



Universidad Nacional

**SAN LUIS GONZAGA**



### **[Atribución 4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0)**

Esta licencia permite que otros distribuyan, mezclen, adapten y construyan sobre su trabajo, incluso comercialmente, siempre que le reconozcan la creación original. Esta es la licencia más complaciente que se ofrece. Recomendado para la máxima difusión y uso de materiales con licencia.

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>



UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA



"AÑO DE LA RECUPERACION Y CONSOLIDACION DE LA ECONOMICA PERUANA"

EVALUACION DE ORIGINALIDAD

# CONSTANCIA

El que suscribe, deja constancia que se ha realizado el análisis con el software de verificación de similitud de la TESIS, cuyo título es:

**EL ESTADO ESPECIAL DE VULNERABILIDAD DEL PROPIETARIO LEGÍTIMO Y SU INCIDENCIA EN LA BUENA FE DEL TERCERO**

Presentado por:

**DELIA CAROLINA QUISPE PALOMINO**

Que, conforme al informe automatizado de originalidad emitido por el Operador del Programa Informático Evaluador de Originalidad de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la UNICA, se concluye que;

**El resultado obtenido es de 6% por el cual se le otorga el calificativo APROBADO, según Reglamento de Evaluación de la Originalidad**

Para dar fe, se adjunta al presente el reporte de similitud de las bases de datos de Ithenticate.

Ica, 28 de Enero del 2025

UNIVERSIDAD NACIONAL "SAN LUIS GONZAGA"  
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIA POLITICA  
DIRECCION DE UNIDAD DE INVESTIGACION



  
Dra. ROSALINA TRAVEZAN MOREYRA  
DIRECTORA

**UNIVERSIDAD NACIONAL “SAN LUIS GONZAGA”**

**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN**

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS**



El estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo y su  
incidencia en la buena fe del tercero.

**Línea de investigación:**

Sociedad, desarrollo sostenible, políticas públicas y ambientales.

**TESIS**

Para optar por el Título Profesional de Abogada

**AUTOR:**

Bach. DELIA CAROLINA QUISPE PALOMINO

**ASESOR:**

DR. WENCESLAO MIGUEL QUISPE SEGOVIA

**Ica - Perú**

**2023**

## **Dedicatoria**

A mis increíbles hermanas, por enseñarme que la vida es más divertida cuando hay compañía y por acompañarme en cada paso que doy en la búsqueda de ser mejor persona y profesional.

### **Agradecimiento**

En profundo agradecimiento a mis queridos padres que siempre me han brindado su apoyo incondicional para poder cumplir todos mis objetivos personales y académicos. Ellos son los que con su cariño me han impulsado siempre a perseguir mis metas y nunca abandonarlas.

## Índice

Carátula.....	I
Dedicatoria.....	II
Agradecimiento.....	III
RESUMEN.....	V
ABSTRACT.....	VI
I. INTRODUCCIÓN.....	1
II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....	17
2.1 Tipo y diseño de la investigación.....	17
2.2 Técnicas e instrumentos de recolección de la información.....	17
2.3 Análisis e interpretación de los resultados.....	17
III. RESULTADOS.....	18
IV. DISCUSIÓN.....	25
V. CONCLUSIONES.....	28
VI. RECOMENDACIONES.....	29
VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	30
VIII. NEXOS.....	35
Anexo 1: Matriz de consistencia.....	36
Anexo 2: Matriz de categorización.....	37
Anexo 3: Guía de entrevista.....	38

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación lleva por título “El estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo y su incidencia en la buena fe del tercero”; estableciendo como objetivo general, determinar de qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero; como objetivos específicos, analizar como la fragilidad socio-económica del propietario legítimo impide la protección del tercero de buena fe y explicar cómo los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe inciden en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario. Con respecto a la metodología, se empleó el enfoque cualitativo con un diseño interpretativo basado en la teoría fundamentada; como instrumentos de recolección de datos se empleó la guía de entrevista, como técnica la entrevista, la cual constó de 7 preguntas abiertas, formuladas en base a los objetivos planteados; arribando a la conclusión que, el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide significativamente en la buena fe del tercero, esta vulnerabilidad establecida mediante jurisprudencia del Tribunal Constitucional, introduce un elemento adicional que complica la configuración y protección del adquirente de buena fe; en ese sentido, los criterios jurisprudenciales que enfatizan la protección del propietario en situación de vulnerabilidad, aunque bien intencionados, generan una dualidad de intereses, que deja en desprotección los derechos adquiridos por el tercero, quien fundamenta su adquisición en la buena fe registral.

**Palabras claves:** *Tercero de buena fe, estado de vulnerabilidad, propietario legítimo, mercado inmobiliario.*

## ABSTRACT

The present research work is entitled “The special state of vulnerability of the legitimate owner and its impact on the good faith of the third party”; establishing as general objective, to determine how the special state of vulnerability of the legitimate owner affects the good faith of the third party; as specific objectives, to analyze how the socio-economic fragility of the legitimate owner prevents the protection of the third party in good faith and to explain how the jurisprudential criteria regarding the third party in good faith affect the legal uncertainty in the real estate market. With respect to the methodology, the qualitative approach was used with an interpretative design based on the grounded theory; the interview guide was used as data collection instruments and the interview technique consisted of 7 open questions, formulated on the basis of the stated objectives; The conclusion reached was that the special state of vulnerability of the legitimate owner has a significant impact on the good faith of the third party, this vulnerability established by the jurisprudence of the Constitutional Court, introduces an additional element that complicates the configuration and protection of the purchaser in good faith; in this sense, the jurisprudential criteria that emphasize the protection of the owner in a situation of vulnerability, although well intentioned, generate a duality of interests, which leaves the rights acquired by the third party, who bases his acquisition on the good faith of the registry, unprotected.

**Key words:** *Bona fide third party, state of vulnerability, legitimate owner, real estate market.*

## **I. INTRODUCCIÓN**

En nuestra doctrina nacional el principio de fe pública registral constituye la base fundamental del tráfico jurídico inmobiliario; sin embargo, en nuestro país el sistema registral ha sido vulnerado múltiples veces por situaciones de fraude que han afectado el derecho de propiedad de las personas, lo que han ocasionado que la seguridad jurídica que brinda el sistema registral sobre el derecho de propiedad, quede solo como una ilusión o un intento de protección que brinda el Estado sobre la propiedad, debido al rango fundamental e inviolable que implica el derecho de propiedad en la sociedad.

Como sabemos, el principio de buena fe pública registral en nuestro sistema registral ha ido mutando en el transcurso de los años, su finalidad en garantizar o salvaguardar a los denominados “terceros de buena fe” ha sido objeto de múltiples tratamientos doctrinarios, como jurisprudenciales, que han ocasionado un beneficio al tráfico inmobiliario y a la seguridad jurídica que brinda nuestro registro sobre la propiedad.

El contenido del artículo 2014 de nuestro Código Civil ha causado múltiples debates sobre si es realmente exigible que en el tráfico inmobiliario, al constatar la información que contiene los asientos registrales, se deba tomar conocimiento además de los títulos archivados que contiene el registro de la propiedad inmueble; en este caso, nuestro Tribunal Constitucional ha adoptado la tesis de la buena fe objetiva, es decir, exigir un deber de diligencia y prudencia en la celebración del acto jurídico hasta su inscripción.

No obstante, nuestro Tribunal Constitucional en su Sentencia contenida en el Expediente N° 00018-2015- PI/TC precisó algunos aspectos sobre el tercero de buena fe, que ha causado un panorama oscuro en el tráfico inmobiliario, pues en su fundamento séptimo se menciona que solo cuando exista una motivación cualificada, los operadores de justicia pueden recurrir al artículo 2014 del Código Civil; en caso el propietario original haya sido víctima de una falsificación de documentos o suplantación de su identidad; y, este se encuentre en un estado de vulnerabilidad que constituya una limitación a su deber de diligencia como la precariedad de su situación socioeconómica, sea en los niveles educativos, socioculturales, o cualquier otra desventaja que sea objetiva; los jueces pueden resolver la controversia a favor del propietario original, siempre que se de los supuestos antes indicados. Es en este punto resaltado, es donde radica nuestra problemática.

En ese sentido, si bien el artículo 2014 del CC, encierra una tesis objetiva de la buena fe, es inverosímil que su derecho de propiedad quede supeditada a la situación económica del

propietario anterior, cuando su configuración de buena fe, no está sometida a la vulnerabilidad que detente el propietario legítimo; debido a que en la existencia de fraude en el contrato anterior, sea por falsificación o suplantación, el tercero de buena fe para constituir como tal, requiere que este no tenga conocimiento previo de dicho acto ilícito, entonces, mucho menos es factible que este conozca el estado de vulnerabilidad del propietario legítimo, cuando este desconocía de su existencia; situación que genera incertidumbre jurídica en el derecho que detenta, que puede ocasionar una paralización el tráfico inmobiliario en nuestro país.

En virtud de las razones expuestas, se formuló el siguiente **problema general**: ¿De qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero?; y como **problemas específicos**: ¿La fragilidad socio-económica del propietario legítimo impide la protección del tercero de buena fe? y ¿Los criterios jurisprudenciales sobre el tercero de buena fe incide en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario?

Ahora bien, en relación con la problemática planteada, se encontraron diversos **antecedentes**, a nivel nacional citaremos investigaciones relacionadas a nuestras categorías planteadas; Turpo (2022) en su investigación titulada “*La restitución de la propiedad en los casos de fraude inmobiliario*” concluyó que en los casos de fraude en el sistema inmobiliario, en su mayoría se configura este ilícito penal mediante el engaño, específicamente la falsificación de documentos o en casos de suplantación de identidad, con la finalidad de despojar al titular del derecho de la propiedad legítima, inscrita en registros públicos, acorde al artículo 70 de nuestra Carta Magna, el cual prevé a la propiedad como inviolable; en ese sentido, al poder desprender al dueño de su propiedad, existe una falla en la norma constitucional, debiendo interpretarse la fe pública desde un punto de vista constitucional; cabe agregar que, la transferencia de la restitución del bien inmueble objeto de transferencia fraudulenta a un tercero de buena fe, nace de la ponderación de intereses en donde están inmersos el legítimo propietario y el tercer que adquiere de buena fe, que en caso de cometerse el ilícito penal, sin estar inmerso el propietario legítimo, debe salvaguardarse la realidad jurídica en la apariencia de publicidad, pese a que el tercero de buena fe, su adquisición derive de un título pasible a ser anulado, no debería ampararse el artículo 2014 del Código Civil, porque de una falsificación no se pueden crear derechos.

