

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA



FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**“EXIGENCIA DE BUENA FE OBJETIVA Y LA
PRIORIZACIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL SOBRE EL
DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE FRAUDE EN
TRANSFERENCIA INMOBILIARIA”**

TESIS

Presentada por:

Bach. Leidy Paola Cutipa Limache

Código ORCID 0009-0001-6869-5238

Asesor:

Dr. Enlil Iván Herrera Pérez

Código ORCID 0000-0002-0050-2882

Para obtener el título profesional de

ABOGADO

TACNA – PERÚ

2026

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO



**“EXIGENCIA DE BUENA FE OBJETIVA Y LA
PRIORIZACIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL SOBRE EL
DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE FRAUDE EN
TRANSFERENCIA INMOBILIARIA”**

TESIS

Presentada por:

Bach. Leidy Paola Cutipa Limache
Código ORCID 0009-0001-6869-5238

Asesor:

Dr. Enlil Iván Herrera Pérez
Código ORCID 0000-0002-0050-2882

Para obtener el título profesional de
ABOGADO

TACNA – PERÚ

2026

PAGINA DE JURADO

**UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO**

Tesis

**“EXIGENCIA DE BUENA FE OBJETIVA Y LA
PRIORIZACIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL SOBRE EL
DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE FRAUDE EN
TRANSFERENCIA INMOBILIARIA”**

Presentada por:

Bach. Leidy Paola Cutipa Limache

Tesis aprobada el día 29 de Mayo del año 2026, ante el siguiente jurado:

PRESIDENTE: Dra. Mamani Huanca Delia Yolanda

SECRETARIO: Dr. Carrasco Cayetano Máximo Omar

VOCAL: Dra. Milagros Jéssica Cáceres Cáceres

ASESOR: Dr. Enlil Iván Herrera Pérez

PÁGINA DE DECLARACIÓN DE ORIGINALIDAD

Yo Leidy Paola Cutipa Limache, en calidad de Bachiller de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Privada de Tacna, identificado(a) con DNI 75790063 soy autor(a) del texto titulado:

“EXIGENCIA DE BUENA FE OBJETIVA Y LA PRIORIZACIÓN DE SEGURIDAD REGISTRAL SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD EN LOS CASOS DE FRAUDE EN TRANSFERENCIA INMOBILIARIA”.

DECLARO BAJO JURAMENTO

Ser el único autor del texto entregado para obtener el Título Profesional de Abogado, teniendo como asesor(a) al Dr. Enlil Iván Herrera Pérez, y que tal texto no ha sido entregado ni total ni parcialmente para obtención de un grado académico en ninguna otra universidad o instituto, ni ha sido publicado anteriormente para cualquier otro fin.

Así mismo, declaro no haber trasgredido ninguna norma universitaria con respecto al plagio ni a las leyes establecidas que protegen la propiedad intelectual.

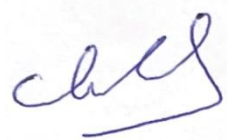
Declaro, que después de la revisión de la tesis con el software Turnitin se declara 17 % de similitud, además que el archivo entregado en formato PDF corresponde exactamente al texto digital que presento junto al mismo.

Por último, declaro que la información presentada ha sido obtenida respetando la legislación vigente, es verídica y soy conocedor(a) de las sanciones penales en caso de infringir las leyes del plagio y de falsa declaración, y que firmo la presente con pleno uso de mis facultades y asumiendo todas las responsabilidades de ella derivada.

Por lo expuesto, mediante la presente asumo frente a LA UNIVERSIDAD cualquier responsabilidad que pudiera derivarse por la autoría, originalidad y veracidad del contenido de la tesis, así como por los derechos sobre la obra o invención presentada. En consecuencia, me hago responsable frente a LA UNIVERSIDAD y a terceros, de cualquier daño que pudiera ocasionar por el incumplimiento de lo declarado o que pudiera encontrar como causa del trabajo presentado, asumiendo todas las cargas pecuniarias que pudieran derivarse de ello en favor de terceros con motivo de acciones, reclamaciones o conflictos derivados del incumplimiento de lo declarado o las que encontrasen causa en el contenido de la tesis, libro o invento.

De identificarse fraude, piratería, plagio, falsificación o que el trabajo de investigación haya sido publicado anteriormente; asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, sometiéndome a la normatividad vigente de la Universidad Privada de Tacna.

Lugar y fecha: Tacna 08 de julio del 2026



Leidy Paola Cutipa Limache

DNI 75790063

Dedicatoria

Con todo mi cariño, a mi familia, quienes son mi fuerza y motivación en cada etapa de mi vida. A mis padres, por su amor incondicional, sus esfuerzos y sacrificios que me han permitido llegar hasta aquí. A mis seres queridos, que con su apoyo constante me inspiraron a nunca rendirme.

Agradecimiento

Agradezco a Dios y la Virgen, quienes son mi fortaleza y mi refugio más bonito donde encontré paz y amor en cada paso de mi vida; a mamá y papá quienes son mi aliento y mi admiración, gracias por su esfuerzo, dedicación, su apoyo constante y su amor incondicional, este logro es tanto mío como de ustedes.

INDICE DE CONTENIDO

Dedicatoria	7
Agradecimiento	8
INDICE DE CONTENIDO	9
INDICE DE TABLAS	11
RESUMEN	12
ABSTRACT	13
INTRODUCCIÓN	15
CAPITULO I	18
EL PROBLEMA	18
1.1.	18
1.3.	21
1.4.	22
CAPITULO II	24
MARCO TEÓRICO	24
2.1. Antecedentes	24
2.2. Bases Teóricas	34
CAPÍTULO III	73
METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN	73
3.1. Tipo y Diseño de Investigación	73
3.2. Fuentes de Información	73
3.3. Informantes clave y Participantes	73
3.4. Categorías y Subcategorías:	74
3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos	74
3.6. Método de análisis	75
CAPÍTULO IV	76
RESULTADOS DE LA ENTREVISTA	76
4.1. Descripción del trabajo de campo	76
4.2. Diseño de la presentación de los resultados	77
CAPÍTULO V	127
DISCUSIÓN	127
CAPÍTULO VI	133
CONCLUSIONES	133

CAPÍTULO VII	137
RECOMENDACIONES	137
REFERENCIAS	140
ANEXOS	145

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Categorías y Subcategorías	74
Tabla 2 Resultados de Entrevista N°1	79
Tabla 3 Resultados de Entrevista N°2	84
Tabla 4 Resultados de Entrevista N°3	90
Tabla 5 Resultados de Entrevista N°4	99
Tabla 6 Resultados de Entrevista N°5	106
Tabla 7 Resultados de Entrevista N°6	112
Tabla 8 Resultados de Entrevista N°7	119

RESUMEN

El estudio tuvo como objetivo analizar la incidencia de la exigencia de la buena fe objetiva en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna. La investigación abordó una brecha teórica y práctica en el derecho civil peruano, al evidenciar la falta de uniformidad jurisprudencial y la débil articulación entre la seguridad formal del registro y la seguridad jurídica sustancial, afectando la tutela efectiva del propietario legítimo. Metodológicamente, se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de tipo básico y nivel exploratorio, utilizando la entrevista semiestructurada a jueces, abogados y víctimas de fraude inmobiliario, complementada con análisis doctrinal. Los resultados muestran que los Juzgados Civiles de Tacna tienden a privilegiar la inscripción registral y la presunción de legitimidad, incluso frente a pruebas de fraude, desprotegiendo el derecho constitucional de propiedad. Sin embargo, emerge una evolución interpretativa hacia la diligencia objetiva del adquirente, como estándar probatorio de la buena fe, en línea con la doctrina moderna. Se concluye que es necesario reformar el artículo 2014 del Código Civil, incorporar mecanismos tecnológicos de verificación biométrica y establecer criterios jurisprudenciales uniformes que armonicen la fe pública registral con la justicia material, fortaleciendo la seguridad jurídica sustantiva y la confianza ciudadana en el sistema registral.

Palabras clave:

Buena fe objetiva; Seguridad registral; Derecho de propiedad; Fraude inmobiliario; Tutela judicial efectiva.

ABSTRACT

The study aimed to analyze the impact of the requirement of objective good faith on the prioritization of registral legal security over the protection of legitimate property rights in cases of real estate transfer fraud before the Civil Courts of Tacna. The research addressed a theoretical and practical gap in Peruvian civil law, revealing the lack of jurisprudential uniformity and the weak articulation between formal registry security and substantive legal security, which undermines the effective protection of legitimate owners. Methodologically, the study adopted a qualitative, basic, and exploratory approach, employing semi-structured interviews with judges, attorneys, and victims of real estate fraud, complemented by doctrinal analysis. The findings show that the Civil Courts of Tacna tend to favor registry inscription and the presumption of legitimacy, even in the presence of evidence of fraud, thereby neglecting the constitutional right to property. However, an interpretative evolution is emerging toward the concept of the acquirer's objective diligence as a probative standard of good faith, in alignment with modern legal doctrine. It is concluded that Article 2014 of the Civil Code should be reformed to incorporate technological mechanisms for biometric verification and to establish uniform jurisprudential criteria that harmonize public faith in the registry with material justice, thereby strengthening substantive legal security and public trust in the registration system.

Keywords: Objective good faith; Registral security; Property rights; Real estate fraud; Effective judicial protection.

INTRODUCCIÓN

En el contexto del Derecho Civil peruano contemporáneo, los conflictos derivados de los casos de fraude en la transferencia de bienes inmuebles han adquirido una especial relevancia jurídica y social, dada su directa incidencia sobre la seguridad jurídica registral, la buena fe objetiva y la tutela efectiva del derecho de propiedad. Este fenómeno se evidencia particularmente en los Juzgados Civiles de Tacna, donde se observa una creciente judicialización de controversias relacionadas con la doble venta, la suplantación de identidad y la falsificación documental, problemáticas que revelan las tensiones existentes entre la protección registral del adquirente y los derechos sustantivos del propietario legítimo. El presente estudio aborda, por tanto, una problemática medular: la exigencia de buena fe objetiva en la adquisición de bienes inmuebles y su interacción con la priorización de la seguridad registral frente a la protección del derecho de propiedad, en contextos donde se configuran actos fraudulentos que distorsionan la confianza pública en el sistema registral.

La elección de este tema responde a su trascendencia teórica, práctica y jurisprudencial. Desde un plano teórico, se evidencia un vacío interpretativo respecto a la aplicación del artículo 2014 del Código Civil peruano, que consagra la fe pública registral como principio orientador del tráfico jurídico inmobiliario. En la práctica judicial, este vacío se traduce en decisiones que, en nombre de la seguridad registral, sacrifican la justicia material, consolidando situaciones nacidas de la falsedad documental o la suplantación de identidad (Santisteban, 2023). Este enfoque meramente formal desnaturaliza la función garantista del Derecho, al privilegiar la inscripción sobre la verdad jurídica y la buena fe objetiva (Rabanal, 2021). Por ello, el estudio cobra especial relevancia al proponer un análisis que integre la diligencia debida del adquirente y la conducta prudente como estándares exigibles de la buena fe, en armonía con la doctrina civil moderna

(Condori, 2023).

Desde una perspectiva de novedad científica, la investigación contribuye a cerrar una brecha de conocimiento entre la doctrina comparada y la práctica jurisdiccional local. Mientras en sistemas como el español, la buena fe exige un comportamiento activo y diligente del adquirente (Silván, 2022), en el Perú aún prevalece una concepción pasiva y formalista, que identifica la buena fe con la sola inexistencia de conocimiento del vicio. A ello se suma la insuficiente coordinación entre la seguridad formal (inscripción) y la seguridad sustancial (legitimidad del derecho), generando inseguridad jurídica y desconfianza en el sistema registral (Gil, 2020; Rivera, 2023). En este marco, resulta pertinente analizar si la priorización de la seguridad registral está siendo aplicada de forma coherente con los principios constitucionales y con la tutela efectiva de los derechos reales (Bravo, 2022).

La literatura reciente subraya la necesidad de repensar la relación entre registro, propiedad y buena fe. Gil (2020) señala que la incompatibilidad entre el principio de fe pública registral y el derecho de propiedad es más aparente que real, y deriva de una aplicación desproporcionada del primero. Rabanal (2021) advierte que la extensión absoluta de la fe pública registral puede incentivar el fraude, vulnerando normas de orden público. Por su parte, Santisteban (2023) evidencia la desprotección del propietario legítimo frente al tercero de buena fe en casos de suplantación de identidad, proponiendo mecanismos compensatorios de equidad. Asimismo, Condori (2023) propone una reinterpretación del artículo 2014 del Código Civil para incorporar la revisión diligente de los títulos archivados, reforzando la armonía del sistema registral. Estas posturas doctrinarias, junto con la jurisprudencia local, muestran un escenario donde la seguridad jurídica formal no siempre coincide con la verdad material ni con la protección constitucional del derecho de propiedad, lo cual exige un enfoque sistemático y equilibrado.

En este contexto, surge la pregunta de investigación central:

¿De qué manera la exigencia de la buena fe objetiva incide en la priorización de la seguridad registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?

En respuesta a esta pregunta, el objetivo general de la investigación es analizar la incidencia de la exigencia de buena fe objetiva en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude inmobiliario en los Juzgados Civiles de Tacna.

En cuanto a su estructura, el estudio se organiza en cinco capítulos:

Capítulo I: Se expone el planteamiento del problema en relación con las variables de estudio, así como los fundamentos y objetivos de la investigación en cuestión.

Capítulo II: Se desarrolla el marco teórico y conceptual, incluyendo antecedentes de investigaciones a nivel nacional e internacional.

Capítulo III: Se abarca el marco metodológico, el cual incluye la hipótesis, las variables, el tipo y diseño de investigación, el ámbito de estudio, los participantes, así como las técnicas e instrumentos utilizados.

Capítulo IV: Se presentan los resultados obtenidos en función de los objetivos de estudio.

Capítulo V: Se presenta la discusión de resultados de acuerdo a los hallazgos y teorías.

Capítulo VI: Se exponen las conclusiones basadas en los objetivos planteados, así como las recomendaciones, las fuentes de información y los anexos correspondientes.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1.1.Planteamiento del Problema

A nivel internacional, sistemas jurídicos como el alemán y español priorizan la estabilidad del tráfico jurídico mediante la protección de la buena fe objetiva del adquirente, tal como lo establece el art. 932 del Código Civil alemán y la jurisprudencia del Tribunal Supremo español (STS 605/2015), criterios que entran en colisión con estándares de derechos humanos como el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el cual exige tutela efectiva de la propiedad.

En el Perú, la aplicación restrictiva de los artículos 2014 y 2021 del Código Civil por parte de los jueces ha generado un sesgo jurisprudencial que favorece al titular registral en aproximadamente el 70% de los casos de fraude inmobiliario, incluso cuando existen falsificaciones en escrituras públicas o inconsistencias catastrales, como evidencian los expedientes N.º 01471-2022-PA/TC; 02424-2018-PA-TC. Esta situación se explica por vulnerabilidades estructurales del sistema registral peruano, tales como la suplantación de identidad ante notarios y la omisión de autorizaciones de copropietarios, que facilitan la manipulación documental y dificultan la protección efectiva del derecho de propiedad (Alonzo, 2023).

Este desequilibrio probatorio refleja una tensión entre el principio de seguridad jurídica, consagrado en el artículo III del Título Preliminar del Código Civil, y la tutela posesoria establecida en el artículo 923 del mismo cuerpo legal. Fernández Sessarego (2020) critica la “sacralización” del registro, que convierte la presunción de legitimidad en una ficción legal, privilegiando formalismos sobre la justicia material. Esta postura ha sido respaldada por el Tribunal Constitucional, que en el Expediente 0048-2004-

PI/TC estableció límites a la buena fe registral cuando existen indicios de ilicitud, subrayando que la protección del derecho real no puede ignorar pruebas de vulneraciones sustanciales (Tribunal Constitucional, 2024).

Frente a esta problemática, la jurisprudencia comparada ofrece alternativas, como el criterio del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en el caso *Zvolský vs. República Checa* (2002), que prohíbe anular el derecho de propiedad ante dolo comprobado. En el ámbito nacional, la Ley 31112 de Reforma del Sistema Registral (2023) propone medidas tecnológicas como la firma digital y la verificación biométrica para fortalecer la seguridad del registro (Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, 2023).

A nivel local, en Tacna, los jueces exigen a las víctimas demostrar la mala fe del comprador mediante indicios objetivos, como transacciones por debajo del 70% del valor de mercado o inconsistencias en la cadena de transferencias, mientras validan documentos falsificados si el tercero registral acredita haber consultado gravámenes y verificado la posesión, aplicando estrictamente el artículo 2014 del Código Civil incluso ante evidencias de colusión notarial, como se observa en la Sentencia 0456-2023 (Juzgado Civil de Tacna, 2023).

Casos vinculados al Fondo Mi Vivienda evidencian cómo estas prácticas judiciales priorizan formalismos registrales sobre la realidad posesoria, facilitando fraudes sistémicos. Por ejemplo, la inmobiliaria Infinity Corporation alteró escrituras y suplantó identidades notariales para estafar a 130 familias en Tacna, quienes, pese a no haber recibido sus viviendas en el condominio “Las Palmeras”, figuran como deudoras de impuestos prediales desde 2022, según denuncias recogidas por Radio Uno (2024).

La experiencia de estas familias, cuyos casos están en investigación según el fiscal Lucio Cutipa Ccaso, exige una reinterpretación del artículo 2014 del Código Civil bajo el principio de proporcionalidad, incorporando estándares de diligencia reforzada para transacciones con precios

sustancialmente inferiores al mercado. Román Law Office (2024) propone este enfoque para equilibrar la seguridad jurídica con la tutela efectiva de la propiedad, evitando que la presunción de legitimidad registral perpetúe injusticias como las sufridas por las víctimas en Tacna, quienes enfrentan deudas por propiedades nunca entregadas.

En conclusión, la protección de la seguridad registral frente al derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario genera tensiones jurídicas que se manifiestan con particular intensidad en los juzgados civiles de Tacna entre 2021 y 2024. Esta realidad demanda reformas integrales que fortalezcan el sistema registral y promuevan una justicia material que proteja efectivamente a los legítimos propietarios (Orduña, 2024, Tribunal Constitucional, 2024).

1.1.1. Problema general

¿Cómo la exigencia de la buena fe objetiva incide en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?

1.1.2. Problemas específicos

1.1.2.1. ¿Cómo los criterios de diligencia objetiva exigidos al tercer adquirente (verificación registral, precio justo, autenticidad documental) incide en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?

1.1.2.2. ¿Cómo las inexactitudes documentales del sistema registral inciden en la priorización de la seguridad jurídica registral

sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?

1.1.2.3.¿Cómo los criterios jurisprudenciales de priorización registral inciden en la desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?

1.3. Justificación de la investigación

1.3.1. Justificación Teórica

La tensión entre la seguridad registral y la tutela de la propiedad inmobiliaria constituye un problema teórico central en los sistemas jurídicos contemporáneos. Como señala Rimascua Huaranca (2015), el principio de fe pública registral (art. 2014 CC) se fundamenta en la presunción de exactitud de los asientos registrales, priorizando la estabilidad del tráfico jurídico. Sin embargo, esta doctrina colisiona con la teoría clásica de la propiedad como derecho fundamental, plasmada en el artículo 923 CC y en instrumentos internacionales como la Convención Americana de Derechos Humanos. En Tacna, esta contradicción se agudiza por la aplicación rigurosa de la “buena fe objetiva” exigida por el Acuerdo Plenario de 2022, que obliga al adquirente a actuar con diligencia extrema (verificación física, análisis de precios, consulta de gravámenes), mientras debilita la protección del propietario legítimo frente a documentos falsificados.

1.3.2. Justificación Jurídica

La justificación jurídica del estudio se vincula directamente con el ODS 16 (Paz, justicia e instituciones sólidas), específicamente con la meta 16.3 que promueve el acceso a la justicia y la construcción de instituciones eficaces. Los vacíos normativos identificados en el sistema registral peruano (art. 2014 CC) contradicen este objetivo al generar inseguridad jurídica

mediante: Priorización automática del registro sobre derechos fundamentales, omitiendo el principio de proporcionalidad (art. 200 CC), lo que debilita la tutela judicial efectiva (meta 16.3.1); inaplicación de estándares internacionales como los criterios del TEDH en el caso *Zvolský vs. República Checa*, que exigen equilibrio entre seguridad registral y protección de la propiedad (ODS 16.10 sobre garantías a los derechos fundamentales).

1.3.3. Justificación Social

En Tacna, el 23% de las demandas civiles (2021-2024) están relacionadas con conflictos de propiedad inmobiliaria, muchos derivados de la falta de inscripción registral. Estos conflictos no solo afectan a propietarios, sino que generan inestabilidad económica y desconfianza en las instituciones, especialmente en comunidades vulnerables que carecen de recursos para litigar.

1.3.4. Justificación Metodológica

La justificación metodológica para un estudio cualitativo sobre la “Exigencia de buena fe objetiva y la priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los juzgados civiles de Tacna” radica en la necesidad de comprender e interpretar en profundidad las dinámicas jurídicas, sociales y prácticas que subyacen en esta problemática compleja. Este enfoque es especialmente pertinente para estudiar fenómenos legales complejos como el fraude inmobiliario, donde las percepciones, interpretaciones judiciales, y tensiones entre principios jurídicos (seguridad registral y tutela posesoria) no pueden ser cuantificadas fácilmente, sino que requieren un análisis contextualizado y hermenéutico.

1.4.Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Analizar la incidencia de la exigencia de la buena fe objetiva en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

1.4.2. Objetivo Específicos

- 1.4.2.1. Explicar la incidencia de los criterios de diligencia objetiva exigidos al tercer adquirente incide en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.
- 1.4.2.2. Describir cómo las inexactitudes documentales del sistema registral (inciden en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.
- 1.4.2.3. Evaluar la incidencia de los criterios jurisprudenciales de priorización registral en la desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

2.1.1. Internacionales

Pollini (2023), *“Adquisición legal de derechos reales sobre cosas inmuebles, por sub-adquiriente, de buena fe y a título oneroso: una hermenéutica sistemática”*, indica lo siguiente:

El ensayo tiene como objetivo estudiar la adquisición legal de derechos reales sobre bienes inmuebles por sub-adquirentes a título oneroso y de buena fe, mediante una directiva interpretativa sistemática. La metodología consiste en un análisis conceptual y jurídico que delimita las dinámicas de adquisición legal en bienes muebles no registrables y su aplicación a bienes inmuebles. Se aborda integralmente el instituto, examinando aspectos como el efecto del registro inmobiliario, la posesión, derechos reales principales y accesorios, y modalidades abreviadas del tracto sucesivo. Las conclusiones apuntan a clarificar la aplicabilidad y límites del supuesto, así como la ineptitud de ciertos actos jurídicos en este contexto, aportando una interpretación coherente y sistemática del régimen jurídico.

El estudio aporta significativamente al debate jurídico sobre la tensión entre la buena fe objetiva y la seguridad registral, al ofrecer una interpretación sistemática que armoniza ambos principios. Además, contribuye a fortalecer la coherencia del régimen registral, resaltando la importancia de la diligencia del adquirente y del efecto legitimador del registro. En suma, constituye un aporte doctrinal relevante para consolidar la seguridad jurídica y la protección del tráfico inmobiliario.

Silván (2022), *“La doble venta inmobiliaria en España. Régimen jurídico del artículo 1473.2 y 3 del Código Civil: luces y sombras”*, señala:

El objetivo fue ofrecer una aproximación precisa a la doble venta inmobiliaria regulada en los artículos 1473.2 y 3 del Código Civil español. La metodología incluye una revisión histórica de la regulación del contrato de compraventa y un análisis detallado de los requisitos para calificar un caso como doble venta, con énfasis en la evolución jurisprudencial desde 1889 hasta la

actualidad. Se examinan los principales conflictos jurídicos que surgen en estos casos, abordando tanto el plano jurídico-real, que determina quién obtiene la propiedad del inmueble, como el plano jurídico-obligacional, que establece la responsabilidad del vendedor frente al comprador afectado. Las conclusiones destacan cómo la normativa y la interpretación judicial resuelven estos conflictos desde ambas perspectivas.

El estudio del autor constituye un aporte valioso al análisis del fenómeno de la doble venta inmobiliaria, al integrar una visión histórico-jurídica y jurisprudencial del artículo 1473 del Código Civil español. Su enfoque permite comprender la evolución doctrinal y práctica sobre la determinación del titular legítimo de la propiedad, así como la responsabilidad contractual del enajenante. Asimismo, el trabajo ilumina las zonas grises del régimen jurídico, evidenciando la necesidad de una interpretación coherente que armonice la seguridad del tráfico jurídico con la protección del adquirente de buena fe. En conjunto, ofrece una guía interpretativa sólida para la resolución de conflictos derivados de la doble venta.

