de las reglas de la buena fe contractual.

En nuestra legislación el panorama es otra, toda vez que al encontrarse la buena fe en el libro de los contratos y estar regulado en el artículo 1362° del Código Civil, se puede prestar para realizar una interpretación finalista del artículo y en tal sentido se le puede explicar la finalidad de la regulación de dicho texto normativo.

Para ello, en primer lugar, debemos señalar que dentro de nuestra normatividad existen las denominadas normas imperativas y dispositivas; el primero de ellos es entendida como el conjunto de normas que deberán de ser cumplidas de manera obligatoria, es decir no cabe la posibilidad de que las personas puedan modificar sus alcances de acuerdo a la autonomía de la voluntad; en el segundo de ellos, se relaciona como la normatividad que posibilita a las personas normarse por sí mismos para efectos de crear, regular, modificar o extinguir una relación jurídica.

Siendo ello así, el artículo 1362° cuyo contenido engloba o contiene la buena fe, ha sido catalogado por la doctrina nacional como una norma imperativa; y como tal, su contenido está supeditado a su cumplimiento de manera obligatoria; en consecuencia, si las personas -sujetos de la relación contractual-, no llegan a comportarse de manera adecuada en todo el desarrollo de la contratación, la misma puede acarrear la ineficacia del contrato.

En ese sentido, De la Puente (2017) ha llegado a señalar lo siguiente: “la contrariedad a una norma legal de carácter imperativo, constituye una causal de ineficacia del contenido del contrato, por lo cual pienso que apartarse de las reglas de la buena fe produciría un efecto similar” (p.281). Como se puede apreciar, el autor

citado concluye que el apartamiento de las reglas de la buena fe, puede llegar a constituirse como causal de ineficacia.

En consecuencia, el cumplimiento de los establecido en el artículo 1362 del Código Civil es de vital importancia; toda vez que contiene reglas de la buena fe, ya que su apartamiento podría constituir la ineficacia del contrato en el cual ha podido participar la persona que se ha apartado de dicha disposición imperativa.

Si ello así, si a través de las conductas contrarias a la buena se llega a causar daño a las personas, el sujeto que actuó de mala manera tendría la obligación de resarcir los daños causados. Es decir, si hay apartamiento de la buena fe objetiva, la persona que lo incumple deberá de resarcir los daños que causa, ya que al ser la buena fe objetiva una conducta diligente, su falta de diligencia implicaría que la persona llegue a resarcir los daños de acuerdo a lo establecido en el artículo 1321 del Código Civil peruano, el cual determina la indemnización cuando se actúa con dolo, culpa de carácter inexcusable y culpa leve.

2.2.1.9 La buena fe a través de la jurisprudencia: Corte Suprema de la República y Tribunal Constitucional

La temática de la buena fe tiene una amplia repercusión dentro de la legislación nacional toda vez que las contrataciones deben de negociarse, celebrarse y ejecutarse de acuerdo a lo que estable las reglas de la buena fe; y, como las personas que integran la sociedad viven todos los días en constante contratación, suele haber algunas contrataciones donde no se ha observado el cumplimiento de la buena fe y por tanto el caso ha merecido llegar a ser judicializado; en consecuencia, en este apartado, vamos a señalar las partes -o fundamentos- más importantes de algunas casaciones emitidas por la Corte Suprema de la

República y algunas sentencias del Tribunal Constitucional que también a desarrollado dicha temática. Las sentencias son los siguientes:

- **Casación N° 947-2015, Lima Norte**

En esta casación los magistrados supremos han determinado que la buena fe deberá de probarse con elementos probatorios fundamentales; toda vez que, para probar el actuar con conductas honestas, transparentes y bienintencionados, no solamente se deberían de basar en lo que dice el registro -donde se evidencia la denominada buena fe objetiva-, tampoco solo con el desconocimiento de la inexactitud del registro, o la misma que pudo haber estado afectado con ciertas patologías como la invalidez o ineficacia -buena fe subjetiva-, sino deberá de corroborarse que la conducta de las partes contratantes hayan sido manifestado de acuerdo a las reglas establecidas en el artículo 1362° del Código Civil peruano de 1984.

- **Casación N° 4407-2015, Piura**

En esta sentencia casatoria, los magistrados supremos han desarrollado las fases contractuales en los cuales se llega a materializar la buena fe; y por tanto han señalado que la buena se manifiesta en la etapa de negociación, celebración y ejecución del contrato, y por tanto, las personas -sujetos que integran la relación contractual-, deberán de comportarse de acuerdo a las reglas señaladas en el artículo 1362°. Y, en el análisis del caso concreto, señalaron que las personas que habían celebrado el contrato no habían determinado una causa destinada a resarcir los daños y por ende no era dable la indemnización en favor del demandante.

- **Casación N° 800-2015, Huánuco**

Esta casación en el cual se debatió la nulidad de acto jurídico, es también fundamental, porque se llegó a casación argumentando -entre otros-, la vulneración del principio registral del tercero de buena fe. Y, uno de los elementos fundamentales desarrollados en la casación viene a ser lo desarrollado en el extremo de la buena fe positivo y negativo. Sobre ambos, los magistrados, citando a García han señalado lo siguiente: “el aspecto negativo implica desconocimiento de la existencia del vicio o inexactitud registral, y el aspecto positivo creencia de que el transferente tiene suficientes facultades para proceder de ese modo”. (*fundamento sexto*). En consecuencia, se puede presentar cualquiera de las modalidades de la buena fe, sea la positiva o la negativa. En cuanto a la materia de la casación, los magistrados señalaron que la persona que adquirió el bien -objeto de la litis-, lo había hecho amparándose o basándose a lo establecido en el Registro Público y por ende sus acciones estaban bajos los parámetros de la buena fe, y como la buena fe se presume - hasta que se pruebe lo contrario, el sujeto es tercero adquirente de buena fe.

- **Casación N° 11620-2016-Junín**

Una de las casaciones más importantes para comprender la buena fe viene a ser esta casación, porque dentro de ello, los magistrados supremos han desarrollado los alcances de la buena fe. En ese sentido, los magistrados señalaron que las personas para que alegan un actuar de acuerdo a las reglas de la buena fe, no solamente deberán de revisar de manera fehaciente los antecedentes registrales, sino también deberán de verificar si los que están transfiriendo el bien tienen la legitimidad para ello y si ellos se encuentran en verdadera posesión del bien objeto de la transferencia. En buena cuenta, en el fundamento 6 dice: “la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino exige que se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble”.

- **STC N° 00018-2015-PI/TC**

Esta sentencia del Tribunal Constitucional es de suma importancia en cuanto al tercero adquirente de buena fe se trate; toda vez que los magistrados del Tribunal Constitucional desestimaron la demanda de inconstitucionalidad interpuesta por 5000 ciudadanos contra el artículo 5 y la disposiciones complementarias y modificatorias de la Ley N° 30313, ya que dichos artículos modificaron de alguna manera el artículo 2014 del Corpus Iuris Civilis.

Cuando se interpuso la demanda se mantuvo -entre otros-, la idea de que los propietarios originales pueden llegar a perder su propiedad porque la norma -Ley 30313- protegía al tercero adquirente de buena fe, y estos pueden conseguir un título incluso fraguando el documento y con ello se llegaría a vulnerar el derecho a la propiedad de la persona.

El Tribunal Constitucional consideró que la figura del tercero de buena fe y el principio de seguridad jurídica existe una armonía y por ende los artículos demandados para que sean declarados como inconstitucionales, están de acorde a la constitución.

2.2.2 Doble venta de bienes

La amplia gama de transferencias de bienes inmuebles dentro de nuestro sistema jurídico se manifiesta de diferentes maneras, pudiendo ser a modo gratuito, oneroso, a título individual o universal, así también como mortis causa o inter vivos entre otros aspectos. Pero, a través del contrato de compraventa se suele transferir con mayor amplitud una gran cantidad de bienes en favor de segundas e incluso terceras personas que tomarán posesión de los bienes adquiridos, sobre este tipo de contrato, Tuyume (2016) ha señalado que, “es el negocio jurídico con más ventajas para facilitar el intercambio de bienes y

servicios, convirtiéndose así en piedra angular sobre la que descansa el tráfico jurídico comercial”.

En ese sentido, como existen muchas transferencias pueden presentarse ciertas anomalías en alguno de ellos, ya que el contrato de compraventa no requiere el seguimiento de una formalidad, y, por tanto, las mismas pueden llegar a acarrear la invalidez de los contratos, como así también pueden desencadenar los efectos de ineficacia en alguno de ellos, si es que hay supuestos que lo determinen como tal.

Y, siendo ello así, uno de los problemas que surge en las contrataciones que transfieren bienes inmuebles o muebles surge el problema de la doble venta, fenómeno jurídico en el cual intervienen varios sujetos en calidad de adquirentes -actuando cada uno de ellos con propio interés-, y un solo vendedor del bien, quien genera el conflicto al transferir un solo bien a todos los adquirentes.

Es decir, la doble venta va a originar que entre varios adquirentes haya problema y su solución esté enfocado a criterios de aplicación de principios registrales o reales que determinen quién sería el adquirente que lo hizo de buena fe y empezó a ostentar el bien con mayor anterioridad. Siendo ello así, en los siguientes apartados, vamos a desarrollar algunos conceptos sobre la doble venta, para lo cual nos ceñiremos en la doctrina nacional, internacional y algunas sentencias de la Corte Suprema, en concepto de jurisprudencia.

2.2.2.1 Evolución histórica de la doble venta: a nivel universal

Como las instituciones jurídicas que componen nuestro ordenamiento jurídico tienen sus raíces en el Derecho Romano, no excepción la doble también, ya que sus orígenes se remontan en la Roma antigua. Lo romanos, en primer momento -como las civilizaciones que lo antecedieron-, también utilizaron el trueque como mecanismo por el cual intercambiaban sus bienes, y posteriormente, con el auge del Derecho, los romanos

empezaron a regular el contrato de compraventa que en su idioma era *emptio venditio*, que era el contrato de carácter consensual por el cual, las partes que contrataban se obligaban a transferir el bien y en el mismo instante recibir la cosa que estaban consiguiendo.

Al desarrollar la doble venta, desde sus orígenes en el Derecho Romano, Tuyume (2016) ha señalado lo siguiente: “en las fuentes romanas se encuentran, textos que tratan de explicar el origen de la venta a non domino, pero con poder de disposición sobre la cosa por parte del vendedor (doble venta de cosa ajena)” (p.38). Pero, de igual forma se encuentra la figura del non domino que también estaba enfocado a desarrollar la prohibición de los actos de disposición o enajenación de los bienes ajenos.

Los romanos adquirirían bienes para que formen su acervo patrimonial de las denominadas *res mancipi* y de las denominadas *res nec mancipi* y ello, jurídicamente, suponía que haya transferencia de bienes de manera real y por dicha razón, cuando se presentaban supuesto del denominado *non domino*, supuesto en el cual, cuando el transferente o vendedor se obligaba a entregar un solo bien, estaba supeditado a caer en responsabilidad, y para ello, los mecanismos jurídicos que fueron utilizados fueron el pago del precio del bien, pero doble, a se utilizaba la denominada acción publiciana.

Aunque el vendedor se obligaba a responder por la doble venta, el problema se originaba en cuanto a los adquirientes, ya que entre ambos no se presentaba un supuesto de solución, dado que ninguno de los adquirientes quería ceder sus intereses en favor de los otros adquirientes. En ese sentido, cuando querían aplicar el principio de prioridad, no se podía encontrar una solución concreta, porque la acción publiciana no podía desplegar sus consecuencias jurídicas, toda vez que, muchas veces, la persona que solicitaba dicha acción no se encontraba en posesión del bien, y si no detentaba la posesión del bien, no se podía aplicar dicho principio -prioridad-, mucho menos la denominada acción publiciana.

Pero, otra figura semejante a la doble venta era válida en el Derecho Romano, es decir, la venta de la cosa ajena sí tenía asidero legal, ya que en el Digesto 18, 1. 28 (Ulp. 41 ad sab) citado por Tuyume (2016) señalaba: “no hay ninguna duda que pueda enajenarse una cosa ajena porque hay en este caso compraventa, pero la cosa puede ser quitada al comprador”. Es decir, de acuerdo a lo citado la venta de bien ajeno era válida y generaba efectos directos en cuanto a transferencia de bienes se trate.

Entre la venta de la cosa ajena y la doble venta existen diferencias sustanciales, por ejemplo, en el primero de ellos, la persona solamente se obliga a entregar el bien; pero no se obliga a transmitir la propiedad del bien; mientras que, en el segundo caso, la persona no se obliga a entregar el bien, mucho menos a transmitir la propiedad, para que el bien pase formar el patrimonio del adquirente.

Haciendo referencia a la doble venta, Tuyume (2016) ha señalado lo siguiente: “El vendedor no está obligado, al menos no lo está hasta el momento de la consumación de la venta, a transmitir el dominio; con lo cual es evidente que el vendedor puede transmitir una cosa ajena y, con la misma lógica la puede vender doblemente” (p.40). Como se aprecia, la persona que se comporta como el deudor de la obligación, no se obliga -realmente-, en enajenar el bien, sino solamente aparenta, con lo cual queda habilitado para poder realizar una nueva venta del bien.

2.2.2.2 Evolución legislativa de la doble venta en el Perú

Ya hemos sostenido que en nuestra legislación la figura de la doble venta se encuentra legislado en el artículo 1135° del Código Civil. Y, este articulado encuentra antecedentes en legislaciones coloniales que han regido nuestro estado por la invasión y conquista de los españoles.

En ese sentido, el antecedente legislativo más remoto de dicho artículo se encuentra en las partidas, en la Ley 9, Título XIV, partida 5. Pero, posteriormente no se encuentra sus antecedentes en la ley del jurista Manuel Lorenzo de Vidaure, tampoco en el Código Civil que surgió de la confederación Perú - boliviana. (Osterling y Castillo, 2001).

El antecedente más próximo y más estructurado de dicho artículo -1135 del actual Código Civil peruano-, recién se encuentra en el proyecto de 1890 que en su artículo 1485 reguló la concurrencia de acreedores, casi en similares términos de la legislación actual de la materia. Es decir, posibilitaba de que el acreedor que inscribía el bien que adquirió sería preferido entre varios adquirentes, que también deseaban adquirir el mismo bien; y si el caso tenía un acreedor inscrito y un acreedor no inscrito, se prefería al que inscribió el bien.

Posteriormente se trató de regular la figura a través del proyecto del código civil de 1936 en su artículo 1164, que posteriormente vería luz con el código civil de 1936 que lo reguló en el artículo 1174 del mencionado cuerpo normativo, casi en los mismos términos que el actual código civil peruano.