Por su parte, Lema (2021), en su trabajo de suficiencia profesional titulado “*Informe jurídico sobre la Sentencia del Tribunal Constitucional 00018-2015-A1*”, arribó a la conclusión que, los problemas que pasan las mafias en el sector inmobiliario, se da a través

de la comisión de diferentes delitos, en especial el de falsedad genérica, mediante el cual se da el apoderamiento del bien y se ingresa al tráfico jurídico a través de la venta hacia terceros; el cual corresponde dar solución a la inseguridad jurídica que se da o ante el desmedro de la seguridad jurídica al momento de otorgar la fe pública registral; más aún cuando esto es excepcional, siendo la regla de que la preferencia por el tercero que cumple con los requisitos del 2014 favorece la confianza del mercado en beneficio del interés general. En el caso del tercero registral, este nace a raíz del cumplimiento de los requisitos establecidos por la buena fe registral; ello se analizará en el proceso judicial, quien valorará los medios probatorios a fin de destruir la presunción de buena fe; sin embargo, la vulnerabilidad del propietario no enerva la protección del tercio de buena fe, dotado de fe pública registral, siendo el caso que, según la interpretación creada por el Tribunal Constitucional, el Juez deberá sustentar su decisión de preferir al tercero, mediante una motivación cualificada. Los requisitos adicionales integrados por el Tribunal, como la verificación de la posesión por parte del tercero, la condición de vulnerabilidad del propietario o, en el caso del mismo inmueble, que se trate de una vivienda, sólo encarece los costos de transacción y desincentivan a los actores económicos a confiar en las reglas preestablecidas que dotan de seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias.

De igual forma, Cervantes (2020), en su investigación titulada *“Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano”* concluyó que, en nuestro país existen tres principales problemas en el sistema jurídico; la primera, es relacionada al notario público, debido al poco control que existe al momento de identificar a las personas que van a las notarías, pues no advierten transmisiones de otros adquirentes; la segunda, respecto al registrador, debido al control deficiente que ejerce al momento de autenticar los instrumentos públicos, existiendo en algunos casos corrupción, que permite las inscripciones de forma ilegal o fraudulenta, creando la impunidad; y, tercero el problema existente en el Juez, al no observar correctamente los criterios jurisprudenciales respecto al derecho de propiedad, el cual respaldan con sus sentencias a los terceros que adquirieron la propiedad con documentos falsos, en algunos casos, al ser estafados o ser parte de estas mafias, dejando desprotegida a la propietaria legítima, por ello, no puede oponerse la falsificación con la propiedad.

Finalmente, Pacora (2019), en su tesis titulada *“Análisis de la seguridad jurídica del tercero de buena fe y la vulnerabilidad del verdadero propietario registral, oficina registral Huacho – año 2018”*; en la cual concluyó que brindar seguridad jurídica al tercer adquirente de buena fe trasgrede el derecho de dominio del verdadero dueño registral que está amparada en una norma constitucional. Así también, se menciona que el art. 2, numeral

16 y el art. 70° de la Carta Constitucional del Estado, cautela el derecho de dominio y a su inviolabilidad respectivamente, entonces, el legítimo propietario debe gozar de un mejor y mayor derecho que del tercerista adquirente. El tercerista se encuentra protegido por el art. 1362° del C.C. que prevé que los convenios deben tratar, solemnizarse y efectuar según las normas de la buena fe y asimismo por el art. 2014 del mismo cuerpo normativo. No se ha previsto una protección al verdadero propietario que pierde su propiedad, entonces, el Estado no protege al verdadero propietario, cuando pierde su derecho de propiedad por una transferencia fraudulenta.

En cuanto a los **antecedentes internacionales** que respaldan nuestra investigación, tenemos a, Funes Et al. (2019) en su investigación titulada *“Los efectos jurídicos de la aplicación del criterio discrecional de los registradores del registro de la propiedad raíz e hipotecas, al momento de calificar los instrumentos presentados para su inscripción”* arribó a la conclusión que los Registradores a la hora de emitir una resolución sobre los instrumentos a inscribir, no son elocuentes con los criterios que toman los demás, dado que hay quienes no comparten dichos criterios y ponen en peligro el principio de prioridad registral. Así, también, que no cuentan con una codificación de leyes registrales, lo cual sería una alternativa para que los Registradores concuerden con sus criterios a la hora de emitir las resoluciones sobre los instrumentos que a diario llegan al Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas. Agregan, que se logró concluir que los Registradores no toman en conceso, los criterios que utilizan a la hora de inscribir un instrumento, dado que algunos difieren de otros y el usuario tiene inseguridad jurídica, dado que muchos registradores no concuerdan con criterios de los demás.

Así también, Germán (2019) en su investigación titulada *“Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos”*; concluyó que, en Chile existen seguro para cautelar el título de propiedad, empero, en los bancos existen informes que se realizan en forma rápida, limita el título actual, con la labor anterior; los estudios sobre el título tradicional, se da sobre los inmuebles cuyo historial en los registros no ha intervenido en una empresa bancaria, como sujeto acreedor del crédito hipotecario, en referencia a ello, las operadores bancarias en estos créditos, el estudio tradicional sobre el título queda en reserva.

Considerando la importancia del tema, es relevante destacar algunos puntos generales sobre las categorías y subcategorías propuestas; en ese sentido, es necesario definir el **sistema registral peruano**, al respecto, Pasco menciona que para abordar el tema de la publicidad registral, es esencial aludir a los principios registrales por los cuales se rige, debido a que son estos principios los que posibilitan materializar dicha publicidad, es decir, son

responsables de lograr la visibilidad general y la oponibilidad frente a terceros (Pasco, 2018).

Estos principios registrales constituyen los elementos esenciales que definen un sistema registral específico, diferenciándolo o asemejándolo a otros; además, son los instrumentos directos o indirectos mediante los cuales se logran los objetivos de la publicidad jurídica registral, que incluyen la seguridad jurídica en sus vertientes ética y dinámica. En este sentido, los principios registrales no son más que las distintas formas en que un sistema particular de publicidad registral cumple con sus propósitos de brindar seguridad jurídica. Estos principios, al ser características o rasgos fundamentales, configuran sustancialmente el sistema, siendo la clave para entender cómo dicho sistema logra sus fines en materia de seguridad jurídica (Delgado, 1999).

En la misma línea, y antes de abordar el tema de la publicidad registral, es importante entender que la publicidad en general, se refiere al acto de comunicar, divulgar o difundir información sobre una situación específica con el propósito de que esta llegue a un público amplio, convirtiéndose así en información pública. En este contexto, la publicidad se contrapone a la clandestinidad, ya que esta última implica ocultar, mantener en secreto o actuar en la oscuridad (Pasco, 2020).

Al respecto, nuestro Código Civil en su art. 2012 nos dice que la publicidad registral “*se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. Es preciso advertir entonces que, la razón de ser de los registros, se manifiesta como una alternativa para solucionar los diferentes problemas que atraviesa el Derecho de propiedad, actuando como un medio para abordar problemas que van desde los procesos de adquisición, hasta las complicaciones derivadas de deficiencias en el sistema jurídico, proporcionando así una forma efectiva de proteger este derecho fundamental, es decir los registros se erigen como una herramienta fundamental para garantizar la seguridad en las transacciones jurídicas y comerciales (Tuesta, 2023).

Por su parte, Carretero concibe la publicidad registral como la manifestación continua y constante de situaciones de índole jurídica, llevada a cabo por el Estado a través de un órgano especializado, con el propósito de brindar conocimiento general a terceros, asegurando así sus derechos y la seguridad jurídica en sus interacciones legales (Carretero, 1974). Por su parte, Pasco nos dice que, aunque la publicidad registral tenga por finalidad exteriorizar la información, y de esta forma generar efectos para todos, es importante mencionar que no debe ser equiparada con la formalidad, a pesar de que esta última también conlleve una manifestación externa (Pasco, 2018).

En base a lo mencionado, es preciso advertir que, en el Perú, la publicidad registral se clasifica como facultativa y necesaria, ya que, aunque las modificaciones legales y reales ocurren fuera del registro, estas pueden ser oponibles y vinculantes a frente a terceros como resultado, esto no resta importancia ni debilita los beneficios que surgen al registrar dichas modificaciones. Esto se debe a que, en primer lugar, el registro elimina la posibilidad de enfrentar desventajas al adquirir un derecho incompatible sobre el mismo bien; en segundo lugar, proporciona una capa de protección contra gravámenes, cargas, restricciones y cualquier tipo de afectación previa sobre el bien, haciendo que estas sean inoponibles; y en tercer lugar, corrige los defectos que puedan estar presentes en el acto de adquisición del transferente original (Pasco, 2018).

En la misma línea, la doctrina sostiene que, la finalidad de la publicidad registral es el otorgamiento de seguridad jurídica, en dos facetas, tanto dinámica como estática. La estabilidad patrimonial sostiene que cualquier alteración o menoscabo en un derecho subjetivo legítimamente poseído no puede ocurrir sin el expreso consentimiento del titular, en otras palabras, la privación de la titularidad de un propietario legítimo solo puede tener lugar mediante su voluntaria participación en el acto. Por otro lado, el principio de seguridad dinámica establece que los beneficios adquiridos en el patrimonio de un individuo no deben verse frustrados por circunstancias imprevistas que el individuo no pudo anticipar. En este sentido, un tercero de buena fe mantiene su derecho adquirido, incluso si el transmitente no es el propietario real, ya que dicho tercero actuó sin conocimiento sobre la titularidad del transmitente (Bullard, 2003).

Adicionalmente, Pasco explica esto de la siguiente manera, la seguridad jurídica estática implica que el propietario registral solo puede perder su derecho mediante una intervención voluntaria en la transferencia. Por otro lado, la seguridad jurídica dinámica sostiene que, aunque exista una inscripción indebida y una posterior venta a un tercero de buena fe, la adquisición de este último se mantiene protegida, incluso en caso de una sentencia que anule la transferencia original (Pasco, 2018).

En palabras de Tuesta, la normativa de la publicidad registral en el derecho registral peruano no solo se considera como un principio, sino también como un pilar fundamental del sistema registral. A través de sus diversos efectos, este sistema no solo sigue este principio, sino que también cumple con el propósito de agilizar y facilitar las transacciones inmobiliarias (Tuesta, 2023).

Con un criterio similar, Delgado señala que la publicidad jurídica registral no se clasifica estrictamente como un principio, ya que va más allá de ser una simplemente una

característica fundamental que informa un sistema registral específico. Más bien, constituye el elemento central de todo sistema registral, representando su objetivo primordial. Este registro sirve como el fundamento de todos los principios registrales, proporcionando la capacidad de conocer todos los elementos sujetos a publicación, confiriendo a todos los sistemas registrales una base común que asegure la seguridad jurídica (Delgado, 1999).