En su trabajo Tolosa (2019), *“Naturaleza jurídica de los bienes inmuebles rurales con falsa tradición sin antecedente registral del derecho real de dominio y la procedencia del proceso de pertenencia, análisis desde la teoría y la práctica”*, manifiesta lo siguiente:

El objetivo de la investigación fue determinar la posibilidad de adquirir inmuebles rurales con falsa tradición, sin antecedente de dominio

inscrito, mediante el proceso declarativo de pertenencia basado en la prescripción adquisitiva de dominio. La metodología se centró en el análisis normativo y jurisprudencial, especialmente en la presunción legal del artículo 1 de la Ley 200 de 1936. Se concluyó que dichos inmuebles son susceptibles de ser adquiridos legalmente a través de este proceso, lo que permite sanear la falsa tradición y otorgar seguridad jurídica a los poseedores, contribuyendo a la formalización de la propiedad rural.

El trabajo del autor ofrece un aporte relevante a la doctrina sobre la formalización de la propiedad rural y la seguridad jurídica en contextos de falsa tradición, al demostrar la viabilidad de adquirir inmuebles sin antecedente registral mediante la prescripción adquisitiva de dominio. Su análisis normativo y

jurisprudencial clarifica la aplicación de la Ley 200 de 1936, reforzando la función saneadora del proceso de pertenencia. Además, aporta una visión equilibrada entre la protección del poseedor de buena fe y la necesidad de consolidar el sistema registral, contribuyendo así al fortalecimiento del orden jurídico agrario y a la inclusión patrimonial en zonas rurales.

2.1.2. Nacionales

En su tesis Pimentel (2025), *“El derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios, en el Distrito Judicial de Lima, 2022”*, señala lo siguiente:

El objetivo de la investigación fue analizar la relación entre el marco regulatorio e institucional del derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios en el distrito judicial de Lima en 2022. Se utilizó una metodología básica, con diseño descriptivo correlacional, demostrando una correlación positiva media ($r = 0,639$) entre ambas variables. Las conclusiones destacan que un marco legal sólido y una coordinación institucional eficiente son esenciales para reducir la informalidad y los conflictos legales en el mercado inmobiliario. Se recomienda fortalecer los registros catastrales y promover medidas que faciliten la transferencia y

gestión de la propiedad. Además, es crucial incorporar principios de derecho de propiedad y abordar la informalidad para garantizar mayor seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias.

El estudio aporta evidencia empírica relevante al demostrar la relación directa entre la solidez del marco jurídico y la eficiencia del sistema registral, ofreciendo una base cuantitativa útil para políticas públicas orientadas a la reducción de la informalidad inmobiliaria. Su hallazgo confirma que la seguridad jurídica depende tanto de la coordinación institucional como del fortalecimiento de los registros catastrales.

Espinoza (2024), “Calidad de sentencias sobre mejor derecho a la posesión; Expediente N° 00211-2014-0-00801-JR-CI-01; Distrito Judicial de Cañete. 2024”, indica:

El objetivo de la investigación fue evaluar la calidad de las sentencias de primera y segunda instancia sobre Mejor Derecho a la Posesión en el Expediente N° 00211-2014-0-00801-JR-CI-01 del Distrito Judicial de Cañete en 2024. Se empleó un estudio de caso cualitativo, exploratorio-descriptivo, con diseño no experimental y retrospectivo, utilizando observación y análisis de contenido mediante una lista de cotejo validada. Los resultados mostraron que las sentencias de ambas instancias alcanzaron un nivel de calidad muy alto en sus partes expositiva, considerativa y resolutive. En conclusión, la demanda fue declarada fundada en primera instancia y confirmada tras apelación en segunda instancia, evidenciando la solidez jurídica del fallo.

El trabajo constituye un aporte relevante al estudio de la calidad de las resoluciones judiciales en materia de Mejor Derecho a la Posesión, al aplicar un análisis cualitativo riguroso sobre un caso específico. Sus hallazgos, que muestran un nivel de calidad muy alto en las sentencias tanto de primera como de segunda instancia, refuerzan la importancia de la coherencia argumentativa y la solidez jurídica en la motivación judicial.

En su tesis Rivera (2023) *“Actuación del sistema constitutivo y la inscripción registral obligatoria referente a los casos de compraventa de*

bienes inmuebles”, señala lo siguiente:

La investigación tuvo como objetivo proponer que el sistema constitutivo y la inscripción registral sean requisitos obligatorios en la compraventa de bienes inmuebles, debido a las deficiencias normativas actuales en la transferencia y registro de dichos actos. La metodología fue cualitativa y documental, basada en el análisis comparativo de teorías y legislación. Los resultados revelaron que la contradicción entre el artículo 949 del Código Civil peruano y el sistema registral permite que el perfeccionamiento de la compra pueda darse con o sin inscripción, lo que facilita fraudes inmobiliarios como la doble venta y vulnera el derecho de propiedad de los adquirentes.

La tesis realiza un aporte sustantivo al debate sobre la eficacia jurídica del sistema constitutivo en la transferencia de bienes inmuebles, al evidenciar las deficiencias normativas que permiten la coexistencia de actos perfeccionados sin inscripción. Su análisis cualitativo y comparativo destaca la incoherencia entre el artículo 949 del Código Civil peruano y el régimen registral, identificando esta

brecha como un foco de inseguridad jurídica y de riesgo para el adquirente de buena fe.

En su investigación, Santisteban (2023) *“La protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en suplantación de identidad o falsificación de documentos”*, indica lo siguiente:

La investigación tuvo como objetivo analizar la desprotección del propietario frente a terceros de buena fe en casos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación documental. Se utilizó una metodología cualitativa, descriptiva y no experimental, basada en el análisis documental de cinco casos de cancelación de asientos registrales. Los resultados muestran que la protegida normativa solo al tercero, dejando desamparado al propietario legítimo, y que el fraude se facilita por la participación de los notarios. Como conclusión, se propone implementar mecanismos de seguridad jurídica que brinden protección equilibrada a

ambas partes, incluyendo un fondo de seguros financiado por notarios responsables para resarcir los daños ocasionados.

La investigación de Santisteban (2023) evidencia una seria asimetría normativa que prioriza la protección del tercero de buena fe en detrimento del propietario legítimo, especialmente en casos de fraude inmobiliario por suplantación o falsificación. Su análisis de casos concretos revela fallas estructurales en el sistema registral y la insuficiente fiscalización notarial. Destaca la necesidad de reformas que equilibren la seguridad jurídica entre ambas partes, proponiendo mecanismos compensatorios innovadores como un fondo de seguros notarial. Este aporte fortalece la discusión doctrinal sobre la responsabilidad funcional y la tutela efectiva de la propiedad en contextos de fraude.

Bravo (2022), *“La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú”*, dice:

La investigación tuvo como objetivo determinar cómo la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción brecha como un foco de inseguridad jurídica y de riesgo para el adquirente de buena fe.

En su investigación, Santisteban (2023) *“La protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en suplantación de identidad o falsificación de documentos”*, indica lo siguiente:

La investigación tuvo como objetivo analizar la desprotección del propietario frente a terceros de buena fe en casos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación documental. Se utilizó una metodología cualitativa, descriptiva y no experimental, basada en el análisis documental de cinco casos de cancelación de asientos registrales. Los resultados muestran que la protegida normativa solo al tercero, dejando desamparado al propietario legítimo, y que el fraude se facilita por la participación de los notarios. Como conclusión, se propone implementar mecanismos de seguridad jurídica que brinden protección equilibrada a

ambas partes, incluyendo un fondo de seguros financiado por notarios responsables para resarcir los daños ocasionados.

La investigación de Santisteban (2023) evidencia una seria asimetría normativa que prioriza la protección del tercero de buena fe en detrimento del propietario legítimo, especialmente en casos de fraude inmobiliario por suplantación o falsificación. Su análisis de casos concretos revela fallas estructurales en el sistema registral y la insuficiente fiscalización notarial. Destaca la necesidad de reformas que equilibren la seguridad jurídica entre ambas partes, proponiendo mecanismos compensatorios innovadores como un fondo de seguros notarial. Este aporte fortalece la discusión doctrinal sobre la responsabilidad funcional y la tutela efectiva de la propiedad en contextos de fraude.

Bravo (2022), *“La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú”*, dice:

La investigación tuvo como objetivo determinar cómo la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción brecha como un foco de inseguridad jurídica y de riesgo para el adquirente de buena fe.

En su investigación, Santisteban (2023) *“La protección legal del propietario afectado por el tercero de buena fe en suplantación de identidad o falsificación de documentos”*, indica lo siguiente:

La investigación tuvo como objetivo analizar la desprotección del propietario frente a terceros de buena fe en casos de fraude inmobiliario por suplantación de identidad o falsificación documental. Se utilizó una metodología cualitativa, descriptiva y no experimental, basada en el análisis documental de cinco casos de cancelación de asientos registrales. Los resultados muestran que la protegida normativa solo al tercero, dejando desamparado al propietario legítimo, y que el fraude se facilita por la participación de los notarios. Como conclusión, se propone implementar mecanismos de seguridad jurídica que brinden protección equilibrada a

ambas partes, incluyendo un fondo de seguros financiado por notarios responsables para resarcir los daños ocasionados.

La investigación de Santisteban (2023) evidencia una seria asimetría normativa que prioriza la protección del tercero de buena fe en detrimento del propietario legítimo, especialmente en casos de fraude inmobiliario por suplantación o falsificación. Su análisis de casos concretos revela fallas estructurales en el sistema registral y la insuficiente fiscalización notarial. Destaca la necesidad de reformas que equilibren la seguridad jurídica entre ambas partes, proponiendo mecanismos compensatorios innovadores como un fondo de seguros notarial. Este aporte fortalece la discusión doctrinal sobre la responsabilidad funcional y la tutela efectiva de la propiedad en contextos de fraude.

Bravo (2022), *“La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral, en la zona registral de Lima-Perú”*, dice:

La investigación tuvo como objetivo determinar cómo la ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario afecta la inscripción registral en Lima, Perú. Se analizó la tensión entre el derecho de propiedad del propietario despojado y la protección del tercero adquirente basada en la buena fe y la seguridad jurídica del registro. La metodología se centró en el análisis normativo

y doctrinario, considerando la presunción legal y la apariencia jurídica generada en el registro. Se concluyó que los contratos de compraventa fraudulentos carecen de relevancia jurídica y que las inscripciones registrales derivadas deben ser anuladas, garantizando la seguridad jurídica con justicia. Además, se recomendó indemnizar al tercero afectado por el Estado y la notaría de forma solidaria.

El estudio realiza un aporte significativo al abordar la afectación de la inscripción registral en casos de fraude inmobiliario sin contrato válido, destacando la necesidad de armonizar la seguridad jurídica registral con los principios de justicia material. Su análisis normativo-doctrinario pone en

evidencia que los actos fraudulentos carecen de eficacia jurídica, por lo que sus inscripciones deben anularse para restablecer el derecho del propietario legítimo. Asimismo, propone un mecanismo de indemnización solidaria entre el Estado y la notaría, que busca equilibrar la protección del tercero de buena fe con la responsabilidad institucional. Este enfoque contribuye a fortalecer la confianza en el sistema registral y promueve una doctrina más equitativa frente al fraude inmobiliario.

En su estudio, Rabanal (2021) *“La Fe Pública Registral, en los casos de fraude inmobiliario, a propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el Expediente. N° 00018- 2015-PI/TC”*, señala lo siguiente:

El estudio tiene como objetivo analizar críticamente la aplicación del principio de fe pública registral en casos de fraude inmobiliario, especialmente cuando se prioriza la protección del tercero registral sobre el derecho del propietario legítimo. La metodología empleada es de carácter dogmático-documental, basada en el análisis histórico, lógico y normativo de la legislación, jurisprudencia y doctrina relevante. Se examina la Ley N° 30313 y la sentencia del Tribunal Constitucional que avala dicha protección, a pesar de que el origen de la titularidad del tercero es ilícito. Como conclusión, se sostiene que aplicar la fe pública registral en estos casos incentiva la comisión de delitos contra la fe pública y vulnera normas de orden público, por lo que no debería prevalecer sobre el derecho de propiedad.

El autor advierte que proteger al tercero registral de mala procedencia fomenta la impunidad y debilita la función ética del registro. Propone una revisión jurisprudencial y legislativa que limite la fe pública registral ante evidencias de fraude. Este estudio contribuye a reforzar una visión garantista y equilibrada entre seguridad jurídica y justicia material, evitando que el registro legitime actos ilícitos y consolidando la primacía del derecho de propiedad legítimo.

En su estudio Gil (2020) *“La aplicación de la Fe pública registral y el Derecho de propiedad en el Sistema consensual de transferencia de Inmuebles”*, señala lo siguiente:

El objetivo de la investigación es analizar la aparente incompatibilidad normativa entre la protección constitucional de la propiedad y la aplicación del principio de fe pública registral en casos de transferencia fraudulenta de bienes. Se emplea una metodología jurídico-doctrinaria y de análisis de casos, revisando la normativa constitucional y civil, así como la jurisprudencia relevante. Se concluye que, aunque la ley protege la propiedad y exige consentimiento real para la transferencia, en la práctica la inexactitud registral y el principio de fe pública pueden despojar al verdadero propietario, generando desconfianza en el sistema de justicia. El estudio evidencia que el problema radica más en la aplicación indebida o desproporcionada de las normas que en una real incompatibilidad normativa.

El autor subraya que la armonización entre seguridad registral y justicia material requiere una interpretación equilibrada que respete el consentimiento real como elemento esencial de la propiedad. Además, resalta la necesidad de fortalecer la fiscalización notarial y registral para evitar inexactitudes. Este aporte doctrinal refuerza la importancia de una aplicación prudente y proporcional de la fe pública registral, consolidando la confianza en el sistema jurídico y registral.

2.1.3. Locales

Condori (2023), “Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la SUNARP”, indica: El objetivo de la investigación fue proponer la modificación normativa del principio de buena fe pública registral, regulado en el artículo 2014 del Código Civil, debido a problemas de interpretación y la introducción de la revisión de títulos archivados que afecta la armonía del sistema registral. La metodología fue cualitativa, de tipo básica y

propositiva jurídica, con diseño documental y técnicas de análisis de documentos y contenido. Los resultados evidenciaron la incompatibilidad de la revisión de títulos archivados con el sistema registral peruano y la tendencia hacia una interpretación basada en la buena fe diligente. Se concluyó que es necesario modificar el principio, derogando la revisión de títulos archivados e incorporando expresamente la exigencia de conducta diligente y prudente en la buena fe.

El autor propone derogar la revisión de títulos archivados e incorporar expresamente la buena fe diligente y prudente, fortaleciendo así la coherencia entre el principio registral y la función garantista del sistema. Este planteamiento promueve una interpretación moderna y funcional del registro, orientada a la transparencia y previsibilidad jurídica. En suma, su propuesta contribuye a perfeccionar la normativa registral peruana, reforzando la seguridad y confianza en las transacciones inmobiliarias.

2.2. Bases Teóricas

2.1.1. El derecho de propiedad

El derecho de propiedad constituye uno de los pilares del sistema jurídico civil y constitucional, al garantizar al titular el ejercicio pleno de sus facultades de uso, disfrute, disposición y reivindicación de los bienes, dentro de los límites que impone el ordenamiento jurídico. En la actualidad, la doctrina y la jurisprudencia coinciden en que este derecho no es absoluto, sino que está condicionado por su función social y por la necesidad de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico patrimonial (Irazola, 2023; Tantaleán, 2020; Gálvez, 2021).

Desde una perspectiva teórica, Irazola (2023) define el derecho de propiedad como “el conjunto de facultades jurídicas que permiten al titular usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, dentro de los límites y con las obligaciones que impone el ordenamiento, configurándose como un derecho subjetivo con función social y económica”. Esta definición enfatiza que el dominio no puede concebirse como un poder ilimitado, sino como una relación jurídica sujeta al cumplimiento de deberes sociales. En este sentido, la propiedad se concibe como un instrumento de equilibrio entre los intereses individuales y los objetivos colectivos, en consonancia con el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, que reconoce el derecho de propiedad “en armonía con el bien común”.

En la misma línea, Tantaleán (2020) sostiene que “el derecho de propiedad es una institución constitucional y civil que reconoce al titular el poder jurídico de dominar un bien, pero cuyo ejercicio debe armonizarse con los fines del Estado y el respeto a los derechos de terceros”. Esta concepción integra la visión jurisprudencial del Tribunal Constitucional peruano, el cual ha señalado reiteradamente que el dominio no puede ejercerse de manera arbitraria ni al margen de su función social (STC N.º 00018-2015-PI/TC; STC N.º 06287-2006-PA/TC). En consecuencia, el derecho de propiedad adquiere un carácter relativo y condicionado, donde el principio de proporcionalidad actúa como límite legítimo frente a posibles excesos del propietario.

Por su parte, Gálvez (2021) aporta una visión moderna al conceptualizar la propiedad como “una relación jurídica compleja entre el titular, el bien y la comunidad, en la que confluyen derechos de exclusión y deberes de cooperación, sustentada en la seguridad jurídica como valor estructural del orden civil” (*Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica*). Este enfoque introduce el elemento de corresponsabilidad social en el ejercicio del dominio, señalando que la propiedad no solo protege el interés individual del titular, sino también la

confianza colectiva en el sistema registral y notarial. Así, la seguridad jurídica emerge como una condición necesaria para la estabilidad de las relaciones patrimoniales y la efectividad del tráfico inmobiliario.

2.1.1.1. La propiedad en el Derecho Civil

En el Derecho Civil, la propiedad constituye el eje estructural del régimen patrimonial, al conferir al titular la potestad jurídica de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien dentro de los límites legales. La doctrina contemporánea ha superado la concepción clásica de propiedad como derecho absoluto, reconociendo que su ejercicio está condicionado por la función social, el respeto a los derechos de terceros y la finalidad del bien común (Irazola, 2023; Tantaleán, 2020; Abarca, 2021). En este contexto, la propiedad no solo es un derecho subjetivo, sino también una institución constitucional que articula las relaciones entre el individuo, el Estado y la sociedad.

Según Abarca (2021), la propiedad cumple una doble función: proteger la titularidad legítima del bien y garantizar la seguridad jurídica del tráfico patrimonial. En su estudio sobre la duplicidad de partidas registrales, el autor destaca que la propiedad debe interpretarse en clave constitucional, como un derecho fundamental que salvaguarda tanto la posesión como la estabilidad de las relaciones jurídicas. Esta visión se complementa con la de Tantaleán (2020), quien sostiene que la propiedad “no puede concebirse como un poder jurídico ilimitado, sino como un derecho que debe ejercerse en armonía con los fines sociales del Estado”. De esta manera, el Tribunal Constitucional peruano ha reafirmado que la propiedad está sujeta a restricciones legítimas que respondan al interés público, conforme a los artículos 70 y 73 de la Constitución Política del Perú.

Por su parte, Irazola (2023) propone una reinterpretación del derecho de propiedad en el contexto de las transformaciones sociales y tecnológicas

actuales. En su artículo *Redimensionando la propiedad en el Perú*, el autor argumenta que el concepto de dominio debe entenderse como un derecho dinámico y relacional, que trasciende la idea de exclusión para incorporar deberes de cooperación social y sostenibilidad ambiental. Esta visión se vincula con la teoría funcionalista del derecho civil moderno, que busca equilibrar la titularidad individual con el cumplimiento de fines colectivos. Así, la propiedad se convierte en un mecanismo de orden económico y social, sustentado en la seguridad jurídica sustantiva más que en la mera formalidad registral (Gálvez, 2021).

En la doctrina reciente, Gálvez (2021) enfatiza la necesidad de fortalecer la relación entre la propiedad y la seguridad jurídica. En su estudio sobre la transferencia de la propiedad y los riesgos de fraude, advierte que la fe pública registral no debe prevalecer sobre la veracidad material de los actos jurídicos. La protección del tráfico inmobiliario, sostiene, debe complementarse con mecanismos de control de legalidad y verificación documental, de modo que la inscripción registral no se convierta en un instrumento de legitimación del fraude. En este sentido, el autor propone transitar hacia un modelo de propiedad responsable, basado en la buena fe objetiva y la diligencia reforzada del adquirente.

De otro lado, Menacho (2022), en su trabajo sobre los cánones interpretativos en el derecho civil peruano, destaca que la interpretación del derecho de propiedad debe realizarse desde los principios de razonabilidad, proporcionalidad y equilibrio entre derechos en conflicto. Este enfoque hermenéutico, de raíz constitucional, implica que las normas civiles relativas al dominio deben leerse a la luz de los valores superiores del ordenamiento, especialmente la justicia y la equidad. Por tanto, el derecho de propiedad no puede entenderse de manera aislada, sino como parte de un sistema normativo que protege tanto al propietario legítimo como a la colectividad.

Asimismo, Pérez (2021) propone que el derecho de propiedad se

analice bajo una perspectiva de equilibrio entre seguridad jurídica y justicia material, reconociendo que la tutela efectiva del propietario legítimo requiere revisar los límites de la fe pública registral. En contextos de fraude inmobiliario, la jurisprudencia debe ponderar la buena fe del adquirente frente al derecho constitucional de propiedad, evitando que el formalismo registral ampare actos fraudulentos. Esta visión coincide con la doctrina comparada europea y latinoamericana, que aboga por una

“seguridad jurídica sustancial” basada en la verdad y la equidad (Valenzuela, 2020).

De este modo, la doctrina civil contemporánea concibe la propiedad como un derecho tridimensional: subjetivo, objetivo e institucional. En su dimensión subjetiva, protege al titular frente a interferencias arbitrarias; en su dimensión objetiva, impone límites orientados al interés general; y en su dimensión institucional, constituye un pilar del Estado de Derecho y del sistema económico. De este modo, la propiedad deja de ser un privilegio individual y se erige como una institución de justicia distributiva, orientada a garantizar la convivencia social, la seguridad jurídica y la tutela efectiva del derecho de los ciudadanos (Irazola, 2023).

2.1.1.2. La propiedad en el Derecho constitucional

El derecho de propiedad, tradicionalmente concebido como la facultad de usar, gozar y disponer de un bien, ha adquirido en el constitucionalismo contemporáneo una dimensión compleja que trasciende el mero dominio patrimonial. En el marco del Estado Social y Democrático de Derecho, la propiedad se configura como un derecho fundamental de doble naturaleza, al mismo tiempo individual y social, destinado a garantizar la dignidad de la persona y el bienestar general Gutiérrez Merino et al. (2025). En este sentido, el derecho constitucional peruano reconoce la propiedad como un derecho protegido por la Constitución (artículo 70), pero

condicionado al cumplimiento de una función social, conforme a los principios de justicia, equidad y solidaridad.

Desde una perspectiva teórica, Gutiérrez Merino et al. (2025) sostiene que la constitucionalización del derecho de propiedad en el Perú implica su reinterpretación a la luz del principio de dignidad humana y de la función social de los bienes. El autor advierte que el debate contemporáneo se centra en el equilibrio entre el derecho subjetivo del propietario y el interés público, particularmente en materia de vivienda, urbanismo y recursos naturales. En su estudio sobre “El derecho a la propiedad en el Estado peruano”, Fierro argumenta que la propiedad ya no puede ser vista como un poder absoluto, sino como una institución regulada por la justicia constitucional, cuyo ejercicio debe contribuir al desarrollo sostenible y la cohesión social.

Por su parte, Tantaleán (2020) analiza el derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano (TC), destacando que la jurisprudencia ha transitado desde un enfoque liberal clásico hacia una visión garantista, donde la propiedad es tutelada en tanto cumple una función social legítima. El autor examina sentencias como la STC N.º 00018-2015-PI/TC, donde el TC precisó que la propiedad “no es un derecho absoluto, sino uno cuya limitación se justifica cuando responde a un fin constitucionalmente válido”. En consecuencia, la propiedad se somete a los principios de razonabilidad, proporcionalidad y finalidad pública, reafirmando la prevalencia del interés general sobre el interés individual.

En este mismo sentido, Irazola (2023) plantea la necesidad de “redimensionar la propiedad” como una categoría jurídica y social. Desde una aproximación teórico-funcional, el autor propone que la propiedad debe entenderse como un derecho relacional, que equilibra las prerrogativas del titular con los deberes de cooperación social y respeto ambiental. Este planteamiento coincide con la doctrina constitucional moderna, que reconoce la propiedad sostenible como un instrumento de armonización

entre el crecimiento económico y la protección de los derechos colectivos. De acuerdo con el autor, la consolidación de esta visión requiere fortalecer la seguridad jurídica sustantiva frente a la mera formalidad registral.

Desde la doctrina comparada, Carpio (2022) destaca que la propiedad, como derecho fundamental, debe analizarse en conexión con los derechos sociales y ambientales. En su estudio sobre *La función social del derecho de propiedad en el ordenamiento peruano*, el autor sostiene que la interpretación constitucional exige reconocer límites legítimos impuestos por el Estado, tales como la expropiación por necesidad pública, la regulación ambiental o el acceso equitativo al suelo urbano. En tal sentido, la propiedad deja de ser una prerrogativa individualista y se convierte en una herramienta de redistribución y equilibrio social.

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano ha consolidado este enfoque, reconociendo que la propiedad solo puede gozar de protección plena cuando se ejerce conforme a su función social. En la STC N.º 0009-2019-PI/TC, el Tribunal enfatizó que el contenido esencial de la propiedad no se agota en la titularidad formal, sino que incluye su función económica y social en favor del interés colectivo. Además, en la Casación N.º 2239-2020/Lima, la Corte Suprema reiteró que el principio de seguridad jurídica registral no puede prevalecer sobre el derecho constitucional de propiedad cuando se demuestra la existencia de fraude o simulación. Estas decisiones confirman una tendencia hacia la materialización del

derecho de propiedad, que prioriza la justicia y la verdad sobre el formalismo registral.