La actual regulación de la concurrencia de acreedores se encuentra en el artículo 1135° del Código Civil de 1984. Aunque, su anteproyecto no había regulado en dicho artículo, sino en otro, pero con la aceptación de la entrada en vigencia, se ha regulado en lo que actualmente se encuentra regulado. Pero, debemos dejar precisado que el artículo 1135° del Código Civil solo regula lo relacionado a la concurrencia de acreedores sobre bienes inmuebles, y en el artículo 1136° del mismo Código se encuentra regulado la transferencia de bienes muebles.

2.2.2.3 Precisión de términos

Si bien en nuestra legislación nacional se encuentra regulado la posibilidad de que se pueda realizar la doble venta de bienes, ello no quiere decir que su práctica sea provechoso para el tráfico jurídico de bienes. Con la realización de la doble venta, nos encontramos bajo el supuesto de anomalías o situaciones patológicas que van a vulnerar las relaciones contractuales. Ya que cuando una persona vende un solo bien, a sabiendas que su cumplimiento será nulo, ya que no es posible -jurídicamente-, hacer entrega del bien objeto del contrato.

En ese sentido, cuando se presenta la enajenación de un mismo bien a varias personas se tendrá que solucionar dicha situación patológica, y para ello se deberá de recurrir al artículo 1135, en el cual se ha fijado la regla de concurrencia de acreedores cuando el bien enajenado es inmueble. En dicho artículo se ha precisado que cuando una persona adquiere el bien y lo inscribe él se hará propietario de la misma; es decir, de varios adquirentes la persona que inscribe su bien será reputado como propietario, sin importar si adquirió con posterioridad que los demás. Sobre este aspecto regresaremos más adelante a desarrollarlo de manera más explícita.

En consecuencia, la doble venta, es una institución jurídica por el cual una persona puede disponer de su propiedad a varios adquirentes, tiene solución, pero el punto problemático es que las personas que han adquirido el bien con posterioridad no siempre van a quedar satisfechos con la solución, porque si adquirieron el bien con conductas de buena fe, se generaría más problemas.

Por otro lado, siempre suelen confundirse la doble venta con la venta de bien ajeno, pero entre ambos existe una diferenciación bastante clara. Pero, también pueden llegar a coincidir dichas instituciones en un solo caso. Sí el bien transferido con validez es transferido posteriormente a otras personas, puede configurarse ambas figuras; pero si el bien es

enajenado por otra persona que no es el titular del bien, se estaría materializando la venta del bien ajeno. (Flores, 2016).

2.2.2.4 Definición de la doble venta

La propiedad como un poder de derecho faculta a su titular ejercer todas sus atribuciones; y uno de ellas viene a ser la transferencia o enajenación del bien, y cuando las personas transfieren la titularidad de sus bienes no existe ningún problema, porque la propiedad solo cambia de titularidad y pasa a formar la nueva masa propietaria de la persona que lo adquiere; pero, en algunos casos se presentan anomalías o patologías en la transferencia porque las personas suelen transferir el bien a varias personas.

Lo mencionado en la última parte del párrafo anterior se conoce como el *nomen iuris* de doble venta; y dicha institución jurídica ya ha sido estudiado por la dogmática nacional como internacional, donde unos han hecho una apreciación detallada de la institución, mientras que otros se han limitado solo a describir su contenido a través de sus componentes. Siendo ello así, en los siguientes apartados vamos a recoger la definición o conceptualización dada por los juristas y especialistas para posteriormente pasar a definir nosotros.

Haciendo referencia a la doble venta Rosales (2015) ha señalado que dicha institución llega a su configuración cuando: “una misma cosa es vendida por el mismo dueño a diferentes compradores” (p.24). En palabras del autor, cuando el propietario transfiere el mismo bien se configura la denominada doble venta de los bienes o de la propiedad.

Por su parte, Rivas (2014) al estudiar la doble venta o el denominado venta múltiple ha señalado que dicha institución o situación se materializa cuando: “se hayan consumado dos contratos de compraventa, en virtud de los que transmite una misma cosa en favor de varios o diferentes adquirentes” (p.83). Este autor es más explícito en cuanto a la configuración de la doble venta, ya que señala que la misma se configura cuando se han

celebrado dos contratos de compraventa. Es decir, para la doble venta se estaría dejando de lado actos de transferencia de propiedad que no sea la compraventa, por ejemplo, la donación, la permuta, entre otras formas de transmisión de la propiedad. El mismo autor ha señalado: “para que exista el supuesto de la doble venta, será necesario que se haya vendido el mismo bien inmueble a diferentes compradores”. Pero precisa que no nos encontraríamos bajo el supuesto de doble cuando el mismo bien se transfiere bajo el supuesto de copropiedad, ya que dicho régimen es aceptado legalmente dentro de nuestro ordenamiento jurídico; aparte de eso, en los casos de copropiedad, el bien es transferido por el propietario en un mismo momento y no en diferentes momentos, como si sucede en el supuesto de la doble venta.

Usura (s/f) al hacer un estudio detallado y comparado de la doble venta y de la figura de venta de bien ajeno ha señalado lo siguiente, en relación a la primera de las instituciones: “la doble venta consiste en la perfección, por el mismo vendedor, de dos o más contratos de compraventa sobre una misma cosa” (p.6).

Tuyume (2016) al desarrollar la doble venta ha señalado: “se trata más bien que una persona vende la misma cosa a varios adquirentes y se tiene que solucionar el conflicto de adquisiciones para determinar cuál de las personas será el verdadero comprador” (p.41). La autora citada, llega a señalar la definición citada porque explica con anterioridad que la doble venta no consiste en la enajenación primigenia de un bien a un tercero y posteriormente transfiere a otra persona, ya que con ello se estaría materializando la denominada venta de bien ajeno.

Por nuestra parte, podemos sostener que la doble venta de los bienes llega a configurarse cuando una persona -titular de un determinado bien-, transfiere o enajena un bien a varios adquirentes, con lo cual se crea una problemática que deberá de solucionarse

observando diferentes y distintas instituciones jurídicas como la buena fe del transferente y adquirente.

2.2.2.5 Elementos configuradores de la doble venta

La institución de la doble venta, al igual que otras instituciones, también está compuesto por un conjunto de elementos, los cuales son de imprescindible cumplimiento para que se pueda configurar dicha figura; y, los elementos a tenerse en cuenta vienen a ser los siguientes:

- **Elementos personales**

Cuando se estudia los sujetos que intervienen en todo tipo de obligaciones contractuales, siempre suelen participar dos personas, los cuales tienen la calidad de acreedores y deudores, y cada uno de ellos cumplen diferentes funciones de acuerdo al tipo de situación en el cual se encuentren; siendo ello así, las personas que llegan a intervenir en la doble venta de los bienes, vienen a ser los siguientes sujetos:

- **Transferente o vendedor**

El transferente o el vendedor viene a ser la persona que es el titular de la propiedad que transmite su bien en favor de una tercera persona -o de terceras personas-. Doctrinariamente se ha dicho que el vendedor viene a ser: “es aquella persona que transfiere o trasmite la propiedad del bien y que ostenta por lo mismo la propiedad y/o titularidad del bien materia de transferencia bajo título inscrito” (Rojas, 2019, p.41).

- **Pluralidad de adquirentes**

Otro de los elementos personales de la doble venta viene a ser la existencia de la pluralidad de personas. Y, en la práctica se aprecia que la doble venta solamente se materializa contra dos adquirentes. En ese sentido,

las personas que pueden adquirir un bien, pueden ser tanto personas naturales como personas jurídicas.

- **Elementos reales**

Dentro de los elementos reales de la doble venta, encontramos el objeto de la transferencia; y, la modalidad contractual por el cual las partes llegan a celebrar los contratos en los cuales se enajenan el bien. Y, estos elementos, también cuentan con ciertos sub elementos, los cuales vienen a ser los siguientes:

- **Identidad del bien objeto de la transferencia doble**

El bien que es objeto de la transferencia doble deberá de ser única. Es decir, el bien objeto del contrato por el cual se transferirá deberá de ser el único por el cual se hace celebrado la doble transferencia. Los acreedores deberán de haber celebrado el contrato teniendo en cuenta el mismo bien; porque si celebraran por otros bienes no se configuraría la doble venta. Sobre la unidad de la venta, nuestra normatividad señala lo siguiente: “cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo (...) artículo 1135”. Como se puede apreciar, la normatividad prescribe que el deudor se obliga en entregar un bien a varios acreedores.

- **Validez de los contratos celebrados**

Todos los contratos que se celebran deberán de cumplir con los requisitos de validez, entre los cuales encontramos, la capacidad de las personas, el objeto física y jurídicamente posible, entre otros; y para que haya doble venta, se hará necesario que la transferencia del bien se celebre con todos los requisitos de validez establecidos en la normatividad. Solo cuando los contratos -de los diferentes adquirientes- se haya celebrado con todos los

requisitos de validez las personas que han adquirido el bien, podrán adentrarse a solucionar la problemática referido a la preferencia de la propiedad.

2.2.2.6 Teorías que tratan de solucionar la problemática

La doble venta también ha sido analizada desde diferentes perspectivas y por tanto se ha generado un conjunto de teorías que han pretendido darle solución; dentro de los cuales encontramos los siguientes:

- **De Cierta coetaneidad**

Esta doctrina teórica ha tenido acogida en España y postula que: “el fenómeno de la doble venta solo puede presentarse en el momento de la perfección de un primer contrato de compraventa y finaliza con su consumación mediante el cumplimiento de la obligación de entrega que del mismo deriva” (Rivas, 2014, p,86). Esta teoría ha postulado la idea de que cuando la segunda venta se produce una vez perfeccionado el primer contrato, el segundo adquirente solo en encontraría en un supuesto de venta de bien ajeno, porque el primero de ellos ya se habría configurado como propietario y el transferente ya no tendría legitimidad para poder enajenar o transferir el bien, porque ya le pertenecería al primero que adquirió. En consecuencia, el segundo adquirente habría celebrado un contrato nulo e inexistente porque faltaría el objeto material del contrato.

- **Teoría clásica**

En la teoría clásica se ha sostenido que entre el primer adquirente y el segundo adquirente se puede confrontar las titularidades, toda vez que el segundo adquirente cuando celebra el contrato nuevo para que a través de ello adquiere el bien, lo hace en atención a los cumplimientos de todos los requisitos de validez, en consecuencia, el contrato del segundo adquirente también sería válido y por tanto

entraría a cuestionar al primer adquiriente. Como se puede apreciar, esta teoría contradice al primero, porque reconoce que el propietario aún cuenta con titularidad del bien para que pueda enajenarlo de manera válida.

2.2.2.7 Criterios de preferencia de adquisición en la doble venta

En nuestra normatividad nacional se ha señalado un conjunto de criterios relacionados con la adquisición de los bienes dados en doble venta; y por tanto, existen dos artículos destinados a establecer el procedimiento por el cual de varios acreedores se deberá de preferir a uno; en ese sentido, los criterios a tenerse en cuenta para la preferencia, son los siguientes:

- **Preferencia para bienes muebles**

El artículo 1137° establece el criterio para poder preferir al adquiriente de los bienes que se han dado en doble venta. En ese sentido, la normatividad señala que, aquel que ostenta la posesión del bien, ya que el propietario le dio por tradición - aunque su contrato es posterior a los demás- será quien sea considerado como preferente de la adquisición. Pero, si el deudor no ha entregado a nadie el bien objeto de la transferencia, será preferente aquel que ostente el contrato con fecha más antigua, es decir aquel con documento con fecha cierta más antigua. Como se puede apreciar, la normatividad que regula la preferencia de bienes muebles no es complicado, porque si hay tradición es considerado como preferente aquel que ostente el bien. En temas de bienes muebles no se hace necesario analizar la inscripción registral, porque la tradición es fundamental.

- **Preferencia para bienes inmuebles**

Cuando se trata de preferir a adquirentes de bienes inmuebles, el artículo a interpretar viene a ser el 1135° que regula los supuestos de preferencia. El mismo artículo señala que cuando un mismo deudor se ha obligado a entregar un mismo bien

a varios acreedores, la preferencia se daría de acuerdo a la buena fe y la inscripción en los registros correspondientes; si existiese dicha falla, la preferencia se daría de acuerdo al acreedor que ostenta el documento que pruebe su titularidad pero que tenga la fecha cierta más antigua.

2.2.2.8 Aspectos jurisprudenciales

La Cortes Suprema de la república ha emitido un conjunto de casaciones analizando la figura de la doble venta de bienes, los cuales vamos a analizar de manera detallada, aunque se analizará directamente los fundamentos jurídicos que expusieron los jueces magistrados; siendo ello así, las sentencias casatorias son los siguientes:

- **Casación N° 3467-2012, Lima**

En esta sentencia los magistrados supremos señalaron que, ante la inexistencia de registro público, es decir, ante la falta de inscripción registral, se debe de recurrir a la prioridad en atención a lo establecido al segundo supuesto del artículo 1135° del Código Civil. En el caso concreto, dos personas tenían documentos privados con fecha cierta, donde la demandante ostentaba un documento con fecha cierta anterior al segundo, por un lapso de diez años de diferencia; en consecuencia, el criterio que se utilizó vino a ser la preferencia de documentos con fecha cierta más antigua.

- **Casación N° 502-2015, San Martín**

En esta casación, hubo dos personas que entraron en conflicto con respecto a un bien, pero, en el caso, la demandada había inscrito su propiedad casi un año después de haber mantenido al bien en su poder, por lo que en razonamiento de los magistrados supremos es acorde a la normatividad civil, y por tanto es de aplicación del artículo 1135° del Código Civil peruano. De igual, forma, deberán de apoyarse en normas registrales como el artículo 2013 del Código Civil, que hace referencia sobre la legitimidad registral.

2.3. Bases filosóficas

La presente investigación se encuentra dentro de los parámetros del Funcionalismo que evidencia que, cada aspecto del estado, sociedad, nación, tiene una dinámica de operatividad (SUNARP) pues existen normas que prevén el servicio a través de sus distintas plataformas, entre ellos, servicio en línea.; posee competencias específicas y deben operar de esa forma, en este caso, al sostener que los procesos de lavado de activos (norma positiva) no requieren de una sentencia previa del delito fuente, asumimos que se va desarrollando como corresponde, por lo que los órganos notariales y registrales competentes deberán realizar esas funciones, las cuales son importantes e indispensables, para el adecuado funcionamiento del sistema registral y sus servicios como parte del procedimiento administrativo y de justicia en el estado peruano.