Cabe precisar que la publicidad presenta dos elementos unidos, la publicidad material y la publicidad formal; la publicidad material está contenida en el libro de los Registros Públicos del Código Civil, de forma expresa el numeral I del Título Preliminar del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos; Turpo (2022) nos dice que, esta publicidad genera efectos sustantivos, los cuales ocasiona oponibilidad, seguridad y constitutividad; así también, genera presunciones establecidas en el Código Civil, el cual se inspira los principios registrales. Los principios registrales son los de publicidad, legitimación, buena fe pública registral.

La publicidad formal está regulada en las disposiciones emitidas en los Registros Públicos, contenida específicamente en el numeral II el Título Preliminar en el TUO del Reglamento General de los Registros Públicos. Salgado (2014) define como “la facultad que tienen las personas para conocer o enterarse del contenido de las inscripciones; y, por otro lado, son distintos medios o mecanismos que permiten informarse de los mismos, tales como los certificados”.

En ese sentido, Alca (2014) añade que la publicidad implica no solo la forma de acceso a la información proporcionada por el Registro, sino también el derecho inherente de las personas a obtener dicha información de los Registros Públicos cuando así lo soliciten. Este derecho se traduce en la capacidad de los ciudadanos para efectivamente conocer los registros a través de manifestaciones, certificados y otros medios, siempre y cuando no viole las restricciones legales y no afecte la privacidad personal. sin embargo, el acceso solo se concede a aquellos con un interés legítimo y está sujeto a las limitaciones establecidas por la ley.

Ahora bien, con respecto a la **buena fe pública registral**, es preciso resaltar que, se encuentra contenida en el artículo 2014 del C.C. el cual nos dice: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del

tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro (Código Civil, 2022).

El efecto principal del art. 2014 es la adquisición del derecho para el tercero de buena fe, pues la adquisición convencional no fue suficiente para la transferencia del derecho. Es decir, en el caso de la compraventa, el tercero que adquiere de buena fe no adquiere la propiedad por el contrato que celebró sino lo hace en virtud de la norma. No es una adquisición convencional sino legal (Tuesta, 2023). Según Mejorada, es una herramienta que protege los derechos que adquieren los propietarios a título oneroso, cuida los vicios que afectan el título del vendedor; el titular que no aparece en el registro, no tiene calidad de propietario, impide al tercero adquirente de buena fe adquirir desconociendo el vicio (Mejorada, 2015).

Agregando a lo señalado, Pasco (2020) menciona que la validez y onerosidad del título de adquisición por parte de un tercero no son los únicos requisitos; también se requiere que dicho tercero haya celebrado la transacción de buena fe, este requisito se establece con el propósito de mantener un estándar ético en las interacciones sociales y económicas. Su ausencia podría dar lugar a un uso indebido del Registro con el fin de perpetrar fraudes y engaños, destacando la importancia de la integridad en las transacciones inmobiliarias.

En efecto, el principio de fe pública en la adquisición registral a non domino opera en favor del tercero que actúa de buena fe, esta buena fe implica, en un sentido más remoto, la convicción de que la persona de la cual se adquiere la propiedad era legítima dueña al momento de la transmisión y tenía el derecho de transferir la propiedad, en un sentido más inmediato, esta buena fe se basa en la creencia de que la información registrada sobre la titularidad y la inexistencia de cargas, es cierta y precisa (Pasco, 2018).

En palabras de Gómez, buena fe se presenta como un requisito esencial para la salvaguarda registral, ya que la protección del tercero está vinculada a la confianza depositada en el Registro. La protección registrada se fundamenta en la fe pública registral, que implica la confianza de que la titularidad que el registro revela es auténtica. Por consiguiente, un comprador que tiene conocimiento de la discrepancia en el Registro no recibe una protección especial. Cuando es consciente de la disparidad entre la información registrada y la realidad jurídica, debe atenerse a esta última como la que prevalece para él (Gómez, 2000).

Sin necesidad de tener que recurrir al rigor escolástico de una definición exacta y precisa, podemos lisa y llanamente decir que fe pública registral significa tanto como fiabilidad

objetiva del Registro de la Propiedad: todos pueden confiar (fides publica) en lo que el Registro publica (Gordillo, 2006, p. 2).

Dado que, naturalmente, la confianza en la efectividad de la publicidad oficial, como un compromiso legal para aquellos que se basan en el Registro, requiere que la información registrada sea considerada como precisa y cierta por aquellos que confían en ella. En este contexto, no importa si la titularidad publicada no es veraz o si está sujeta a condiciones, limitaciones o cargas que el Registro no refleja. El tercero que realiza una adquisición basándose en la información proporcionada por el Registro, incluso si esto resulta en una adquisición a non domino. En el proceso de transferencia de un titular a otro, el derecho adquirido se libera de cualquier limitación o carga que, al no estar inscritas, estaban presentes en manos del transmitente (Gordillo, 2006).

Sin embargo, al invocar a su favor la fe pública registral, a fin de que los vicios que nacen de la transferencia no lo afecten, debe darse ciertos requisitos:

- i) Tener la condición de tercero. ii) Haber contratado sobre la base del registro. iii) Haber adquirido mediante un contrato válido. iv) Haber adquirido mediante un contrato oneroso. v) Haber actuado de buena fe. vi) Haber inscrito su adquisición (Pasco, 2018).

De manera concluyente, se puede afirmar que, en nuestra legislación la redacción anterior del artículo 2014 del Código Civil solo requería que el tercero adquirente examinara los registros de inscripción para asegurarse de la ausencia de defectos que pudieran poner en riesgo la validez de su adquisición. La Ley N° 30313 ha generado un cambio significativo en la forma mediante la cual se regulaba el principio de fe pública registral. Actualmente, sin lugar a dudas, se estableció que el tercero adquirente debe investigar los documentos archivados si desea asegurar la validez de su adquisición ante posibles cuestionamientos futuros (Pasco, 2020).

En ese sentido, la protección debe cumplir los siguientes presupuestos en la norma: 1) Adquisición válida en virtud de un contrato defectuoso; 2) Adquisición a título oneroso; 3) Tercero de buena fe; y, 4) Inscripción del derecho.

El primer requisito se basa en la condición de que el tercero previamente celebre un contrato válido con el cedente, y al mismo tiempo, el contrato mediante el cual este último adquirió el derecho haya sido cancelado, anulado, resuelto o rescindido. Esto implica que la adquisición del derecho no se realiza a través del contrato, ya que, en ese caso, la aplicación del artículo 2014 no sería necesaria, sino que ocurre por disposición legal, siendo

esencial que el contrato presente un defecto que convierta al cedente en alguien que ya no posee el derecho transferido (Tuesta, 2023).

El segundo presupuesto nos dice que, la adquisición del derecho debe ser a título oneroso; cuando represente la compensación de un sacrificio patrimonial impuesto en vista de él, o tenga por contrapeso la compensación de un sacrificio patrimonial ajeno (Tuesta, 2023).

El tercer requisito, implica la constitución de un tercero de buena fe. Según el artículo 2014 del Código Civil, el conocimiento de este tercero, en el ámbito registral, debe limitarse al asiento registral y al título archivado. La inclusión explícita de los títulos archivados es una incorporación de la Ley N°30313. Con esta adición, se pretende que el tercero pueda justificar su buena fe registral, vinculándola a los títulos archivados (Tuesta, 2023).

El cuarto presupuesto, es el último para entrar dentro de la aplicación del artículo 2014, pues los “beneficios de la publicidad registral se obtienen como consecuencia de la inscripción efectiva del título adquisitivo en el registro; el contrato que celebró el tercero adolece también de un defecto, el cual constituye que el otorgante o transferente no tiene realidad legitimidad para disponer de ese derecho, debido a que el acto del que derivó su derecho se ha extinguido. Por lo que, a fin de que la adquisición pueda darse de manera perfecta, la inscripción debe darse necesariamente (Tuesta, 2023).

En la misma línea, la Corte Suprema también ha establecido que la buena fe no solo alcanza a los asientos registrales y títulos archivados del Registro de Propiedad Inmueble, sino la inexactitud no debe constar tampoco en ninguno de los demás registros que componen e integran los Registros Públicos, lo cual, en nuestra opinión, hace todavía más engorroso y difícil la adquisición de inmuebles, elevando aún más los costos de transacción y obstaculizando la circulación de los bienes (Avendaño & Del Risco, 2012).

Dentro de este marco, para hablar de la publicidad registral es necesario hacer referencia a los **principios registrales**, pues son precisamente estos los que permiten o hacen posible el efecto material de dicha publicidad, esto es, la cognoscibilidad general y oponibilidad erga omnes hacia terceros (Pasco, 2018). En el Perú regulados los principios registrales en los artículos 2010 al 2017 del Código Civil de 1984, tales como el principio de titulación auténtica, el de rogación, de legalidad, de publicidad, de legitimación, de buena fe registral, de tracto sucesivo, de prioridad y el principio de impenetrabilidad (Angeles, 2019).

Al respecto, Nuñez (2000) entiende por principios registrales como las normas más amplias de la legislación hipotecaria española, ya sean expresadas directamente en ella o deducidas de sus disposiciones, que revelan los principios fundamentales de nuestro sistema jurídico

registral. Por su parte Delgado señala que posee atributos esenciales que definen un sistema registral específico, distinguiéndolo o asemejándolo a otros. Estos atributos también funcionan como los medios a través de los cuales se logran, de manera directa o indirecta, los objetivos de la publicidad jurídica registral, es decir, la seguridad jurídica en sus aspectos éticos y dinámicos. Por ello, los principios registrales, al ser características fundamentales que dan estructura a un sistema particular, representan las diversas maneras en que dicho sistema de publicidad registral cumple sus objetivos de seguridad jurídica (Delgado, 1999).

Sin embargo, estos principios registrales no existen de manera abstracta, constituyéndose sobre la nada, sino que se enmarcan dentro de un determinado “sistema registral”, el cual a su vez se encuentra influenciado por el modo de transferencia de propiedad de cada país escogido (Pasco, 2018).

Ingresando específicamente al **principio de buena fe pública registral**, es pertinente señalar que la fe pública proviene del vocablo latín *fides pública*; *fides* significa creencia que se da a algo por la autoridad de quien lo dice o por la fama pública y pública (*publicus*) significa notorio, patente, manifiesto, visto o sabido por todos (Real Academia Española, 2001).

Por su parte, Cabanellas (2006) define la fe pública registral como la veracidad, credibilidad y legitimidad conferida a notarios, entre otros, en relación con hechos, actos y contratos presenciados por ellos, considerándose como auténticos y con fuerza probatoria hasta que se demuestre lo contrario. La inscripción distintiva que llevan los notarios en su medalla es una manifestación elogiosa de esta prerrogativa. Rimascca lo conceptualiza como un principio fundamental del sistema registral, pues permite la protección del tercero que adquiere de buena fe presumiendo cierta la información que proporciona registro (Rimascca, 2015).