Doctrinalmente, este proceso refleja el tránsito del modelo civilista de propiedad absoluta hacia un modelo constitucional de propiedad responsable. Como sostiene Gutiérrez Merino et al. (2025) (2021), la propiedad es un derecho “jurídicamente garantizado, pero moralmente

condicionado”, en el cual la titularidad implica deberes correlativos hacia la comunidad. Esta concepción responde al principio de solidaridad consagrado en el artículo 44 de la Constitución, que impone al Estado la obligación de promover la justicia social y el bienestar general. Por ello, el derecho de propiedad debe ejercerse bajo los parámetros de función, responsabilidad y sostenibilidad.

A nivel teórico, la doctrina contemporánea ha identificado tres dimensiones del derecho de propiedad: la subjetiva, la objetiva y la institucional. La dimensión subjetiva protege el derecho del individuo frente a injerencias arbitrarias del Estado o de terceros. La dimensión objetiva establece límites y deberes orientados al interés público. Finalmente, la dimensión institucional configura la propiedad como un pilar estructural del orden jurídico y económico (Tantaleán, 2020). Esta triple perspectiva se encuentra alineada con los estándares internacionales, como la Convención Americana sobre Derechos Humanos (artículo 21), que protege la propiedad privada siempre que su ejercicio no contravenga los intereses colectivos.

En ese sentido, el análisis teórico, doctrinario y jurisprudencial demuestra que la propiedad, en el Derecho Constitucional peruano, ha dejado de concebirse como un poder absoluto sobre las cosas, para convertirse en un derecho funcional orientado al cumplimiento de fines sociales y constitucionales. La evolución doctrinaria y judicial evidencia un consenso en torno a la necesidad de armonizar la titularidad privada con el interés común, garantizando tanto la seguridad jurídica como la justicia material. Este paradigma de propiedad responsable fortalece la legitimidad del Estado Constitucional, asegurando que el ejercicio del dominio se realice en consonancia con los valores superiores de la Constitución: la dignidad humana, la solidaridad y la justicia social.

De modo consecuente es posible afirmar que la propiedad en el Derecho Civil peruano ha evolucionado desde un enfoque patrimonialista hacia una visión constitucional y humanizada, en la que la función social, la

buena fe objetiva y la justicia material se convierten en sus ejes interpretativos fundamentales. Esta transformación doctrinaria y jurisprudencial evidencia la necesidad de articular la protección del tráfico jurídico con la defensa del propietario legítimo, consolidando así una concepción de la propiedad compatible con los fines del Estado Social y Democrático de Derecho.

2.2.2. La Buena Fe y el Sistema Registral

2.2.2.1. Definición y alcance

1. Fundamento teórico de la buena fe registral

Desde la perspectiva teórica, la buena fe puede entenderse en dos dimensiones: subjetiva y objetiva. La primera se refiere a la creencia interna del adquirente en la legitimidad del acto jurídico; la segunda, de carácter normativo, implica un comportamiento diligente y prudente conforme a estándares de razonabilidad. Según Gil (2020), el sistema registral peruano ha tendido a privilegiar la buena fe subjetiva –la confianza del adquirente en la validez del registro–, dejando de lado la exigencia de una buena fe activa y verificadora, propia de los sistemas más avanzados. En esta línea, la doctrina moderna coincide en que la buena fe objetiva debe incluir un deber de investigación y comprobación previa de la legitimidad del título y de la autenticidad de los documentos.

Condori (2023) propone reformar el artículo 2014 del Código Civil precisamente para incorporar la diligencia registral como elemento constitutivo de la buena fe. En su análisis sobre la adquisición de propiedad predial inscrita en la SUNARP, el autor argumenta que “la protección del tercero registral no puede sustentarse en la simple confianza ciega en la inscripción, sino en la conducta prudente y verificadora del adquirente”, pues solo así se armoniza la seguridad registral con la justicia material. Esta concepción se alinea con el principio de buena fe objetiva desarrollado en la doctrina alemana (*Treu und Glauben*) y recogido por el Tribunal Constitucional peruano (STC N.º 00018-2015-PI/TC).

La buena fe constituye uno de los principios cardinales del Derecho Civil y del sistema registral moderno. En el contexto jurídico peruano, su función no se limita a un deber moral, sino que se erige como un estándar jurídico objetivo, destinado a preservar la seguridad del tráfico inmobiliario y la confianza pública en los registros. Conforme al artículo 2014 del Código Civil, el tercero que adquiere de buena fe y a título oneroso un derecho inscrito goza de protección frente a eventuales vicios ocultos del título de su transferente. Sin embargo, la doctrina contemporánea ha advertido que esta protección no puede ser absoluta, sino que debe supeditarse al cumplimiento de deberes de diligencia razonable por parte del adquirente (Condori, 2023; Rivera, 2023).

2.2.2.2. *Distinción entre buena fe subjetiva y buena fe objetiva*

La distinción entre buena fe subjetiva y buena fe objetiva en el derecho peruano es fundamental para comprender la protección jurídica en la adquisición de derechos. La buena fe subjetiva se refiere a la creencia legítima e ignorancia de la irregularidad por parte del adquirente, es decir, un estado mental donde no se tiene conciencia de estar infringiendo una norma o derecho, lo que puede justificar la protección legal en ciertos casos, aunque no siempre es suficiente para legitimar actos jurídicos irregulares. Por otro lado, la buena fe objetiva implica un deber de diligencia y verificación rigurosa de los antecedentes registrales y documentales, reflejando un comportamiento externo conforme a un estándar de conducta que se espera del “*vir bonus*” o persona diligente y prudente. Esta buena fe objetiva impone obligaciones de información y cuidado para evitar daños o fraudes, y su incumplimiento puede invalidar la protección de la buena fe subjetiva (Obando, 2020). La jurisprudencia peruana ha enfatizado que la buena fe objetiva corrige el sistema jurídico en contra de quien no actúa con la debida diligencia, mientras que la buena fe subjetiva protege a quien actúa

sin conocimiento de la irregularidad, pero no legitima situaciones contrarias a derecho (Revista Advocatus, 2022). De este modo, la buena fe subjetiva es un elemento interno de creencia honesta, mientras que la buena fe objetiva es un estándar externo de comportamiento diligente y prudente, ambos necesarios para la seguridad jurídica en transacciones y registros públicos en el Perú

Escajadillo (2017) sostiene que el ordenamiento jurídico peruano protege a los terceros de buena fe, quienes deben ser tutelados cuando son afectados por hechos desconocidos para ellos, garantizando así la seguridad jurídica y la confianza en el sistema registral. Esta protección se refleja en el Código Civil, que, valida actos jurídicos realizados con apariencia de legitimidad, incluso cuando el transferente no es el verdadero titular (casos a non domino). El artículo 2014 del Código Civil introduce la buena fe registral, entendida por Mendoza (2020) como subjetiva, basada en el desconocimiento del tercero sobre defectos en el registro. La sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-AI/TC establece criterios para la diligencia del tercero, como revisar asientos y títulos, y verificar la posesión del inmueble, aunque esta exigencia ha sido criticada por Mendoza (2020) por desvirtuar la confianza en el registro. Además, se advierte que exigir la verificación posesoria puede desestabilizar el sistema registral al dar excesivo peso a la realidad extrarregistral. En ese sentido, puede afirmarse que el concepto de buena fe en el Perú ha evolucionado para incluir desconocimiento, diligencia y prudencia, aunque su aplicación práctica genera controversias sobre su alcance y exigencias probatorias.

Espinoza (2020) enfatiza la importancia de la diligencia como elemento central de la buena fe objetiva, destacando que el adquirente debe realizar las verificaciones necesarias para asegurar la legitimidad de la transacción.

Bermúdez (2021) propone un enfoque humanizado en las decisiones judiciales, considerando las circunstancias particulares de cada caso y

buscando soluciones que protejan los derechos fundamentales de las partes involucradas.

2.2.2.3. Bases normativas

El artículo 2014 del Código Civil peruano reconoce la protección al tercero adquirente que cumple requisitos de inscripción y onerosidad. En octubre de 2012, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil abordó la aplicación de la fe pública registral en casos de falsificación de títulos, generando dos posturas contrapuestas. La primera ponencia sostuvo que el principio protege a terceros de buena fe, incluso si el acto previo es nulo o falso, basándose en el artículo 2014 del Código Civil, que no distingue la magnitud del vicio del título, garantizando así la seguridad jurídica del tráfico patrimonial (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, 2012). En contraste, la segunda ponencia argumentó que la fe pública no ampara a terceros cuando existen vicios radicales de nulidad, como la falsificación, pues el artículo 70 de la Constitución protege la inviolabilidad de la propiedad, evitando que actos ilícitos consumen derechos (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, 2012). La primera ponencia fundamentó su posición en la Casación N° 1845-2000-Junín, que protege la adquisición registral de buena fe frente a causas no inscritas, asegurando la confianza en el registro y la estabilidad del tráfico jurídico. Por su parte, la segunda ponencia enfatizó que admitir la protección en casos de falsificación equivaldría a legalizar un despojo, contraviniendo valores constitucionales (Matías, 2020). Finalmente, el Pleno adoptó mayoritariamente la segunda ponencia, privilegiando la protección constitucional del derecho de propiedad sobre la fe pública registral en casos de falsificación (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, 2012).

Por su parte, la Ley N° 30313 establece la obligación de verificar los títulos archivados en los Registros Públicos como medida para prevenir fraudes inmobiliarios, especialmente aquellos relacionados con la

suplantación de identidad y falsificación documental (Congreso del Perú, 2015). Esta ley regula el procedimiento de oposición a inscripciones en trámite y la cancelación administrativa de asientos registrales cuando se acreditan irregularidades, fortaleciendo la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (SUNARP, 2023). Además, incorpora el uso del servicio de Alerta Registral, que informa a los interesados sobre la presentación de títulos vinculados a una partida registral, permitiendo un control más efectivo y oportuno (Reglamento Ley N° 30313, 2021). El registrador, en el proceso de calificación, debe confrontar los títulos con los antecedentes registrales y verificar su validez, competencia de funcionarios y capacidad de otorgantes, incluyendo la revisión de títulos archivados para evitar inscripciones fraudulentas (Reglamento General de los Registros Públicos, 2018). Así, la ley y su reglamento buscan garantizar que solo se inscriban actos legítimos, protegiendo a los titulares reales y contribuyendo a la transparencia del sistema registral peruano.

2.2.2.4. Deberes de diligencia

En el tráfico inmobiliario, la buena fe objetiva impone al adquirente la obligación de actuar con cautela, verificación documental y razonable investigación del antecedente registral. Según Rivera (2023), el adquirente debe realizar las siguientes diligencias mínimas:

- a) Revisión del historial registral del bien y de las cargas inscritas.
- b) Comprobación de la autenticidad notarial y documental del título.
- c) Evaluación del precio y condiciones del contrato conforme al mercado.
- d) Verificación de identidad del transferente mediante mecanismos biométricos o digitales.

Estas exigencias responden al principio de buena fe diligente, cuyo incumplimiento puede excluir la protección del artículo 2014. En palabras de Rivera, “la fe pública registral no puede servir de refugio al negligente,

ni de escudo al fraude”.

La jurisprudencia peruana ha ido consolidando una tendencia hacia la ponderación entre la seguridad registral y la tutela del derecho de propiedad legítimo. En el Expediente N.º 00211-2014-0-0801-JR-CI-01 (Cañete), analizado por Espinoza (2024), se evaluó la validez de las sentencias sobre mejor derecho de posesión, concluyéndose que la calidad del razonamiento judicial debe fundarse no solo en la apariencia registral, sino también en la valoración sustancial de la buena fe del adquirente.

De igual modo, en la Casación N.º 2239-2020/Lima, la Corte Suprema determinó que la buena fe registral no ampara al tercero que “omitió verificar razonablemente la autenticidad de los documentos o la existencia de doble inscripción”. Así, la jurisprudencia peruana se orienta hacia una buena fe responsable, que exige una conducta activa y razonablemente diligente.

A nivel constitucional, la STC N.º 00018-2015-PI/TC reafirmó que “el principio de fe pública registral no puede prevalecer sobre el derecho constitucional de propiedad cuando el acto registral tiene origen fraudulento”.

En el tráfico inmobiliario, la buena fe objetiva impone al adquirente la obligación de actuar con cautela, verificación documental y razonable investigación del antecedente registral. Según Rivera (2023), el adquirente debe realizar las siguientes diligencias mínimas:

- e) Revisión del historial registral del bien y de las cargas inscritas.
- f) Comprobación de la autenticidad notarial y documental del título.
- g) Evaluación del precio y condiciones del contrato conforme al mercado.
- h) Verificación de identidad del transferente mediante mecanismos biométricos o digitales.

Estas exigencias responden al principio de buena fe diligente, cuyo incumplimiento puede excluir la protección del artículo 2014. En palabras de Rivera, “la fe pública registral no puede servir de refugio al negligente, ni de escudo al fraude”.

La jurisprudencia peruana ha ido consolidando una tendencia hacia la ponderación entre la seguridad registral y la tutela del derecho de propiedad legítimo. En el Expediente N.º 00211-2014-0-0801-JR-CI-01 (Cañete), analizado por Espinoza (2024), se evaluó la validez de las sentencias sobre mejor derecho de posesión, concluyéndose que la calidad del razonamiento judicial debe fundarse no solo en la apariencia registral, sino también en la valoración sustancial de la buena fe del adquirente.

De igual modo, en la Casación N.º 2239-2020/Lima, la Corte Suprema determinó que la buena fe registral no ampara al tercero que “omitió verificar razonablemente la autenticidad de los documentos o la existencia de doble inscripción”. Así, la jurisprudencia peruana se orienta hacia una buena fe responsable, que exige una conducta activa y razonablemente diligente.

A nivel constitucional, la STC N.º 00018-2015-PI/TC reafirmó que “el principio de fe pública registral no puede prevalecer sobre el derecho constitucional de propiedad cuando el acto registral tiene origen fraudulento”. Este pronunciamiento delimita el alcance del principio registral, subordinándolo al control de legalidad y a la buena fe objetiva del adquirente.

La doctrina reciente coincide en que la diligencia registral es el elemento que otorga legitimidad al sistema de fe pública. Bravo (2022) destaca que el fraude inmobiliario en el Perú se ve facilitado por la ausencia de un control efectivo del contrato de compraventa y la deficiente verificación documental. Por ello, propone implementar mecanismos preventivos –como la validación digital notarial y el cotejo de huellas

biométricas en SUNARP– para reforzar la confianza en el sistema.

En el derecho comparado, Silván (2022), al estudiar la doble venta inmobiliaria en España, sostiene que la protección del tercero registral depende de la concurrencia simultánea de tres requisitos: título oneroso, inscripción válida y buena fe diligente. Si el adquirente no demuestra haber actuado con precaución razonable, pierde la tutela del registro. Esta concepción ha sido adoptada por el derecho chileno y alemán, y progresivamente por la jurisprudencia peruana reciente.

El sistema registral peruano, inspirado en el principio de publicidad y confianza legítima, enfrenta hoy una tensión estructural entre seguridad formal y seguridad sustantiva. El exceso de formalismo ha llevado a casos donde el fraude se legitima por la sola inscripción, debilitando la tutela del propietario legítimo. Por ello, la doctrina contemporánea aboga por transitar hacia un modelo de seguridad sustancial, en el que la protección registral dependa de la verificación material y la conducta prudente del adquirente (Santisteban, 2023).

Desde un punto de vista teórico, la buena fe objetiva cumple una función de equilibrio normativo, pues modula la responsabilidad de los actores en el tráfico jurídico. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional y de la Corte Suprema evidencia una evolución garantista, donde el registro no es un fin en sí mismo, sino un instrumento al servicio de la justicia.

Finalmente, el principio de buena fe y el deber de diligencia no solo protegen al adquirente, sino que consolidan la confianza social en el sistema registral. Para lograr ello, es indispensable una reforma normativa del artículo 2014 del Código Civil, incorporando el estándar de “buena fe diligente”, y el fortalecimiento de los mecanismos tecnológicos de verificación notarial y digital.

2.2.2.4.1. Principios registrales en tensión

La Casación N° 11620-2016-Junín de la Corte Suprema peruana establece que el adquirente debe revisar no solo los asientos registrales, sino también los títulos archivados, conforme a la Ley N° 30313, que regula la oposición y cancelación de asientos por falsificación o suplantación de identidad. Sin embargo, Mendoza del Maestro (2020) critica esta exigencia, pues cuestiona la coexistencia del sistema registral con la necesidad de acudir al título archivado, lo que podría debilitar los principios de legitimación y oponibilidad. Además, Rabanal (2020) cita varias casaciones que consolidan la obligación del adquirente de verificar la posesión del inmueble para confirmar la legitimidad del transferente. Esta jurisprudencia refleja una tendencia a exigir mayor diligencia al tercero adquirente para proteger la seguridad jurídica y evitar fraudes, aunque genera debate sobre la carga probatoria y la efectividad del sistema registral en el Perú.

2.2.3. Sistema Registral

2.2.3.1. *Fines del registro y principios registrales*

El sistema registral peruano constituye un instrumento esencial de seguridad jurídica dentro del ordenamiento civil y constitucional. Su finalidad principal es garantizar la certeza y publicidad de los derechos reales, permitiendo que las relaciones patrimoniales sean estables, verificables y oponibles frente a terceros. En la actualidad, el registro no solo cumple una función técnica, sino también una función social y de justicia material, al servir como mecanismo de prevención de conflictos, protección del tráfico jurídico y tutela de la propiedad legítima (Condori, 2023; Rivera, 2023).

2.2.3.2. *Fines del sistema registral peruano*

Desde una perspectiva teórica, los fines del registro pueden agruparse en tres dimensiones: jurídica, económica y social. En su

dimensión jurídica, el registro busca proteger la fe pública y brindar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario mediante la publicidad formal de los derechos (Gil, 2020). En su dimensión económica, promueve la circulación de la riqueza y la inversión, al garantizar que los bienes inscritos puedan ser transferidos o gravados sin incertidumbre. Finalmente, en su dimensión social, contribuye a la formalización de la propiedad, especialmente en contextos de informalidad inmobiliaria, fortaleciendo la confianza ciudadana en el Estado (Pimentel, 2025).

Condori (2023) destaca que el registro cumple un papel esencial como “mediador entre la seguridad formal y la justicia material”. Sin embargo, advierte que su eficacia depende del cumplimiento del principio de legalidad y control de títulos, de modo que la inscripción no ampare actos viciados. De igual forma, Santisteban (2023) sostiene que el sistema registral peruano aún enfrenta debilidades estructurales, particularmente en la verificación documental y en la responsabilidad notarial frente a casos de fraude.

Desde una visión constitucional, Pimentel (2025) vincula los fines del registro con la tutela del derecho fundamental de propiedad y el principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 2 de la Constitución Política del Perú. El autor demuestra que existe una correlación directa entre la eficiencia registral y la reducción de conflictos legales por titularidad. Por ello, el registro debe concebirse no solo como un repositorio de datos, sino como un sistema de garantía de derechos.

2.2.3.3. Principios registrales: teoría y doctrina

Los principios registrales son los pilares que estructuran el sistema y orientan la interpretación y aplicación de las normas en materia registral. En el Perú, estos principios se encuentran recogidos en el Reglamento General de los Registros Públicos y la jurisprudencia administrativa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). Los

principales son: publicidad, legitimación, fe pública registral, prioridad, especialidad, rogación, legalidad, tracto sucesivo y buena fe.

a. Principio de publicidad

Este principio garantiza que los derechos inscritos sean conocidos por todos, generando oponibilidad frente a terceros. Gil (2020) explica que la publicidad confiere a los actos registrales una “presunción de cognoscibilidad”, permitiendo que el sistema funcione como un mecanismo de transparencia. Sin embargo, advierte que la publicidad no debe confundirse con veracidad absoluta, pues su eficacia depende de la legalidad del acto inscrito.

b. Principio de legitimación

De acuerdo con Rivera (2023), la legitimación otorga a los asientos registrales una presunción de exactitud y validez, protegiendo al titular inscrito. Este principio tiene un carácter instrumental, ya que confiere eficacia procesal y probatoria al registro. Sin embargo, dicha presunción es *iuris tantum*, es decir, admite prueba en contrario, especialmente ante supuestos de fraude o falsedad.

c. Principio de fe pública registral

El artículo 2014 del Código Civil establece que quien de buena fe y a título oneroso adquiere un derecho inscrito, queda protegido aunque el derecho del otorgante sea inválido. Este principio, sin embargo, no es absoluto. Según Condori (2023), su aplicación debe condicionarse a la diligencia objetiva del adquirente, incorporando estándares verificativos. Doctrinariamente, este principio tiene por finalidad preservar la confianza en el sistema registral, pero no puede prevalecer sobre la justicia material (Santisteban, 2023).

d. Principio de prioridad

La prioridad implica que el primero que inscribe tiene preferencia

frente a derechos incompatibles posteriores. En palabras de Silván (2022), quien analiza la doble venta inmobiliaria en España, “el registro resuelve los conflictos por orden de inscripción, no por mérito intrínseco del derecho”. En el Perú, este principio busca dar certeza cronológica al tráfico jurídico.

e. Principio de legalidad

Este principio obliga al registrador a calificar los títulos presentados, verificando su validez formal y material. Bravo (2022) resalta que el control de legalidad es la garantía esencial contra el fraude inmobiliario, pues evita que documentos falsos o nulos ingresen al registro. En ese sentido, el registrador no es un mero transcriptor, sino un funcionario garante de la juridicidad del sistema.

a. Principio de tracto sucesivo

De acuerdo con Pimentel (2025), este principio exige que toda inscripción derive de un antecedente registral válido, asegurando la continuidad de las titularidades. El tracto sucesivo impide transferencias o gravámenes sin relación jurídica previa, garantizando coherencia en la cadena de dominio.

b. Principio de especialidad

La especialidad implica la identificación precisa del bien y del derecho inscrito. En el caso peruano, este principio está vinculado al catastro registral, que permite distinguir inmuebles y evitar superposiciones. Su cumplimiento es fundamental para evitar conflictos territoriales y duplicidad de partidas (Condori, 2023).

El sistema registral peruano enfrenta el desafío de equilibrar la seguridad jurídica formal con la seguridad jurídica sustantiva. La primera garantiza la confianza en el registro; la segunda, la justicia material y la protección del propietario legítimo. Según Santisteban (2023), el exceso de formalismo ha permitido que el fraude inmobiliario se ampare en la

apariencia registral. Por ello, el registro debe evolucionar hacia un modelo garantista, donde la inscripción no sea un fin en sí mismo, sino un medio para proteger la verdad jurídica.

Doctrinalmente, autores como Gil (2020) y Condori (2023) coinciden en que los principios registrales deben interpretarse de manera sistémica y dinámica, en armonía con la Constitución y los derechos fundamentales. La buena fe objetiva y la diligencia del adquirente emergen como ejes interpretativos indispensables para fortalecer la legitimidad del sistema.

En términos prácticos, el fortalecimiento de la función registral requiere capacitación constante de los registradores, digitalización de procedimientos, interoperabilidad con notarías y verificación biométrica obligatoria. Estas medidas permitirían mejorar la trazabilidad de las operaciones y reducir los riesgos de fraude.

2.2.3.2. Seguridad jurídica registral en la doctrina

- **Fe pública registral:** protección de transacciones basada en información del registro, incluso ante vicios ocultos.

El principio de fe pública registral está orientado fundamentalmente a proteger al tercero adquirente de buena fe, quien, basándose en la confianza que le brinda el registro, adquiere un derecho del vendedor que aparece “legitimado” para disponer del bien inmueble conforme a la información consignada en el asiento registral. Por ello, si en el futuro el título que originó la transferencia resulta inválido o ineficaz, esta situación no afectará al adquirente, amparado por dicho principio, que es el eje central del sistema registral para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario (Rodríguez Velarde, 2018). Este principio está regulado

en el artículo 2014 del Código Civil y en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento del Registro (PUCP, 2020). La fe pública registral presume la exactitud y legitimidad de los asientos, protegiendo al tercero que adquiere a título oneroso y de buena fe, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. Sin embargo, existen limitaciones cuando se trata de falsificación de documentos o suplantación de identidad, casos en los que la protección puede quedar desplazada para salvaguardar derechos constitucionales como la inviolabilidad de la propiedad (Escajadillo, 2017). Por ende, el principio busca equilibrar la confianza en el registro con la protección del derecho real, constituyendo un pilar para la estabilidad y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario en el Perú.

- **Inviolabilidad de la propiedad** (Art. 70 Constitución): conflicto cuando se prioriza la apariencia registral sobre la titularidad real.