De otro lado, se considera que igualmente se aplica el pragmatismo, porque desde esta posición filosófica se tendrá los resultados a partir de la observación directa de la atención de los servicios en línea y que explica que, en la práctica, algunos de estos servicios no funcionan adecuadamente o tienen procedimientos complejos o limitados, lo cual de acuerdo a las teorías y jurisprudencias registrales, es decir el concepto de alguna cosa se dará a partir de sus resultados de observar las solicitudes, que tendremos en el trabajo final mediante el trabajo estadístico.

2.4. Definiciones de términos básicos

- **Derecho:**

Es el sistema normativo que va regular el comportamiento humano, para realizar determinados actos, cuyo base son las relaciones sociales que van determinar el contenido y carácter.

- **Registro:**

Son documentos que se relacionan con diversos acontecimientos o cosas, asimismo, puede ser de manera física o virtual, dejando una constancia de un hecho, con la finalidad que los cuidados tengan conocimiento de ello.

- **Usuario:**

Son todas las personas que se afilian a una entidad para disfrutar habitualmente de su servicio o del producto que se les ofrece,

- **Paginas virtuales:**

Es un sitio donde se pueden registrar los usuarios, para poder obtener información acerca de un documento electrónico, actualmente es de mucha ayuda, que facilita los trámites correspondientes de los ciudadanos.

- **Servicio:**

Es un conjunto de actividades que realiza una persona para poder satisfacer las necesidades de un ciudadano o usuario.

- **Funcionario público:**

Es una persona natural que se desempeña profesionalmente en un cargo administrativo del Estado, es decir, que cumple sus funciones es un organismo del Estado

- **Publicidad:**

Permite que cualquier persona sea física o jurídica, pueda consultar la información contenida en los registros públicos que gestiona la SUNARP.

- **Solicitud:** Es la petición que se hace de algo o alguna cosa que se pretende adquirir o tomar en conocimiento, con la finalidad que la otra parte responda de manera positiva.

2.5. Formulación de la hipótesis:

2.5.1. Hipótesis general

H.G. La buena fe pública registral no es suficiente para tutelar el derecho del primer adquirente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021.

2.5.2. Hipótesis específicas

H.E.1 La buena fe pública registral prevista en el Artículo 2014° del Código Civil, no es suficiente para proteger al verdadero propietario (seguridad estática) que adquirió el predio bajo dicho principio en Huacho en el año 2021.

H.E.2 La buena fe pública registral no tutela el derecho del adquirente que se ampara en el artículo 949° del Código Civil (seguridad dinámica) en Huacho en el año 2021.

H.E.3 El primer adquirente que de buena fe obtiene un bien y que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición, aunque no lo inscriba en la SUNARP, debiendo ser tutelado en casos de doble venta de bien inmueble, al amparo de la Carta Fundamental en Huacho en el año 2021.

2.6. Operacionalización de variables e indicadores

| TÍTULO DE LA TESIS | HIPÓTESIS | VARIABLES | DEFINICIÓN CONCEPTUAL | DEFINICIÓN OPERACIONAL | INDICADORES |
|--|---|---|---|---|--|
| SUFICIENCIA DE LA BUENA FE PARA TUTELAR AL SEGUNDO ADQUIRIENTE EN CASOS DE DOBLE VENTA DE INMUEBLES – HUACHO 2021 | H.G. La buena fe pública registral no es suficiente para tutelar el derecho del primer adquirente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles en Huacho en el año 2021. | VI = V ₁ SUFICIENCIA DE LA BUENA FE PARA TUTELAR AL SEGUNDO ADQUIRIENTE | Ese deber genérico predicable de toda relación jurídica no es otra cosa que obrar de buena fe, es decir, de manera sincera, correcta, honrada y justa acorde con las exigencias sociales del medio” Como se aprecia, el autor citado también desarrolla de manera intrínseca que la buena fe no solo es de apreciación psicológica, sino también es una conducta al que se le puede materializarle en el mundo real o fáctico. (p.14). García (2010) | La buena fe, principio infra constitucional y registral sigue operando para las transferencias en nuestro medio. | <ul style="list-style-type: none"> - Principio de publicidad registral - Seguridad Jurídica dinámica -Seguridad jurídica estática |
| | | VD=V ₂ CASOS DE DOBLE VENTA DE INMUEBLES | La amplia gama de transferencias de bienes inmuebles dentro de nuestro sistema jurídico se manifiesta de diferentes maneras, pudiendo ser a modo gratuito, oneroso, a título individual o universal, así también como mortis causa o inter vivos entre otros aspectos. Pero, a través del contrato de compraventa se suele transferir con mayor amplitud una gran cantidad de bienes en favor de segundas e incluso terceras personas que tomarán posesión de los bienes adquiridos, sobre este tipo de contrato, ha señalado que, “es el negocio jurídico con más ventajas para facilitar el intercambio de bienes y servicios, convirtiéndose así en piedra angular sobre la que descansa el tráfico jurídico comercial”. Tuyume (2016) | Proceso dinámico que permite que, a mérito de las normas emanadas por Código Civil, (la no obligatoriedad de la registración de las transferencias en los Registros Públicos) las dobles ventas se siguen dando, en tanto no se prevea legalmente que todas las transferencias sean inscritas de aquellos bienes que aparecen registrados en la SUNARP. | <ul style="list-style-type: none"> - Registro de predios - Transferencias no inscritas - Artículo 949° del Código Civil |

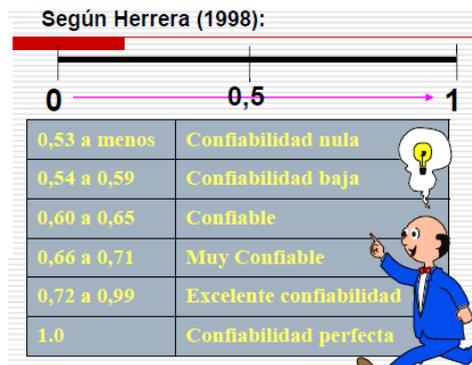
Tabla 1
Operacionalización de la variable X

| Dimensiones | Indicadores | Ítems |
|---|--------------------|--------------|
| Principio de publicidad registral | | 4 |
| Seguridad jurídica dinámica | | 4 |
| Seguridad jurídica estática | | 3 |
| Suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquiriente | | 11 |

Tabla 2
Operacionalización de la variable Y

| Dimensiones | Indicadores | ítems |
|-----------------------------------|--------------------|--------------|
| Registro de predios | | 3 |
| Transferencias no inscritas | | 3 |
| Artículo 949 del código civil | | 3 |
| Casos de doble venta de Inmuebles | | 9 |

CONFIABILIDAD



Midiendo la variable Suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente

| Alfa | de | N de elementos |
|-------------------------|----|----------------|
| Cronbach | | |
| 0,911 | | 11 |
| Excelente Confiabilidad | | |

Midiendo la variable Casos de doble venta de Inmuebles

| Alfa | de | N de elementos |
|-------------------------|----|----------------|
| Cronbach | | |
| 0,886 | | 9 |
| Excelente Confiabilidad | | |

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1.Diseño Metodológico

3.1.1. Tipo

El presente proyecto de tesis ha sido elaborado siguiendo una finalidad, evaluando los problemas y limitaciones que se suscitan, y observándose la naturaleza de dichos problemas advertidos, el presente estudio cumple con las características suficientes para ser calificado como una investigación de tipo DESCRIPTIVA – ANALÍTICA; siendo que va a ser contrastado con la realidad en la cual hemos encontrado el problema como es la doble venta, planteando de esta manera alternativas de solución, sobre la protección del verdadero propietarios (esto es el segundo comprador) puesto que para la transferencia al tercero adquirente el vendedor, que si bien es cierto, sigue apareciendo como titular del dominio en los registros públicos, ya no es propietario del bien, puesto que ya transfirió su derecho.

3.1.2. Nivel de investigación

Debe tenerse en cuenta que el presente estudio se encuentra dentro de los alcances para ser identificado y calificado como una investigación de nivel

EXPLICATIVO; por cuanto no solo nos detuvimos en describir una realidad de la acción tuitiva a favor de las personas que desobedecen un mandato de detención cuando se trata de su propia persona, pero, se ha planteado alternativas viables de solución, para que los jueces utilicen. Es **RELACIONAL**, esto significa que, aparte de tener un profundo conocimiento sobre la resistencia a la autoridad como delito, también evaluamos su atipicidad a fin de que las personas que se resisten a su propia detención, estén exentas de responsabilidad penal.

3.1.3. Diseño

En este caso, no vamos a altera el mundo natural de las cosas, no vamos a experimentar con los alcances de nuestra investigación, por lo que es una investigación NO EXPERIMENTAL.

3.1.4. Enfoque

El enfoque de la investigación es (mixto) así es cualitativo porque se tomará en cuenta las opiniones de tratadistas y especialista en materia registral y notarial y es cuantitativo (mixto) debido a que por un lado se analizará una realidad y a la vez se utilizará la recolección y análisis de datos para la demostración del establecimiento de los objetivos tanto general como los específicos y la mediación numérica, el conteo y frecuentemente el uso de la estadística.

3.2.Población y Muestra

3.2.1. Población

La población de estudio está constituida por 200 ciudadanos de la provincia de Huaura (abogados, especialistas y estudiantes UNJFSC) año 2021

Tabla 5

Población del estudio

| N | Especialidad | Subpoblación |
|----------|-------------------------------|---------------------|
| 1 | Abogados | 60 |
| 2 | Especialistas | 20 |
| 3 | Estudiantes de derecho UNJFSC | 120 |
| | Total | 200 |

3.2.2. Muestra

La muestra probabilística estratificada estuvo constituida por 132 ciudadanos a quienes se les aplicará los instrumentos de recolección de datos.

Se aplicó la siguiente fórmula:

$$n = \frac{Z^2 pq \cdot N}{E^2 (N-1) + Z^2 pq}$$

Donde

:

| | | |
|------------|------|---|
| n = | ? | <i>muestra</i> |
| Z = | 1,96 | <i>nivel de confianza, 95%:</i> |
| p = | 0,5 | <i>probabilidad de éxito: 50%: 100= 0,5</i> |
| q = | 0,5 | <i>probabilidad de fracaso: 50%: 100= 0,5</i> |
| E = | 0,05 | <i>nivel de error, 05%: 100= 0,05</i> |
| N = | 200 | <i>población</i> |

$$n = \frac{(1.96)^2 (0.5)(0.5)(200)}{(0.05)^2 (200 - 1) + (1.96)^2 (0.5) (0.5)}$$

$$n = 132$$

Para calcular los estratos se aplicó la siguiente fórmula:

$$Fh = \frac{n}{N} (Nh)$$

Donde:

n = Tamaño de la muestra

N = Tamaño de la población.

Nh= subpoblación o grupo

Tabla 6

Distribución de la muestra

| N | Especialidad | Subpoblacion | Fh | Muestra Estratificada |
|---|----------------------------------|--------------|------|-----------------------|
| 1 | Abogados | 60 | 0,66 | 40 |
| 2 | Especialistas | 20 | 0,66 | 13 |
| 3 | Estudiantes de derecho UNJFSC | 120 | 0,66 | 79 |
| | Total | 200 | | 132 |

3.3. Técnicas de recolección de datos

- Análisis documental
- Jurisprudencias en materia civil, notarial y registral.
- Encuestas

3.3.1. Descripción de la Instrumentos:

- a) **Encuestas:** Este instrumento cuenta con un cuestionario de preguntas en número de 20, obtenidas de los ítems que se desprenden de la Operacionalización de variables.
- b) **Análisis documental:** Análisis doctrinario de las diversas referencias bibliográficas, tres títulos registrales y Kárdex notariales, así como de la jurisprudencia existente sobre las mismas materias.
- c) **Uso de Internet:** se recurre a ellos con el propósito de obtener datos e información teórico-científica recientes en relación a la problemática de esta investigación.

3.4. Técnicas para el Procesamiento de la Información

El procesamiento de datos se realizará teniendo en cuenta:

Método del tanteo; el que se utiliza principalmente para muestras sencillas y poco complejas; en esta investigación se toma en cuenta un reducido número de personas, procediendo al balance de datos sin contratiempos.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

4.1 Presentación de cuadros, gráficos e interpretaciones.

4.1.1 Abogados y litigantes

Tabla 3

¿De qué manera la publicidad que brinda la SUNARP permiten que, en efecto, todos tengan conocimiento de los actos registrales y, por ende, la protección de los titulares de un predio inscrito?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 10 | 7,6% |
| De forma negativa | 16 | 12,1% |
| Algunas veces positiva | 72 | 54,5% |
| Algunas veces negativa | 15 | 11,4% |
| Me abstengo de opinar | 19 | 14,4% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

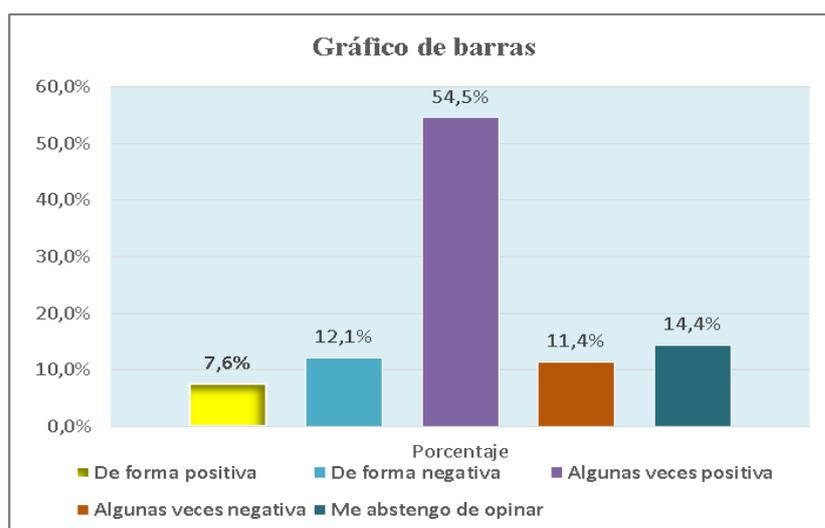


Figura 1

El 29,1% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que la publicidad que brinda la SUNARP permite que, en efecto, todos Algunas veces positivamente tengan conocimiento de los actos registrales y, por ende, la protección de los titulares de un predio inscrito, un 14,4% se abstiene de opinar, un 12,1% lo hace de forma negativa, un 11,4% algunas veces negativa y un 7,6% de forma positiva.