En la doctrina española, la fe pública registral es un principio que da plena protección al tercero que reúne los requisitos establecidos por ley; respecto del cual la presunción de existencia, pertenencia y alcance de los derechos inscritos se convierte en presunción iuris et de iure, es decir no admite prueba en contrario (Manzano, 1992).

Para Gómez (2012) nos dice que la fe pública registral, según algunos autores peruanos, se manifiesta como un principio complejo. En un escenario hipotético de una primera relación jurídica nula entre vendedor y comprador, la inscripción en el Registro ocurre. Luego, en una segunda transacción, el antiguo comprador se convierte en vendedor a un tercero, también inscrita sin detallar la causa de la inexactitud anterior. Esta inscripción protege al

tercero adquirente a non domino, evitando los efectos de la inexactitud y preservando su adquisición ante posibles nulidades, destacando así la influencia de la fe pública registral en la seguridad jurídica.

En su configuración, el principio de buena fe pública registral no tiene como punto central la conducta de la persona que transfiere la propiedad, sino más bien la conducta caracteriza por la buena fe y diligencia debida de la persona que adquiere dicha propiedad (García, 2022).

A nivel jurisprudencial, la posición del Tribunal Constitucional resalta que la inscripción tiene un propósito constitucional claro al favorecer la seguridad jurídica como principio implícito en el ordenamiento jurídico establecido por la norma fundamental, especialmente en el contexto de las transferencias de propiedad inmueble. Además, se destaca su función constitucional de estimular las transacciones comerciales, alineándose con la responsabilidad del Estado de promover la generación de riqueza y asegurar la libertad en el ámbito de la industria y el comercio, conforme al artículo 59 de la Constitución (Tribunal Constitucional, 2020).

Con respecto al **derecho de propiedad**, la Constitución Política del Estado reconoce como derecho fundamental de toda persona, el acceso a la propiedad y a la herencia, es decir, la posibilidad de ser propietario y de ser titular de una herencia que comprenda a ese y otros derechos patrimoniales. Según Espinoza, en relación con el reconocimiento y respaldo constitucional del derecho de propiedad, se establece la salvaguarda otorgada por el sistema legal, la defensa frente a la confiscación y la sujeción a restricciones legales en pos del bien común (Espinoza, 2022). Para Ochoa (2008), la propiedad confiere al propietario un derecho de dominio absoluto sobre una cosa, sujeto únicamente a las restricciones legales. Este derecho de dominio abarca todos los derechos reales posibles sobre la cosa, vinculando la noción general de propiedad a la distinción entre derechos reales y personales o de crédito, como derechos subjetivos.

Desde el punto de vista de Cervantes, la propiedad constituye un derecho irrevocable, lo que implica que el sistema legal les proporciona una salvaguarda especial frente a interferencias externas. Las violaciones a la inviolabilidad de la propiedad provienen principalmente de tres vertientes (Cervantes, 2020). Desde otra perspectiva Gonzales (2017), nos dice que las amenazas a la propiedad surgen de diversas fuentes, siendo las extinciones arbitrarias por intervención legislativa o acciones de la administración pública; las interferencias ilegítimas por errores administrativos o interpretaciones excesivas, y los actos maliciosos de terceros, como las falsificaciones, ejemplos notables. Es esencial

destacar el rechazo enérgico a situaciones donde un propietario legítimo pueda perder su propiedad debido a acciones ilícitas de terceros. La protección de la propiedad debe prevalecer, incluso cuando se enfrenta a desafíos provenientes de expropiaciones injustas, despojos sin culpa del propietario original, o fraudes. Garantizar la seguridad y la integridad de la propiedad es fundamental para preservar la confianza en el sistema legal y proteger los derechos fundamentales de los propietarios.

En referencia a la propiedad, este derecho tiene las siguientes características; es un derecho real, Valencia & Ortiz (2012) nos dice que este derecho real destaca como el más preeminente, abarcador y pleno entre todos. Se caracteriza por tener un control total e ilimitado sobre la cosa, conectado con la plenitud de la propiedad o el principio de universalidad. Para Ramírez, la propiedad como derecho real surgió cronológicamente después de la posesión, aunque está intrínsecamente vinculada a esta como un hecho. La posesión representa el componente económico de la propiedad, posibilitando el ejercicio completo de sus facultades (Ramírez, 2004).

Otra característica, de este derecho es la exclusividad, Mariani (2009) nos dice que dos individuos no pueden poseer el dominio completo de un bien. Según Varsi, esta característica surge porque un bien puede pertenecer de manera exclusiva y simultánea a una única persona; los terceros no tienen la facultad de ejercer dominios que no les corresponden (Varsi, 2019)

La propiedad se distingue por su carácter exclusivo, en contraposición a otros derechos que se desprenden de ella (usufructo, uso, habitación, entre otros); estos derechos relativos o limitados no pueden existir sin la presencia del derecho de propiedad. La exclusividad es una característica única de la propiedad, ya que otros derechos reales presuponen al menos la existencia del derecho de propiedad, aunque otros derechos reales tienden a coexistir con la propiedad, esta puede existir de manera independiente, sin la concurrencia de otros derechos reales (Viera, 2008).

En la misma línea, podemos señalar que la propiedad tiene como otra característica ser absoluta, sin embargo, esta no debe ser entendida en forma literal; al respecto, Varsi (2019) nos dice que el posesionario con título de propiedad, tiene el pleno disfrute, disposición y reivindicación del bien, lo que separa de la propiedad desmembrada, donde se ejerce solo el dominio parcial del bien, en ese sentido, es un derecho que puede ser oponible a los terceros. Asimismo, según nuestra Carta Magna la propiedad es inviolable, García (1998) señala que la propiedad no puede ser quebrantada, vulnerada o infringida en sus aspectos de uso, goce y disposición. Su inviolabilidad es para todos, sea el Estado, terceros o

acreedores, constituyéndose así en una garantía de indemnidad (Gonzales, 2015). Entonces, dicha inviolabilidad significa que ni el Estado ni los particulares pueden dañarla, turbarla, desconocerla o desintegrarla, ya que esto configuraría una anulación o alteración del derecho de propiedad (Varsi, 2019).

Por último, la función social de la propiedad es el condicionamiento finalístico, cuya teleología es dada por el orden económico y social, y por la tutela del medio ambiente y el patrimonio histórico y artístico (Gomez, 2012). En ese aspecto, la propiedad no se encuentra limitada al interés de propietario, su función social evita consideraciones egoístas; está reconocido en otras legislaciones, en donde la propiedad es ejercida de forma que aporta al bienestar colectivo, sujeto al límite que asegura la función social (Varsi, 2019).

A diferencia de la vida del hombre, la propiedad no es temporal. Su duración es ilimitada, se goza in límine tempore, per saecula saeculorum. Muerto el dominus, la propiedad se transfiere mortis causae e ipso iure vía sucesoria a los herederos, principio de saisine (art. 660), la herencia perpetúa la propiedad. La vigencia de la propiedad depende de la existencia del bien, no de la vida del dominus (Varsi, 2019). Con un criterio similar Rojina (2012) nos dice que, como derecho real principal, la propiedad es imperecedera, perenne, eterna, el dominio perfecto no reconoce limitación en el tiempo.

En esa línea, el Decreto Legislativo N° 925, en su artículo 923 nos dice sobre la propiedad que “es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercer en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley”.

Huaman (2020) nos dice sobre el artículo arriba mencionado, lo siguiente la propiedad se configura como un poder jurídico que cobra forma en la estrecha relación entre una persona y un bien; esta relación patrimonial establece la capacidad de ejercer atributos inherentes al bien, condicionados por la condición de propietario adquirida a través de los sistemas de transferencia de propiedad, estos derechos facultan a los propietarios a utilizar, disponer, disfrutar y reivindicar su bien de acuerdo con las características que les confiere la titularidad.

Es importante mencionar que, la propiedad desde una óptica registral, se configura cuando la persona cede sus derechos, a través del contrato; y se establece como requisito para la celebración, la inscripción en los registros públicos, con la finalidad de brindar publicidad y seguridad mediante el registro (Risco, 2022). Abordar los actos ilícitos en el ámbito inmobiliario requiere un enfoque que fortalezca el control en el proceso de inscripción y prevenga la inclusión de títulos irregulares, en lugar de eliminar o restringir la fe pública

registral. Priorizar la protección de la propiedad civil sobre la constitucional contradice el régimen económico y representa un riesgo de retroceso en un mercado en proceso de consolidación (Mejorada, 2015).

Ahora bien, en relación a las justificaciones, la presente investigación tiene una **justificación teórica**, debido a que, con la información contenida en nuestro marco teórico, respecto al estado de vulnerabilidad del propietario legítimo y su incidencia en la buena fe del tercero; lograremos analizar como la estabilidad socio – económica del propietario puede impedir la protección que goza el tercero de buena fe, respecto a su derecho de propiedad inscrito; así también, como en la actual jurisprudencia los últimos pronunciamiento del Tribunal Constitucional respecto a la protección que gozaba el tercero de buena fe, ha causado incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario, debido al criterio abstracto que ha brindado al propietario legítimo en estado de vulnerabilidad sobre el tercero de buena fe.

De igual forma, tiene una **justificación práctica**, puesto que, el contenido de esta investigación servirá de gran ayuda a la comunidad jurídica, debido a que mostraremos como en la actualidad, existe una incertidumbre jurídica en el tráfico inmobiliario, que ocasiona que los terceros adquirentes de buena fe, queden de cierta manera desprotegidos ante cuestiones subjetivas que escapan de su aspecto diligente que existe el artículo 2014 del Código Civil; lo que genera, que se brindan alternativas de solución jurisdiccional, para que los jueces que analicen estas causan desde una visión constitucional, del derecho a la propiedad, e inapliquen cualquier criterio vinculante que vulnere derechos constitucionales. Como **justificación metodológica**, considerando que, la investigación tiene un enfoque cualitativo, cuya información contenida en el marco teórico, con la información que se logre obtener de los instrumentos de recolección de datos, aporten nuevos conocimientos a los ya investigados, que logren desarrollar nuevas teorías sobre lo investigado, que servirá para otras investigaciones.

Finalmente, en relación a la **justificación legal**, mostraremos como el contenido del artículo 2014 del Código Civil, contiene interpretaciones dispares a nivel jurisprudencial, que pueden causar vulneración a derechos constitucionales, debido a la interpretación extensiva que se le da a dicho artículo.

Por está razón, se estableció como **objetivo general**: determinar de qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero; y como **objetivos específicos**, analizar como la fragilidad socio-económica del propietario legítimo impide la protección del tercero de buena fe y explicar cómo los criterios jurisprudenciales

respecto al tercero de buena fe inciden en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario.