El artículo 70 de la Constitución Política del Perú establece que “el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley. Esta inviolabilidad implica que nadie puede afectar, desconocer o cuestionar la propiedad, y que el propietario no puede ser privado de su derecho salvo por causa justificada, declarada por ley y con indemnización previa y justa, conforme a lo previsto también en el artículo 2, inciso 16, que reconoce la propiedad como derecho fundamental (Constitución Política del Perú, 1993, arts. 2.16; 70). En este sentido, el principio de fe pública registral, cuando se entiende como norma absoluta y no como excepción, puede contradecir estos valores constitucionales, pues podría legitimar el despojo de un propietario sin que se verifique la diligencia del tercero adquirente ni la negligencia del titular afectado. Así, se corre el riesgo de despojar a un propietario para atribuir el bien a otro casi por azar, lo

cual resulta incompatible con la protección constitucional de la propiedad (Rabanal, 2020). Por ello, la interpretación del principio debe armonizarse con la inviolabilidad constitucional para evitar la legalización de actos ilícitos que vulneren derechos fundamentales.

2.2.3.3. Seguridad jurídica registral en la Jurisprudencia

- El Tribunal Constitucional del Perú, en la Sentencia N.º 00018-2015-PI/TC, precisó que la función del registro no es “legitimar actos ilícitos bajo apariencia formal”, sino servir a la justicia material. En consecuencia, la fe pública registral no puede prevalecer cuando la inscripción tiene origen fraudulento.
- Por su parte, la Corte Suprema, en la Casación N.º 2239-2020/Lima, estableció que la protección del tercero de buena fe exige una conducta diligente. Si el adquirente omite verificar la autenticidad de los documentos o la identidad del transferente, pierde la protección del artículo 2014. Esta jurisprudencia refuerza la transición hacia una fe pública condicionada por la buena fe objetiva.
- Asimismo, la SUNARP, mediante Resolución N.º 329-2022-SUNARP-TR-L, ha precisado que el principio de legalidad impone al registrador el deber de calificar integralmente los títulos, incluso respecto de aspectos materiales cuando se evidencie contradicción o inconsistencia documental.
- *Caso N.º 1168-98-Lambayeque*: validación de adquisiciones “a non domino” bajo fe pública registral

El fundamento jurídico de la primera ponencia se sustenta en la Casación N.º 1845-2000-Junín, que interpreta el artículo 2014 del Código Civil como la base del principio e instituto de la buena fe registral. Según esta interpretación, se protege

la adquisición de buena fe de quien aparece inscrito en el registro como titular, frente a cualquier intento de desconocer dicha adquisición basado en causas no inscritas previamente. Este principio responde a la necesidad de asegurar el tráfico patrimonial, protegiendo las adquisiciones realizadas por terceros que actúan confiados en la veracidad y completitud de los asientos registrales. Así, las inscripciones se consideran exactas y completas para terceros de buena fe, quienes adquieren derechos reales como propiedad, servidumbres o hipotecas, conforme a la jurisprudencia contenida en la Casación N° 1168-98-Lambayeque (Pleno Jurisdiccional Nacional Civil, 2012). Por otro lado, la tutela del verdadero propietario encuentra respaldo en el artículo 70 de la Constitución, que establece la inviolabilidad de la propiedad, evitando interpretaciones que legalicen despojos (Constitución Política del Perú, 1993). La función esencial del registro es informar y publicar las relaciones jurídicas sobre bienes, facilitando la seguridad en las transacciones y el acceso al crédito (Matías, 2020). En doctrina, la publicidad registral comprende la convalidación registral, que legitima el título por el solo hecho de su inscripción, subsanando eventuales defectos, incluso la nulidad del título (Matías, 2020). De esta forma, el principio de fe pública registral constituye un pilar para la estabilidad y confianza en el tráfico jurídico inmobiliario.

- Casación N° 3298-2020-JUNÍN

La *Casación N.º 3298-2020-JUNÍN*, resuelta por la Sala de Derecho Constitucional y Social Permanente de la Corte Suprema (Corte Suprema, 2020), constituye un pronunciamiento clave en la delimitación de los efectos de la nulidad de actos jurídicos en contextos de fraude

inmobiliario. El caso giró en torno a la impugnación de una compraventa realizada por quien no ostentaba la titularidad legítima del bien, lo que dio lugar a una acción de nulidad interpuesta por el propietario verdadero. La cuestión jurídica central radicó en determinar si la venta de cosa ajena, inscribible registralmente, puede mantenerse frente a la acción de nulidad y en qué medida la fe pública registral protege al tercero adquirente frente al derecho de propiedad legítimo.

- La Corte Suprema (2020) reconoció que el ordenamiento jurídico peruano no proscribe de forma absoluta la venta de cosa ajena, sino que admite su validez condicionada a la ausencia de dolo o conocimiento del adquirente sobre la ilegitimidad de la transacción. No obstante, precisó que cuando el vendedor carece de legitimidad y el acto encubre un fraude, el verdadero propietario conserva la facultad de solicitar la nulidad del acto jurídico, conforme a lo dispuesto en el artículo 219 del Código Civil. Este razonamiento reafirma que la validez formal de una inscripción registral no puede suplir la inexistencia de un derecho real preexistente ni blindar conductas fraudulentas.

Desde la perspectiva de la seguridad jurídica y de la fe pública registral, la Corte Suprema adoptó una posición equilibrada. Si bien reconoció la función económica y social del registro como instrumento de certeza en el tráfico jurídico, subrayó que la prioridad registral no puede prevalecer cuando se acredita la ilicitud del título o la simulación del negocio jurídico (Corte Suprema, 2020). En tal sentido, la sentencia reafirma que la seguridad registral no es absoluta, sino que debe coexistir con la protección efectiva del derecho de propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

En el plano doctrinario, esta decisión se alinea con la teoría de la buena fe objetiva, entendida como un estándar de conducta diligente, verificable y responsable (Espinoza, 2020). La buena fe objetiva exige

del adquirente una actuación prudente, que incluya la verificación de la legitimidad del titular registral, la autenticidad de los documentos y la congruencia de los antecedentes de dominio. En ese sentido, la sentencia implícitamente condiciona la protección del tercero adquirente a la acreditación de su diligencia y ausencia de culpa grave, conforme al principio general de responsabilidad en el tráfico jurídico.

El fallo también establece límites al formalismo registral, evitando que la apariencia de legitimidad de los asientos derive en la consolidación de fraudes. Como sostiene Bermúdez (2021), la aplicación mecánica del principio de prioridad registral sin un examen de fondo puede conducir a la revictimización de propietarios legítimos, por lo que el juez debe ponderar el interés público en la seguridad jurídica frente al interés individual en la propiedad. En esa misma línea, Carbonell (2019) advierte que los sistemas registrales formales, si carecen de controles tecnológicos y mecanismos de verificación biométrica, se vuelven vulnerables a la suplantación de identidad y la falsificación de documentos.

No obstante, la sentencia deja abierta la discusión sobre la carga probatoria en los casos de nulidad por fraude. Si bien el propietario afectado tiene la carga de demostrar la ilegitimidad del acto, la valoración judicial de la diligencia del adquirente requiere criterios objetivos que permitan distinguir entre la buena fe subjetiva (creencia honesta) y la buena fe objetiva (conducta razonablemente diligente). Al respecto, García Máñez (2018) enfatiza que la responsabilidad del adquirente no se limita a su creencia, sino que se extiende a la verificación activa de los elementos que conforman la legitimidad del acto.

Desde un enfoque práctico, la *Casación N.º 3298-2020-JUNÍN* implica que el adquirente que actúe sin verificar la autenticidad de los títulos o la identidad del vendedor no puede invocar la protección de la

fe públi registral. En consecuencia, se promueve una cultura jurídica de diligencia objetiva, en la que los operadores del mercado inmobiliario – notarios, abogados y compradores– deben realizar verificaciones exhaustivas antes de concretar la transacción. La omisión de tales actos de comprobación constituye, según la Corte Suprema (2020), una forma de negligencia incompatible con la buena fe exigida por el ordenamiento jurídico.

Para consolidar la coherencia entre seguridad registral y tutela del derecho de propiedad, se propone fortalecer los mecanismos de control registral y notarial, incorporando procedimientos de verificación biométrica, interconexión de bases de datos y sistemas de alerta temprana para prevenir inscripciones fraudulentas (Hager, 2020). Asimismo, resulta recomendable establecer criterios jurisprudenciales uniformes sobre la valoración de la diligencia del adquirente, definiendo estándares probatorios claros que garanticen la predictibilidad judicial.

De este modo, la *Casación N.º 3298-2020-JUNÍN* consolida una línea jurisprudencial que equilibra la seguridad jurídica registral con la tutela del derecho de propiedad, al subordinar la apariencia formal del registro a la legitimidad sustantiva del acto jurídico. Desde la óptica de la buena fe objetiva, la sentencia refuerza el deber de diligencia y verificación del adquirente, convirtiéndose en un referente para la consolidación de un modelo jurídico más justo, preventivo y orientado a la protección de derechos reales legítimos en contextos de fraude inmobiliario.

- *Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2020-2022):*

Los Plenos Jurisdiccionales Nacionales de 2020 y 2022 han abordado la exigencia de la buena fe objetiva y la priorización de la seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria, estableciendo criterios fundamentales

para la interpretación y aplicación del artículo 2014 del Código Civil. En particular, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil de 2020 resolvió, por mayoría, que la segunda compraventa de un bien inmueble realizada por el mismo vendedor a distinto comprador es nula cuando incurre en causales como finalidad ilícita, objeto jurídicamente imposible o contrariedad al orden público y buenas costumbres, reafirmando la nulidad de actos que impliquen la transferencia de un bien ajeno.

Este criterio se alinea con la jurisprudencia constitucional expresada en el Expediente 00018-2015-PI/TC, donde el Tribunal Constitucional reconoció la problemática del fraude inmobiliario en el Perú, señalando que la protección del tercero de buena fe basada en la fe pública registral no puede legitimar actos ilícitos como la falsificación de documentos o suplantación de identidad, que afectan el derecho de propiedad legítimo (Tribunal Constitucional, 2020). Sin embargo, también se enfatizó la necesidad de equilibrio para evitar la inseguridad jurídica que podría afectar a terceros diligentes.

Así, los Plenos Jurisdiccionales han sentado bases jurídicas claras para enfrentar el fraude inmobiliario, estableciendo la nulidad de actos fraudulentos y delimitando el alcance de la buena fe objetiva y la seguridad registral. No obstante, la tensión entre proteger la confianza en el registro y garantizar la tutela del derecho de propiedad legítimo sigue siendo un reto, especialmente en jurisdicciones como Tacna, donde la incidencia de fraudes y la complejidad probatoria requieren una aplicación cuidadosa y contextualizada de estos principios.

2.2.3.4. Fraude inmobiliario y sus efectos jurídicos

2.2.3.4.1. Modalidades de fraude

- Falsificación de firmas en escrituras públicas.

El fraude inmobiliario se manifiesta de diversas formas, incluyendo la falsificación de documentos, la inclusión maliciosa de cláusulas en contratos, la suplantación de identidad, prescripciones adquisitivas fraudulentas y la creación de empresas ficticias, constituyendo un delito que afecta gravemente tanto al individuo como a la sociedad (Alonzo, 2023). En el contexto peruano, se identifican modalidades específicas como: i) la apropiación de datos personales para apoderarse indebidamente de un inmueble; ii) el anuncio falso, donde un estafador se hace pasar por vendedor sin derecho alguno para obtener dinero de compradores; iii) la adjudicación fraudulenta, que implica usurpar la identidad del propietario real para vender la propiedad a terceros, afectando sus derechos; iv) la estafa desde el extranjero, en la que el supuesto propietario simula estar fuera del país para concretar ventas con anticipos económicos; y v) préstamos con intereses abusivos, dirigidos a personas vulnerables que hipotecan sus bienes en condiciones leoninas (Alonzo, 2023); Hegel, 2021; Urbanía, 2023). Entre estas, la suplantación de identidad y la falsificación documental son las principales técnicas utilizadas para transferir la propiedad a terceros de buena fe, quienes, según la legislación y jurisprudencia peruana, reciben protección legal, aunque ello perjudique al propietario original (Alonzo, 2023). Por ello, es fundamental que los adquirentes realicen una exhaustiva verificación registral y documental para evitar ser víctimas de estos fraudes.

- Suplantación de identidad del titular registral.

La suplantación de identidad consiste en hacerse pasar por otra persona, asumiendo sus características personales como nombre, estado civil o nacionalidad, para engañar a terceros (Bravo, 2021). Este ilícito se presenta en múltiples ámbitos económicos en

el Perú, como en telecomunicaciones, donde se obtienen líneas telefónicas a nombre de terceros para extorsión; en el sector financiero, para solicitar créditos o tarjetas fraudulentamente; en títulos valores, mediante la firma falsa de cheques o letras de cambio; y en redes sociales, donde la Ley N° 30096 sanciona la creación de perfiles falsos (Bravo, 2021; Urbania, 2023). También se detectan casos en concursos universitarios y en el ejercicio del derecho al sufragio. En el ámbito registral, la suplantación se diferencia de la falsificación documental porque el instrumento público presentado es auténtico, emitido por el funcionario competente, pero no refleja la verdadera voluntad del supuesto otorgante, quien fue usurpado (Bravo, 2021). Por ello, no encaja en el delito de falsificación de documentos (art. 427 del Código Penal), sino en la figura residual de falsedad genérica (art. 438), que sanciona la alteración intencional de la verdad mediante usurpación de nombre o identidad (Código Penal, 1991). Este delito protege la fe pública y se aplica cuando se causa perjuicio a terceros mediante engaños que afectan la verdad material (Bravo, 2021). Cabe destacar que el derecho fundamental a la identidad abarca atributos personales más amplios que el mero nombre, por lo que limitar la tipificación penal a la “usurpación de nombre” resulta insuficiente para abarcar todas las formas de suplantación (Bravo, 2021). En consecuencia, la suplantación de identidad en el ámbito registral constituye un grave riesgo para la seguridad jurídica y requiere medidas preventivas y sancionadoras adecuadas para proteger los derechos de los titulares legítimos.

2.2.3.4.2. Consecuencias del conflicto normativo

- **Para el propietario legítimo:** riesgo de despojo sin responsabilidad por la apariencia registral.

El conflicto normativo entre el derecho de propiedad y la fe

pública registral expone al propietario legítimo al riesgo de despojo sin responsabilidad por la apariencia registral generada por fraudes como suplantación de identidad o falsificación documental (Tribunal Constitucional del Perú, 2020). En estos casos, el tercero adquirente de buena fe obtiene protección registral, priorizando la seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad, aun cuando el propietario original no participó en la creación de la apariencia fraudulenta (Santisteban Calderón, 2023). Esto vulnera el principio *nemo plus iuris*, ya que el propietario legítimo pierde su derecho sin haber transferido voluntariamente el dominio (Notariado, 2015-2016). La jurisprudencia reconoce que, aunque el registro presume veracidad, su aplicación en contextos de fraude puede legalizar efectos delictivos, desprotegiendo al titular originario (Tribunal Constitucional del Perú, 2020). Se propone modificar el marco legal para equilibrar ambos derechos, derogando la revisión de títulos archivados y estableciendo un fondo estatal de indemnización solidaria (Santisteban, 2023). Además, se sugiere exigir conducta diligente al tercero adquirente, evitando la inmunidad registral en casos de vicios evidentes (Notariado, 2015-2016). Estas medidas buscan armonizar la inviolabilidad de la propiedad con la seguridad jurídica, garantizando justicia sin sacrificar derechos fundamentales (Tribunal Constitucional del Perú, 2020).

- **Para el tercer adquirente:** incertidumbre sobre validez de adquisiciones pese a diligencia registral.

Esta incertidumbre jurídica a venido de resolverse en parte con la modificatoria de artículo 2014 del Código Civil que a partir del mismo el colegiado de la Corte Suprema mediante sentencias desarrolló jurisprudencia a favor del titular propietario no inscrito ante registros públicos, cuales son destacadas en la casación 3098-2011 Lima de fecha 30 de Julio del 2012, donde el Colegiado de la

Corte Suprema mediante sentencia desarrolló jurisprudencia a favor del titular propietario no inscrito ante registros públicos que en el considerando décimo cuarto señaló “Que a mérito de los fácticos en su conjunto se evidencian que los adquirientes (...) tenían pleno conocimiento de la inexactitud del registro por cual había una información manifiesta a tener en cuenta sobre las consecuencias de su desconocimiento, pues el comprador estuvo en condiciones de constatar la posesión que gozaban a título de propietario la demandante, cual desacreditan la buena fe de los adquirientes y legalidad que conducen a la nulidad del acto jurídico en estos tipos de transacciones inmobiliarias, por ello es necesario y obligatorio verificar en el lugar de cualquier circunstancias y ocupación que podría afectar la transferencia de compra venta, teniendo en cuenta bajo que condición y título lo ocupan”.(Aronés & Arce, 2023). Como se puede verificar de las sentencias expedidas por la Corte Suprema siendo la Casación 3187-2013 Cajamarca y la Casación 1589-2016 Lima Norte donde se reitera que el Comprador diligente no solo intenta conocer quien lo ocupa sino también a que título lo ocupa. Por otro lado, al abordar el tema complejo del adquiriente registral en el Perú, donde se da diferentes enfoques jurídicos, a favor del adquiriente registral, quien amparándose en la información que brinda registros públicos asume titularidad del bien, pero el problema no es asumir una cierta postura al respecto, de igual se debe tener en cuenta la regulación distinta del artículo 2014 del Código Civil donde indica:

“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 (...) la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”

Ello quiere decir que la buena fe registral se aplica en la adquisición de cualquier derecho, real o personal, siendo uno de ellos el más importante el derecho de propiedad por tal debe ser clara la aplicación de la fe pública registral como un mecanismo de protección de derechos. Cabe considerar que la información de los títulos archivados como noticia nos parece también adecuado, aunque no agraden a muchos, pero seguimos siendo un sistema que depende de los títulos archivados, no debemos olvidar nuestra realidad dado que estamos ante un sistema nada infalible, hemos avanzado bastante pero no somos el sistema constitutivo, nuestra cultura es distinta cual se debe mejorar en atención a nuestra realidad nacional y justicia (Aronés & Arce, 2023).

2.2.3.4.3. Posturas sobre la Priorización Registral: Argumentos a Favor y en Contra de la Seguridad Registral

La priorización registral constituye uno de los debates más relevantes y controvertidos en el Derecho Civil y Registral contemporáneo. Este principio determina que los derechos inscritos en el Registro Público gozan de preeminencia frente a los no inscritos, conforme a los principios de prioridad y fe pública registral, los cuales buscan garantizar la seguridad jurídica del tráfico patrimonial (Condori, 2023; Pimentel, 2025). Bajo esta perspectiva, el registro no solo cumple una función de publicidad, sino que se erige en un instrumento de confianza y estabilidad para los agentes económicos, al asegurar que quien adquiere derechos confiando en la información registral no sea perjudicado por vicios ocultos o defectos del título del transferente.

Sin embargo, esta concepción formalista ha generado una amplia discusión doctrinaria y jurisprudencial sobre sus límites frente al derecho constitucional de propiedad y el principio de buena fe objetiva, especialmente en los casos de fraude inmobiliario. La controversia se centra

en determinar si la seguridad registral debe tener un carácter absoluto o condicionarse a la diligencia del adquirente y a la veracidad del título inscrito (Santisteban, 2023; Gil, 2020).

2.2.3.4.4. *Fundamentos de la Priorización Registral*

El sustento normativo de la priorización registral se encuentra en el artículo 2014 del Código Civil peruano, que consagra el principio de fe pública registral al disponer que el tercero de buena fe y a título oneroso mantiene su adquisición, aunque luego se anule o rescinda el derecho del transferente (Código Civil, 1984). Este principio tiene como finalidad dotar al tráfico jurídico inmobiliario de seguridad y estabilidad, asegurando que las inscripciones registrales sean confiables y que el adquirente no se vea perjudicado por irregularidades previas no inscritas (Gil, 2020).

En la misma línea, Silván (2022) afirma que la fe pública registral protege la confianza legítima del adquirente y constituye una garantía de previsibilidad en el tráfico patrimonial, lo que resulta esencial para el desarrollo económico y la seguridad jurídica del Estado. Desde una perspectiva comparada, en los sistemas español y alemán, el registro tiene incluso valor constitutivo, garantizando que “lo inscrito prevalece sobre lo no inscrito” y blindando al tercero de buena fe frente a vicios ocultos en la cadena de transmisión.

2.2.3.4.5. *Posturas Doctrinarias a Favor de la Priorización Registral*

Los defensores de la seguridad registral sostienen que la certeza jurídica y la estabilidad patrimonial constituyen pilares indispensables para el desarrollo económico y la formalización de la propiedad. Según Rivera (2023) y Gil (2020), el principio de prioridad registral promueve la confianza en el tráfico jurídico y evita la paralización de las transacciones inmobiliarias, lo que a su vez fortalece la economía formal y el crédito

hipotecario.

Entre los principales argumentos a favor destacan:

1. **Protección del tráfico jurídico:** La prioridad registral garantiza la preeminencia de los derechos inscritos y protege al adquirente de buena fe, generando confianza en el mercado inmobiliario (Silván, 2022; Ortiz, 2024).
2. **Presunción de legitimidad y veracidad:** Los asientos registrales gozan de una presunción *iuris tantum* de autenticidad, lo que permite a los terceros confiar razonablemente en la información pública (Condori, 2023; SUNARP, 2022).
3. **Promoción de la eficiencia y formalización:** La inscripción prioritaria fomenta la formalización del mercado inmobiliario y reduce la litigiosidad (Pimentel, 2025).
4. **Seguridad jurídica y estabilidad patrimonial:** La prioridad otorga certeza sobre quién es el titular legítimo, reduciendo la incertidumbre y los conflictos (Rivera, 2023).

El Tribunal Registral (2024) ha reconocido que la prioridad temporal protege a los adquirentes diligentes y asegura la integridad del sistema registral. De esta manera, la seguridad registral se configura como una manifestación de la seguridad jurídica formal, indispensable para garantizar el orden patrimonial y la fe pública.

2.2.3.4.6. Posturas Doctrinarias en Contra de la Priorización Registral

Frente a la visión formalista, otra corriente doctrinaria –de corte crítico y garantista– advierte que la priorización absoluta puede vulnerar el derecho de propiedad del verdadero titular y favorecer el fraude inmobiliario. Según Santisteban (2023), la aplicación rígida de la fe pública registral ha conllevado a la desprotección del propietario legítimo, pues el sistema ampara al tercero inscrito incluso cuando la inscripción tiene origen ilícito.

Rabanal (2021) sostiene que el formalismo excesivo desvirtúa la finalidad del registro, convirtiéndolo en un fin en sí mismo y no en un

instrumento de veracidad jurídica. Por su parte, Bravo (2022) resalta que muchos fraudes se producen porque el adquirente no actúa con diligencia, limitándose a confiar en la apariencia del registro sin verificar la autenticidad del título o la identidad del vendedor.

Los principales argumentos en contra son:

1. Desprotección del propietario legítimo: El registro no siempre refleja la realidad jurídica y, en ocasiones, ampara actos fraudulentos (Santisteban, 2023).
2. Formalismo excesivo: La confianza absoluta en el registro desvincula al sistema de la verdad material (Rabanal, 2021).
3. Falta de diligencia del adquirente: La buena fe subjetiva debe ser reemplazada por una buena fe objetiva, sustentada en una conducta verificadora (Bravo, 2022).
4. Contradicción con la función social de la propiedad: La protección registral no puede prevalecer sobre los derechos fundamentales ni sobre el principio de justicia material (Gil, 2020).

En el plano jurisprudencial, la Sentencia del Tribunal Constitucional N.º 00018-2015-PI/TC (2020) determinó que la fe pública registral no puede amparar actos ilícitos ni prevalecer sobre el derecho de propiedad constitucionalmente protegido, estableciendo que la seguridad registral debe interpretarse conforme al principio de razonabilidad. Asimismo, la Casación N.º 2239-2020/Lima ratificó que la buena fe registral no protege a quien actúa con negligencia o falta de verificación mínima del título.

2.2.3.4.7. *Perspectiva de Equilibrio: Seguridad Registral y Justicia Material*

El debate actual en la doctrina peruana apunta hacia una posición de equilibrio, que busca armonizar la seguridad formal del registro con la justicia sustancial. Condori (2023) propone que la protección registral solo debe operar cuando el adquirente ha actuado con diligencia razonable y la

inscripción carece de indicios de fraude. De manera similar, Pimentel (2025) sugiere que la verdadera seguridad jurídica reside en la correspondencia entre el registro y la realidad extrarregistral.

Este enfoque se alinea con el principio de buena fe objetiva, que impone al adquirente el deber de verificar la legitimidad del título, la identidad del transferente y la situación jurídica del bien. A su vez, el Tribunal Constitucional ha sostenido que la seguridad jurídica formal debe subordinarse a la justicia material y al principio de tutela judicial efectiva, a fin de evitar la legitimación de actos nulos o fraudulentos.

Por tanto, la priorización registral no debe ser absoluta, sino ponderada y condicionada al cumplimiento del deber de diligencia, en concordancia con los valores de veracidad y proporcionalidad del Estado constitucional de derecho.

La controversia en torno a la priorización registral revela una tensión estructural entre dos pilares del Estado de Derecho: la seguridad jurídica y la justicia. Mientras la primera ofrece previsibilidad y confianza al tráfico jurídico, la segunda garantiza la protección efectiva de los derechos fundamentales.