Tabla 4

¿De qué manera los servicios de publicidad que brinda la SUNARP permiten la protección de los titulares de un predio?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 5 | 3,8% |
| De forma negativa | 16 | 12,1% |
| Algunas veces positiva | 91 | 68,9% |
| Algunas veces negativa | 15 | 11,4% |
| Me abstengo de opinar | 0 | 0,0% |
| Total | 127 | 96,2% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

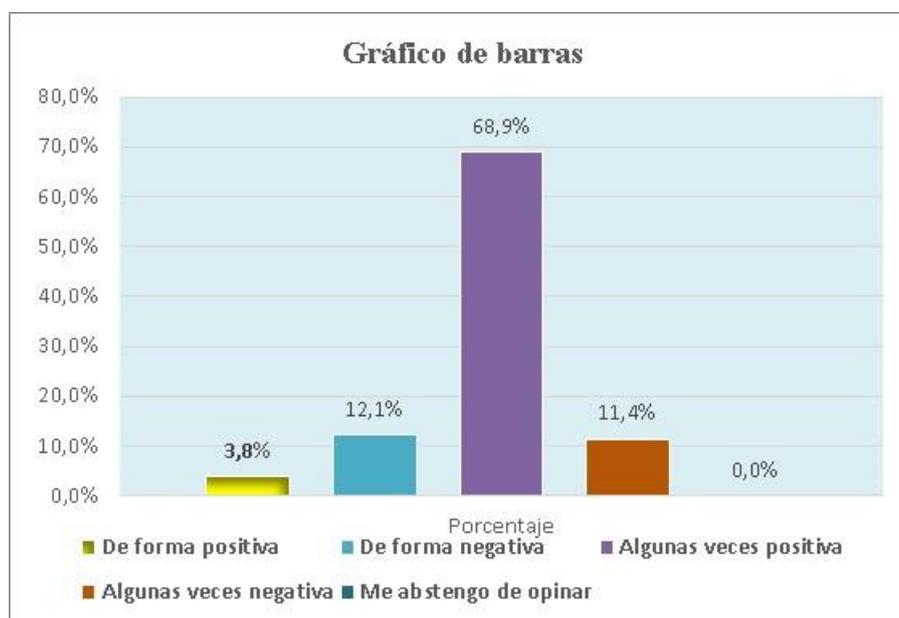


Figura 2

El 68,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que los servicios de publicidad que brinda la SUNARP Algunas veces positiva

permiten la protección de los titulares de un predio, un 12,1% de forma negativa, un 11,4% lo hace Algunas veces negativa y un 3,8% de forma positiva.

Tabla 5

¿De qué manera los servicios de publicidad que brinda la SUNARP permiten el conocimiento total del contenido de las partidas electrónicas?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 93 | 70,5% |
| De forma negativa | 20 | 15,2% |
| Algunas veces positiva | 14 | 10,6% |
| Algunas veces negativa | 5 | 3,8% |
| Me abstengo de opinar | 0 | 0,0% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

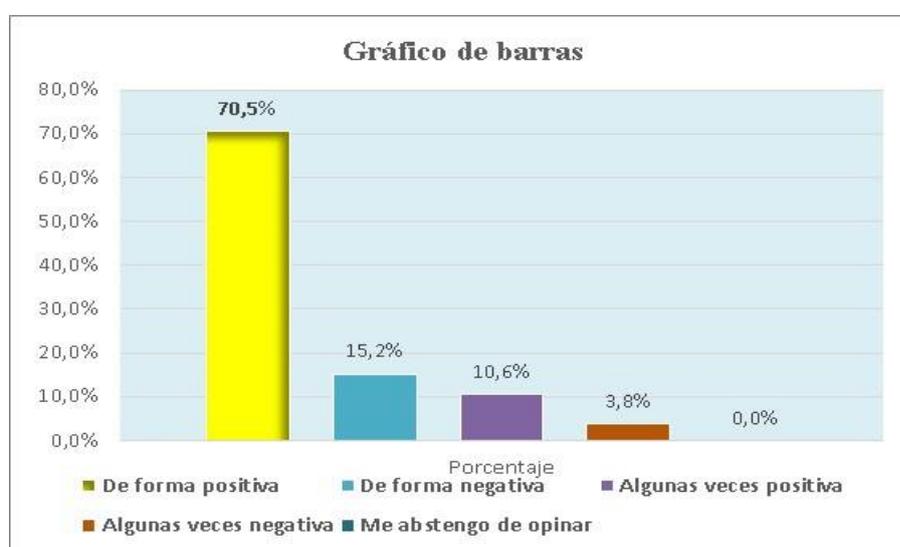


Figura 3

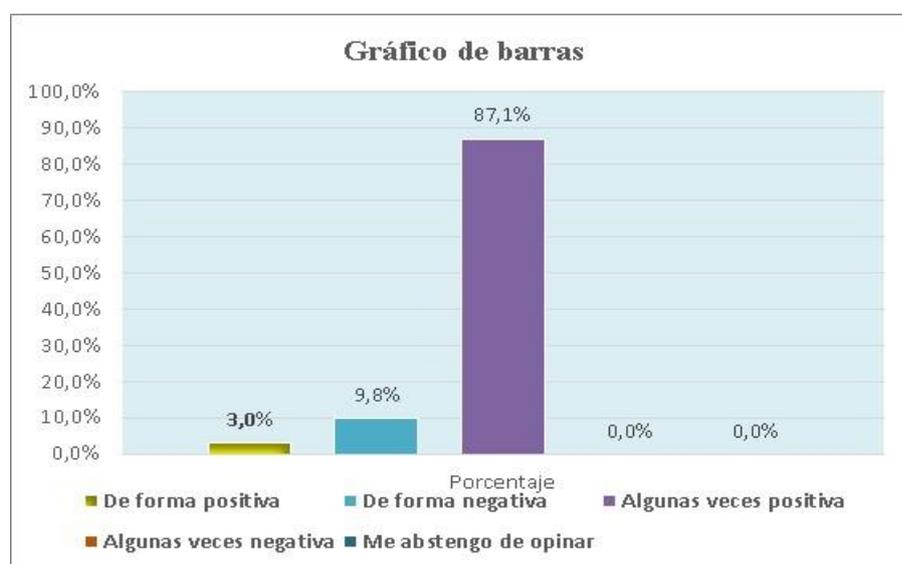
El 70,5% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que los servicios de publicidad que brinda la SUNARP permiten De forma positiva el conocimiento total del contenido de las partidas electrónicas, un 15,2% de forma negativa, un 10,6% lo hace Algunas veces positiva y un 3,8% algunas veces negativa.

Tabla 6

Si te dieran a calificar la publicidad como principio importante que está relacionada a la seguridad, ¿Cómo lo calificarías?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 4 | 3,0% |
| De forma negativa | 13 | 9,8% |
| Algunas veces positiva | 115 | 87,1% |
| Algunas veces negativa | 0 | 0,0% |
| Me abstengo de opinar | 0 | 0,0% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

**Figura 4**

El 87,1% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen en calificar Algunas veces positiva la publicidad como principio importante que está relacionada a la seguridad, un 9,8% de forma negativa y un 3,0% de forma positiva.

Tabla 7

¿De qué manera la SUNARP permiten una acción tuitiva a favor del comprador de un predio?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 80 | 60,6% |
| De forma negativa | 16 | 12,1% |
| Algunas veces positiva | 23 | 17,4% |
| Algunas veces negativa | 10 | 7,6% |
| Me abstengo de opinar | 3 | 2,3% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

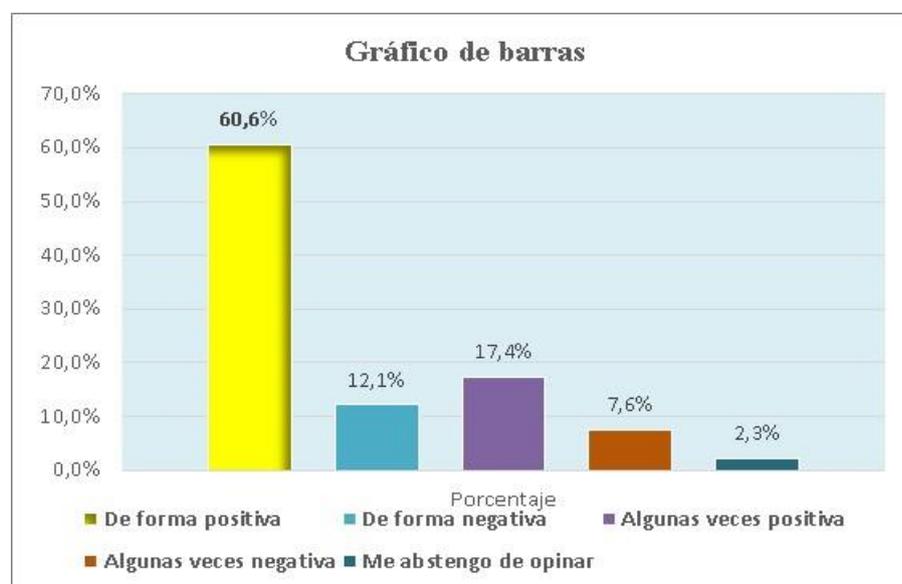


Figura 5

El 60,6% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que permiten De forma positiva la SUNARP una acción tuitiva a favor del comprador de un predio, un 15,2% de forma negativa, un 17,4% lo hace Algunas veces positiva y un 12,1% lo hace de forma negativa, un 7,6% algunas veces negativa y un 2,3% se abstiene de opinar.

Tabla 8

¿De qué manera la SUNARP permiten una acción tuitiva a favor del primer comprador de un predio, aun cuando no haya inscrito la transferencia?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 12 | 9,1% |
| De forma negativa | 5 | 3,8% |
| Algunas veces positiva | 110 | 83,3% |
| Algunas veces negativa | 5 | 3,8% |
| Me abstengo de opinar | 0 | 0,0% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

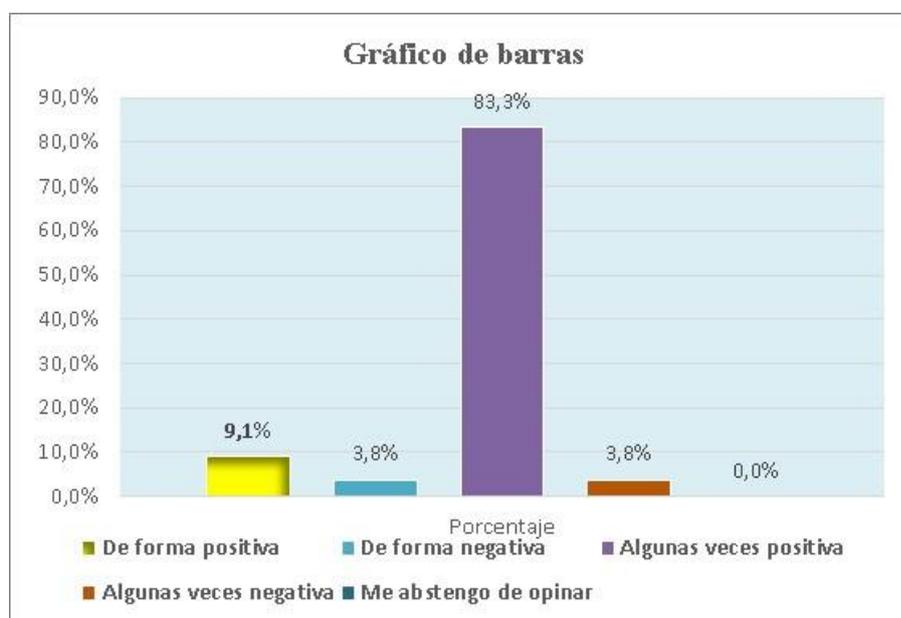


Figura 6

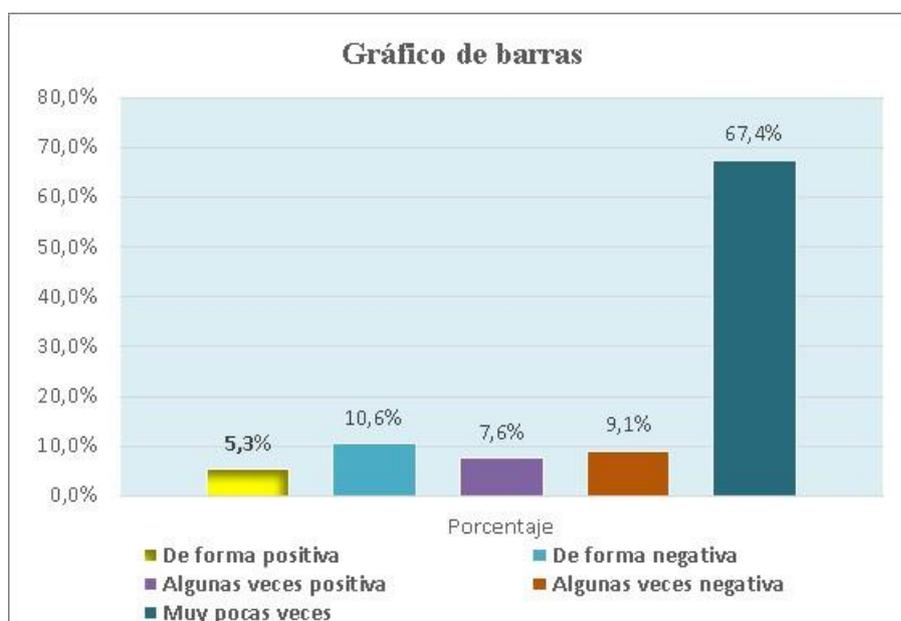
El 83,3% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que la SUNARP permiten algunas veces positiva una acción tuitiva a favor del primer comprador de un predio, aun cuando no haya inscrito la transferencia, un 9,1% de forma positiva, un 3,8% lo hace de forma negativa y otro 3,8% algunas veces negativa.