Por último, como **supuesto categórico general**, se indicó que, el estado de vulnerabilidad del propietario legítimo que víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad incide en la desprotección del tercero de buena de fe; como específicos, la fragilidad socio-económica del propietario legítimo que fue víctima de suplantación o falsificación impide la protección del tercero de buena fe, y los criterios jurisprudenciales respecto al estado socio-económico del tercero de buena fe incide en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario.

## **II. ESTRATEGIA METODOLÓGICA**

### **2.1 Tipo y diseño de la investigación**

El enfoque es cualitativo, como menciona Hernández, mediante este enfoque se va comprender los fenómenos, desde el punto de vista o la visión de los participantes, todo ello, desde un ambiente natural y relacionado con el contexto en donde se desarrollan (Hernández Et al., 2014).

La investigación se centra en profundizar el fenómeno, analizando el fenómeno desde la opinión que tienen los participantes en su ambiente y conforme a las personas que los rodea; se pretende comprender la perspectiva de los entrevistados, en relación a las situaciones que pasan, experiencias, y la forma como estos perciben su realidad (Guerrero, 2016).

Ahora bien, el tipo de investigación que se aplicó fue la interpretativa, con ella se va describir, analizar los datos que se obtienen de los entrevistados respecto al fenómeno investigado (Durán, 2021). El proceso interpretativo en la investigación, partirá de la información recopilada de los instrumentos de recolección de datos, que en nuestro caso será la guía de entrevista, con la cual se descubrirá y afinará las preguntas formuladas en nuestra investigación.

En la investigación el diseño aplicado fue el interpretativo basado en la teoría fundamentada, con el cual se va desarrollar una teoría desde los datos obtenidos y analizados, con ellos se podrá lograr una conceptualización (Sandoval, 2002). En la teoría fundamentada es un método de investigación en las investigaciones cualitativas, la cual mediante procedimiento interpretativos se construye inductivamente una teoría sobre un fenómeno.

### **2.2 Técnicas e instrumentos de recolección de la información**

Los instrumentos utilizados para la recolección de información, fue la guía de entrevista; la cual fue analizada desde un contenido interpretativo cualitativo.

### **2.3 Análisis e interpretación de los resultados**

La investigación cuenta con un diseño interpretativo, el cual mediante un cierto procedimiento interpretativo de la información copiada de los instrumentos de recolección de datos y la codificación de los mismos, se construyó una teoría sobre el fenómeno investigado, corroborando los objetivos planteados en la investigación

sin alejarnos de la realidad problemática, mediante la cual se brindará recomendaciones para profundizar el conocimiento ya existente.

### III. RESULTADOS

<b>Objetivo General:</b> Determinar de qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero.	
<i>Resultado de, qué entiende por estado de especial de vulnerabilidad del propietario legítimo.</i>	
<b>Entrevistado 1</b>	Se refiere a una situación en la que el titular de un derecho de propiedad se encuentra en una posición desventajosa, la cual se puede producir por razones económicas, sociales o de salud, que limitan su capacidad para defender adecuadamente sus derechos, generando que dichos propietarios sean más susceptibles a ser víctimas de fraudes o abusos en relación con sus bienes.
<b>Entrevistado 2</b>	La vulnerabilidad especial implica que la persona, debido a ciertas circunstancias, no tiene la capacidad de evitar o enfrentar adecuadamente fraudes que afecten su propiedad; en este contexto, el Tribunal Constitucional sugiere que tal situación justifica una mayor protección al propietario original, especialmente en casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, priorizando los derechos del propietario legítimo frente a terceros de buena fe.
<b>Entrevistado 3</b>	En base a mi punto de vista, un propietario adquiere el estado especial de vulnerabilidad cuando se presentan dificultades para el cumplimiento de las diligencias al debido cuidado y protección de su bien inmueble, tales como como la inestabilidad social y económica, un desequilibrio educativo y cultural, colocando en un perjuicio absoluto al propietario legítimo.
<b>Entrevistado 4</b>	Desde mi perspectiva, es un estado en el cual el titular de un bien inmueble se encuentra en condiciones que le dificultan significativamente ejercer una adecuada diligencia sobre sus propiedades. Estas condiciones pueden incluir precariedad socioeconómica, bajo nivel educativo, limitaciones socioculturales o cualquier otra desventaja objetiva similar.
<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
Los entrevistados coinciden en definir el estado de especial vulnerabilidad del propietario legítimo como una situación en la que el titular de un derecho de propiedad se encuentra en una posición desventajosa, que limita su capacidad para defender adecuadamente sus derechos de propiedad.	Los entrevistados no presentan discrepancias con respecto a este punto.
<b>Interpretación de resultados</b>	
el estado de especial vulnerabilidad del propietario legítimo es una condición que impide a este titular ejercer la diligencia adecuada sobre su propiedad, esta condición puede ser ocasionada por factores, socioeconómicos, educativos o de salud. Desde la perspectiva del Tribunal Constitucional, debido a este estado de vulnerabilidad se le debe otorgar una mayor protección legal a los	

propietarios legítimos, incluso cuando esto implique una prioridad de sus derechos sobre los de terceros adquirentes de buena fe.

*Resultado de, considera pertinente que el tercero de buena fe deba conocer el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo.*

<b>Entrevistado 1</b>	Considero que no es pertinente que el tercero de buena fe deba conocer el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo; debido que, exigir a los terceros que buscan adquirir un inmueble, investigar las circunstancias personales y socioeconómicas de los propietarios anteriores agrega una carga desproporcionada y poco práctica a las transacciones inmobiliarias.
<b>Entrevistado 2</b>	Desde mi perspectiva, no es pertinente incluir la necesidad de verificar las condiciones de vulnerabilidad de los propietarios anteriores, debido a que, en este tipo de transacciones se busca examinar la validez de la titularidad que se quiere adquirir; más no las condiciones sociales, económicas o culturales, del propietario anterior.
<b>Entrevistado 3</b>	Desde un ángulo interpretativo, considero que no es pertinente que el tercero de buena fe tenga que conocer el estado especial de vulnerabilidad del propietario, debido a que esté ya tiene como solo objetivo y criterio revisar y analizar si lo que está adquiriendo tiene los documentos en orden y si el propietario que está transfiriendo es el titular del bien inmueble, no tendría que estar evaluando si el propietario tiene alguna dificultad económica o social y bajo ningún sentido tener que saber sobre la inestabilidad cultural de esté.
<b>Entrevistado 4</b>	Desde mi perspectiva, es un estado en el cual el titular de un bien inmueble se encuentra en condiciones que le dificultan significativamente ejercer una adecuada diligencia sobre sus propiedades. Estas condiciones pueden incluir precariedad socioeconómica, bajo nivel educativo, limitaciones socioculturales o cualquier otra desventaja objetiva similar.

<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
Los entrevistados en su totalidad coinciden en que, no es pertinente exigir al tercero de buena fe que investigue o conozca el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo, argumentando que incluir tal requisito impone una carga excesiva para los terceros de buena fe.	Los entrevistados no presentan discrepancias con respecto a esta pregunta.

#### **Interpretación de resultados**

No es pertinente exigir al tercero de buena fe que investigue la vulnerabilidad del propietario legítimo; debido a que con esto se complicaría innecesariamente el proceso de adquisición de propiedades, considerando tal requisito como una carga desproporcionada; dado que el tercero de buena fe, solo debe verificar la validez de la titularidad, verificar los archivos negativos, entre otros, más no las condiciones del propietario anterior.

<b>Objetivo Específico 1:</b> Analizar como la fragilidad socio-económica del propietario legítimo impide la protección del tercero de buena fe.	
<i>Resultado de, conoce cuáles son los requisitos para configurar la buena fe registral.</i>	
<b>Entrevistado 1</b>	Para que un tercero pueda invocar la buena fe registral, debe cumplir con ciertos requisitos, como haber adquirido el derecho a título oneroso, es decir, mediante una contraprestación económica; que dicha adquisición sea realizada de buena fe, lo que implica que el adquirente desconozca las irregularidades o vicios del título del transferente, y, por último, que exista una inscripción previa del derecho en el Registro de Propiedad Inmueble.
<b>Entrevistado 2</b>	Los requisitos para que se configure la buena fe registral son los siguientes; ser un adquirente de derechos reales, haber actuado de buena fe, es decir, sin conocer la inexactitud registral, haber realizado la adquisición a título oneroso, haber adquirido los derechos de una persona que aparezca con facultades para transmitirlos según el registro, y finalmente haber inscrito su derecho en el registro correspondiente.
<b>Entrevistado 3</b>	En base a mi conocimiento, los requisitos que se establecen para la configuración de la buena fe registral es ser un tercero adquirente de derechos reales, prácticamente recibir un bien del cual se considera que legítimamente pueda disfrutar de este, otro requisito, sería haber desconocido la inexactitud registral del bien, ser un adquirente a título oneroso y tener el conocimiento de que el propietario tiene las facultades para transmitir la propiedad.
<b>Entrevistado 4</b>	Desde mi punto vista, esencialmente para que el tercero sea considerado de buena fe, tiene que ignorar sobre la inexactitud registral, prácticamente es desconocer que existían imprecisiones registrales, otro requisito esencial es adquirir un bien del que a sabiendas puedo disfrutar de este, es así el tercero de buena fe se tiene que configurar como un adquirente a título oneroso y también percatarse de que la transmisión del bien inmueble se realizó por una persona con facultades para hacerlo y por último la inscripción del bien para la debida protección.
<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
Los entrevistados coinciden en que el adquirente debe haber realizado la transacción a título oneroso, debe haber actuado de buena fe, y que la adquisición debe involucrar derechos reales.	Los entrevistados no presentan discrepancias.
<b>Interpretación de resultados</b>	
La buena fe registral se configura cuando el tercero adquirente cumple con los siguientes requisitos; haber adquirido el derecho a título oneroso, actuar de buena fe, ser un adquirente de derechos reales de una persona con facultades para transmitirlos según el registro y asegurarse de que el derecho esté inscrito en los registros correspondientes.	

*Resultado de, considera que la fragilidad socio-económica del propietario legítimo constituye un impedimento para la protección del tercero de buena fe.*

**Entrevistado 1** Considero que la situación de fragilidad socioeconómica del propietario legítimo no debe ser una limitante para la protección del tercero de buena fe; puesto que, como se sabe, un requisito esencial de esta figura es que, el tercero desconozca la existencia del propietario legítimo y, por lo tanto, si no conoce su existencia menos va poder conocer su condición socioeconómica.