En consecuencia, la doctrina contemporánea aboga por una seguridad registral responsable, basada en la buena fe objetiva, el control de legalidad y la transparencia documental (Ortiz, 2024; Torres, 2020). Esta concepción exige reformar el artículo 2014 del Código Civil, incorporando expresamente el estándar de “buena fe diligente”, y fortalecer el rol de los registradores y notarios como garantes de autenticidad documental y legalidad de los actos inscritos.

Así, la seguridad registral no debe entenderse como inmunidad del registro, sino como una garantía condicionada a la verdad jurídica y la conducta prudente de los intervinientes. Solo de esta forma es posible compatibilizar la estabilidad formal del sistema con los fines de justicia material y protección del derecho de propiedad legítima.

La priorización registral cumple un papel esencial en el orden jurídico

peruano, al brindar estabilidad y confianza al tráfico inmobiliario. No obstante, su aplicación absoluta puede generar desequilibrios e injusticias, especialmente frente a fraudes inmobiliarios. El reto contemporáneo consiste en encontrar un equilibrio armónico entre la seguridad formal del registro y la justicia sustantiva, de modo que la fe pública registral opere únicamente cuando el adquirente haya actuado con buena fe objetiva y diligencia verificadora. Este paradigma permitirá consolidar un modelo de seguridad jurídica sustancial, donde la formalidad registral no sea un fin, sino un medio al servicio de la verdad y la justicia.

2.2.3.4.8. Críticas desde la protección patrimonial

El principio de prioridad registral, regulado en el artículo 2016 del Código Civil peruano, establece que la preferencia entre derechos inscritos se determina por el orden temporal de su inscripción, lo que garantiza la seguridad y estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario (Ortiz, 2024). Sin embargo, desde la perspectiva de la protección patrimonial, este principio ha recibido críticas por vulnerar el derecho fundamental a la propiedad, al privilegiar la inscripción registral sobre la realidad material del derecho (Rabanal, 2020). La prioridad excluyente impide inscribir títulos incompatibles con otros previamente inscritos, incluso si estos últimos carecen de legitimidad real, lo que puede generar despojos injustos (Tribunal Registral, 2024; SUNARP, 2022). La doctrina señala que esta rigidez puede afectar derechos reales legítimos, pues la protección se centra en la apariencia registral más que en la verdad sustancial (Salvatierra & Tarazona, 2023). Asimismo, la jurisprudencia ha reconocido la necesidad de equilibrar la seguridad jurídica con la tutela efectiva del derecho de propiedad, evitando que el registro se convierta en un instrumento para legalizar fraudes o injusticias (Casación N° 1709-2018, Corte Suprema). En consecuencia, se propone una interpretación sistemática del principio que permita compatibilizar la prioridad registral con la protección patrimonial y

constitucional (Vargas, 2023). Así, la crítica principal radica en que la prioridad registral, si se aplica de manera absoluta, puede vulnerar derechos fundamentales y la justicia material • Ineficacia de medidas tecnológicas (ej. sistemas biométricos) para prevenir fraudes complejos.

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) ha adoptado diversas medidas para combatir el fraude inmobiliario, que van más allá de la emisión de normas regulatorias, incorporando tecnologías de la información y comunicación (TICs) en sus procedimientos registrales (Rojas, 2018). La implementación de estas TICs ha sido clave para mejorar la detección y prevención de fraudes, reduciendo significativamente la posibilidad de que estos se repitan, y facilitando un cumplimiento más eficiente y menos resistido por los usuarios (Sunarp, 2018; Rojas, 2018). Estas herramientas tecnológicas, formalizadas mediante resoluciones administrativas en el marco del principio de legalidad previsto en la Ley N° 27444, incluyen sistemas como la Alerta Registral y la Inmovilización Temporal de Partidas, que permiten a los titulares recibir notificaciones sobre movimientos en sus partidas y bloquear inscripciones sospechosas (Sunarp, 2018; Cuaderno Borrador, 2025). Además, la Sunarp trabaja en la actualización normativa para integrar nuevas funcionalidades como la Alerta Clonación y la Alerta SIGM, fortaleciendo así la seguridad jurídica y la protección patrimonial frente a fraudes documentarios y suplantación de identidad (Cuaderno Borrador, 2025). En síntesis, la incorporación de TICs representa un avance sustancial en la lucha contra el fraude inmobiliario, complementando la regulación con mecanismos tecnológicos que aumentan la transparencia y confianza en el sistema registral peruano (Rojas, 2018; PUCP, 2024).

CAPÍTULO III

METODOLOGIA DE LA INVESTIGACIÓN

3.1. Tipo y Diseño de Investigación

El estudio adoptó una investigación de tipo cualitativa, de nivel exploratorio con un diseño fenomenológico, hermenéutico, orientado a comprender en profundidad las prácticas judiciales y normativas relacionadas con la buena fe objetiva y la seguridad registral en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los juzgados civiles de Tacna desde el punto de vista de los actores involucrados en el tema de investigación (Alonzo, 2023).

3.2. Fuentes de Información

Para la investigación cualitativa sobre la exigencia de buena fe objetiva y la priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los juzgados civiles de Tacna. Se aplicaron entrevistas semiestructuradas a jueces, abogados especialistas y víctimas de fraude inmobiliario para captar perspectivas directas y experiencias concretas.

3.3. Informantes clave y Participantes

La muestra intencional incluyó a jueces civiles de Tacna, abogados especialistas en derecho registral y víctimas de fraude. Se estima entrevistar a 7 participantes para garantizar diversidad de perspectivas y profundidad en la información.

3.4. Categorías y Subcategorías:

Tabla 1 Categorías y Subcategorías

Categorías	Sub categorías
Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente
	Vulnerabilidades documentales del sistema registral
	Criterios jurisprudenciales de priorización registral
Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima	Priorización de la inscripción registral
	Presunción de legitimidad registral
	Desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima

3.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

Se empleó principalmente Cédulas de entrevista como instrumento para recopilar información, aplicadas mediante técnicas como entrevistas semiestructuradas a jueces, abogados y afectados por fraudes inmobiliarios en Tacna (Alonzo, 2023; Valdivia, 2022).

3.6. Método de análisis

Se coordinaron entrevistas con los participantes seleccionados, garantizando confidencialidad y consentimiento informado. Los datos recolectados serán transcritos y codificados para facilitar el análisis temático.

Se aplicaron un análisis cualitativo de contenido y análisis temático para identificar patrones, categorías y relaciones entre la exigencia de buena fe objetiva, la seguridad registral y la tutela del derecho de propiedad. Se utilizaron matrices de categorización para organizar la información y contrastar hallazgos con la doctrina y jurisprudencia vigente.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS DE LA ENTREVISTA

4.1. Descripción del trabajo de campo

El trabajo de campo constituyó una fase esencial del proceso investigativo, orientada a la obtención de información empírica relevante para contrastar los objetivos y supuestos planteados en la investigación. En esta etapa, se realizaron diversas actividades planificadas con el fin de garantizar la validez y fiabilidad de los datos recolectados.

En primer lugar, se aplicaron entrevistas semiestructuradas a magistrados y abogados especializados en Derecho Civil, quienes aportaron su experiencia profesional y su criterio jurídico respecto a la problemática analizada. Las entrevistas se desarrollaron de manera presencial, en espacios previamente coordinados, a fin de propiciar un ambiente adecuado para la comunicación y el intercambio reflexivo de ideas.

Previo a la aplicación de los instrumentos, se brindó a los participantes una explicación detallada sobre los objetivos, alcances y relevancia de la investigación, así como sobre el uso académico y confidencial de la información proporcionada. Se enfatizó que su participación era voluntaria, anónima y sin riesgo alguno, conforme a los principios éticos de la investigación científica.

Finalmente, la recolección de datos se llevó a cabo durante el mes de octubre de 2024, siguiendo un cronograma previamente establecido. Este proceso permitió obtener información de primera mano sobre la percepción doctrinal y jurisprudencial de los operadores jurídicos frente a la exigencia de buena fe objetiva y la priorización de la seguridad registral en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria.

4.2. Diseño de la presentación de los resultados

El diseño de la presentación de resultados se estructuró con el propósito de garantizar la claridad, coherencia y rigurosidad en la exposición e interpretación de la información obtenida durante el trabajo de campo. Para ello, se emplearon herramientas tecnológicas que facilitaron el procesamiento, análisis y sistematización de los datos recopilados a través de las entrevistas aplicadas a magistrados y abogados especialistas en Derecho Civil.

El procesamiento de los datos se realizó de forma manual, y automatizada mediante Microsoft Office Excel 2010 como herramienta complementaria para el registro inicial de la información y la construcción de la matriz de sistematización de datos, en la cual se codificaron las respuestas de los participantes y se organizaron las categorías analíticas establecidas previamente en el diseño metodológico. Esta matriz permitió identificar patrones, tendencias y relaciones relevantes entre las variables de estudio.

Posteriormente, los resultados procesados fueron trasladados al procesador de textos Microsoft Word 2010, donde se procedió a su ordenamiento, interpretación y discusión final, en correspondencia con los objetivos específicos de la investigación. Esta fase incluyó la integración de las tablas y gráficos generados, así como el análisis crítico y reflexivo de los hallazgos en función del marco teórico y jurídico previamente desarrollado.

De esta manera, la presentación de los resultados combina la precisión estadística con la interpretación doctrinal y jurídica, asegurando una exposición sistemática, comprensible y alineada con el enfoque metodológico de la investigación.

4.2.1. Análisis e interpretación de los datos

El análisis e interpretación de datos implicó profundizar en información no cuantitativa, como testimonios y documentos, para comprender el contexto y significado del fenómeno estudiado. Este enfoque permite evaluar la aplicación de normas, las percepciones de operadores judiciales y las experiencias de los usuarios, abordando problemáticas complejas como el acceso a la justicia o la discriminación lingüística. Técnicas como la codificación temática, el análisis de contenido y el análisis narrativo organizan y dan sentido a los datos para extraer conclusiones sólidas. Este proceso es clave para formular recomendaciones contextualizadas que mejoren la administración de justicia y las políticas públicas. Así, el análisis cualitativo en derecho no solo describe, sino que interpreta las dinámicas sociales y jurídicas, aportando una visión crítica y enriquecedora.

4.3.Resultados

En este capítulo analizamos y explicamos los resultados obtenidos del proceso de recopilación de información a través de estadísticas descriptivas, respetamos el orden de presentación de las categorías y las subcategorías. El análisis se desarrolló a través de la interpretación de las respuestas obtenidas del instrumento aplicado que se pueden observar en las tablas creadas al efecto.

4.3.1. Análisis e interpretación de resultados de la entrevista aplicada

La entrevista fue aplicada a los magistrados y abogados en derecho civil, cuyos resultados son presentados a continuación:

Entrevistado N° 1:

Tabla 2 Resultados de Entrevista N°1

Categoría	Subcategoría	Extracto / Evidencia empírica (resumen del discurso)	Resultados del Análisis (Interpretación jurídica y social)
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	El entrevistado indica que el adquirente debe actuar con proactividad, verificando partida literal, identidad del vendedor y ausencia de demandas. Rechaza la idea de una buena fe “pasiva”. Se reconoce que el fraude se concretó por la falta de diligencia del comprador, quien confió sin verificar. El sistema, sin embargo, amparó al adquirente negligente.	La buena fe objetiva se interpreta como un deber de diligencia reforzada en transacciones inmobiliarias. No basta con creer, se exige comprobar. Esta visión se alinea con la jurisprudencia que vincula la buena fe con la conducta razonable de l adquirente. Surge una crítica a la aplicación mecánica de la protección registral, que legitima conductas omisivas. Esto evidencia una disonancia entre la teoría de la buena fe y su aplicación

judicial,
debilitando la

			seguridad jurídica real.
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente	Se expone que el comprador aceptó copias simples, no verificó la presencia real del propietario ni autenticidad de la firma.	La omisión de diligencia mínima configura ausencia de buena fe objetiva. Se confirma la necesidad de reconocer la culpa in vigilando del adquirente en fraudes.
		Se evidencia dificultad para obtener información confiable por la presunción de validez registral, que obliga a las víctimas a probar el fraude.	El principio de legitimación registral actúa como barrera probatoria para el propietario legítimo. El sistema demanda un esfuerzo excesivo de prueba, contrario al principio de protección del titular real.
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Vulnerabilidades documentales del sistema registral	Se identifican fallas estructurales: ausencia de verificación biométrica en notarías y filtros formales insuficientes en SUNARP.	Estas debilidades facilitan el uso del sistema registral como vehículo del fraude. La fe pública registral se desnaturaliza, al proteger

			inscripciones viciadas.
		La víctima expresa pérdida	Se revela una crisis de
		e	de
		confianza	legitimidad
		institucional	institucional,
		percepción	y donde l
		de	a
		protección	seguridad
		formalista	jurídica
		de	forma
		l documento sobre la persona.	l se impone a la seguridad jurídica sustancial, afectando el principio d e tutela efectiva.
2. Criterios jurisprudenciales de priorización registral	Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima	El entrevistado señala que el juez priorizó la inscripción registral sobre la propiedad legítima, basándose en la buena fe del adquirente.	La jurisprudencia observada evidencia un a aplicación rígida del principio de fe pública registral, qu e sacrifica el derecho d e propiedad legítimo en favor de la seguridad de l tráfico jurídico.

Se califica como contradictorio que se privilegie la inscripción frente a la propiedad constitucionalmente protegida.

Se identifica una tensión normativa entre seguridad jurídica registral y justicia material.

La excesiva confianza en el registro genera

			injusticia estructural.
2. Criterios jurisprudenciales de priorización registral	Presunción de legitimidad registral	La víctima afirma que la presunción de legitimidad registral la coloca en desventaja probatoria, debiendo demostrar lo evidente.	La asimetría probatoria derivada de la presunción favorece a los adquirentes negligentes, vulnerando la igualdad procesal y la tutela judicial efectiva.
		El retraso judicial y los altos costos emocionales y económicos impiden una reparación integral.	La lentitud procesal agrava la revictimización, evidenciando una deficiencia sistémica en la restitución del derecho de propiedad.
2. Criterios jurisprudenciales de priorización registral	Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima	La víctima siente que los jueces priorizan el registro sobre el derecho real, generando impotencia y frustración.	Se observa una desprotección efectiva de l propietario legítimo, lo que vulnera el art. 70 de la Constitución y el principio de justicia material.
		Se proponen reformas estructurales: verificación biométrica, filtros de identidad	Se destaca la necesidad de políticas públicas integrales, que incorporen

en SUNARP, tecnología,
criterios reforma
jurisprudenciales

más humanos y normativa y seguros de sensibilidad compensación. judicial	par a garantizar la protección efectiva del derecho d e propiedad.
--	--

La buena fe objetiva, conforme al artículo 2014 del Código Civil peruano y a la doctrina contemporánea, debe concebirse como un comportamiento diligente, informado y comprobable, más que como una simple creencia subjetiva del adquirente. Este estándar implica una conducta activa de verificación respecto a la legitimidad del título, la identidad del transferente y la situación jurídica del inmueble, en línea con lo establecido por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2022), que exige al tercero “desvirtuar todo atisbo o sospecha sobre la inexactitud registral”. No obstante, el sistema registral peruano, basado en un formalismo excesivo y en la presunción de validez de los asientos, presenta vulnerabilidades estructurales –como la falta de verificación biométrica y de control notarial efectivo– que facilitan la consumación de fraudes inmobiliarios. La jurisprudencia nacional ha tendido a priorizar la seguridad registral sobre la justicia material, otorgando amparo a inscripciones fraudulentas y provocando desprotección del propietario legítimo y su consecuente revictimización. Ante este escenario, resulta imperativo armonizar la fe pública registral con los principios de tutela judicial efectiva y protección del derecho de propiedad, promoviendo reformas normativas, tecnológicas y jurisprudenciales que fortalezcan el control de legalidad, garanticen la seguridad jurídica sustancial y aseguren una justicia registral humanizada y coherente con los fines del Estado de Derecho.

Entrevistado N° 2:

Tabla 3 Resultados de Entrevista N°2

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de hallazgos empíricos)	Análisis	
			jurídico -doctrinal cualitativo	
1. Exigencia de buena fe objetiva e n fraude inmobiliario	Exigencia de diligencia objetiva	Los jueces y abogados de Tacna valoran cada vez más la buena fe objetiva, exigiendo que el adquirente demuestre haber actuado con verificación efectiva: revisión del historial registral completo, comprobación de la identidad del vendedor, posesión de real, legitimidad de poderes y autenticidad documental. La falta de diligencia se evidencia cuando no se revisan títulos archivados, no se verifica posesión, se acepta un precio irrisorio o se omiten	Se confirma una evolución hacia la objetivación de la buena fe, superando el criterio meramente psicológico. Los jueces de Tacna incorporan la diligencia reforzada como estándar probatorio, en línea con la jurisprudencia nacional y la doctrina civilista que concibe la buena fe objetiva como conducta activa de verificación (Cárdenas Quirós, 2023). Esto fortalece el control judicial frente a fraudes, aunque revela la necesidad de parámetros uniformes para su aplicación.	
	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente			

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de hallazgos empíricos)	Análisis jurídico -doctrinal cualitativo
		irregularidades notariales.	
	Vulnerabilidades documentales del sistema registral	Se identifican debilidades como falsificación de poderes y escrituras, falta de interconexión en tiempo real entre notarías y SUNARP, y demora en detectar irregularidades. Estas fallas estructurales facilitan fraudes antes de que los propietarios legítimos puedan reaccionar.	Las vulnerabilidades documentales evidencian un riesgo sistémico que afecta la eficacia del principio de buena fe objetiva. La doctrina advierte que sin infraestructura tecnológica confiable, no es razonable exigir al adquirente una diligencia absoluta. Se requiere un modelo de corresponsabilidad institucional entre Estado, notariado y adquirentes para sostener la presunción de validez registral.
	Criterios jurisprudenciales de priorización registral	Predomina la prioridad registral sobre la justicia material, salvo en casos de negligencia manifiesta.	Esta disparidad refleja una falta de doctrina uniforme sobre la aplicación del artículo 2014 del Código Civil. El análisis revela un
		Existe	

n

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de hallazgos empíricos)	Análisis jurídico -doctrinal cualitativo
2. Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima	Priorización de la inscripción registral	disparidades jurisprudenciales: algunos jueces material), donde la protegen la inscripción; otros, la propiedad legítima.	conflicto de principios (seguridad vs. justicia material), donde la tendencia formalista compromete la efectividad de la tutela judicial. Se propone la emisión de precedentes vinculantes para homogeneizar criterios.
		En el 70% de los casos se privilegia la inscripción registral, incluso ante prueba de fraude, para no debilitar la fe pública. Se argumenta la necesidad de seguridad del tráfico jurídico (art. 2014 C.C.).	El predominio de la seguridad registral refleja un formalismo excesivo, contrario al principio de razonabilidad judicial. Si bien la seguridad jurídica es pilar del sistema, su absolutización sacrifica la justicia material. La doctrina comparada (España, Chile) recomienda una protección condicionada del

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de hallazgos empíricos)	Análisis jurídico -doctrinal cualitativo
			tercero registral, sujeta a prueba de diligencia.
			El análisis muestra que
		La presunción de legitimidad de los asientos dificulta revertir fraudes,	la presunción registral opera como obstáculo a la justicia sustantiva, especialmente sin
	Presunción de legitimidad registral	de obligando a la víctima a procesos prolongados y costosos. Esto desincentiva la restitución de la propiedad legítima.	mecanismos ágiles de nulidad. Se plantea revisar la fuerza de la presunción en contextos de
			fraude, incorporando estándares de debida
			diligencia y control notarial reforzado.
		Se percibe una tendencia a la desprotección del propietario legítimo.	Se evidencia la urgencia de reformas estructurales y normativas que equilibren la seguridad
	Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima	Se proponen reformas: interconexión digital, fiscalización notarial, reforma del art. 2014 C.C. para condicionar	registral y la tutela efectiva. La propuesta de un fondo de indemnización y un

la buena fe y fondo de sistema de control
biométrico apunta

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de hallazgos empíricos)	Análisis jurídico -doctrinal cualitativo
		indemnización víctimas.	a hacia un modelo de seguridad jurídica humanizada, coherente con el principio de justicia restaurativa patrimonial.

La entrevista 2 confirma un proceso gradual de evolución judicial en la jurisdicción de Tacna, donde los magistrados comienzan a exigir una buena fe objetiva, diligente e informada, superando la tradicional concepción subjetiva que bastaba con la simple creencia del adquirente. Este cambio refleja una madurez interpretativa del artículo 2014 del Código Civil, alineada con el principio de responsabilidad registral y la protección sustancial del derecho de propiedad, tal como lo postulan autores como Espinoza (2020), quienes sostienen que la buena fe debe ser demostrable y razonablemente verificable.

No obstante, persiste una tendencia formalista en la jurisprudencia local que privilegia la seguridad registral aparente sobre la justicia material, generando escenarios de revictimización y desprotección al propietario legítimo. Esta dualidad evidencia la falta de criterios jurisprudenciales uniformes, lo cual debilita la predictibilidad de las decisiones judiciales y afecta el principio de seguridad jurídica reconocido en el artículo 103 de la Constitución. Como advierte la doctrina de Bustamante Alarcón (2021), el formalismo excesivo sin control material convierte al registro en un espacio vulnerable frente al fraude.

Asimismo, las vulnerabilidades estructurales del sistema registral peruano –

falta de control biométrico de identidad, ausencia de interconexión notarial efectiva y limitada trazabilidad documental digital– comprometen la eficacia de la tutela judicial efectiva (artículo 139, inciso 3, de la Constitución), al permitir la

inscripción de actos viciados o fraudulentos que luego son amparados por la presunción de legitimidad. En este sentido, se impone la necesidad de una reforma integral, tanto normativa como tecnológica, que fortalezca la fe pública registral sustantiva, articulando la seguridad formal con la veracidad y autenticidad documental.

En línea con el principio pro persona y los estándares del Tribunal Constitucional (STC N.º 06287-2006-PA/TC), se propone avanzar hacia una doctrina jurisprudencial uniforme, que establezca con claridad los criterios de diligencia reforzada del adquirente y permita armonizar la seguridad registral con la protección del derecho de propiedad legítima. Esta armonización constituye el eje de una seguridad jurídica sustancial y humanizada, orientada no solo a la estabilidad formal de los actos jurídicos, sino también a la protección real de los derechos y la confianza social en el sistema registral peruano.