Tabla 9

Según tu apreciación ¿De qué manera la buena fe pública registral es suficiente para tutelar el derecho del primer adquirente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 7 | 5,3% |
| De forma negativa | 14 | 10,6% |
| Algunas veces positiva | 10 | 7,6% |
| Algunas veces negativa | 12 | 9,1% |
| Muy pocas veces | 89 | 67,4% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

**Figura 7**

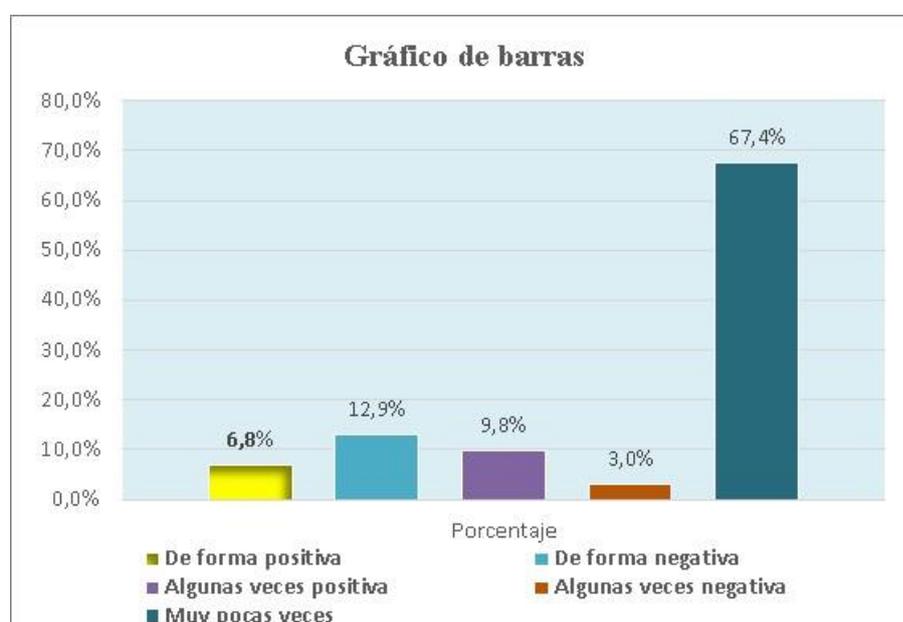
El 67,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que muy pocas veces la buena fe pública registral es suficiente para tutelar el derecho del primer adquirente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles, un 10,6% de forma negativa, un 9,1% lo hace Algunas veces negativa, un 10,6% lo hace de forma negativa, y un 5,3% De forma positiva.

Tabla 10

¿De qué manera la buena fe pública registral tutela el derecho del adquirente que se ampara en el artículo 949° del Código Civil (seguridad dinámica)?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 9 | 6,8% |
| De forma negativa | 17 | 12,9% |
| Algunas veces positiva | 13 | 9,8% |
| Algunas veces negativa | 4 | 3,0% |
| Muy pocas veces | 89 | 67,4% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

**Figura 8**

El 67,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que muy pocas veces la buena fe pública registral tutela el derecho del adquirente que se ampara en el artículo 949° del Código Civil (seguridad dinámica), un 12,9% de forma negativa, un 9,8% lo hace Algunas veces positiva, un 6,8% lo hace de forma positiva, y un 3,0% algunas veces negativa.

Tabla 11

¿De qué manera la SUNARP brinda una acción tuitiva a favor del propietario de un predio?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 6 | 4,5% |
| De forma negativa | 16 | 12,1% |
| Algunas veces positiva | 89 | 67,4% |
| Algunas veces negativa | 13 | 9,8% |
| Me abstengo de opinar | 8 | 6,1% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

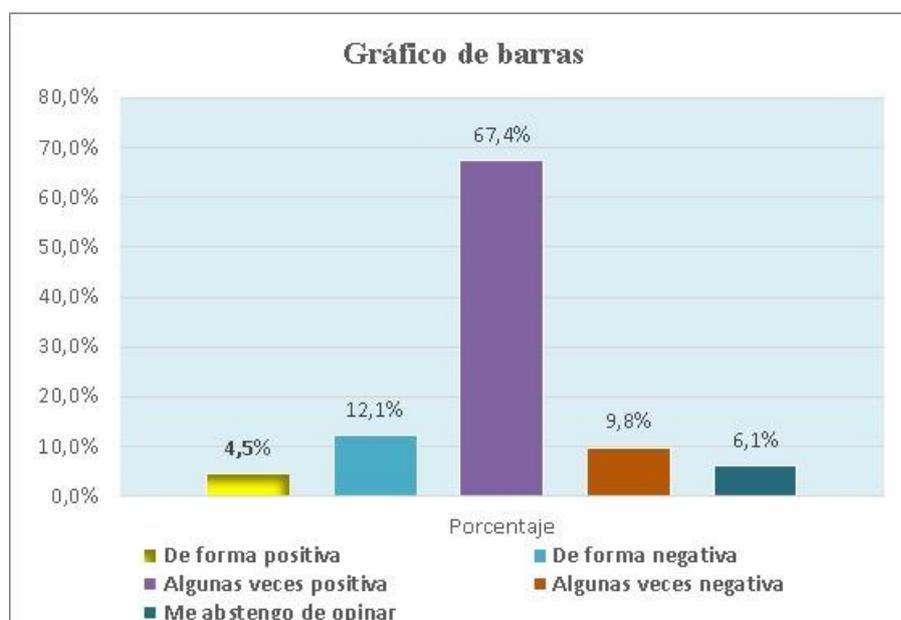


Figura 9

El 67,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que Algunas veces positiva la SUNARP brinda una acción tuitiva a favor del propietario de un predio, un 12,1% de forma negativa, un 9,8% lo hace Algunas veces negativa, un 6,1% se abstiene de opinar y un 4,5% de forma positiva.

Tabla 12

¿De qué manera el Estado brinda una acción tuitiva a favor del verdadero propietario de un predio, pese a que no lo haya inscrito en la SUNARP?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| De forma positiva | 3 | 2,3% |
| De forma negativa | 4 | 3,0% |
| Algunas veces positiva | 120 | 90,9% |
| Algunas veces negativa | 3 | 2,3% |
| Me abstengo de opinar | 2 | 1,5% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

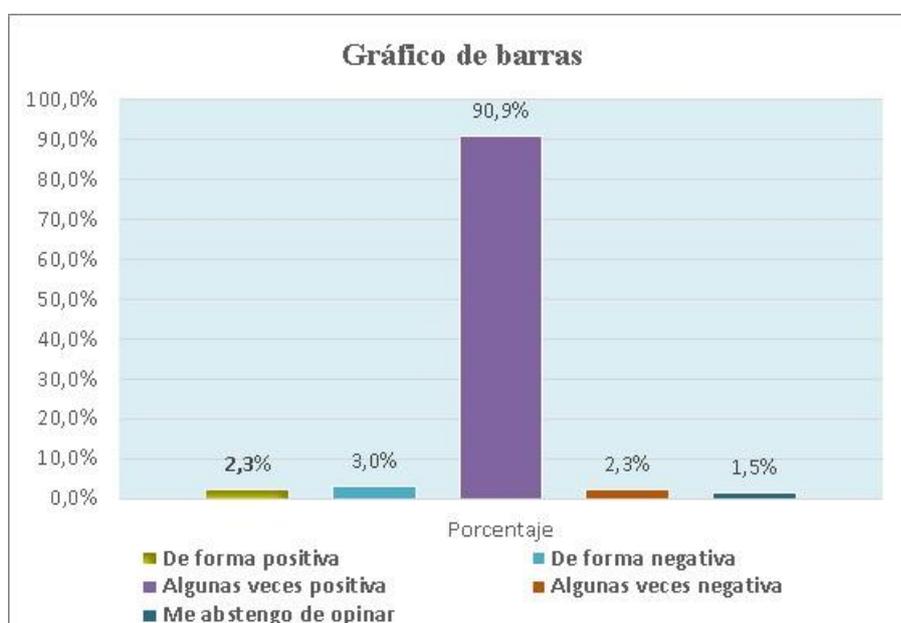


Figura 10

El 90,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que Algunas veces positiva el Estado brinda una acción tuitiva a favor del verdadero propietario de un predio, pese a que no lo haya inscrito en la SUNARP, un 3,0% de forma negativa, un 2,3% lo hace De forma positiva, un 2,3% Algunas veces negativa y un 14,5% se abstuvo de opinar.

Tabla 13

¿De acuerdo a tu apreciación, de qué manera la buena fe pública registral prevista en el Artículo 2014° del Código Civil, es suficiente para proteger al verdadero propietario (seguridad estática) que adquirió el predio bajo dicho principio?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|------------------------|------------|---------------|
| De forma positiva | 5 | 3,8% |
| De forma negativa | 2 | 1,5% |
| Algunas veces positiva | 117 | 88,6% |
| Algunas veces negativa | 5 | 3,8% |
| Me abstengo de opinar | 3 | 2,3% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

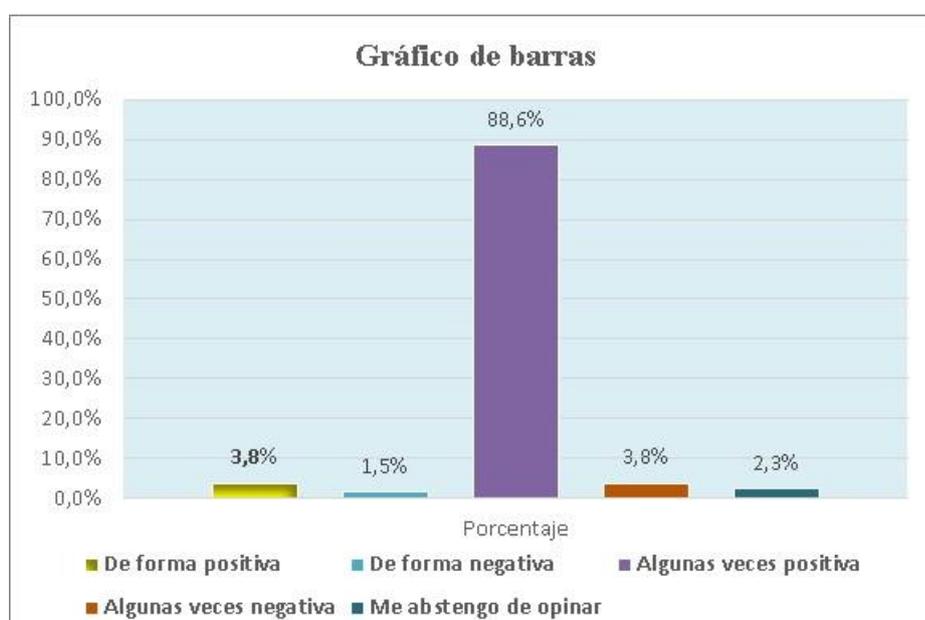


Figura 11

El 88,6% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que Algunas veces positivamente la buena fe pública registral prevista en el Artículo 2014° del Código Civil, es suficiente para proteger al verdadero propietario (seguridad estática) que adquirió el predio bajo dicho principio, un 3,8% de forma

positiva, un 3,8% lo hace Algunas veces negativa, un 2,3% se abstiene de opinar y un 1,5% de forma negativa.

Tabla 14

De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto para nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 11 | 8,3% |
| No es cierto | 16 | 12,1% |
| Totalmente cierto | 90 | 68,2% |
| No opino | 15 | 11,4% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

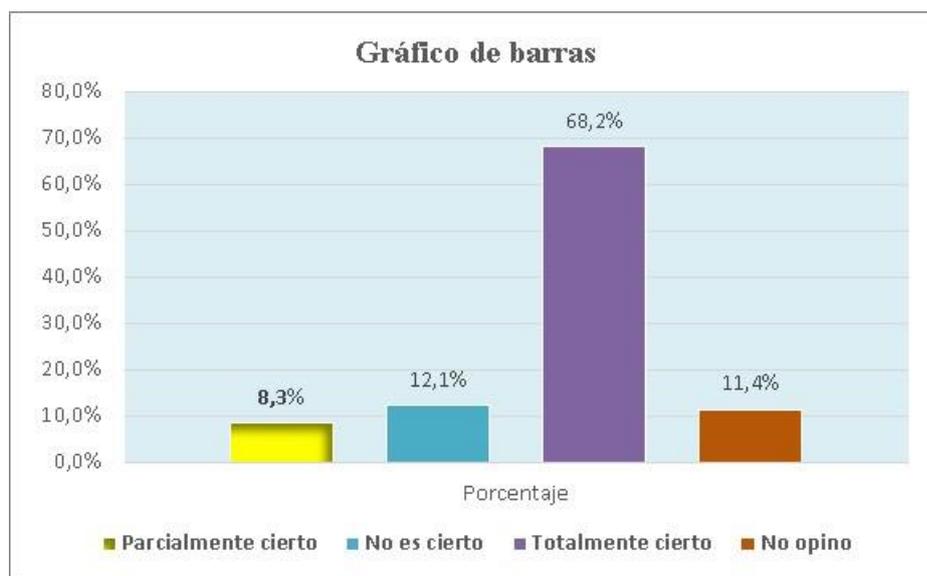


Figura 12

El 68,2% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto para nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias, un 12,1% afirman que no es cierto, un 11,4% no opinan y un 8,3% afirman que es parcialmente cierto.

Tabla 15

De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias de un bien inmueble se producen, por cuanto para nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral de dichas transferencias?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 12 | 9,1% |
| No es cierto | 16 | 12,1% |
| Totalmente cierto | 89 | 67,4% |
| No opino | 15 | 11,4% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

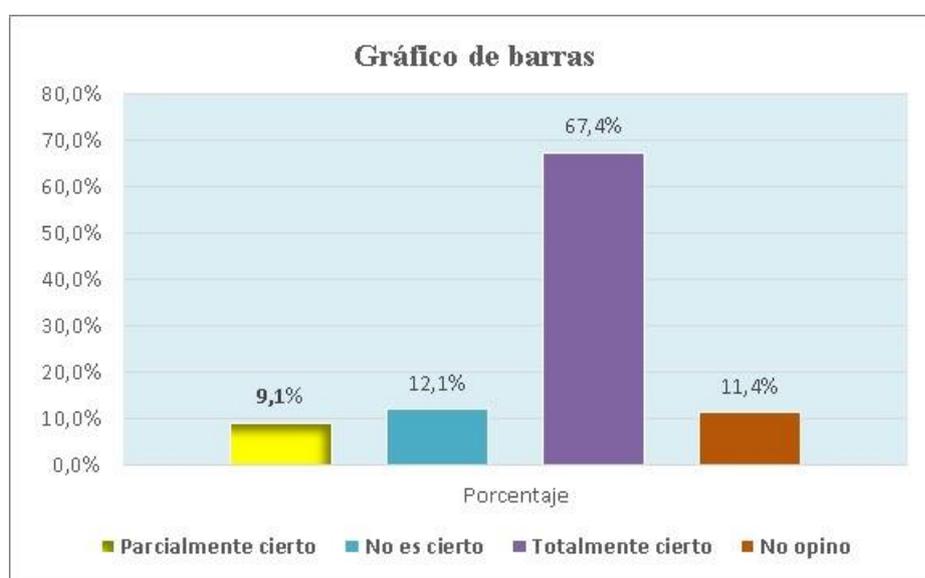


Figura 13

El 67,4% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que las transferencias de un bien inmueble se producen, por cuanto para nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral de dichas transferencias, un 12,1% afirman que no es cierto, un 11,4% no opinan y un 91,% afirman que es parcialmente cierto.