**Entrevistado 2** Desde mi perspectiva, considero que, la situación del propietario legítimo no debería ser un impedimento, para que se proteja al tercero de buena fe, pues se debe considerar que, el principio de buena fe registral garantiza que el adquirente tenga seguridad sobre su derecho al bien; en ese sentido, los derechos del tercero deben mantenerse independientes a la situación, estado o circunstancias del propietario legítimo.

**Entrevistado 3** Tanto la fragilidad social y económica de un propietario legítimo no deberían generar ningún obstáculo o impedimento para la debida protección del tercero de buena fe, puesto que al momento de adquirir la propiedad tanto el estado o circunstancias del propietario legítimo se mantendría fuera del alcance o conocimiento de este, debido al desconocimiento de su existencia.

**Entrevistado 4** En base a mi opinión, estos criterios no deberían configurar ningún tipo de impedimento para la protección al tercero de buena fe, ya que la confianza depositada por la fe registral garantizaría la adquisición de una propiedad mediante la información que se extraiga de allí, el conocer o no las dificultades del propietario legítimo, no tendrían ninguna relación con el tercero de buena fe, debido a su desconocimiento de esa información.

<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
Los entrevistados coinciden en señalar que, la fragilidad socioeconómica del propietario legítimo no debería ser un obstáculo para la protección del tercero de buena fe.	Los entrevistados no presentan discrepancias con respecto a la interrogante planteada.

**Interpretación de resultados**

La fragilidad socioeconómica del propietario legítimo no debe interferir en la protección que se otorga al tercero de buena fe; esto se fundamenta en la necesidad de preservar la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias; dado que, en ese sentido, dicha condición no debe comprometer los derechos de propiedad del tercero que adquirió el bien de buena fe.

<b>Objetivo Específico 2:</b> Explicar cómo los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe inciden en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario.	
<i>Resultado de, conoce los criterios jurisprudenciales que se han emitido sobre el tercero de buena fe.</i>	
<b>Entrevistado 1</b>	Bajo la jurisprudencia conocida sobre los criterios manejados para establecer jurídicamente un tercero de buena fe, resalta lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Civil y Procesal Civil del 2022, el cual emite un pronunciamiento derivado de una interpretación objetiva, donde no bastaría con el solo desconocimiento de la inexactitud registral, sino también que acredite el tercerista haber sido diligente ante sus acciones y correspondientemente no solo haya acudido al registro, también tuvo que apersonarse al bien inmueble y poder certificar la información presentada respecto a la propiedad y quien la posee.
<b>Entrevistado 2</b>	El Tribunal Constitucional mediante el expediente N° 00018-2015-PI/TC, ha establecido que en estos tipos de procesos se debe considerar la vulnerabilidad del propietario legítimo analizando su aspecto económico, social, educativo y otras situaciones que lo coloquen en desventaja; de igual forma la jurisprudencia nacional indica que los terceros de buena fe no solo deben acreditar el desconocimiento de la inexactitud registral, sino que también deben realizar acciones diligentes con respecto a la propiedad y posesión del bien.
<b>Entrevistado 3</b>	Si bien a nivel jurisprudencial, se han emitido diversos criterios sobre el tercero de buena fe, los más resaltantes son los emitidos por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2022, el cual establece la figura jurídica de la buena fe objetiva, la cual implica no solo el desconocimiento, sino también un deber de diligencia por parte del tercero adquirente de buena fe; asimismo, el TC en uno de sus pronunciamientos, añade la figura del estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo.
<b>Entrevistado 4</b>	La jurisprudencia nacional, ha desarrollado ampliamente la figura del tercero de buena fe, sin embargo, se resaltan los criterios emitidos por el Tribunal Constitucional, el cual otorga al propietario legítimo la defensa de su propiedad, al considerar su estado especial de vulnerabilidad; de igual forma, el Pleno Nacional Civil se ha pronunciado al respecto, señalando que no basta con el desconocimiento del tercero, sino que, además este debe dirigirse in situ al inmueble para informarse sobre la propiedad y posesión.
<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
Los entrevistados en su totalidad indican conocer los criterios jurisprudenciales que se han logrado emitir sobre el tercero de buena fe, resaltando los más importantes como los emitidos por el Tribunal Constitucional y el Pleno Jurisdiccional Civil 2022.	Los resultados no tuvieron discrepancia alguna sobre la pregunta formulada.
<b>Interpretación de resultados</b>	
Jurisprudencialmente los criterios que se han logrado desarrollar sobre el tercero adquirente de buena fe, han sido emitidos por el Tribunal Constitucional mediante el expediente N° 00018-2015-PI/TC, donde se establece sobre el estado de vulnerabilidad del propietario legítimo ya sea por su	

aspecto económico – social o cultural ante situaciones como la falsificación de documentos y suplantación de identidad; así también los criterios jurisprudenciales emitidos por el Pleno Jurisdiccional Civil del 2022, donde se indica una interpretación objetiva, señalando que ahora el tercero de buena fe no le bastaría solo con desconocer sobre la inexactitud registral, paralelamente tendría que acreditar haber sido una persona diligente en las acciones que este haya tomado.

*Resultado de, considera que los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe, contiene exigencias que hace imposible su configuración.*

<b>Entrevistado 1</b>	Actualmente los criterios jurisprudenciales que se han expuesto por el Tribunal Constitucional, si hace que sea un proceso imposible para la constitución del tercero de buena fe, debido al desconocimiento de los actos ilícitos que se cometen previo a la compra del bien inmueble, es así que estos criterios dañan significativamente el desarrollo social mediante la fe pública registral, configurando una dificultad para el tercero adquirente.
<b>Entrevistado 2</b>	En base a las consideraciones emitidas por el Tribunal Constitucional y el Pleno Jurisdiccional Civil 2022, se genera una dificultad para la configuración del tercero adquirente de buena fe, debido a que ahora esté debe considerar el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo, como también tener que realizar las acciones diligentes con respecto a la propiedad.
<b>Entrevistado 3</b>	Considero que los criterios jurisprudenciales recientes emitidos tanto por la Corte Suprema como por el Tribunal Constitucional plantean exigencias desproporcionales para la configuración del tercero de buena fe; estas nuevas directrices requieren un nivel de diligencia tan elevado por parte del tercero adquirente que resultan prácticamente imposible de cumplir; en particular, la necesidad de considerar el estado de vulnerabilidad del propietario legítimo introduce un elemento adicional de incertidumbre y complejidad.
<b>Entrevistado 4</b>	Si, debido a que, el criterio establecido por el Tribunal Constitucional, con respecto al análisis del estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo, genera que sea casi imposible que se pueda configurar la figura del tercero de buena fe.

<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
Los entrevistados coinciden en su mayoría, que los nuevos criterios jurisprudenciales, generan dificultades para la configuración de un tercero de buena fe, debido a que están sujetos a elementos confusos y muy difíciles de poder realizar.	Los entrevistados no presentan discrepancias con respecto a la pregunta formulada.

#### **Interpretación de resultados**

Las exigencias emitidas en los criterios jurisprudenciales, imposibilitan el libre desarrollo a la configuración del tercero de buena fe, son situaciones que manejan un grado de dificultad elevada, debido al desconocimiento sobre la situación en la que el propietario legítimo pueda estar, como también el requerimiento a ser diligente con respecto a la propiedad y quien realmente la posee.

*Resultado de, considera que los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe ocasionan que exista una incertidumbre jurídica en el tráfico inmobiliario.*

**Entrevistado 1** Fundamentalmente los criterios que se han establecido con respecto al tercero de buena fe causan una inseguridad y desasosiego con respecto al tráfico inmobiliario, debido a la desprotección que se extiende a los terceros adquirentes que toman decisiones en base a la información brindada en los registros, es así que los efectos que se emiten por los criterios jurisprudenciales, dificultan jurídicamente el tráfico inmobiliario y prácticamente se genera una desconfianza con la fe registral.

**Entrevistado 2** Si realmente considero que los criterios jurisprudenciales que se han logrado emitir, generan una inseguridad jurídica con respecto al tráfico inmobiliario, haciendo imposible el accionar de buena fe del tercero adquirente, debido a las desventajas ocasionadas por los nuevos criterios, sabiendo que esté cumplió de manera irrestricta el derecho a ser un tercero de buena fe, generado por la confianza que se le brinda a la fe registral, pero debido a las nuevas impresiones declaradas, se genera todo lo contrario un desconfianza total no tan solo a la fe registral, sino a las transacciones inmobiliarias.

**Entrevistado 3** Efectivamente, la jurisprudencia emitida con respecto al tercero de buena fe, genera inseguridad en el tráfico inmobiliario, lo que podría llevar a los adquirentes a dudar sobre la legitimidad de sus derechos adquiridos de buena fe, esta situación frena la inversión y afecta negativamente al mercado inmobiliario.

**Entrevistado 4** Los criterios jurisprudenciales sobre el tercero de buena fe, generan incertidumbre jurídica en el tráfico inmobiliario, al imponer condiciones restrictivas y poco claras para la protección del tercero, creando un ambiente de inseguridad en las transacciones, donde los adquirentes pueden temer sobre la validez de sus derechos adquiridos de buena fe.

<b>Coincidencias</b>	<b>Discrepancias</b>
La totalidad de los entrevistados coinciden al indicar que, los criterios que han sido señalados o emitidos con respecto al tercero de buena fe, causan un ambiente de inseguridad, una perspectiva negativa y genera una gran desconfianza a la fe pública registral, ya que estos nuevos criterios generan una desventaja para la configuración del tercero de buena fe.	Los entrevistados no señalaron ninguna discrepancia alguna sobre la interrogante establecida.

**Interpretación de resultados**

Realmente estos criterios jurisprudenciales emitidos han generado todo tipo de incertidumbre, desconfianza no solo con respecto al tráfico inmobiliario también con los diferentes intercambio o transacciones inmobiliarias, debido a las desventajas existentes para el tercero de buena fe, a pesar de que esté pudo cumplir con todos los requisitos y nunca supo de la existencia de un propietario legítimo; es así que lamentablemente todo este accionar también estaría generando la paralización de las inversiones.

#### **IV. DISCUSIÓN**

Con respecto a la interpretación del primer resultado, el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo, es reconocido como una situación en la cual el titular de un derecho de propiedad se encuentra en una posición de desventaja que le impide ejercer de manera diligente el cuidado sobre su bien inmueble; esta condición puede ser ocasionada por factores socioeconómicos, educativos o de salud, los cuales lo hacen más susceptible a fraudes o falsificaciones; en ese sentido el Tribunal Constitucional mediante su Exp. N° 00018-2015- PI/TC; al considerar este estado especial de vulnerabilidad, otorgado una protección reforzada al propietario legítimo, incluso cuando esto significa priorizar sus derechos sobre los del tercero de buena fe.