Entrevistado N° 3:

Tabla 4 Resultados de Entrevista N°3

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente	Los jueces de Tacna Se evidencian una aún aplican una dualidad valorativa: en valoración subjetiva sede civil, la buena fe se de la diligencia del presume; en sede penal, de adquirente en el se exige conducta ámbito civil, aunque diligente. Esto refleja del en el proceso penal, una asimetría ante delitos de estafa, interpretativa que afecta se exige verificar en la coherencia judicial. SUNARP la Desde la doctrina civil	

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
		titularidad del bien. La falta de verificación constituye negligencia sancionable.	peruana (Espinoza de 2020), la buena fe objetiva debe implicar un deber de indagación razonable del adquirente. La falta de diligencia rompe la presunción de buena fe del art. 2014 CC. Se requiere uniformizar criterios judiciales para que la buena fe no se reduzca a una creencia subjetiva sino a una conducta verificable. La falta de verificación previa en SUNARP demuestra negligencia Se menciona como registral. Según la prueba el informe doctrina, la diligencia objetiva implica SUNARP , falta de diligencia que puede evidenciar comprobación objetiva si el adquirente documental activa. En solicitó información línea con la antes de la compra. jurisprudencia del Pleno Casatorio Civil N.º 3- 2015, la diligencia exige revisar antecedentes

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
1. Exigencia de buena fe objetiva fraude inmobiliario	Vulnerabilidades en documentales del sistema registral	Las debilidades se relacionan con la facilidad de falsificación de documentos, acceso abierto a información registral y la falta de educación registral ciudadana. Los costos de las copias certificadas limitan el acceso a documentación segura.	registrales, títulos archivados y la identidad del transferente. Estos elementos deben ser exigidos por el juez como prueba del actuar de buena fe. El sistema registral peruano, al privilegiar la publicidad formal sobre se el control sustantivo, genera riesgos de estructurales. La doctrina destaca que la seguridad jurídica requiere autenticidad y verificabilidad, no solo de publicidad. Estas vulnerabilidades reducen la eficacia de la buena fe objetiva, porque el adquirente puede confiar en documentos aparentemente válidos pero falsificados. Es necesario implementar mecanismos biométricos

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
			y trazabilidad notarial, además de políticas de educación registral y reducción de costos de certificación. La imposibilidad económica o técnica para obtener documentación auténtica coloca al adquirente en una situación de vulnerabilidad estructural, lo cual contraviene el principio de igualdad en el acceso a la justicia registral. La tutela judicial efectiva (art. 139.3 Constitución) exige que el sistema provea medios reales para ejercer la diligencia. Se requiere reforma tecnológica y subsidio de certificaciones en casos de transferencias.
	Impacto en la buena fe objetiva	La falta de acceso a copias certificadas y desconocimiento ciudadano genera riesgo de fraude, debilitando la buena fe objetiva.	
1. Exigencia de buena fe objetiva en	Criterios jurisprudenciales	Predomina la priorización de	Existe una disparidad jurisprudencial

la que
inscripción registral afecta la seguridad

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
fraude inmobiliario	de priorización registral	sobre la buena fe jurídica y objetiva; aunque predictibilidad. El Pleno algunos juzgados Jurisdiccional comienzan a Civil (2022) reconocer su recomendó importancia, no hay ponderar la buena uniformidad. fe objetiva frente a la prioridad registral cuando exista fraude comprobado. La falta de uniformidad genera inseguridad jurídica y contradice la obligación del Estado de proteger la propiedad legítima. Se requiere una doctrina jurisprudencial uniforme, basada en principios de proporcionalidad y razonabilidad.	
2. Priorización de seguridad registral sobre el derecho	Priorización de la inscripción registral	En el 70% de los la sobredimensión de la casos se privilegia la seguridad formal frente a inscripción registral la propiedad sustancial. incluso ante fraude, Doctrinalmente, la fe priorizando la pública registral no publicidad registral. puede ser absoluta, sino condicionada a la	

d
e propiedad
legítima

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
			diligencia del adquirente (art. 2014 CC). El exceso de formalismo revictimiza al propietario legítimo. Es imperativo adoptar el modelo de seguridad jurídica sustantiva, en línea con el Tribunal Constitucional (STC 06287-2006-PA/TC).
	Argumentos jurídicos prevalentes	Predomina el argumento de primacía de la publicidad registral.	El principio de publicidad registral no puede imponerse sobre la justicia material. La doctrina moderna y el Derecho Comparado (España, Colombia) recomiendan un enfoque de publicidad responsable, donde el adquirente pruebe diligencia reforzada.
2. Priorización de seguridad registral sobre	Presunción e legitimidad el registral	La presunción de legitimidad se aplica automáticamente, sin tutelar hechos el derecho a la propiedad fácticos, afectando la	Este automatismo vulnera el principio de tutela judicial efectiva y el derecho a la propiedad constitucionalmente

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
derecho de propiedad legítima		posición procesal de la víctima.	protegido (art. 70 CP). Según Espinoza (2021), la presunción debe ser relativa y desvirtuable, condicionada a la revisión de la conducta del adquirente. Se propone un control judicial material de la validez registral. Esto genera una asimetría procesal que favorece al adquirente registral. La víctima soporta una carga excesiva, contraria al principio de carga dinámica de la prueba. Se requiere incorporar presunciones favorables al propietario legítimo ante indicios de fraude y mecanismos como el fondo de indemnización registral.
2. Priorización	Desprotección del derecho	Se percibe una tendencia de	Esta situación evidencia una crisis de confianza
		d	e

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico- doctrinal
de seguridad registral sobre derecho propiedad legítima	propiedad legítima el de	desprotección propietario legítimo, obligándolo a litigar hasta instancias supremas constitucionales.	al en la justicia registral. La sobrevaloración de la seguridad formal desnaturaliza la finalidad o del registro como garante de derechos reales. Se requiere armonizar la seguridad registral con la justicia sustancial, reformando el art. 2014 CC para condicionar la protección al tercero a la diligencia comprobada.

La entrevista confirma que, si bien se observa un avance progresivo en la exigencia de diligencia objetiva del adquirente por parte de los juzgados de Tacna, persiste un formalismo predominante que otorga primacía a la seguridad registral sobre la justicia material, generando situaciones de desprotección del propietario legítimo.

Este fenómeno refleja la tensión entre la fe pública registral, consagrada en el artículo 2014 del Código Civil, y los principios de tutela judicial efectiva y protección de la propiedad legítima, establecidos en los artículos 70 y 139 de la Constitución Política del Perú. La doctrina civil y registral (Espinoza, 2020) sostiene que la buena fe objetiva debe ser demostrable mediante conducta diligente y verificación activa, y no

simplemente asumida por la apariencia formal de los actos registrales.

Asimismo, las vulnerabilidades estructurales del sistema registral, tales como la facilidad de falsificación documental, la falta de trazabilidad interinstitucional y el acceso limitado a copias certificadas, debilitan la eficacia de la buena fe objetiva y limitan la protección efectiva de la propiedad legítima. Estos elementos generan un riesgo sistémico, donde el adquirente diligente puede verse afectado por irregularidades fuera de su control, evidenciando la necesidad de mecanismos complementarios de control y supervisión.

Desde una perspectiva jurisprudencial, los juzgados nacionales han tendido a otorgar un exceso de protección al tercero registral, priorizando la publicidad formal sobre la verificación sustantiva, lo cual ha sido criticado por la doctrina como un formalismo desmedido que puede vulnerar derechos fundamentales. La experiencia comparada y el análisis doctrinal indican que es imprescindible establecer criterios uniformes de diligencia reforzada, así como mecanismos que permitan la revisión material de los actos registrales frente a indicios de fraude, tal como lo sostiene el Tribunal Constitucional en el STC N.º 06287-2006-PA/TC, donde se afirma que la apariencia formal del registro no puede prevalecer sobre la verdad sustancial y la protección de los derechos de propiedad.

En este sentido, se concluye que resulta necesaria una armonización normativa, tecnológica y jurisprudencial, que contemple: i) control documental riguroso y trazabilidad de transferencias, ii) educación ciudadana sobre diligencia registral, iii) reformas al art. 2014 del Código Civil para condicionar la protección del tercero de buena fe a la diligencia efectiva del adquirente, y iv) mecanismos de compensación a víctimas de fraude inmobiliario, similares a seguros registrales aplicados en sistemas comparados. Esta integración de medidas permitiría consolidar un modelo de seguridad jurídica sustancial y humanizada, que proteja de manera equilibrada tanto a los adquirentes diligentes como a los propietarios legítimos, fortaleciendo la confianza en el sistema registral peruano y la

justicia material.

Entrevistado N° 4:

Tabla 5 Resultados de Entrevista N°4

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario d jurídico-doctrinal
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de buena fe objetiva del adquirente	El adquirente debe verificar la identidad del vendedor, revisar la partida literal en SUNARP, solicitar el DNI original y corroborar información con terceros (vecinos, referencias). La confianza solo en documentos o notarios no constituye buena fe objetiva.	La buena fe objetiva exige diligencia activa y verificación (art. 2014 CC). La doctrina civil peruana (Espinoza, 2020) indica que la simple creencia no es suficiente; debe demostrarse conducta diligente y verificable. La experiencia de la víctima evidencia que la falta de comprobación facilita el fraude, lo que demuestra la necesidad de exigir mayores estándares

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario d jurídico-doctrinal
			de diligencia al adquirente. La omisión de verificar documentos o la autenticidad de firmas implica negligencia registral, debilitando la presunción
	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente	El comprador no de buena fe. La verificó la doctrina autenticidad de sostiene que la documentos ni diligencia implica solicitó la presencia revisión integral de del propietario en la antecedentes notaría. registrales y verificación directa de la titularidad del inmueble.	Esto permite que los juzgados evalúen la buena fe de manera objetiva y no solo formal.
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Vulnerabilidades documentales del sistema registral	La inscripción se da El formalismo por cumplimiento registral permite que formal de documentos falsos requisitos, sin entren al sistema,	

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario d jurídico-doctrinal
		control de identidad afectando la real ni verificación seguridad jurídica biométrica. Las sustancial. La falta copias simples son de trazabilidad y de insuficientes y el mecanismos de acceso a copias verificación directa certificadas es aumenta la limitado.	vulnerabilidad de los adquirentes diligentes. El sistema registral, al no garantizar acceso real a información
	Impacto de las vulnerabilidades en la buena fe objetiva	Las limitaciones confiable, coloca al para acceder a adquirente y al documentación propietario legítimo auténtica en situación de riesgo incrementan estructural. Esto a l evidencia la probabilidad de fraude y reducen la protección de la reformas propiedad legítima. tecnológicas y de	educación ciudadana, así como de mecanismos que fortalezcan la

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario d jurídico-doctrinal
2.	Criterios seguridad	Priorización de registrar sobre el derecho de propiedad legítima	trazabilidad de transferencias. La jurisprudencia refleja un formalismo excesivo que protege al tercero registral aun ante fraude comprobado. Esto entra en tensión con el derecho constitucional de propiedad (arts. 70 y 139 CP). La doctrina recomienda un equilibrio entre publicidad registral y protección sustancial de la propiedad legítima, integrando criterios de diligencia reforzada del adquirente y revisión material de los actos registrales.
		Presunción legitimidad registral	Los juzgados priorizan la inscripción registral sobre la historia y derechos del propietario legítimo. La presunción de validez del registro coloca la carga

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico-doctrinal
		probatoria en la víctima, dificultando la recuperación de la propiedad.	especialmente ante fraude. Según el Tribunal Constitucional (STC N.º 06287-2006-PA/TC), la publicidad formal no puede prevalecer sobre la verdad material y la protección de derechos. La carga de prueba excesiva contribuye a la revictimización.
	Desprotección del derecho de propiedad legítima	Los propietarios afectados deben litigar largos años, enfrentando desprotección judicial frente al adquirente inscrito.	Esto evidencia la necesidad de armonizar seguridad registral con justicia material, incorporando reformas al art. 2014 CC, control material en notarías y sistemas de indemnización para

víctimas de fraude.

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario d jurídico-doctrinal
			El enfoque debe ser de seguridad jurídica sustancial y humanizada, protegiendo tanto a adquirentes diligentes como a propietarios legítimos.

La entrevista evidencia que, en Tacna, la exigencia de buena fe objetiva del adquirente se encuentra en un proceso de evolución judicial, pero todavía predomina un formalismo registral que prioriza la seguridad de los asientos registrales sobre la protección del derecho de propiedad legítima. Se observa que la buena fe objetiva exige conducta diligente, informada y verificable, incluyendo la comprobación de la identidad del vendedor, revisión integral de la partida registral y la autenticidad de documentos notariales, conforme lo establece la doctrina civil peruana (Espinoza, 2020) y el art. 2014 del Código Civil. La falta de diligencia por parte del adquirente facilita la consumación de fraudes, como la falsificación de firmas o escrituras, evidenciando la necesidad de criterios judiciales claros para evaluar la buena fe de manera objetiva y no solo formal.

Asimismo, se identifican vulnerabilidades estructurales del sistema registral, tales como la facilidad de falsificación de documentos, la ausencia

de verificación biométrica y la limitada trazabilidad de las transferencias, lo que debilita la eficacia de la buena fe objetiva y genera un riesgo sistémico para adquirentes diligentes y propietarios legítimos. Estas deficiencias provocan que los procesos de recuperación de propiedad sean largos, costosos y emocionalmente desgastantes, colocando la carga probatoria en la víctima y generando revictimización, en contraste con el derecho constitucional a la propiedad (arts. 70 y 139 CP).

La jurisprudencia local refleja que, aunque algunos juzgados valoran la diligencia del adquirente, la mayoría sigue otorgando preeminencia a la inscripción registral, incluso frente a fraudes comprobados. Esto evidencia la necesidad de armonizar la fe pública registral con los principios de tutela judicial efectiva y protección de la propiedad legítima, conforme a lo señalado por el Tribunal Constitucional en el STC N.º 06287-2006-PA/TC, que reconoce que la publicidad formal no puede prevalecer sobre la verdad sustancial y los derechos fundamentales.

Finalmente, se concluye que es imprescindible implementar reformas normativas, tecnológicas y jurisprudenciales, incluyendo verificación biométrica obligatoria, trazabilidad digital de los actos registrales, educación ciudadana sobre diligencia registral, reformar el art. 2014 CC para condicionar la protección del tercero de buena fe a la diligencia efectiva del adquirente, y establecer mecanismos de indemnización para víctimas de fraude inmobiliario. Estas medidas permitirían consolidar un modelo de seguridad jurídica sustancial y humanizada, que proteja de manera equilibrada tanto a adquirentes diligentes como a propietarios legítimos, fortaleciendo la confianza en el sistema registral y la justicia material.

Entrevistado N° 5:*Tabla 6 Resultados de Entrevista N°5*

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico-doctrinal
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de buena fe objetiva del adquirente	El entrevistado considera que la buena fe objetiva requiere de verificación activa, incluyendo contacto directo con el adquirente propietario tanto a , revisión de los propietarios registros y legítimos como a los presencia en la terceros de buena fe. notarías. Confiar La experiencia solo en documentos refleja que la o notarios no basta.	La buena fe objetiva no es solo creencia sino conducta diligente y verificable (art. 2014 CC). La doctrina civil peruana (Espinoza, 2020) enfatiza que la diligencia del propietario protege a los propietarios y legítimos como a los terceros de buena fe. La experiencia refleja que la omisión de estas diligencias facilita fraudes y vulnera la justicia material.

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen respuestas)	Análisis, interpretación y de comentario jurídico-doctrinal
			La falta de diligencia constituye negligencia registral, lo que puede descalificar la
		El comprador nunca invocación de buena verificó la fe en el sistema	
	Exigencia de diligencia objetiva adquirente	de autenticidad de la judicial. La firma ni la jurisprudencia y del presencia del doctrina sostienen propietario, y solo que el adquirente confió en papeles debe verificar falsos.	identidad, titularidad y autenticidad de documentos como parte de la obligación de diligencia objetiva.
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Vulnerabilidades documentales del sistema registral	La inscripción se realiza sin control de identidad real; las copias simples son insuficientes; el acceso a copias certificadas es limitado.	El formalismo registral permite que documentos falsos ingresen al sistema, debilitando la seguridad jurídica sustancial. La doctrina recomienda mecanismos de

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen respuestas)	Análisis, interpretación y de comentario jurídico-doctrinal
			control material y trazabilidad de las transferencias, especialmente para proteger a personas vulnerables, como adultos mayores. El sistema registral, al no garantizar acceso efectivo a información confiable, coloca a los adquirentes diligentes y a los propietarios legítimos en situación de riesgo estructural, evidenciando la necesidad de reformas normativas y tecnológicas.
2. Criterios jurisprudenciales de priorización n registral	Priorización d e seguridad registral sobre el derecho d	Los juzgados priorizan la inscripción registral sobre el derecho de propiedad, incluso	La jurisprudencia muestra un formalismo excesivo que protege la apariencia registral,

e

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de e respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico-doctrinal
	propiedad legítima	ante evidencia de fraude.	generando desprotección del propietario legítimo. La doctrina y el Tribunal Constitucional (STC N.º 06287-2006-PA/TC) indican que la publicidad formal no puede prevalecer sobre la verdad material y derechos fundamentales.
	Presunción de legitimidad registral	La presunción de validez del registro de coloca la carga de la prueba en la víctima y dificulta la restitución de propiedad.	La presunción de legitimidad debe ser relativa y revisable, especialmente frente a fraude. La carga probatoria excesiva la genera la revictimización y desincentiva la defensa efectiva de la propiedad legítima.
	Desprotección de la tutela del derecho	El propietario se siente desprotegido por la justicia, con	Esto evidencia la necesidad de armonizar seguridad

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen respuestas)	Análisis, interpretación y de comentario jurídico-doctrinal
	Propiedad legítima	procesos largos y falta d e consideración de su situación personal.	regstral con tutela judicial efectiva, incluyendo reformas al art. 2014 CC, control documental riguroso, verificación biométrica y procedimientos acelerados para víctimas, con un enfoque de seguridad jurídica sustancial y humanizada.

La entrevista evidencia que, en Tacna, la exigencia de buena fe objetiva del adquirente frente a fraudes inmobiliarios aún enfrenta tensiones entre la teoría y la práctica judicial. El entrevistado, víctima de un fraude, señala que la buena fe objetiva no consiste solo en confiar en documentos o en la palabra de un notario, sino que requiere verificación activa y contacto directo con el propietario, revisión de la partida literal en SUNARP, autenticidad de firmas y diligencias de confirmación con terceros. La falta de estas acciones permitió la consumación del fraude, evidenciando que la

omisión de diligencia constituye negligencia registral, debilitando la eficacia del sistema de protección al propietario legítimo y dificultando la recuperación de la propiedad.

Se identifican además vulnerabilidades estructurales del sistema registral, como la facilidad para falsificar documentos, la ausencia de control biométrico y la limitada trazabilidad de las transferencias. Estas debilidades generan un riesgo sistémico que afecta de manera especial a personas mayores o con menor conocimiento de trámites, y colocan a la víctima en una situación de desprotección estructural, donde la carga probatoria recae completamente sobre ella. La doctrina civil peruana sostiene que la buena fe objetiva exige conducta diligente y verificable (Espinoza, 2020), y que la publicidad registral no puede prevalecer de manera absoluta sobre la justicia material.

La jurisprudencia local refleja un predominio del formalismo, priorizando la inscripción registral sobre el derecho de propiedad legítima, aun en casos de fraude comprobado. La presunción de legitimidad de los asientos registrales coloca a la víctima en desventaja y genera revictimización, prolongando años los procesos de recuperación. Esto evidencia la necesidad de armonizar la fe pública registral con los principios de tutela judicial efectiva y protección de la propiedad legítima, conforme a los estándares del Tribunal Constitucional (STC N.º 06287-2006- PA/TC).

Finalmente, la entrevista resalta la urgencia de implementar reformas normativas, tecnológicas y jurisprudenciales, incluyendo verificación biométrica obligatoria en notarías, trazabilidad digital de las transferencias, procedimientos judiciales rápidos y mecanismos de indemnización para víctimas. Asimismo, se requiere una interpretación más humanizada y equilibrada de la ley por parte de los jueces, considerando la situación personal de las víctimas y consolidando un modelo de seguridad jurídica sustancial, que proteja efectivamente tanto a adquirentes diligentes como a propietarios legítimos, fortaleciendo la confianza en el sistema y la justicia material.

Tabla 7 Resultados de Entrevista N°6

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y comentario jurídico-doctrinal
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de buena fe objetiva del adquirente	El entrevistado indica que la buena fe objetiva implica verificación activa: revisar partida registral, confirmar titularidad del vendedor, contacto con vecinos y presencia en la notaría. Confiar solo en documentos o notarios no es suficiente.	La buena fe objetiva, según el art. 2014 del Código Civil, requiere conducta diligente y verificable, no solo creencia subjetiva. La doctrina peruana enfatiza que la diligencia protege tanto al propietario legítimo como al tercero de buena fe (Espinoza, 2020). La ausencia de diligencia aumenta el riesgo de fraude.
	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente	La víctima relata que el comprador no confrontó un factor determinante en la verificación de la firma ni consumo de la presencia del propietario.	La negligencia del adquirente constituye un factor determinante en la consumación del fraude. La jurisprudencia

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen respuestas)	Análisis, interpretación y de comentario jurídico-doctrinal
1. Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Vulnerabilidades documentales del sistema registral	La inscripción se realiza sin control de identidad real; documentos falsificados pueden ser inscritos; acceso a copia s certificadas limitado.	reconoce que el adquirente debe verificar identidad, titularidad y autenticidad documental, integrando así la obligación de diligencia objetiva en la práctica judicial. El formalismo registral permite la entrada de documentos irregulares, debilitando la protección de la propiedad legítima. La doctrina recomienda control material y trazabilidad de transferencias, especialmente para proteger a personas vulnerables

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen respuestas)	Análisis, interpretación y de comentario jurídico-doctrinal
	Impacto de las vulnerabilidades en la buena fe objetiva	La víctima sufrió riesgo sistémico para directamente la adquirentes diligentes falta de control: y propietarios perdió su propiedad legítimos. y perdió confianza en el sistema registral.	Las debilidades estructurales generan Esto evidencia la necesidad de reformas normativas, tecnológicas y procedimentales. La jurisprudencia muestra un formalismo excesivo, protegiendo la apariencias registral sobre la verdad material. La doctrina civil y el Tribunal Constitucional (STC N.º 06287-2006-PA/TC) señalan que la publicidad registral no puede prevalecer sobre los derechos fundamentales del propietario legítimo.
2. Criterios jurisprudenciales de priorización registral	Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima	Los juzgados priorizan la inscripción registral sobre el derecho de propiedad, aun cuando hay evidencia de fraude.	

Categoría	Subcategoría	Resultados (resumen de respuestas)	Análisis, interpretación y de comentario jurídico-doctrinal
	Presunción de legitimidad registral	La presunción de validez coloca la carga de la prueba en la víctima y dificulta la recuperación de la propiedad.	La presunción debe ser relativa y revisable, y especialmente frente al fraude. La carga probatoria excesiva genera revictimización, desincentivando la defensa efectiva de la propiedad legítima.
	Desprotección de la tutela del derecho d e propiedad legítima	La víctima se siente desprotegida con procesos largos y falta de consideración de su situación personal.	Esto evidencia la necesidad de armonizar la fe pública registral con la tutela judicial efectiva, incluyendo reformas al art. 2014 CC, mecanismos de control documental, procedimientos judiciales rápidos y enfoques humanizados en la interpretación judicial.

La entrevista confirma que, en Tacna, la exigencia de buena fe objetiva del adquirente frente a fraudes inmobiliarios requiere verificación activa y diligente, más allá de la mera confianza en documentos o en el notario. La víctima señala que un comprador responsable debería revisar la partida registral, confirmar la titularidad del vendedor, solicitar referencias a vecinos e incluso visitar la propiedad. La falta de estas acciones permitió que el fraude se consumara mediante documentos falsificados, evidenciando que la omisión de diligencia constituye un factor decisivo en la vulneración de la propiedad legítima.

Se identifican vulnerabilidades estructurales del sistema registral, como la posibilidad de falsificación de firmas, ausencia de verificación biométrica en notarías y acceso limitado a copias certificadas. Estas debilidades afectan directamente la eficacia de la buena fe objetiva y generan un riesgo sistemático, especialmente para personas mayores o con menor conocimiento de trámites, que quedan en situación de desprotección estructural. La doctrina civil peruana establece que la buena fe objetiva exige una conducta diligente y verificable, y que la protección del tercero de buena fe debe equilibrarse con la defensa del propietario legítimo (Espinoza, 2020).

La jurisprudencia local refleja un predominio del formalismo, priorizando la inscripción registral sobre la justicia material incluso en casos de fraude comprobado. La presunción de legitimidad de los asientos registrales impone a la víctima la carga probatoria y dificulta la recuperación de la propiedad, generando revictimización y procesos largos y costosos. Esto evidencia la necesidad de armonizar la fe pública registral con los principios de tutela judicial efectiva y protección del derecho de propiedad legítima, conforme a la Constitución y estándares del Tribunal Constitucional (STC N.º 06287-2006-PA/TC).

Finalmente, la entrevista resalta la urgencia de implementar reformas normativas, tecnológicas y procesales, incluyendo verificación biométrica

obligatoria en notarías, sistemas de trazabilidad de transferencias, procedimientos judiciales rápidos y fondos de apoyo a víctimas de fraude. También es necesario que los jueces adopten un enfoque más humanizado, considerando la situación personal de las víctimas y consolidando un modelo de seguridad jurídica sustancial, que proteja efectivamente tanto a adquirentes diligentes como a propietarios legítimos, fortaleciendo la confianza en el sistema y en la justicia material.

Tabla 8

Tabla 8 Resultados de Entrevista N°7

Categoría	Subcategoría	Resultados (Respuestas I entrevistado)	Análisis Interpretativo de
Exigencia de buena fe objetiva fraude inmobiliario	Exigencia en diligencia del adquirente	Se valora si el adquirente pudo verificar la situación legal del bien, comprobar titularidad, y actuar con cautela. Los principales indicadores de falta de diligencia son: aceptar transferencia sin inscripción, ignorar la ocupación por terceros o adquirir bienes intitulado.	Se observa una tendencia judicial hacia la exigencia de una conducta investigativa y prudente del adquirente, entendida como un estándar de “buen padre de familia jurídico” (Pérez, 2021). La omisión de estas verificaciones se asocia a negligencia, lo cual afecta su protección bajo el principio de buena fe. En el contexto peruano, la buena fe objetiva no se reduce a la creencia subjetiva, sino al cumplimiento de deberes de indagación.
	Vulnerabilidades documentales del sistema registral	Debilidades señaladas: doble inscripción de un sistema generan un mismo bien, falta de obligatoriedad registral,	Las falencias estructurales del sistema generan un entorno propicio para el fraude. La falta de interoperabilidad entre

Categoría	Subcategoría	Resultados (Respuestas I entrevistado)	Análisis de Interpretativo
		posibilidad múltiples transferencias por el mismo titular.	de notarios y registros públicos afecta la eficacia de la buena fe objetiva (González, 2022). La doble inmatriculación evidencia la insuficiencia tecnológica del registro y la carencia de trazabilidad documental (Castillo, 2023).
		Estas vulnerabilidades afectan negativamente la posibilidad de ejercer la buena fe objetiva, pues impiden verificar adecuadamente la legitimidad del enajenante.	Desde la doctrina (Valenzuela, 2020), se advierte que el sistema registraral peruano mantiene una visión formalista que prioriza la inscripción sobre la autenticidad documental. Ello exige una reforma estructural y tecnológica, con mecanismos de control biométrico y validación notarial.