Tabla 16

De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias de un predio cualquiera que sea su situación debe ser protegido, especialmente al primer adquirente?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 14 | 10,6% |
| No es cierto | 18 | 13,6% |
| Totalmente cierto | 88 | 66,7% |
| No opino | 12 | 9,1% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

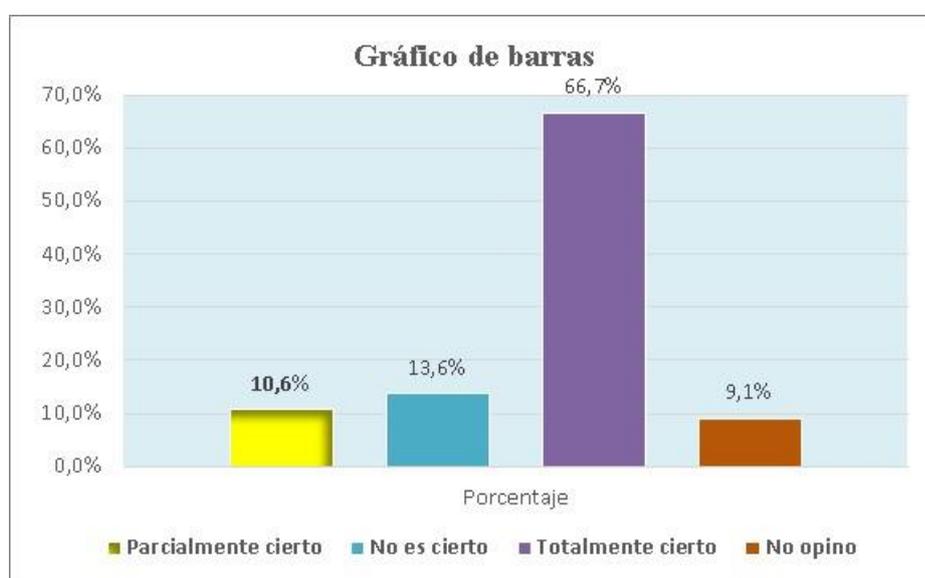


Figura 14

El 66,7% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que las transferencias de un predio cualquiera que sea su situación debe ser protegido, especialmente al primer adquirente, un 13,6% afirman que no es cierto, un 10,6% que es parcialmente cierto y un 9,1% no opinan.

Tabla 17

De acuerdo a su opinión ¿Las dobles ventas se producen porque no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias en el Perú?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 25 | 18,9% |
| No es cierto | 30 | 22,7% |
| Totalmente cierto | 73 | 55,3% |
| No opino | 4 | 3,0% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

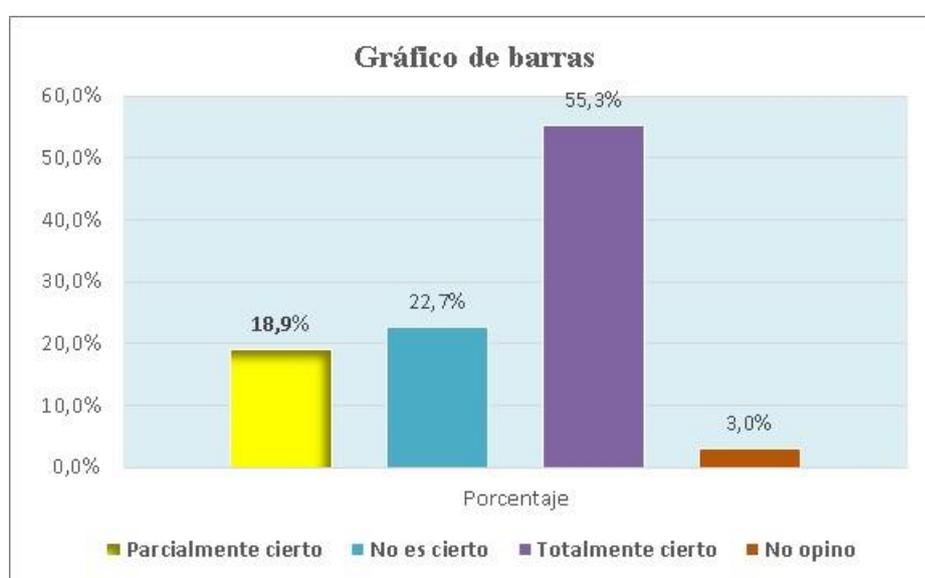


Figura 15

El 55,3% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que las dobles ventas se producen porque no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias en el Perú, un 22,7% afirman que no es cierto, un 18,9% que es parcialmente cierto y un 3,0% no opinan.

Tabla 18

De acuerdo a su opinión ¿Frente a las dobles ventas de predios, en virtud a la Carta Fundamental, se debe proteger al propietario y al nuevo adquirente?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 15 | 11,4% |
| No es cierto | 17 | 12,9% |
| Totalmente cierto | 94 | 71,2% |
| No opino | 6 | 4,5% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021



Figura 16

El 71,2% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que Frente a las dobles ventas de predios, en virtud a la Carta Fundamental, se debe proteger al propietario y al nuevo adquirente, un 12,9% afirman que no es cierto, un 11,4% que es parcialmente cierto y un 4,5 % no opinan.

Tabla 19

Según su parecer ¿El primer adquirente que de buena fe obtiene un bien y que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición, aunque no lo inscriba en la SUNARP, por lo que debe ser tutelado en casos de doble venta de bien inmueble, al amparo de la Carta Fundamental?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 3 | 2,3% |
| No es cierto | 7 | 5,3% |
| Totalmente cierto | 120 | 90,9% |
| No opino | 2 | 1,5% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

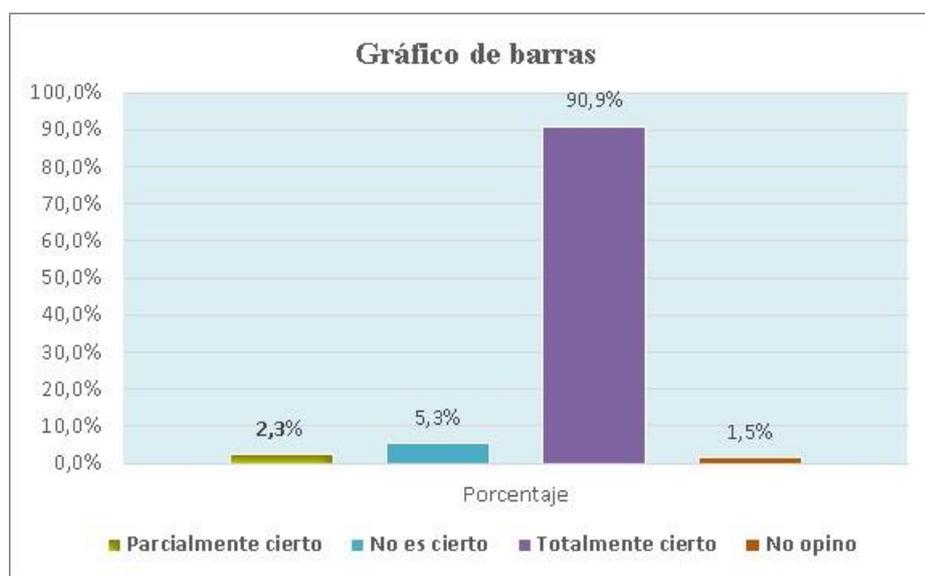


Figura 17

El 90,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que el primer adquirente que de buena fe obtiene un bien y que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición, aunque no lo inscriba en la SUNARP, por lo que debe ser tutelado en casos de doble venta de bien inmueble, al amparo de la Carta Fundamental, un 5,3% afirman que no es cierto, un 2,3% que es parcialmente cierto y un 1,5 % no opinan.

Tabla 20

De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, es decir, no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 2 | 1,5% |
| No es cierto | 5 | 3,8% |
| Totalmente de acuerdo | 82 | 62,1% |
| No opino | 43 | 32,6% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

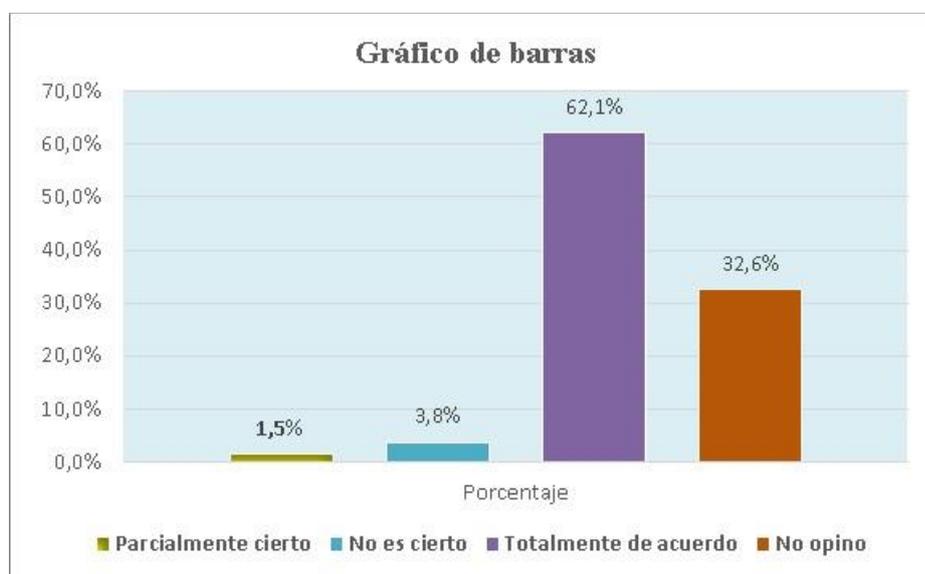


Figura 18

El 62,1% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, es decir, no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias, un 32,6% no opinaron, un 3,8% que no es cierto y un 1,5 % que es parcialmente cierto.

Tabla 21

De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe ser modificado dicho artículo?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 10 | 7,6% |
| No es cierto | 19 | 14,4% |
| Totalmente de acuerdo | 99 | 75,0% |
| No opino | 4 | 3,0% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

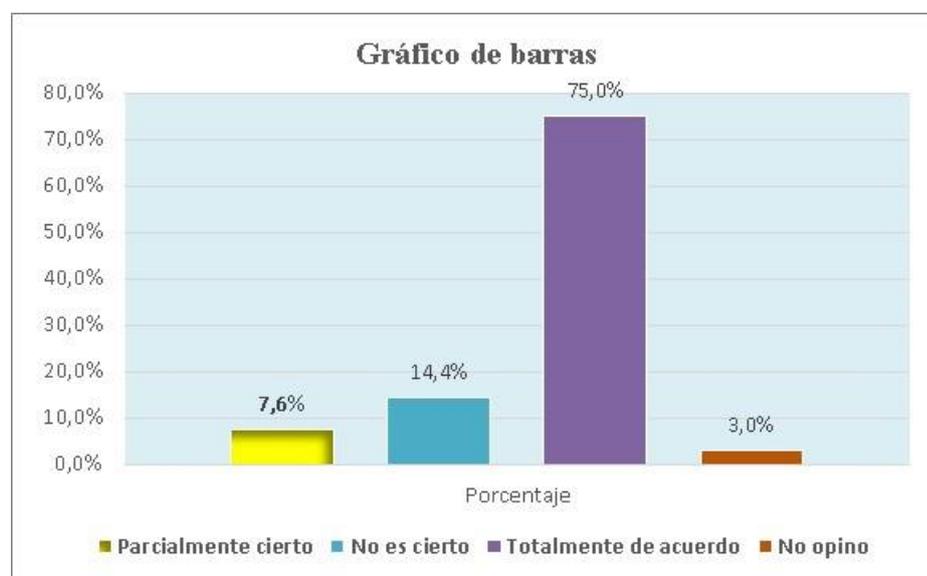


Figura 19

El 75,0% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente de acuerdo que las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe ser modificado dicho artículo, un 14,4% que no es cierto, un 7,6% que es parcialmente cierto y un 3,0% no opinaron

Tabla 22

De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe cambiarse nuestro sistema jurídico que obligue la inscripción que permita una protección del titular?

| Categorías | Frecuencia | Porcentaje |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Parcialmente cierto | 12 | 9,1% |
| No es cierto | 7 | 5,3% |
| Totalmente de acuerdo | 110 | 83,3% |
| No opino | 3 | 2,3% |
| Total | 132 | 100,0% |

Fuente. Cuestionario aplicado a ciudadanos del distrito de Huacho 2021

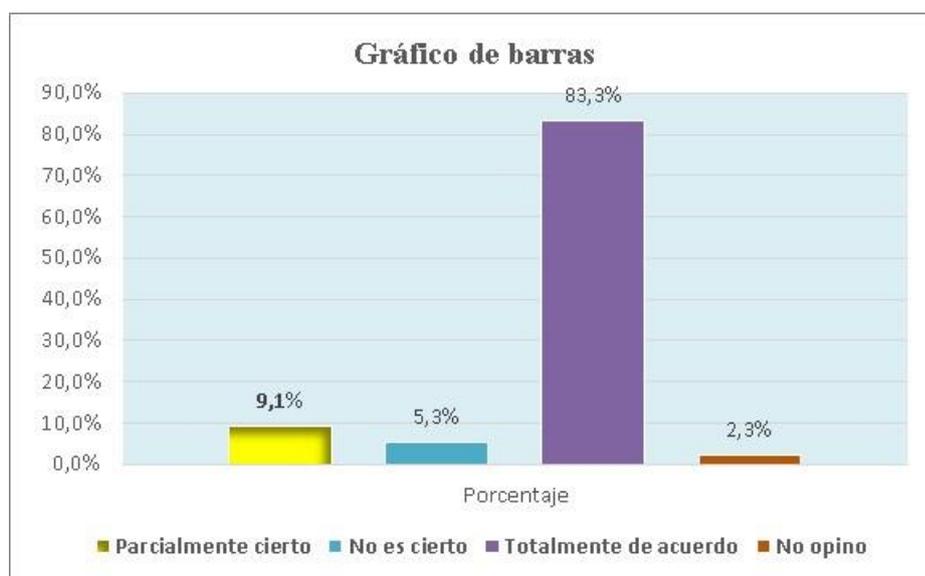


Figura 20

El 83,3% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente de acuerdo que Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe cambiarse nuestro sistema jurídico que obligue la inscripción que permita una protección del titular, un 9,1% que es parcialmente cierto, un 5,3% que no es cierto y un 2,3,% no opinaron.