Con relación, a la interpretación del segundo resultado, se sostiene que no es pertinente exigir al tercero de buena fe que investigue o conozca el estado de vulnerabilidad del propietario legítimo; debido que, al establecer dicha condición se estaría desnaturalizando la figura, de este tercero, teniendo en cuenta que el requisito esencial para configurarse como un tercero de buena fe, es que este desconozca del existencia del propietario legítimo, en ese sentido, si no conoce de su existencia, menos va a tener conocimiento de su estado especial de vulnerabilidad.

En cuanto a la interpretación del tercer resultado, para que se configure la buena fe registral, el tercero adquirente debe cumplir con ciertos requisitos esenciales, pues tal como señala Lema (2021), el tercero registral surge a partir del cumplimiento de los requisitos establecidos por la buena fe registral. Estos requisitos incluyen, haber adquirido el derecho a título oneroso, hecho que implica la existencia de una contraprestación económica de por medio; además, debe actuar de buena fe, es decir debe desconocer sobre la existencia del vicio o irregularidad que recae sobre el título; otro requisito necesario, es que estos derechos se deban adquirir de una persona que según los registros aparente tener las facultades para otorgar dichos derechos; y, por último, que el derecho adquirido sea debidamente inscrito en el registro correspondiente.

De la interpretación del cuarto resultado, se desprende que la fragilidad socioeconómica del propietario legítimo no debería ser un obstáculo para la protección adecuada del tercero de buena fe; esto se debe a que, la situación de vulnerabilidad del propietario legítimo, al no estar vinculada directamente con el tercero de buena fe, no debería comprometer los derechos adquiridos por este sobre la propiedad. En ese contexto, es preciso advertir que, la buena fe registral garantiza la seguridad jurídica y la confianza en las transacciones inmobiliarias; por ello, independientemente de las circunstancias del propietario legítimo,

no se debe desproteger los derechos de propiedad adquiridos por el tercero de buena fe. Tal como señala Lema (2021), la vulnerabilidad del propietario legítimo no disminuye la protección del tercio de buena fe, dotado de fe pública registral.

En cuanto a la interpretación del quinto resultado, se destaca que, según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, se debe garantizar la debida protección al propietario legítimo, considerando las deficiencias o vulnerabilidades que puedan surgir debido a diversas circunstancias de precariedad. De manera similar, el Pleno Jurisdiccional Civil establece criterios sobre el deber del tercero de buena fe, indicando las diligencias que este debería realizar al adquirir una propiedad, insertando la figura de la buena fe objetiva, la cual implica un deber de diligencia del adquirente. En este contexto, Turpo (2022) señala que una gran parte de los fraudes en el sistema inmobiliario ocurre mediante la falsificación de documentos o la suplantación de identidad; sin embargo, estos pronunciamientos jurisprudenciales se desarrollan como una figura especial para proteger al propietario legítimo, mas no al tercero adquirente de buena fe.

En base a la interpretación del sexto resultado, con respecto al grado de dificultad que hoy en día se requiere para la configuración del tercero de buena fe, es evidente que los criterios jurisprudenciales generan confusiones y complicaciones con relación a los derechos y configuración del tercero adquirente; un claro ejemplo de ello, es el criterio adoptado por el Tribunal Constitucional, en el cual indica que, si el propietario legítimo se encuentra en estado de vulnerabilidad, por circunstancias económicas, sociales, o educativas, el tercero de buena fe perdería el derecho sobre el bien adquirido, por más que esté haya cumplido con todos los requisitos que señala el Código Civil, como la jurisprudencia, incluyendo la buena fe objetiva establecida por el Pleno Nacional Civil; sin embargo, algunos jueces al notar la clara desprotección en la que se deja al tercero de buena fe optan por apartarse de estos criterios jurisprudenciales, tal como lo señala, Cervantes (2020), los jueces con sus sentencias muchas veces respaldan a los terceros adquirentes, dado que, estos desconocían sobre los vicios que contenía el título. En síntesis, los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe contienen exigencias que, de hecho, hacen casi imposible su configuración y por tanto la protección de sus derechos.

Con relación a la interpretación del séptimo resultado, se deduce que las inquietudes o inseguridades en el tráfico inmobiliario parten de los criterios jurisprudenciales emitidos con respecto al tercero de buena fe; la postura sostenida tanto por el Tribunal Constitucional como por el Pleno Jurisdiccional Civil estaría generando una incertidumbre respecto a la protección que estos deberían tener y también imponiendo una naturaleza limitativa a su configuración. Según Lema (2021), el Tribunal Constitucional ha añadido requisitos para

la verificación de posesión por parte del tercero, como la condición de vulnerabilidad del propietario, criterios que supuestamente están destinados a dotar de seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias. Sin embargo, estos criterios, al complicar la protección del tercero de buena fe, generan una considerable incertidumbre jurídica en el tráfico inmobiliario.

## V. CONCLUSIONES

Con respecto al objetivo general, se concluye que el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide significativamente en la buena fe del tercero, esta vulnerabilidad establecida mediante jurisprudencia del Tribunal Constitucional, introduce un elemento adicional que complica la configuración y protección del adquirente de buena fe; en ese sentido, los criterios jurisprudenciales que enfatizan la protección del propietario en situación de vulnerabilidad, aunque bien intencionados, generan una dualidad de intereses, que deja en desprotección los derechos adquiridos por el tercero, quien fundamenta su adquisición en la buena fe registral.

Con relación al primer objetivo específico, se concluye que, la fragilidad socioeconómica del propietario legítimo emerge como un factor determinante que afecta la protección del tercero de buena fe, debido a que, esta condición de precariedad advertida por el Tribunal Constitucional, establece que los jueces deben considerar la situación socioeconómica del propietario original antes de aplicar la protección de la fe pública registral, implicando que, incluso si el tercero de buena fe cumple con todos los requisitos legales, sus derechos pueden ser desestimados si se considera que el propietario legítimo es vulnerable.

Finalmente, respecto al segundo objetivo específico, se arribó a la conclusión que, los criterios jurisprudenciales al priorizar la vulnerabilidad del propietario legítimo sobre la buena fe del tercero generan una significativa incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario; esto se debe a que, al añadir requisitos adicionales y condiciones subjetivas para la protección de los terceros de buena fe se complican las transacciones y desincentivan las inversiones en el rubro inmobiliario; en este contexto, los potenciales compradores se ven obligados a considerar riesgos difíciles de prever y evaluar, afectando negativamente el dinamismo y desarrollo del mercado inmobiliario.

## **VI. RECOMENDACIONES**

Respecto al objetivo general, se recomienda que el legislador establezca una adecuada regulación que brinde seguridad jurídica al derecho de propiedad del adquirente que asume la condición de tercero de buena fe, ello a fin de optimizar el tráfico inmobiliario, o en todo caso, modificar los alcances contenidos en el artículo 2014 del Código Civil, referido al Principio de buena fe pública registral, consecuentemente a su presunción legal.

Respecto al primer objetivo específico, se recomienda a los operadores de justicia, que en los supuestos en donde advierta colisión entre la protección de la fe pública registral establecida por ley, y el estado de vulnerabilidad del propietario legítimo, establecido jurisprudencialmente, realice una motivación cualificada, que permita aparte del criterio jurisprudencial en prevalencia de la norma legal; a fin de garantizar con suficiencia la protección del tercero de buena fe.

Finalmente, respecto al segundo objetivo específico, se recomienda que el Tribunal Constitución, establezca un análisis más profundo respecto al tercero de buena fe registral y las consecuencias de sus criterios jurisprudenciales sobre el tráfico inmobiliario, con el fin de generar un precedente vinculante que permita desincentivar la incertidumbre jurídica ocasionada en sus últimos pronunciamientos, que adiciona requisitos para la protección del tercer de buena fe, de contenido subjetivo.

## VII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alca Robles, W. (2014). *Los Registros Públicos. Perspectivas desde la Sunarp - Reniec*. Idemsa.
- Angeles Espinoza, H. (2019). *El tercero de buena fe en el registro de predios, a propósito de la Ley N°30313*. Universidad de Lima. Obtenido de [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angeles\\_Espinoza\\_Henry.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/10014/Angeles_Espinoza_Henry.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Avendaño Valdez, J., & Del Risco Sotil, L. (2012). Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral. *Ius Et Veritas*, 1(45), 188-201. Obtenido de [file:///C:/Users/josel/Downloads/11997-Texto%20del%20art%C3%ADculo-47737-1-10-20150426%20\(3\).pdf](file:///C:/Users/josel/Downloads/11997-Texto%20del%20art%C3%ADculo-47737-1-10-20150426%20(3).pdf)
- Bullard Gonzales, A. (2003). *Los sistemas de transferencia de propiedad*. Palestra.
- Cabanellas, G. (2006). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Heliasta SRL.
- Carretero García, T. (1974). Los principios hipotecarios y el Derecho Comparado. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1(500), 31-46. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=866551>
- Cervantes Huamán, M. (2020). *Vulneración al principio de la fe pública registral causada por el fraude inmobiliario en el sistema jurídico peruano*. Universidad Continental. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12394/7903>
- Delgado Scheelje, Á. (1999). *Interrelaciones entre la publicidad registral y el derecho a la intimidad*. Temas de derecho registral.
- Delgado Scheelje, Á. (1999). La publicidad jurídica registral en Perú: edicacia material y principios registrales. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1(650), 111-128.
- Durán, L. (2021). El enfoque interpretativo: Una nueva manera de ver la contabilidad. *Actualidad Contable Faces*, 24(42), 95-112. Obtenido de <https://doi.org/10.53766/ACCON/2021.42.03>
- Espinoza Espinoza, J. (2022). *Nuevo Comentario del Código Civil Peruano*. Instituto Pacífico S.A.C.
- Funes Castellanos, V., Guerra León, L., & Ramos Cruz, J. (2019). *Los efectos jurídicos de la aplicación del criterio discrecional de los registradores del registro de la propiedad raíz e hipotecas, al momento de calificar los instrumentos presentados*

*para su inscripción.* Universidad de El Salvador. Obtenido de <https://ri.ues.edu.sv/id/eprint/21851/1/%E2%80%9CLOS%20EFECTOS%20JUR%20C3%8DDICOS%20DE%20LA%20APLICACI%C3%93N%20DEL%20CRITERIO%20DISCRECIONAL%20DE%20LOS%20REGISTRADORES%20DEL%20REGIST.pdf>

García Córdova, J. (2022). En búsqueda del tercero de buena fe. En Y. Vega Mere, C. Polanco Gutiérrez, M. Pinedo Aubian, J. Garazatua Nuñovero, F. Soria Palacios, & S. Casassa Casanova. *Gaceta Jurídica S.A.*

García Toma, V. (1998). *Análisis sistemático de la Constitución peruana de 1993.* Universidad de Lima.