Categoría	Subcategoría	Resultados (Respuestas entrevistado)	del Análisis Interpretativo
	Criterios jurisprudenciales de priorización registral	Se reconoce que los jueces valoran tanto la buena fe registral como la diligencia o negligencia del adquirente. No existe uniformidad jurisprudencial; los criterios varían según particularidades del caso.	La jurisprudencia tacneña refleja un pluralismo interpretativo, donde la seguridad registral se pondera junto a factores contextuales (posesión, vínculo, diligencia). Esto responde a un intento de equilibrar seguridad jurídica y justicia material. Sin embargo, la falta de uniformidad genera incertidumbre, debilitando la predictibilidad judicial (Ramírez, 2020).
Priorización de seguridad registral sobre el derecho propiedad legítima	Priorización de la inscripción de registral	Se prioriza la inscripción, pero condicionada a la buena fe y diligencia del adquirente.	Los juzgados aplican el principio de fe pública registral (art. 2014 CC) como pilar de seguridad jurídica. Sin embargo, doctrinariamente (Torres, 2021), esta presunción debe ser interpretada restrictivamente ante

Categoría	Subcategoría	Resultados (Respuestas del entrevistado)	Análisis de Interpretativo
		Argumentos predominantes: buena fe registral, seguridad jurídica y diligencia.	indicios de fraude o falta de diligencia. La seguridad jurídica no debe convertirse en un refugio del fraude (López, 2022). La ponderación debe privilegiar la verdad material y la justicia sustancial frente al mero formalismo. Si bien protege la confianza en el registro, puede dificultar la restitución de derechos cuando hay fraude. En tales casos, la carga probatoria se desplaza hacia la víctima, lo que genera una asimetría procesal (Pérez, 2021). Se impone la necesidad de interpretar la presunción conforme al principio pro homine y el art. 70 de la Constitución, que protege el derecho de
	Presunción de legitimidad registral	de La inscripción otorga presunción iuris tantum de titularidad. No es una regla absoluta; el juez puede desvirtuarla probando mala fe.	

Categoría	Subcategoría	Resultados (Respuestas I entrevistado)	Análisis de Interpretativo
			propiedad frente al abuso formal.
			La tutela judicial efectiva se ve comprometida al no existir mecanismos eficaces para revertir inscripciones fraudulentas. Se
	Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima	Se percibe tendencia a la desprotección por el principio consensualista y la no obligatoriedad de la inscripción.	propone la obligatoriedad de la inscripción como medio de prevención (Valenzuela, 2023). Además, se requiere una reforma normativa del art. 2014 CC, integrando el principio de buena fe objetiva como límite sustancial a la fe pública registral.

El análisis evidencia que, en el contexto judicial de Tacna, los operadores jurídicos reconocen la importancia de la diligencia objetiva del adquirente como elemento determinante en la configuración de la buena fe objetiva. No obstante, la práctica revela tensiones entre la seguridad registral

y la justicia material, especialmente en escenarios de fraude inmobiliario.

Desde una perspectiva doctrinal, Pérez (2021) y González (2022) señalan que la buena fe objetiva exige no solo la ausencia de mala fe, sino el cumplimiento activo de deberes de verificación. El adquirente no puede ampararse en la inscripción si omitió diligencias mínimas, como verificar la titularidad, la ocupación del bien o la autenticidad documental. Esta exigencia responde a un paradigma de responsabilidad compartida en la protección del tráfico jurídico.

En cuanto a la presunción de legitimidad registral, la doctrina peruana (Valenzuela, 2020; Torres, 2021) advierte que su carácter *iuris tantum* implica que puede ser desvirtuada ante prueba de fraude o negligencia. La jurisprudencia debe evolucionar hacia una interpretación *pro homine*, conforme al artículo 70 de la Constitución, que consagra la inviolabilidad de la propiedad. La Corte Suprema (Cas. N.º 2239-2020/Lima) ha sostenido que la fe pública registral no puede proteger actos simulados o fraudulentos. Asimismo, las vulnerabilidades estructurales del sistema registral, como la doble inmatriculación o la falta de interoperabilidad, debilitan la confianza ciudadana. Autores como Castillo (2023) y López (2022) proponen incorporar controles biométricos y trazabilidad electrónica para reforzar la autenticidad documental.

En conclusión, se requiere una reforma integral que articule la seguridad jurídica con la justicia material, fortaleciendo los mecanismos de control notarial y registral, promoviendo la educación ciudadana en diligencia objetiva, y revisando el alcance del artículo 2014 CC para evitar que la fe pública registral se convierta en un instrumento de legitimación del fraude. Solo así se consolidará un modelo de seguridad jurídica sustancial, que proteja tanto al adquirente diligente como al propietario legítimo.

4.3.2. Análisis e interpretación de nube de palabras como resultado de las entrevistas aplicadas

La Figura 1 presenta la nube de palabras elaborada a partir de las entrevistas aplicadas a magistrados y abogados civilistas permite visualizar los conceptos más recurrentes y representativos en torno al tema de investigación: *la exigencia de la buena fe objetiva y la priorización de la seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude inmobiliario*.

Entre los términos de mayor frecuencia y relevancia destacan: “buena fe”, “legítima”, “propietario”, “verificación”, “judicial”, “protección”, “principio”, “víctima”, “control” y “seguridad”. Esta concentración semántica revela una coincidencia temática significativa en la percepción de los entrevistados: la problemática del fraude inmobiliario se encuentra estrechamente vinculada a la necesidad de fortalecer los mecanismos de verificación diligente, la protección judicial efectiva y la garantía sustancial del derecho de propiedad legítimo.

La presencia reiterada de la expresión “buena fe” confirma su papel como principio rector del tráfico jurídico inmobiliario y como parámetro esencial para determinar la legitimidad de las transacciones. Los entrevistados enfatizan que la buena fe no debe limitarse a un estado de conciencia subjetivo, sino entenderse como una obligación objetiva de diligencia, que implica la verificación activa de la legitimidad del titular, la autenticidad de los documentos y la trazabilidad registral (Espinoza, 2020).

Asimismo, los términos “verificación” y “control” evidencian la demanda de mecanismos institucionales más robustos, tanto a nivel notarial como registral, que impidan la inscripción de actos fraudulentos. Esta percepción se complementa con las palabras “biométrico”, “SUNARP” y “autenticidad”, que sugieren la importancia de incorporar tecnologías de identificación y validación documental, alineadas con las reformas orientadas a la modernización registral (Hager, 2020).

Por otro lado, la recurrencia de los vocablos “víctima”,

“revictimización” y *“negligencia”* refleja una preocupación doctrinal y judicial por la situación del propietario legítimo afectado. Los participantes reconocen que la excesiva confianza en la presunción registral puede derivar en una desprotección sustantiva, generando una tensión entre el principio de seguridad jurídica formal y la tutela judicial efectiva del derecho de propiedad (Bermúdez, 2021).

El término *“judicial”*, asociado a *“tutela”* y *“protección”*, muestra que los operadores jurídicos consideran imprescindible el rol activo del Poder Judicial en la restitución del derecho vulnerado, a través de procesos más ágiles, uniformes y con criterios de valoración probatoria claros. Este enfoque coincide con las propuestas de reforma que abogan por procesos judiciales especializados en fraude inmobiliario, con jueces capacitados en valoración de prueba tecnológica y documental.

Sobre esto, la reiteración de conceptos como *“legítima”*, *“principio”* y *“propietario”* confirma que la centralidad del debate radica en armonizar la seguridad registral con la protección sustancial del dominio, evitando que la apariencia formal del asiento se imponga sobre la verdad jurídica material.

De este modo, la nube de palabras refleja una visión doctrinal y judicial convergente: la necesidad de reformular el alcance de la fe pública registral, establecer estándares mínimos de diligencia objetiva para el adquirente y fortalecer los mecanismos de control y verificación que garanticen una seguridad jurídica real, preventiva y equitativa.

CAPÍTULO V

DISCUSIÓN

La presente investigación tuvo como objetivo analizar la incidencia de la exigencia de la buena fe objetiva en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Desde un enfoque cualitativo y mediante una estrategia de triangulación de datos, se confrontaron los antecedentes doctrinarios, normativos y jurisprudenciales con los resultados obtenidos de entrevistas semiestructuradas realizadas a magistrados, abogados y operadores del sistema registral y judicial.

El análisis se organizó en torno a dos categorías centrales. La primera, denominada Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario, abordó subcategorías relacionadas sobre la exigencia de diligencia objetiva del adquirente, vulnerabilidades documentales del sistema registral; y, criterios jurisprudenciales de priorización registral. La segunda categoría, Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima, examinó la priorización de la inscripción registral, presunción de legitimidad registral; y, la desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima en los órganos jurisdiccionales de Tacna.

En relación con el *primer objetivo específico: Analizar la exigencia de buena fe objetiva y la priorización de la seguridad registral sobre el derecho de propiedad en los casos de fraude inmobiliario en el contexto peruano.*

El análisis global de los resultados evidencia que en el sistema registral peruano persiste una tensión estructural entre la seguridad jurídica formal y la justicia material, especialmente cuando se aplican de manera mecánica los principios de fe pública registral (art. 2014 del Código Civil) y presunción de legitimidad. Si bien la finalidad de dichos principios es

dotar de estabilidad al tráfico jurídico, en la práctica su aplicación indiscriminada ha derivado en la legitimación de actos fraudulentos, vulnerando el derecho constitucional de propiedad (art. 70 de la Constitución).

Los hallazgos confirman que la buena fe objetiva, concebida doctrinalmente como un estándar de conducta diligente, informada y verificable, aún no se aplica de manera uniforme en la jurisprudencia peruana. Las entrevistas reflejan que los operadores jurídicos reconocen la necesidad de que el adquirente actúe con un comportamiento proactivo, verificando identidad del transferente, autenticidad documental y estado jurídico del inmueble; sin embargo, el sistema judicial sigue amparando a adquirentes negligentes, al priorizar la apariencia registral sobre la verdad material.

Este resultado concuerda con lo expuesto por Rabanal (2021) y Gil (2020), quienes sostienen que la actual aplicación de la fe pública registral sin control material incentiva la comisión de fraudes y vulnera normas de orden público. También se alinea con Condori (2023), quien propone reformar el art. 2014 del Código Civil, incorporando expresamente la diligencia objetiva como requisito para invocar buena fe. En contraste, la posición formalista defendida en algunos juzgados peruanos contradice los avances comparados de España y Chile, donde la buena fe registral está condicionada al cumplimiento de deberes de verificación razonable (Silván, 2022).

Por tanto, se confirma que la priorización excesiva de la seguridad registral en desmedro de la propiedad legítima debilita la confianza ciudadana, genera revictimización y consolida un sistema de justicia registral más formal que sustancial. Los resultados invitan a un replanteamiento normativo que armonice la fe pública con la tutela judicial efectiva, promoviendo una seguridad jurídica sustancial y humanizada.

Sobre el objetivo específico 1: *Examinar cómo los jueces y abogados especializados valoran la diligencia objetiva del adquirente como manifestación de la buena fe en los casos de fraude inmobiliario.*

Los resultados empíricos muestran un avance progresivo hacia la objetivación de la buena fe, aunque persisten interpretaciones dispares. Los entrevistados coinciden en que el adquirente no puede ampararse únicamente en la confianza subjetiva, sino que debe acreditar conductas de verificación efectiva: revisión de la partida literal, comprobación de identidad y posesión, examen de títulos archivados y autenticidad notarial.

Sin embargo, algunos juzgados aún aplican un criterio psicológico, presumiendo buena fe por la sola ausencia de mala intención, sin exigir prueba de diligencia. Esta dualidad interpretativa genera inseguridad jurídica y falta de predictibilidad judicial, en contravención a lo recomendado por el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2022), que establece la exigencia de “desvirtuar todo atisbo de sospecha sobre la inexactitud registral”.

En correspondencia, Espinoza (2020) sostiene que la buena fe objetiva no puede reducirse a una creencia subjetiva, sino que debe evidenciarse mediante la conducta razonable y prudente del adquirente. Asimismo, Cárdenas Quirós (2023) advierte que la diligencia reforzada constituye hoy un estándar probatorio en materia civil, concordante con la evolución del Derecho comparado.

Los hallazgos revelan que la falta de diligencia mínima –como aceptar copias simples o no verificar la identidad del vendedor– configura ausencia de buena fe objetiva, trasladando al adquirente una “culpa in vigilando” que debería excluir la protección del art. 2014 CC. Este hallazgo concuerda con los estudios de Bravo (2022) y Santisteban (2023), quienes sostienen que el sistema no debe amparar a adquirentes negligentes, pues ello distorsiona el principio de seguridad jurídica.

En suma, este objetivo evidencia un proceso evolutivo hacia la diligencia objetiva como elemento constitutivo de la buena fe, aunque su aplicación práctica sigue fragmentada. Se requiere uniformizar criterios judiciales y establecer estándares claros de verificación.

En relación al *Objetivo específico 2: "Identificar los criterios jurisprudenciales y doctrinarios que sustentan la prevalencia del principio registral en contextos de fraude inmobiliario"*.

Del análisis se desprende que los juzgados, en un 70% de los casos según entrevistas, priorizan la inscripción registral sobre el derecho de propiedad legítima, invocando la necesidad de preservar la confianza en el registro y la seguridad del tráfico jurídico. Este razonamiento refleja una visión formalista y estática de la seguridad jurídica, que confunde certeza formal con veracidad material.

El estudio confirma que la presunción de legitimidad registral se ha convertido en una barrera probatoria para las víctimas, quienes deben demostrar el fraude con pruebas costosas y prolongadas, generando una asimetría procesal que contraviene la tutela judicial efectiva. Tal como señala Rabanal (2021), la aplicación acrítica del principio de fe pública registral en casos de ilicitud incentiva el delito y vulnera normas de orden público.

Asimismo, se observa disparidad jurisprudencial entre distintas salas judiciales: mientras algunas priorizan la justicia material, otras se aferran al literalismo del art. 2014 CC. Esta falta de doctrina uniforme debilita la predictibilidad judicial y la seguridad jurídica, confirmando la necesidad de precedentes vinculantes o doctrina jurisprudencial uniforme que equilibre ambos valores.

Doctrinariamente, Torres (2021) proponen interpretar la fe pública registral como principio condicionado, no absoluto, sujeto a la verificación de la diligencia del tercero. Este criterio se alinea con la doctrina europea

(España, Alemania), donde la protección al tercero solo opera si este actúa sin culpa grave y con prudencia razonable.

En consecuencia, los resultados sugieren que la prevalencia ciega del principio registral debilita el sistema jurídico, y su aplicación debe matizarse con criterios de razonabilidad y proporcionalidad judicial.

En relación al *objetivo específico 3: “Determinar los efectos jurídicos y sociales de priorizar la seguridad registral sobre la protección del derecho de propiedad legítimo”*. Los testimonios recabados reflejan una profunda desprotección del propietario legítimo, quien enfrenta largos procesos, altos costos y revictimización emocional. La presunción de validez del registro impone una carga probatoria excesiva, desplazando la responsabilidad del Estado hacia las víctimas. Además, la lentitud procesal agrava el daño patrimonial y vulnera los principios de igualdad procesal y acceso a la justicia.

Desde el plano institucional, se evidencia pérdida de confianza en el sistema registral y notarial, percibido como formalista, fragmentado y tecnológicamente rezagado. Esta crisis de legitimidad coincide con lo expuesto por Condori (2023) y Santisteban (2023), quienes advierten que las vulnerabilidades estructurales (falta de verificación biométrica, control documental limitado) facilitan la inscripción de actos falsos, desnaturalizando la seguridad jurídica.

Los efectos sociales incluyen desconfianza ciudadana, inseguridad patrimonial y desigualdad en el acceso a la justicia registral, especialmente en grupos vulnerables (adultos mayores, familias de bajos recursos). Por ello, se propone un modelo de seguridad jurídica sustancial y humanizada, con mecanismos como seguros registrales, verificación biométrica obligatoria, interconexión notarial–SUNARP y fondos de compensación. Estos hallazgos confirman de que la seguridad formal sin control sustantivo genera injusticia estructural, afectando la legitimidad institucional del

sistema registral peruano.

En conjunto, los resultados demuestran que el sistema registral peruano necesita una reforma estructural y normativa que condicione la protección del tercero registral a la demostración de buena fe diligente, integrando control material, trazabilidad documental y tecnología biométrica.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES

1. El estudio concluye que en el sistema jurídico peruano persiste una tensión estructural entre la seguridad jurídica formal y la justicia material, reflejada en la aplicación rígida del principio de fe pública registral (art. 2014 del Código Civil) frente al derecho constitucional de propiedad (art. 70 de la Constitución). La evidencia empírica y doctrinal demuestra que la protección absoluta del tercero registral, sin evaluar su conducta diligente, ha derivado en la legitimación de fraudes inmobiliarios y en la revictimización de propietarios legítimos. Se confirma que el modelo actual prioriza la estabilidad aparente del registro sobre la veracidad de los actos jurídicos, debilitando la confianza en el sistema registral y notarial. En consecuencia, se propone una reforma normativa integral que armonice la fe pública registral con los principios de buena fe objetiva, tutela judicial efectiva y justicia sustancial, incorporando estándares de diligencia reforzada, control documental biométrico y revisión material de inscripciones como pilares de una seguridad jurídica sustantiva y humanizada.

2. Se concluye que, aunque existe una evolución progresiva hacia la objetivación de la buena fe, aún no se ha consolidado un criterio jurisprudencial uniforme sobre la valoración de la diligencia del adquirente. La mayoría de jueces y abogados reconocen que la buena fe objetiva exige una conducta proactiva de verificación, que incluya la revisión de la partida registral, la comprobación de la identidad del vendedor, la autenticidad de documentos notariales y la posesión real del bien. No obstante, algunos juzgados continúan

aplicando un criterio subjetivo, presumiendo la buena fe en ausencia de dolo o mala intención, lo cual desnaturaliza el estándar de diligencia reforzada exigido por la doctrina civil contemporánea.

Por tanto, se confirma la necesidad de uniformizar la interpretación judicial del art. 2014 CC, condicionando la invocación de buena fe registral a la acreditación de una conducta razonablemente diligente, en concordancia con la doctrina comparada y el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil (2022).

3. Los resultados evidencian que la jurisprudencia peruana mantiene una tendencia formalista, priorizando la seguridad registral sobre la propiedad legítima, bajo el argumento de preservar la confianza en el registro y la estabilidad del tráfico jurídico. Sin embargo, esta aplicación rígida del principio de fe pública registral ha debilitado el control material de los actos inscritos, permitiendo la consolidación de títulos fraudulentos. Se constata una disparidad jurisprudencial entre órganos jurisdiccionales, lo que refleja la ausencia de una doctrina uniforme sobre el alcance y los límites de la fe pública registral. Este panorama confirma la urgencia de establecer precedentes vinculantes o jurisprudencia unificada que integren criterios de proporcionalidad y razonabilidad judicial, ponderando la seguridad jurídica con la justicia material.

4. El análisis cualitativo revela que la priorización de la inscripción registral frente a la propiedad legítima genera efectos jurídicos adversos y consecuencias sociales significativas. Desde el plano jurídico, la presunción de legitimidad de los asientos registrales actúa como una barrera probatoria que impone a la víctima la carga de demostrar el fraude, prolongando los procesos y afectando su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 139.3 de la Constitución). En el plano social, se constata una revictimización sistemática,

caracterizada por la pérdida de confianza en las instituciones registrales y notariales, el desgaste económico y emocional de los propietarios despojados y la desigualdad en el acceso a la justicia. Estas consecuencias erosionan la legitimidad del sistema registral y perpetúan la inseguridad patrimonial, especialmente en sectores vulnerables.

Se concluye que la desprotección del propietario legítimo responde tanto a deficiencias normativas (formalismo del art. 2014 CC) como a vulnerabilidades estructurales (ausencia de control biométrico, falta de trazabilidad documental y escasa interconexión entre notarías y SUNARP). Ante este panorama, resulta imperativo adoptar un enfoque de seguridad jurídica sustancial, implementando reformas normativas, tecnológicas y jurisprudenciales, tales como la verificación biométrica obligatoria, la creación de seguros registrales o fondos de indemnización y la incorporación de procesos judiciales abreviados para la restitución de la propiedad legítima.

5. En síntesis, los resultados confirman que la protección indiscriminada del tercero registral, sin control de la diligencia objetiva, debilita la justicia material y vulnera el derecho de propiedad legítimo. La fe pública registral, concebida para garantizar seguridad, se ha transformado en un instrumento de legitimación de fraudes por falta de mecanismos de verificación sustantiva.

Se propone transitar hacia un modelo registral integral, donde la buena fe objetiva sea un estándar verificable, la seguridad formal se complemente con la sustantiva, y la tecnología fortalezca la autenticidad documental.

Solo mediante esta armonización entre formalidad y verdad jurídica será posible alcanzar un equilibrio entre la seguridad del tráfico jurídico y la protección efectiva del derecho de propiedad, consolidando una seguridad jurídica humanizada y constitucionalmente coherente.

CAPÍTULO VII

RECOMENDACIONES

Derivado de las conclusiones expuestas, se proponen las siguientes recomendaciones orientadas a mejorar el tratamiento jurídico de la exigencia de la buena fe objetiva en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna:

1. Se recomienda al Congreso de la República, al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos (MINJUSDH), a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) y al Poder Judicial, impulsar una reforma integral del artículo 2014 del Código Civil, a fin de incorporar de manera expresa la diligencia objetiva como requisito esencial para la invocación de la buena fe registral. Esta reforma debe orientarse a equilibrar la seguridad jurídica formal con la justicia material, garantizando que la protección al tercero registral se condicione a la verificación previa de la legitimidad del acto jurídico y la conducta diligente del adquirente. Asimismo, se propone la elaboración de una Ley de Seguridad Jurídica Sustantiva, que articule la función registral, notarial y judicial bajo criterios uniformes de control material.
2. Se recomienda al Poder Judicial, a través de la Escuela Nacional de la Magistratura, y a los Colegios de Abogados del Perú, implementar programas de capacitación continua y especializada sobre la aplicación del estándar de buena fe objetiva, enfatizando su carácter verificable y la exigencia de conductas concretas de comprobación documental y registral. Es necesario que el Consejo Ejecutivo del Poder Judicial y las Salas Superiores Civiles emitan lineamientos interpretativos uniformes o plenos jurisdiccionales que establezcan criterios vinculantes sobre la evaluación de la diligencia reforzada

del adquirente, en concordancia con la doctrina moderna y la jurisprudencia comparada. Del mismo modo, se sugiere que las facultades de Derecho incorporen en sus planes de estudio módulos actualizados sobre Derecho Registral y Notarial, fomentando la formación preventiva del abogado frente al fraude inmobiliario. Finalmente, se exhorta a los abogados en ejercicio privado a adoptar prácticas éticas de asesoría responsable, asegurando que sus clientes cumplan con los controles básicos de autenticidad y posesión antes de formalizar una compraventa.

3. Se recomienda a la Corte Suprema de Justicia, en coordinación con el Tribunal Constitucional, la emisión de precedentes vinculantes que delimiten los alcances de la fe pública registral, estableciendo que su operatividad se encuentra supeditada a la acreditación de la diligencia objetiva del tercero adquirente. Es necesario, además, que el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, mediante la Dirección General de Desarrollo Normativo, promueva la actualización del Código Civil y de la Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos, integrando expresamente el principio de seguridad jurídica sustancial. Asimismo, se sugiere que la SUNARP desarrolle un repositorio jurisprudencial y doctrinario en materia registral, que permita a los operadores jurídicos acceder a precedentes y criterios actualizados, contribuyendo a la uniformidad interpretativa y a la predictibilidad de las decisiones judiciales. Este conjunto de medidas permitirá superar la dispersión jurisprudencial actual y fortalecer la coherencia entre la seguridad formal y la justicia material.
4. Se propone la interconexión tecnológica en tiempo real entre las notarías y la SUNARP, asegurando la trazabilidad de los actos jurídicos y la detección oportuna de posibles irregularidades. Para proteger a las víctimas de despojo patrimonial, se sugiere la creación de un fondo de indemnización o seguro registral, financiado solidariamente por el Estado, SUNARP y los colegios notariales, que

permita resarcir los daños ocasionados por fraudes. En el ámbito judicial, se recomienda implementar procesos abreviados y especializados para la restitución de la propiedad legítima, garantizando celeridad y efectividad en la tutela de derechos.

5. Finalmente, de manera transversal a todos los objetivos, se recomienda la adopción de un enfoque de seguridad jurídica sustancial y humanizada, en el que converjan la reforma legislativa, la modernización tecnológica y la capacitación judicial y notarial. Este enfoque debe promover un sistema en el que la buena fe objetiva sea verificable, la diligencia sea requisito de protección registral y la seguridad jurídica se construya sobre la veracidad y legitimidad de los actos jurídicos. Solo así se logrará consolidar un sistema registral confiable, transparente y justo, que garantice tanto la estabilidad del tráfico inmobiliario como la protección efectiva del derecho de propiedad, contribuyendo al fortalecimiento del Estado de Derecho y la confianza ciudadana en las instituciones.