4.2. Prueba de Normalidad

Tabla 23

Prueba de bondad de ajuste

| Variables y dimensiones | Kolmogorov-Smirnov ^a | | |
|---|---------------------------------|----|----|
| | Estadístico | gl | Si |
| Principio de publicidad registral | 0,454 | 2 | 0 |
| Seguridad jurídica dinámica | 0,256 | 2 | 0 |
| Seguridad jurídica estática | 0,256 | 2 | 0 |
| Suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente | 0,273 | 2 | 0 |
| Registro de predios | 0,564 | 2 | 0 |
| Transferencias no inscritas | 0,231 | 2 | 0 |
| Artículo 949 del código civil | 0,334 | 2 | 0 |
| Casos de doble venta de Inmuebles | 0,654 | 2 | 0 |

La tabla 23 muestra que la prueba de bondad de ajuste de Kolmogorov Smirnov. Se observa que las variables y no se aproximan a una distribución normal ($p < 0.05$). En este caso debido a que se determinaran correlaciones entre variables y dimensiones, la prueba estadística a usarse deberá ser no paramétrica: Prueba de Correlación de Spearman.

4.2. Contrastación de hipótesis

4.2.1. Hipótesis General

H_a: La suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

H₀: La suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente no se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

Tabla 24

La suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y casos de doble venta de Inmuebles

| Correlaciones | | | | | |
|------------------------|---|-------------------|-------|---|-----------------------------------|
| | | | | Suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente | Casos de doble venta de Inmuebles |
| Rh o de Spearman | Suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente | Coef. Correlación | 1 | 0,845 | |
| | | Sig. (bilateral) | . | 0,00 | |
| | | N | 132 | 132 | |
| | Casos de doble venta de Inmuebles | Coef. Correlación | 0,845 | 1 | |
| | | Sig. (bilateral) | 0,00 | . | |
| | | N | 132 | 132 | |

La tabla 24 presenta la correlación de $r=0,845$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad muy buena.

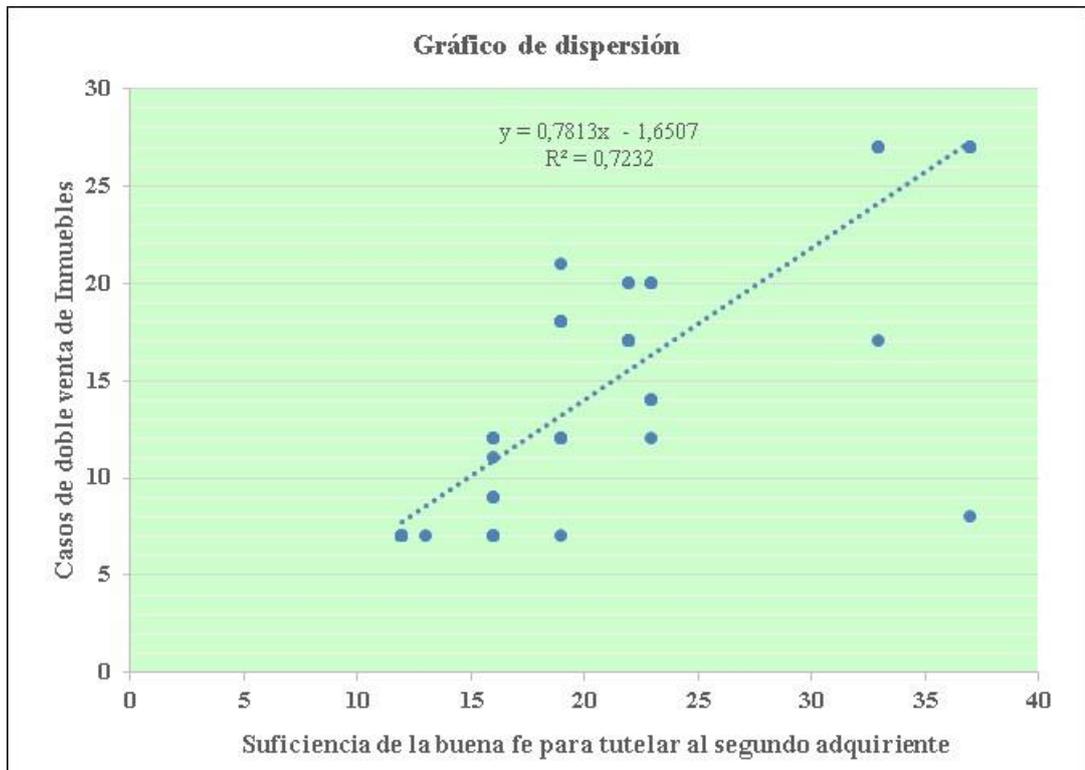


Figura 21. La suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y casos de doble venta de Inmuebles

Hipótesis específica 1

H_a: El principio de publicidad registral dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

H₀: El principio de publicidad registral dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente no se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

Tabla 25

El principio de publicidad registral y casos de doble venta de Inmuebles

| | | | Correlaciones | |
|------------------------|--|----------------------|--|---|
| | | | Principi o de publicidad registral | Casos de doble venta de Inmuebles |
| Rh o de Spearman | Principi o de publicidad registral | Coef. Correlación | 1 | 0,803 |
| | | Sig. (bilateral) | . | 0,00 |
| | | N | 132 | 132 |
| | Casos de doble venta de Inmuebles | Coef. Correlación | 0,803 | 1 |
| | | Sig. (bilateral) | 0,00 | . |
| | | N | 132 | 132 |

La tabla 25 presenta la correlación de $r=0,845$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre el principio de publicidad registral dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad muy buena.

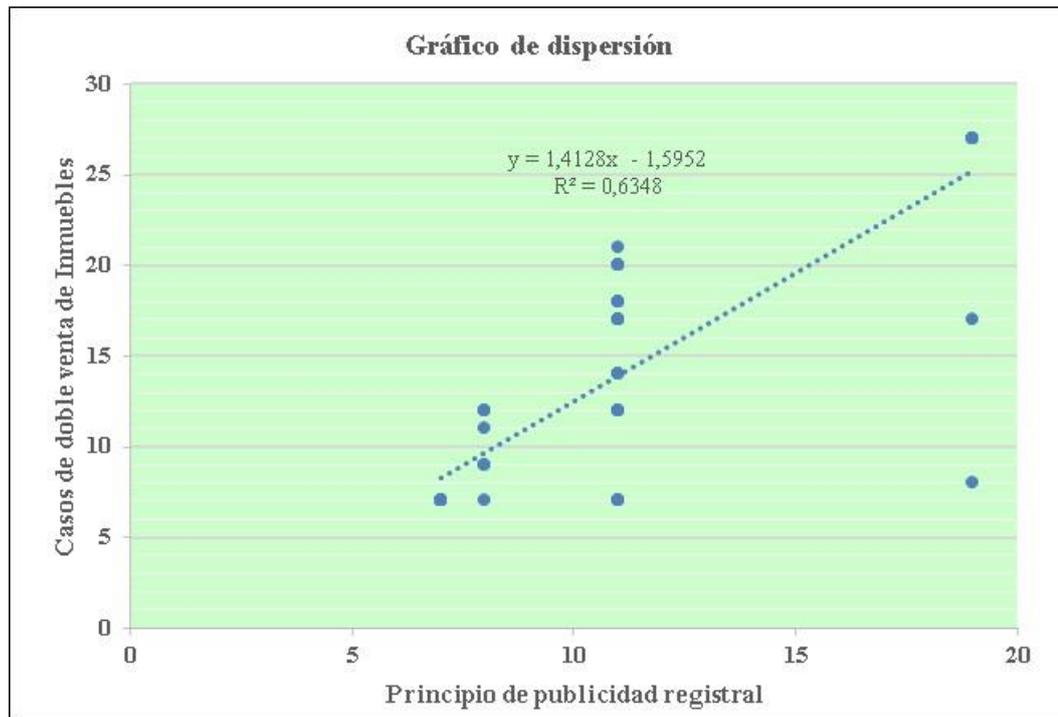


Figura 22. El principio de publicidad registral y casos de doble venta de Inmuebles

Hipótesis específica 2

H_a: La seguridad jurídica dinámica dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

H₀: La seguridad jurídica dinámica dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente no se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

Tabla 26

La seguridad jurídica dinámica y casos de doble venta de Inmuebles

| | | | Correlaciones | | |
|------------------------|---|----------------------|------------------------------------|---|-----|
| | | | Segurida d jurídica dinámica | Casos de doble venta de Inmuebles | |
| o de Spearman Rh | Segurida d jurídica dinámica | Coef. Correlación | 1 | 0,651 | |
| | | Sig. (bilateral) | . | 0,00 | |
| | | N | 132 | 132 | |
| | Casos de doble venta de Inmuebles | Coef. Correlación | 0,651 | | 1 |
| | | Sig. (bilateral) | 0,00 | | . |
| | | N | 132 | | 132 |

La tabla 26 presenta la correlación de $r=0,651$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre la seguridad jurídica dinámica dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad buena.

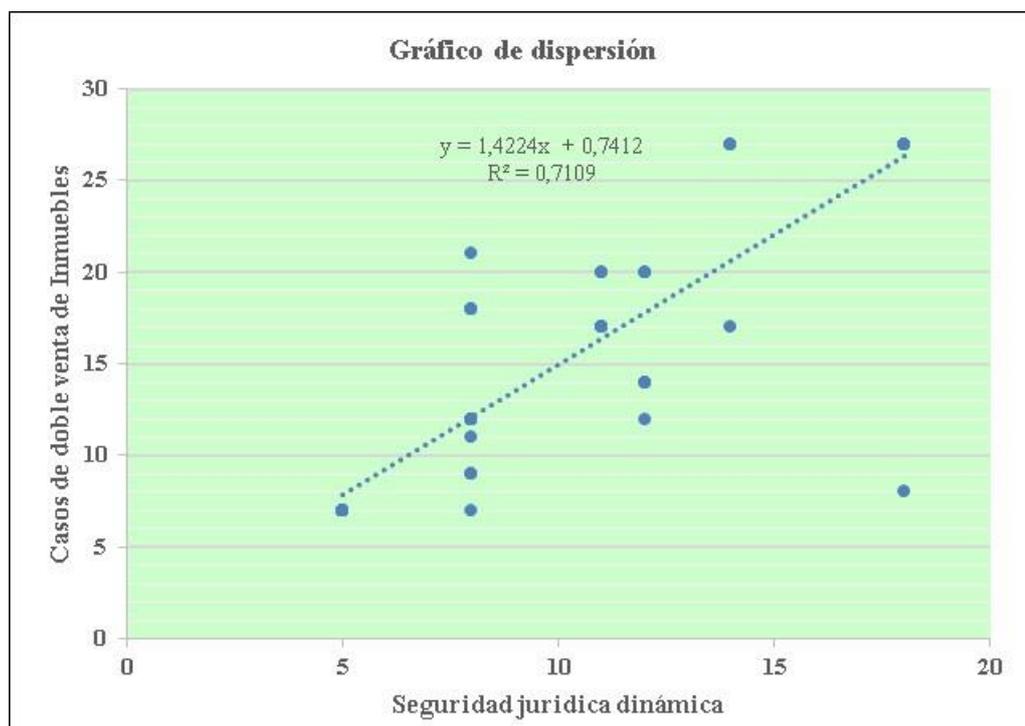


Figura 23. La seguridad jurídica dinámica y casos de doble venta de Inmuebles.

Hipótesis específica 3

H_a: La seguridad jurídica estática dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

H₀: La seguridad jurídica estática dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente no se relaciona con los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.

Tabla 27

La seguridad jurídica estática y casos de doble venta de Inmuebles

Correlaciones

| | | Segurida d jurídica estática | Casos de doble venta de Inmuebles |
|------------------------|---|------------------------------------|---|
| Rh o de Spearman | Segurida jurídica | Coef. Correlación | 1 |
| | estática | Sig. (bilateral) | 0,848 |
| | | N | 0 |
| | | Coef. Correlación | 0,848 |
| | Casos de doble venta de Inmuebles | Sig. (bilateral) | 0,00 |
| | | N | 0 |
| Coef. Correlación | | 1 | |

La tabla 27 presenta la correlación de $r=0,848$, con un $\text{Sig}(\text{bilateral}) < 0,05$ la cual permite aceptar la hipótesis alternativa y refutar la nula. Por lo que se evidencia que existe relación entre la seguridad jurídica estática dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad muy buena.

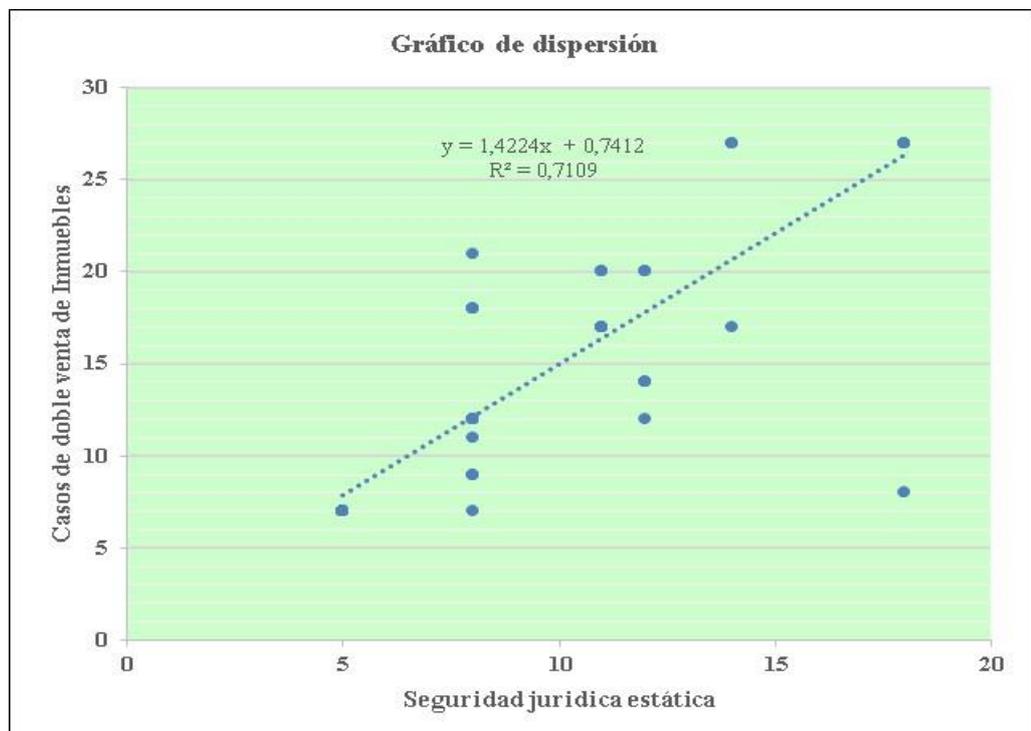


Figura 24. La seguridad jurídica estática y casos de doble venta de Inmuebles.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

5.1. Discusión

Se ha confrontado los resultados que aparecen en las investigaciones (aparecen en los antecedentes del marco teórico) veamos entonces.