Germán Arturo, J. (2019). *Defectos y riesgos del sistema registral inmobiliario chileno y el seguro de títulos.* Universidad de Chile. Obtenido de <https://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/173239/Defectos-y-riesgos-del-sistema-registral-inmobiliario-chileno-y-el-seguro.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Gómez Gálligo, F. (2000). *Lecciones de Derecho Hipotecario.* Lecciones de Derecho Hipotecario.

Gómez Matos, M. (2012). Doble venta, inoponibilidad, buena fe, fe pública registral. A propósito de la Casación N°204-2010-Huarua. *Dialogo con la Jurisprudencia.*

Gomez, O. (2012). *Direitos reais.* Río de Janeiro: Forense.

Gonzales Barrón, G. (2015). *Derecho de propiedad y expropiación.* Gaceta Jurídica.

Gonzales Barrón, G. (2017). *Contratación Inmobiliaria y Protección Registral.* (E. B. E.I.R.L., Ed.)

Gordillo Cañas, A. (2006). El principio de fe publica registral. *Dialnet*, 1(1), file:///C:/Users/josel/Downloads/3480-Texto%20del%20art%C3%ADculo-3339-1-10-20201223%20(6).pdf. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2123329>

Guerrero Bejarano, M. (2016). La investigación cualitativa. *Revista mensual de la UIDE extension Guayaquil*, 1(2), 1-9. Obtenido de file:///C:/Users/josel/Downloads/Dialnet-LaInvestigacionCualitativa-5920538.pdf

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2014). *Metodología de la investigación.* Mc Graw Hill Educación.

- Huaman Bejar, J. (2020). *El principio de buena fe registral en el sistema de transferencia de bienes inmuebles con relación al proceso de extinción de dominio*. Universidad Andina de Cusco. Obtenido de [https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3911/Jefferson\\_Tesis\\_bachiller\\_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.uandina.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12557/3911/Jefferson_Tesis_bachiller_2020.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
- Lema Garay, J. (2021). *Informe Jurídico sobre la Sentencia del Tribunal Constitucional 00018-2015-AI*. Pontificia Universidad Católica del Perú. Obtenido de [https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/20001/LEMA\\_GARAY\\_JAVIER\\_ENRIQUE.pdf?sequence=1](https://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/20001/LEMA_GARAY_JAVIER_ENRIQUE.pdf?sequence=1)
- Manzano Solano, A. (1992). *Derecho Registral Inmobiliario. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, I(1)*.
- Mariani de Vidal, M. (2009). *Derechos reales*. Zavalía.
- Mejorada Chauca, M. (2015). Propiedad constitucional, a propósito de la fe pública registral. *THEMIS-Revista de Derecho, I(67)*, 233-237. Obtenido de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/14471/15083>
- Morales Acosta, G. (1994). *La multipropiedad inmobiliaria. El tiempo compartido. Una alternativa para la inversión privada*. Asesorandina.
- Núñez Palomino, G. (2000). *Derecho registral doctrina de Roca Sartre*. Azul Grana Editores.
- Ochoa, O. (2008). Bienes y Derechos Reales. *Derecho Civil: bienes y derechos reales, 2(1)*. Obtenido de <https://books.google.com.pe/books?id=hJ5lkeIPYNwC&pg=PA117&dq=definici%C3%B3n+de+propiedad&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjfvvKmwYbfAhWy1FkKHsYCo0Q6AEIVDAI#v=onepage&q=definici%C3%B3n%20de%20propiedad&f=false>
- Pacora Piedra, A. (2019). *Análisis de la seguridad jurídica del tercero de buena fe y la vulnerabilidad del verdadero propietario registral, oficina registral Huacho - 2018*. Universidad Nacional José Faustino Sánchez Carrión. Obtenido de <https://repositorio.unjfsc.edu.pe/bitstream/handle/20.500.14067/4250/ALEXANDRA%20FABIOLA%20PACORA%20PIEDRA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Pasco Arauco, A. (2020). *Fe pública registral - Análisis doctrinario y jurisprudencial*. Gaceta Jurídica.
- Pasco, A. (2018). *Fraude inmobiliario. Análisis para una efectiva defensa lega de la propiedad*. Gaceta Jurídica S.A.
- Pleno Jurisdiccional, Expediente N° 0018-2015-PI/TC (Tribunal Constitucional 5 de marzo de 2020). Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>
- Ramírez Cruz, E. (2004). *Tratado de derechos reales*. Rhodas.
- Real Academia Española. (2001). *Diccionario de la lengua española*. Obtenido de <https://dle.rae.es/fe#AltRAsK>
- República, P. d. (15 de diciembre de 2022). Código Civil - Decreto Legislativo N°295. Obtenido de <https://lpderecho.pe/codigo-civil-peruano-realmente-actualizado/>
- Rimascca Huaranga, Á. (2015). *El derecho registral en la jurisprudencia del Tribunal Registral*. Gaceta Jurídica S.A.
- Risco Infanzón, C. (2022). *El tercero adquirente de buena fe registral y la afectación del artículo 70 de la Constitución Político del Perú*. Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/2002/Risco%20Infanz%C3%B3n%20Claudia%20Daniela.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rojina Villegas, R. (2012). *Derecho Civil mexicano. Bienes, derechos reales y posesión*. Porrúa.
- Salgado, F. (2014). *Manual de Derecho Registral*. Cadillo.
- Sandoval, C. (2002). *Investigación cualitativa*. ARFO Editores e Impresores Ltda.
- Sentencia del Tribunal Constitucional, Expediente N°0018-2015-PI/TC (Tribunal Constitucional 05 de marzo de 2020). Obtenido de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf>
- Tuesta Mitteenn, M. (2023). De buenas intenciones está lleno el infierno: A propósito de la necesaria modificación del artículo 2014 del Código Civil. En F. Ninamanco Córdova, M. Pinedo Aubián, L. Ramírez Izaguirre, A. Rioja Bermúdez, E. Balarezo Reyes, & R. Saavedra Gil, *Gaceta Civil S.A.*
- Turpo Hinostroza, J. (2022). *La restitución de la propiedad en los casos de fraude inmobiliario*. Universidad Tecnológica del Perú. Obtenido de

[https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/6182/J.Turpo\\_Programa\\_Especial\\_Titulacion\\_Titulo\\_Profesional\\_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.utp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12867/6182/J.Turpo_Programa_Especial_Titulacion_Titulo_Profesional_2022.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Valencia Zea, A., & Ortiz Monsalve, A. (2012). *Derecho civil. Derechos reales*. Temis.

Varsi Rospigliosi, E. (2019). Las características del derecho de propiedad. *Gaceta Civil & Procesal Civil*, 68(1), 71-79. Obtenido de [https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi\\_derecho\\_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ulima.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12724/7987/Varsi_derecho_propiedad.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Viera, J. (2008). *Direito reais*. Coimbra.

## **VIII. ANEXOS**

**Anexo 1: Matriz de consistencia**

TEMA	VARIABLE Y/O CATEGORÍAS	PROBLEMA GENERAL	SUBVARIABLES Y/O SUBCATEGORÍAS	PROBLEMAS ESPECÍFICOS	OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN	HIPOTESIS DE INVESTIGACIÓN	METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN
El estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo y su incidencia en la buena fe del tercero.	Estado de especial vulnerabilidad del propietario legítimo.	¿De qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero?	Fragilidad socio-económica del propietario legítimo.	<b>P.E.1.</b> ¿La fragilidad socio-económica del propietario legítimo impide la protección del tercero de buena fe?	<b>Objetivo general:</b> Determinar de qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero.	<b>Hipótesis general:</b> El estado de vulnerabilidad del propietario legítimo que víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad incide en la desprotección del tercero de buena de fe.	<b>Tipo:</b> Básica <b>Enfoque:</b> Cualitativo <b>Nivel:</b> Interpretativo. <b>Según su profundidad:</b> Interpretativo basado en la teoría fundamentada. <b>Medios de recolección de datos:</b> Guía de entrevista y guía de análisis jurisprudencial. <b>Técnica de recolección de datos:</b> Entrevista y análisis de la jurisprudencia. <b>Sujetos participantes o expertos:</b> 3 Asistentes jurisdiccionales especialistas en la materia; y, 2 Abogados especializados.
	Buena fe del tercero.		Criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe.	<b>P.E.2</b> ¿Los criterios jurisprudenciales sobre el tercero de buena fe incide en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario?			

## Anexo 2: Matriz de categorización

VARIABLES	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	INDICADORES	ÍNDICE
Estado de especial vulnerabilidad del propietario legítimo.	Persona que se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, corresponderá al juez, en caso de controversia, sustentar su decisión a través del desarrollo de una motivación cualificada (Pleno Jurisdiccional, 2020).	Fragilidad socio-económica del propietario legítimo.	Pleno Jurisdiccional – Expediente N° 0018-2015-PI/TC
		Criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe.	TUO de la Ley Orgánica del poder Judicial – Artículo 116
Buena fe del tercero.	El principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, pues permite la protección del tercero que adquiere de buena fe presumiendo cierta la información que proporciona registro (Rimascca, 2015).	Protección del tercero de buena fe.	Código Civil – Artículo 2014
		Incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario.	Sector inmobiliario

### Anexo 3: Guía de entrevista



**Título:** “El estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo y su incidencia en la buena fe del tercero”.

**Entrevistado/a:**

**Cargo/profesión/grado académico:**

**Institución:**

**Fecha:**

**Objetivo General:** Determinar de qué manera el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo incide en la buena fe del tercero.

1. Desde su opinión: ¿Qué entiende por estado de especial de vulnerabilidad del propietario legítimo? Fundamente su respuesta.
2. Desde su óptica: ¿Considera pertinente que el tercero de buena fe deba conocer el estado especial de vulnerabilidad del propietario legítimo? Fundamente su respuesta.

**Objetivo Específico 1:** Analizar como la fragilidad socio-económica del propietario legítimo impide la protección del tercero de buena fe.

3. Desde su visión: ¿Conoce cuales son los requisitos para configurar la buena fe registral?
4. Desde su óptica: ¿Considera que la fragilidad socio-económica del propietario legítimo constituye un impedimento para la protección del tercero de buena fe?

**Objetivo Específico 2:** Explicar cómo los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe inciden en la incertidumbre jurídica en el mercado inmobiliario.

5. Desde su opinión: ¿Conoce los criterios jurisprudenciales que se han emitido sobre el tercero de buena fe?
6. Desde su perspectiva: ¿Considera que los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe, contiene exigencias que hace imposible su configuración?
7. Desde su visión: ¿Considera que los criterios jurisprudenciales respecto al tercero de buena fe ocasionan que exista una incertidumbre jurídica en el tráfico inmobiliario?