Revisada la tesis de Rojas (2019) realizado en la Ciudad de Huancayo – Perú, intitulada: *la decisión del Juez Civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018*, para optar el título de abogado, presentado a la Universidad Peruana Los Andes, que entre otros aspectos, llegó a las siguientes conclusiones: a) que en el conflicto de doble venta, los jueces deben de valorar como preferente a la persona que llegó a inscribir el bien con anterioridad a los demás, ya que esa ha sido la respuesta de los encuestados; es decir, los encuestados han señalado que se debe de tener en cuenta el sistema publicista en cuanto a registro de bienes enajenados en doble venta se trate.

En caso de nuestra investigación, la posición es distinta, se requiere una protección a favor del primer comprador, aunque no haya inscrito su dominio, ello en virtud de la acción tuitiva que debe brindar la Carta Magna a la propiedad, artículo 70° y la no obligatoriedad de la inscripción de la transferencia de la propiedad, artículo 949° del Código Civil, siendo así de acuerdo a l cuadro 19 apreciamos la siguiente interrogante: Según su parecer ¿El primer adquirente que de buena fe obtiene un bien y que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición, aunque no lo inscriba en la SUNARP, por lo que debe ser tutelado en

casos de doble venta de bien inmueble, al amparo de la Carta Fundamental? La respuesta es que para el 90,9% de ciudadanos del distrito de Huacho 2021 que fueron encuestados sostienen que es totalmente cierto que el primer adquirente que de buena fe obtiene un bien y que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición, aunque no lo inscriba en la SUNARP, por lo que debe ser tutelado en casos de doble venta de bien inmueble, al amparo de la Carta Fundamental, un 5,3% afirman que no es cierto, un 2,3% que es parcialmente cierto y un 1,5,% no opinan.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

Primero: Existe relación entre la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021.. La correlación es de intensidad muy buena.

Segundo: Existe relación entre el principio de publicidad registral dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad muy buena.

Tercero: Existe relación entre la seguridad jurídica dinámica dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad buena.

Cuarta: Existe relación entre la seguridad jurídica estática dentro de la suficiencia de la buena fe para tutelar al segundo adquirente y los casos de doble venta de Inmuebles en Huacho en el año 2021. La correlación es de intensidad muy buena.

5.3 Recomendaciones

- A efectos de evitar abusos y arbitrariedades por parte de los vendedores (propietario) con inscripción registral, se recomienda a los compradores inscribir las transferencias en los registros públicos a fin de que se preserve su adquisición.
- Frente a una segunda venta, los jueces deben proteger las transferencias, aun cuando no se hayan inscrito, siempre que se acredite con fecha cierta que la transferencia en orden de prelación, ha sido primero.
- Se recomienda a los ciudadanos, hacer respetar sus derechos, no se puede atribuir a una persona que ya no es el propietario, realizar una segunda venta.

REFERENCIAS

7.1 Referencias documentales

STC Exp N° 0018-2015-PI/TC

Casación N 800-2015, Huánuco

Casación N° 502 – 2015, San Martín

Casación N° 3467-2012, Lima

Casación N° 947-2015, Lima Norte

Casación N° 4407-2015, Piura

Casación N° 11620-2016-Junín

7.2 Referencias bibliográficas

De la Puente, M. (2017). *El contrato en general*. Comentarios a la sección primera del Libro VII del Código Civil. Tomo I. Lima: Palestra Editores S.A.

Espinoza, J. (2017). *Introducción al derecho de las obligaciones*. Primera edición. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.

Gonzales, G. H. (2017). *Contratación inmobiliaria y protección registral*. Primera edición: Lima: Gaceta Jurídica S. A.

Gonzales, G. H. (2013). *Tratado de Derechos Reales*. Tomo II. Tercera Edición. Lima: Jurista Editores.

Osterling, F. y Castillo, M. (2001) *Tratado de las obligaciones*. Tomo I. segunda edición. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

Torres, A. (2016). *Teoría general del contrato*. Tomo I. Primera edición. Lima: Instituto Pacífico. S.A.C

7.3 Referencias hemerográficas

Ángeles, H. E. (2019). *El tercero de buena fe en el registro de predios, a propósito de la ley N° 30313*. [Tesis disponible en el repositorio de la Universidad de Lima]. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angelos_Espinoza_Henry.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Cajarville, J. (2012). *La buena fe y su aplicación en el Derecho Argentino*. Publicado en: biblioteca digital de la Universidad Católica de Argentina. Prudentia Iuris N° 74. <https://repositorio.uca.edu.ar/bitstream/123456789/2670/1/buena-fe-aplicacion-derecho-argentino.pdf>

Fernández, I. (2018). *La doble venta*. Publicado en la Revista de la Universidad de Oviedo. ADC, tomo LXXI, 2018, fasc. III. <file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/Dialnet-LaDobleVenta-6763564.pdf>

García, D. B. (2008). Principio de la buena fe en materia de derecho civil: fundamento constitucional y aplicación jurisprudencial en el Distrito Judicial de Bucaramanga. [Tesis disponible en el repositorio en la Universidad Industrial de Santander]. <http://tangara.uis.edu.co/biblioweb/tesis/2010/138102.pdf>

Monsalve, V. (2008). *La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta: una doctrina europea en construcción*. Publicado en: Revista de

Derecho. N° 30 Barranquilla. ISSN: 0121-8697.

<file:///C:/Users/Sin%20nombre/Downloads/Dialnet->

[LaBuenaFeComoFundamentoDeLosDeberesPrecontractuale-5513561.pdf](#)

Rojas, F.G. (2019). *La decisión del juez civil en el caso de conflictos de doble venta de la propiedad, en la ciudad de Huancayo, 2018*. [Tesis disponible en el repositorio virtual de la UPLA] <https://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12848/2537/TESIS%20%283%29.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rodríguez, M.A.O. (2019). *Tercero adquirente de buena fe y registral: inscripción registral de regularización de sociedad*. [Tesis disponible en el repositorio institucional de la Universidad de Lima]. https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/9461/Oscco_Rodriguez_Valle_Mar%c3%ada.pdf?sequence=4&isAllowed=y

Sistiaga, A. (2019). *La doble venta: conflicto adquisitivo y atribución de la propiedad*. [tesis disponible en el repositorio de la Universidad del País Vasco]. https://addi.ehu.es/bitstream/handle/10810/47962/TFG_Sistiaga.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Tuyume, B. E. (2016). *La vulneración del derecho de propiedad ante los casos de doble venta y la fe pública registral*. [Tesis disponible en el repositorio de la Universidad Santo Toribio de Mogrovejo]. https://tesis.usat.edu.pe/bitstream/20.500.12423/696/1/TL_Tuyume_Effio_BlancaEstrella.pdf

7.4 Referencias electrónicas

Flores, P. (2016). *Los contratos de compraventa de bien ajeno. Análisis y connotaciones referentes a su entorno.* Publicado en:

https://derecho.usmp.edu.pe/sapere/ediciones/edicion_11/articulos_investigadores/5.%20Los%20contratos.pdf

Rosales, M. (11 de noviembre de 2015). *¿Qué es la doble venta?* Obtenido de Blog: Sepin

Editorial Jurídica: <https://blog.sepin.es/2015/11/doble-venta/>

ANEXOS

ANEXO 01



INSTRUMENTOS PARA LA TOMA DE DATOS

Anexo 1: Instrumento para la toma de datos

- Encuesta Aplicada

UNIVERSIDAD NACIONAL

“JOSÉ FAUSTINO SÁNCHEZ CARRIÓN”

FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**TÍTULO: SUFICIENCIA DE LA BUENA FE PARA TUTELAR AL SEGUNDO ADQUIRIENTE EN
CASOS DE DOBLE VENTA DE INMUEBLES – HUACHO 2021**

INSTRUCCIONES:

Estimado señor (ita), mediante la presente encuesta, esperamos su colaboración respondiendo con responsabilidad y honestidad, el presente cuestionario. Se agradece no dejar ninguna pregunta sin contestar.

- **El objetivo:** Es recopilar información directa y objetiva.
- **Instrucciones:** Lea cuidadosamente las preguntas y encierra en un círculo la alternativa que crea conveniente.

REACTIVOS

200 personas (población)

I. SUFICIENCIA DE LA BUENA FE PARA TUTELAR AL SEGUNDO ADQUIRIENTE

A. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD REGISTRAL

1. ¿De qué manera la publicidad que brinda la SUNARP permiten que, en efecto, todos tengan conocimiento de los actos registrales y, por ende, la protección de los titulares de un predio inscrito?
 - a) De forma positiva
 - b) De forma negativa
 - c) Algunas veces positiva
 - d) Algunas veces negativa
 - e) Me abstengo de opinar
2. ¿De qué manera los servicios de publicidad que brinda la SUNARP permiten la protección de los titulares de un predio?
 - f) De forma positiva

- g) De forma negativa
 - h) Algunas veces positiva
 - i) Algunas veces negativa
 - j) Me abstengo de opinar
3. ¿De qué manera los servicios de publicidad que brinda la SUNARP permiten el conocimiento total del contenido de las partidas electrónicas?
- a) De forma positiva
 - b) De forma negativa
 - c) Algunas veces positiva
 - d) Algunas veces negativa
 - e) Me abstengo de opinar
4. Si te dieran a calificar la publicidad como principio importante que está relacionada a la seguridad, ¿Cómo lo calificarías?
- a) De forma positiva
 - b) De forma negativa
 - c) Algunas veces positiva
 - d) Algunas veces negativa
 - e) Me abstengo de opinar

B. SEGURIDAD JURÍDICA DINÁMICA

5. ¿De qué manera la SUNARP permiten una acción tuitiva a favor del comprador de un predio?
- a) De forma positiva
 - b) De forma negativa
 - c) Algunas veces positiva
 - d) Algunas veces negativa
 - e) Me abstengo de opinar
6. ¿De qué manera la SUNARP permiten una acción tuitiva a favor del primer comprador de un predio, aun cuando no haya inscrito la transferencia?
- a) De forma positiva
 - b) De forma negativa
 - c) Algunas veces positiva
 - d) Algunas veces negativa
 - e) Me abstengo de opinar
7. Según tu apreciación ¿De qué manera la buena fe pública registral es suficiente para tutelar el derecho del primer adquirente no inscrito en casos de doble venta de inmuebles?
- a) De forma positiva
 - b) De forma negativa
 - c) Algunas veces positiva
 - d) Algunas veces negativa
 - e) Muy pocas veces
8. ¿De qué manera la buena fe pública registral tutela el derecho del adquirente que se ampara en el artículo 949° del Código Civil (seguridad dinámica)?
- a) De forma positiva

- b)** De forma negativa
- c)** Algunas veces positiva
- d)** Algunas veces negativa
- e)** Muy pocas veces

C. SEGURIDAD JURÍDICA ESTÁTICA

9. ¿De qué manera la SUNARP brinda una acción tuitiva a favor del propietario de un predio?
- a)** De forma positiva
 - b)** De forma negativa
 - c)** Algunas veces positiva
 - d)** Algunas veces negativa
 - e)** Me abstengo de opinar
10. ¿De qué manera el Estado brinda una acción tuitiva a favor del verdadero propietario de un predio, pese a que no lo haya inscrito en la SUNARP?
- a)** De forma positiva
 - b)** De forma negativa
 - c)** Algunas veces positiva
 - d)** Algunas veces negativa
 - e)** Me abstengo de opinar
11. ¿De acuerdo a tu apreciación, de qué manera la buena fe pública registral prevista en el Artículo 2014° del Código Civil, es suficiente para proteger al verdadero propietario (seguridad estática) que adquirió el predio bajo dicho principio?
- a)** De forma positiva
 - b)** De forma negativa
 - c)** Algunas veces positiva
 - d)** Algunas veces negativa
 - e)** Me abstengo de opinar

II. CASOS DE DOBLE VENTA DE INMUEBLES

D. REGISTRO DE PREDIOS

12. De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto para nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias?
- a)** Parcialmente cierto
 - b)** No es cierto
 - c)** Totalmente cierto
 - d)** No opino
13. De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias de un bien inmueble se producen, por cuanto para nuestro sistema no es obligatorio la inscripción registral de dichas transferencias?
- a)** Parcialmente cierto
 - b)** No es cierto
 - c)** Totalmente cierto
 - d)** No opino
14. De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias de un predio cualquiera que sea su situación debe ser protegido, especialmente al primer adquirente?

- a) Parcialmente cierto
- b) No es cierto
- c) Totalmente cierto
- d) No opino

E. TRANSFERENCIAS NO INSCRITAS

- 15.** De acuerdo a su opinión ¿Las dobles ventas se producen porque no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias en el Perú?
- a) Parcialmente cierto
 - b) No es cierto
 - c) Totalmente cierto
 - d) No opino
- 16.** De acuerdo a su opinión ¿Frente a las dobles ventas de predios, en virtud a la Carta Fundamental, se debe proteger al propietario y al nuevo adquirente?
- a) Parcialmente cierto
 - b) No es cierto
 - c) Totalmente cierto
 - d) No opino
- 17.** Según su parecer ¿El primer adquirente que de buena fe obtiene un bien y que hace uso de la posesión del predio protege su adquisición, aunque no lo inscriba en la SUNARP, por lo que debe ser tutelado en casos de doble venta de bien inmueble, al amparo de la Carta Fundamental?
- a) Parcialmente cierto
 - b) No es cierto
 - c) Totalmente cierto
 - d) No opino

F. ARTÍCULO 949° DEL CÓDIGO CIVIL

- 18.** De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, es decir, no es obligatorio la inscripción registral de las transferencias?
- a) Parcialmente cierto
 - b) No es cierto
 - c) Totalmente de acuerdo
 - d) No opino
- 19.** De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe ser modificado dicho artículo?
- a) Parcialmente cierto
 - b) No es cierto
 - c) Totalmente de acuerdo
 - d) No opino
- 20.** De acuerdo a su opinión ¿Las transferencias fraudulentas se producen, por cuanto así lo permite el artículo 949° del Código Civil, por lo que debe cambiarse nuestro sistema jurídico que obligue la inscripción que permita una protección del titular?
- a) Parcialmente cierto
 - b) No es cierto

- c) Totalmente de acuerdo
- d) No opino

¡Muchas gracias!