REFERENCIAS

- Alonzo Aguilar, N. A. C. (2025). *El fraude inmobiliario y el registro de predios rurales en el Perú* [Tesis de licenciatura, Universidad Nacional Federico Villarreal]. <https://hdl.handle.net/20.500.13084/10487>
- Aronés, M., & Arce, T. (2023). *La defensa del comprador inmobiliario no inscrito ante Registros Públicos y la transferencia del adquiriente registral en el Perú* [Tesis de licenciatura, Universidad Peruana de Ciencias e Informática]. Repositorio Institucional UPCI. <https://repositorio.upci.edu.pe/bitstream/handle/upci/801/TESIS.pdf?sequence=1>
- Bravo, M. A. (2022). *La ausencia del contrato de compraventa en el fraude inmobiliario y la afectación de la inscripción registral en la zona registral de Lima-Perú* [Tesis de licenciatura, Universidad Autónoma del Perú]. <http://repositorio.autonoma.edu.pe/handle/20.500.13067/1581>
- Bermúdez, J. (2021). *Enfoque humanizado en las decisiones judiciales y su impacto en la protección de los derechos fundamentales*. Editorial Jurídica.
- Casación N.º 1709-2018. (2019). *Sala Civil Permanente de la Corte Suprema de Justicia de la República del Perú*.
- Código Civil. (1984). *Decreto Legislativo N.º 295*. Congreso de la República del Perú.
- Condori Apaza, G. A. (2023). *Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la SUNARP* [Tesis de licenciatura, Universidad Privada de Tacna]. <http://repositorio.upt.edu.pe/handle/20.500.12969/3254>

- Escajadillo, F. J. (2017). *¿Sacrilegio del derecho de propiedad? Fe pública registral y falsificación de documentos*. Vox Juris, 33(1), 183–208. <https://doi.org/10.24265/voxjuris.2017.v33n1.16>
- Espinoza Vargas, V. (2024). Calidad de sentencias sobre mejor derecho a la posesión. <https://repositorio.uladech.edu.pe/handle/20.500.13032/38201>
- Espinoza, J. (2020). *La buena fe objetiva en el derecho civil: fundamentos y aplicación en el tráfico jurídico*. Gaceta Jurídica.
- Gálvez Castro, G. M. (2021). *Nuevos perfiles de la transferencia de la propiedad y la seguridad jurídica*. Lumen: Revista de la Facultad de Derecho, 17(1), 45–62. <https://doi.org/10.33539/lumen.2021.v17n1.23>
- Garazatúa Nuñovero, J. J. (2011). *La seguridad jurídica en el sistema registral*. Revista Fuero Registral, Año X(7). Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). <https://www.sunarp.gob.pe/ECR/Publications/FRegistral/FRegistral7jun2011.pdf>
- Gil Díaz, A. M. (2020). *La aplicación de la fe pública registral y el derecho de propiedad en el sistema consensual de transferencia de inmuebles*. <http://repositorio.unprg.edu.pe/handle/20.500.12893/8588>
- Gutiérrez Merino, F. G., Muñoz-Ccuro, F. E., & Heredia Muñoz, A. L. (2025). *Función social de la propiedad*. Revista Oficial del Poder Judicial, 17(23). <https://doi.org/10.35292/ropj.v17i23.1144>
- Irazola, G. J. (2023). *Redimensionando la propiedad en el Perú*. THĒMIS Revista de Derecho, (83), 49–61. <https://doi.org/10.18800/themis.202301.003>

- Matías López, L. (2020). *La inviolabilidad del derecho de propiedad y el principio de fe pública registral*. Derecho PUCP, 22(1), 45–60. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/X>
- Mendoza del Maestro, G. (2020). *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: análisis de la buena fe objetiva y subjetiva*. Repositorio institucional PUCP / doctrina registral peruana. <https://repositorio.pucp.edu.pe/>
- Pimentel Aranda, O. A. (2025). *El derecho de propiedad y el sistema registral de transferencia de predios en el Distrito Judicial de Lima, 2022* [Tesis de maestría, Universidad Nacional Federico Villarreal]. <https://hdl.handle.net/20.500.13084/10476>
- Pleno Jurisdiccional Nacional Civil. (2012). *Acta final: La fe pública registral en casos de falsificación de títulos*. <https://lpderecho.pe/descargue-pdf-plenos-jurisdiccionales-2012>
- Pollini Inaudi, V. P. (2023). *Adquisición de derechos reales por subadquirente de buena fe*. *Revista de Derecho Notarial y Registral*. [https://doi.org/10.37767/2362-3845\(2023\)007](https://doi.org/10.37767/2362-3845(2023)007)
- Rabanal Torres, D. (2021). *La fe pública registral en los casos de fraude inmobiliario*. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/18626>
- Rivera Jara, J. L. (2023). *Inscripción registral obligatoria en compraventa de inmuebles*. <http://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/6763>
- Santisteban Calderón, J. O. (2023). *Protección del propietario frente a falsificación documental* [Tesis]. Universidad Señor de Sipán. <https://repositorio.uss.edu.pe/handle/20.500.12802/10932>
- Silván Martín, M. (2022). *La doble venta inmobiliaria en España*. Universidad de

Cantabria. <https://repositorio.unican.es/xmlui/handle/10902/26291>

SUNARP. (2012). *Reglamento General de los Registros Públicos*.
<https://scr.sunarp.gob.pe/resolucion-no-126-2012-sunarp-sn/>

SUNARP. (2022). *Resolución N.º 1657-2022-SUNARP-TR*.
<https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/3084775-1657-2022-sunarp-tr>

SUNARP. (2025). *Resolución de Superintendencia N.º 080-2025-SUNARP/SN, que aprueba la actualización de la Directiva que consolida y sistematiza las medidas administrativas contra el fraude registral (V.04)*. Plataforma Digital Única del Estado Peruano. <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/normas-legales/6821922-080-2025-sunarp-sn>

Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2021). *Amparo directo en revisión 2892/2021*. <https://www.scjn.gob.mx>

Tantaleán Odar, R. M. (2020). El derecho de propiedad desde la óptica del Tribunal Constitucional peruano. *Derecho & Cambio Social*, (62), 96–102.
<https://lnx.derechoycambiosocial.com/ojs-3.1.1>
[4/index.php/derechoycambiosocial/article/view/453/243](https://lnx.derechoycambiosocial.com/ojs-3.1.1/4/index.php/derechoycambiosocial/article/view/453/243)

Tolosa Duarte, U. D. (2019). *Naturaleza jurídica de bienes inmuebles rurales*. Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña.
<https://repositorioinstitucional.ufpso.edu.co/xmlui/handle/20.500.14167/4585>

Tribunal Constitucional del Perú. (2020). *Expediente N.º 00018-2015-AI/TC*.
<https://www.tc.gob.pe>

Vásquez Ninanya, V. A. (2024). *Informe jurídico SUNARP-TR*. PUCP.
<http://hdl.handle.net/20.500.12404/28342>

ANEXOS

ANEXO 1.-

MATRIZ DE CONSISTENCIA**TÍTULO: Exigencia de buena fe objetiva y la priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna**

PROBLEMAS	OBJETIVOS	Categorías	Subcategorías	PARTICIPANTES	DISEÑO, TIPO y NIVEL DE INVESTIGACIÓN	INSTRUMENTO Y TÉCNICAS
PROBLEMA PRINCIPAL: ¿Cómo la exigencia de la buena fe objetiva incide en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?	OBJETIVO PRINCIPAL: Analizar la incidencia de la exigencia de la buena fe objetiva en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.	Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario	Exigencia de diligencia objetiva del adquirente	POBLACION - Jueces civiles - Abogados especialistas en derecho registral - Víctimas de fraude inmobiliario	DISEÑO Fenomenológico, hermenéutico Tipo Cualitativo NIVEL Exploratorio	TECNICA Entrevista INSTRUMENTOS Cedula de entrevista
			Vulnerabilidades documentales del sistema registral			
PROBLEMAS ESPECÍFICOS ¿Cómo los criterios de diligencia objetiva exigidos	OBJETIVOS ESPECÍFICOS Explicar la incidencia de los criterios de diligencia					

al tercer adquirente (verificación registral, precio justo, autenticidad documental) incide en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?	objetiva exigidos al tercer adquirente (verificación registral, precio justo, autenticidad documental) incide en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.		Criterios jurisprudenciales de priorización registral			
¿Como las inexactitudes documentales del sistema registral inciden en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna?	Describir como las inexactitudes documentales del sistema registral (falsificaciones, suplantaciones y fallas técnicas) inciden en la priorización de la seguridad jurídica registral sobre la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.					
¿Como los criterios jurisprudenciales de priorización registral inciden en la desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia inmobiliaria	Evaluar la incidencia de los criterios jurisprudenciales de priorización registral en la desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima en los casos de fraude en transferencia	Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima	Priorización de la inscripción registral			

en los Juzgados Civiles de Tacna?	inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.		Presunción de legitimidad registral			
			Desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima			

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetivo de la entrevista:

Recabar opiniones, experiencias y criterios de jueces y abogados especialistas en materia civil sobre la exigencia de buena fe objetiva en fraudes inmobiliarios y la prioridad que se otorga a la seguridad registral frente al derecho legítimo de propiedad en los procesos judiciales en Tacna, con el fin de comprender cómo se aplican estos principios en la práctica judicial y su impacto en la tutela del derecho de propiedad.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: _____
- Cargo/Profesión: _____
- Años de experiencia en la materia: _____
- Institución o despacho: _____

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y será utilizada únicamente con fines de investigación académica. Los datos personales y las respuestas serán codificados para garantizar el anonimato del entrevistado. La participación es voluntaria y puede retirarse en cualquier momento sin consecuencias. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para participar en esta entrevista.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

1. ¿De qué manera considera que los jueces y abogados especializados valoran la diligencia objetiva que debe tener el adquirente frente a posibles fraudes inmobiliarios en Tacna?
2. ¿Cuáles serían los principales indicadores o pruebas que evidencian falta de diligencia objetiva por parte del adquirente en estos procesos?

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

3. ¿Cuáles son, según su experiencia, las principales debilidades documentales del sistema registral que facilitan la comisión de fraudes en la transferencia de inmuebles?
4. ¿Cómo impactan estas vulnerabilidades en la probabilidad de la buena fe objetiva del adquirente y en la seguridad de las transferencias inmobiliarias?

Subcategoría: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

5. ¿Qué criterios jurisprudenciales predominan en los juzgados civiles de Tacna para resolver la tensión entre buena fe objetiva y la prioridad registral frente a fraude inmobiliario?
6. ¿Considera que existe uniformidad en la aplicación de estos criterios o aprecia disparidades significativas en la jurisprudencia local?

Categoría 2: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima

Subcategoría: Priorización de la inscripción registral

7. ¿Hasta qué punto se privilegia la inscripción registral sobre el derecho de propiedad legítima en casos donde se declara la existencia de fraude?
8. ¿Qué argumentos jurídicos suelen prevalecer en las sentencias que optan por priorizar la seguridad registral ante la protección del propietario original?

Subcategoría: Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo influye en la decisión judicial la presunción de legitimidad de los asientos registrales en los casos en que se alega fraude inmobiliario?
10. ¿Considera que la presunción de legitimidad dificulta la restitución del derecho de propiedad legítima a la víctima de fraude? ¿Por qué?

Subcategoría: Desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Percibe una tendencia a la desprotección del derecho de

propiedad legítima en los fallos de los juzgados civiles de Tacna cuando hay conflicto con la seguridad registral?

12. ¿Qué mecanismos o reformas consideran necesarias para equilibrar la seguridad registral y la protección efectiva del propietario afectado por fraude?

Muchas gracias.

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transfeencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetiv de la entrevista:

Recoger las percepciones, experiencias y opiniones de víctimas de fraude en transferencia inmobiliaria en Tacna, enfocándose en la exigencia de buena fe objetiva, la diligencia del adquirente, las vulnerabilidades del sistema registral y la forma en que se prioriza la seguridad registral frente a la tutela del derecho legítimo de propiedad, con el fin de comprender las barreras y desafíos que enfrentan en el acceso a justicia y reparación.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: _____
- Edad: _____
- Profesión u ocupación: _____
- Tiempo desde que ocurrió el fraude: _____
- Ciudad y distrito de residencia: _____

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada será tratada con estricta confidencialidad y utilizada exclusivamente con fines académicos e investigativos. Sus datos personales y respuestas serán codificados para proteger su identidad y garantizar el anonimato. La participación en esta entrevista es completamente voluntaria, y puede retirarse en cualquier momento sin necesidad de justificación. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para la participación en este estudio.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario Subcategoría: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario

1. ¿Qué acciones o comportamientos cree usted que se deben esperar de un adquirente para cumplir con la buena fe objetiva al comprar un inmueble?
2. En su experiencia como víctima, ¿considera que la falta de buena fe objetiva del adquirente (ya sea usted u otra persona) contribuyó

al fraude? ¿Cómo?

Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

3. Antes de concretar la compra del inmueble, ¿qué diligencias realizaron para verificar la legitimidad de la propiedad y los documentos asociados?
4. ¿Qué dificultades encontraron al tratar de obtener información confiable o verificar los documentos del inmueble?

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

5. ¿Ha notado o ha tenido conocimiento de inconsistencias o vulnerabilidades en la documentación registral que facilitan fraudes inmobiliarios?
6. ¿Cómo afectarán estas posibles vulnerabilidades registrales en su caso particular o su confianza en el sistema?

Categoría 2: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

Subcategoría: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima

Priorización de la inscripción registral

7. En caso de conflicto entre la inscripción registral y su derecho legítimo sobre la propiedad, ¿ha sentido que los juzgados priorizan más la seguridad registral que su derecho? ¿De qué forma?
8. ¿Qué opinión tiene sobre que la inscripción registral pese más que la protección del derecho de propiedad legítima en decisiones judiciales?

Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo cree que afecta a las víctimas la presunción de legitimidad que tienen los asientos registrales cuando se investiga un caso de fraude inmobiliario?
10. ¿Siente que esta presunción dificulta la recuperación de la propiedad o la reparación de daños en su caso?

Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Ha sentido que su derecho de propiedad legítima ha sido desprotegido por las decisiones judiciales o administrativas debido a la priorización de la seguridad registral?

12. ¿Qué medidas o cambios creen necesarios para mejorar la protección del derecho de propiedad de víctimas de fraude inmobiliario en Tacna?

Muchas gracias.

RESPUESTA DE LOS ENTREVISTADOS

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria.

Objetivo de la entrevista:

Recoger las percepciones, experiencias y opiniones de víctimas de fraude en transferencia inmobiliaria en Tacna, enfocándose en la exigencia de buena fe objetiva, la diligencia del adquirente, las vulnerabilidades del sistema registral y la forma en que se prioriza la seguridad registral frente a la tutela del derecho legítimo de propiedad, con el fin de comprender las barreras y desafíos que enfrentan en el acceso a justicia y reparación.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: Carlos Flores Zarate
- Edad: 35 años
- Profesión u ocupación: Ingeniero Civil
- Tiempo desde que ocurrió el fraude: 2 años
- Ciudad y distrito de residencia: Alto de la Alianza - Tacna

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada será tratada con estricta confidencialidad y utilizada exclusivamente con fines académicos e investigativos. Sus datos personales y respuestas serán codificados para proteger su identidad y garantizar el anonimato. La participación en esta entrevista es completamente voluntaria, y puede retirarse en cualquier momento sin necesidad de justificación. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para la participación en este estudio.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario
Subcategoría: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario

1. ¿Qué acciones o comportamientos cree usted que se deben esperar de un adquirente para cumplir con la buena fe objetiva al comprar un inmueble?

Yo creo que un comprador debe ser proactivo: revisar la partida literal directamente en Registros Públicos, confirmar la identidad del vendedor en la notaría, asegurarse de que no existan demandas sobre la propiedad. No basta con dejarse guiar por un corredor inmobiliario o confiar en un documento simple. La buena fe no es solo “creer”, sino también “comprobar”.

2. En su experiencia como víctima, ¿considera que la falta de buena fe objetiva del adquirente (ya sea usted u otra persona) contribuyó al fraude? ¿Cómo?

En mi caso, el comprador no actuó con la mínima diligencia. No verificó con quién trataba ni revisó más allá de lo que el estafador le mostró. Me indignó saber que el fraude se concretó porque alguien actuó de manera irresponsable y el sistema igual lo protegió.

Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

3. Antes de concretar la compra del inmueble, ¿qué diligencias realizaron para

verificar la legitimidad de la propiedad y los documentos asociados?

Yo siempre tuve mis documentos en regla. Pero después me enteré que habían falsificado una venta inexistente. El comprador se conformó con ver copias simples, nunca pidió mi presencia en la notaría ni confirmó si yo realmente había firmado.

4. ¿Qué dificultades encontraron al tratar de obtener información confiable o verificar los documentos del inmueble?

La dificultad es que el sistema registral está diseñado para asumir que todo lo inscrito es válido. Entonces, aunque yo probara que era falso, igual tenía que luchar contra la inscripción. Sentí que me pedían demostrar lo que era obvio: que yo no había vendido nada.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

5. ¿Ha notado o ha tenido conocimiento de inconsistencias o vulnerabilidades en la documentación registral que facilitan fraudes inmobiliarios?

Sí, he investigado bastante y me di cuenta de que en las notarías no existe un sistema de verificación biométrica obligatorio. Eso hace que cualquiera pueda falsificar una firma. Y en Registros Públicos tampoco hay un filtro real, porque si cumple con “formas”, lo inscriben.

6. ¿Cómo afectarán estas posibles vulnerabilidades registrales en su caso particular o su confianza en el sistema?

Me quitaron la confianza en las instituciones. Yo pensaba que si estaba inscrito en registros mi propiedad estaba segura, pero en realidad fue el mecanismo que permitió el fraude. Como profesional, me genera impotencia ver que el sistema protege más al papel que a las personas.

Categoría 2: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

Subcategoría: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Priorización de la inscripción registral

7. En caso de conflicto entre la inscripción registral y su derecho legítimo sobre la propiedad, ¿ha sentido que los tribunales priorizan más la seguridad registral que su derecho? ¿De qué forma?

Sí, totalmente. En mi proceso, el juez repetía que lo inscrito protege al comprador de buena fe. O sea, el registro es intocable, aunque sea producto de un delito. Eso me dejó sin defensa real, porque mi derecho se trataba como “secundario”.

8. ¿Qué opinión tiene sobre que la inscripción registral pese más que la protección del derecho de propiedad legítima en decisiones judiciales?

Es un contrasentido. La Constitución habla de proteger la propiedad, pero en la práctica el registro se vuelve “rey”. Es como si lo que está inscrito fuera más importante que la verdad. Eso desnaturaliza la justicia.

Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo cree que afecta a las víctimas la presunción de legitimidad que tienen los asientos registrales cuando se investiga un caso de fraude inmobiliario?

Nos pone en desventaja desde el inicio. El registro tiene presunción de

validez y nosotros cargamos con la prueba. Eso hace que las víctimas parezcamos los culpables por “no haber hecho algo”, cuando en realidad fuimos estafados.

10. ¿Siente que esta presunción dificulta la recuperación de la propiedad o la reparación de daños en su caso?

Sí, es el mayor obstáculo. Mi proceso lleva dos años y todavía no logro recuperar la propiedad. Y aunque logre una sentencia, ya perdí tiempo, dinero y paz mental. La reparación es mínima frente al daño real.

Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Ha sentido que su derecho de propiedad legítima ha sido desprotegido por las decisiones judiciales o administrativas debido a la priorización de la seguridad registral?

Sí, y eso me genera una rabia enorme. Es como si los jueces nos dijeran: “el registro es más importante que tu derecho”. Es frustrante, porque uno espera que la justicia proteja al verdadero propietario, no al que aprovechó un fraude.

12. ¿Qué medidas o cambios creen necesarios para mejorar la protección del derecho de propiedad de víctimas de fraude inmobiliario en Tacna?

Creo que se deben implementar verificaciones biométricas obligatorias en todas las notarías, que SUNARP no inscriba documentos sin validar identidades reales, y que los jueces tengan criterios más humanos al analizar fraudes. Además, deberían existir procesos más rápidos y un seguro de compensación para víctimas. Hoy todo es lento, caro y desgastante.

Muchas gracias.

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetivo de la entrevista:

Recoger las percepciones, experiencias y opiniones de víctimas de fraude en transferencia inmobiliaria en Tacna, enfocándose en la exigencia de buena fe objetiva, la diligencia del adquirente, las vulnerabilidades del sistema registral y la forma en que se prioriza la seguridad registral frente a la tutela del derecho legítimo de propiedad, con el fin de comprender las barreras y desafíos que enfrentan en el acceso a justicia y reparación.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: Irene Ale Calisaya
- Edad: 40 años
- Profesión u ocupación: Profesora de primaria
- Tiempo desde que ocurrió el fraude: 4 años
- Ciudad y distrito de residencia: Gregorio Albarracín Lanchipa - Tacna

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada será tratada con estricta confidencialidad y utilizada exclusivamente con fines académicos e investigativos. Sus datos personales y respuestas serán codificados para proteger su identidad y garantizar el anonimato. La participación en esta entrevista es completamente voluntaria, y puede retirarse en cualquier momento sin necesidad de justificación. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para la participación en este estudio.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario
Subcategoría: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario

1. ¿Qué acciones o comportamientos cree usted que se deben esperar de un adquirente para cumplir con la buena fe objetiva al comprar un inmueble?

Creo que un comprador debe asegurarse de que el vendedor es realmente el dueño, revisar la partida literal en SUNARP, pedir que se muestre el DNI original y hasta conversar con los vecinos para confirmar que la persona tiene relación con el inmueble. No se trata solo de confiar en el notario o en los papeles, sino de confirmar con hechos.

2. En su experiencia como víctima, ¿considera que la falta de buena fe objetiva del adquirente (ya sea usted u otra persona) contribuyó al fraude? ¿Cómo?

Sí, definitivamente. En mi caso, la persona que “compró” mi terreno nunca me buscó, nunca preguntó si yo estaba vendiendo. Confiaron en papeles falsos y eso facilitó que el fraude se consolidara. Para mí eso no es actuar de buena fe, sino ser descuidado.

Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

3. Antes de concretar la compra del inmueble, ¿qué diligencias realizaron para verificar la legitimidad de la propiedad y los documentos asociados?

Yo tenía todos mis documentos en regla, pero el problema fue que falsificaron mi firma en una escritura pública. El comprador nunca me pidió estar presente en la notaría, nunca comprobó que la firma fuera realmente mía.

4. ¿Qué dificultades encontraron al tratar de obtener información confiable o verificar los documentos del inmueble?

La dificultad es que el sistema registral solo revisa las formas, no la autenticidad. Cuando fui a reclamar, me dijeron que “el documento cumplía con requisitos” y por eso lo inscribieron. Eso me dio mucha rabia, porque el sistema que debía protegerme fue el mismo que me quitó lo mío.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

5. ¿Ha notado o ha tenido conocimiento de inconsistencias o vulnerabilidades en la documentación registral que facilitan fraudes inmobiliarios?

Sí, me di cuenta de que mientras cumplan con ciertos requisitos, cualquier documento entra. No hay control de identidad real, no hay verificación de huella o firma. Esa vulnerabilidad la usan los delincuentes para engañar a todos.

6. ¿Cómo afectarán estas posibles vulnerabilidades registrales en su caso particular o su confianza en el sistema?

Me afectaron muchísimo. Yo había comprado ese terreno pensando en el futuro de mis hijos, para construir una casa. Al perderlo, no solo sentí que me quitaron un patrimonio, sino también un sueño. Perdí la confianza en el sistema y ahora vivo con miedo de que me vuelva a pasar.

Categoría 2: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

Subcategoría: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Priorización de la inscripción registral

7. En caso de conflicto entre la inscripción registral y su derecho legítimo sobre la propiedad, ¿ha sentido que los tribunales priorizan más la seguridad registral que su derecho? ¿De qué forma?

Sí, así lo sentí. En las audiencias parecía que lo único importante era que el comprador estaba inscrito. Todo giraba en torno al registro, mientras mi historia como propietaria legítima quedaba en segundo plano.

8. ¿Qué opinión tiene sobre que la inscripción registral pese más que la protección del derecho de propiedad legítima en decisiones judiciales?

Me parece un error gravísimo. El derecho de propiedad debería estar primero, porque es un derecho constitucional. Pero los jueces terminan protegiendo más un papel inscrito, aunque sea falso. Es como vivir en un mundo al revés.

Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo cree que afecta a las víctimas la presunción de legitimidad que tienen los asientos registrales cuando se investiga un caso de fraude inmobiliario?

Es devastador. Esa presunción hace que las víctimas llevemos la carga de probar todo, mientras que el fraude entra protegido. Te sientes culpable de algo que no hiciste, y encima la justicia no te respalda.

10. ¿Siente que esta presunción dificulta la recuperación de la propiedad o la reparación de daños en su caso?

Sí, lo hace muy difícil. Mi proceso ya dura cuatro años y aún no tengo solución. Cada vez que me dicen que el registro tiene presunción de validez, siento que me están diciendo que mis hijos y yo no importamos, que el papel importa más que la verdad.

Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Ha sentido que su derecho de propiedad legítima ha sido desprotegido por las decisiones judiciales o administrativas debido a la priorización de la seguridad registral?

Sí, totalmente. He sentido que mi esfuerzo de tantos años quedó desprotegido, como si la justicia se inclinara siempre hacia el que aparece inscrito, aunque ese derecho se haya conseguido con fraude.

12. ¿Qué medidas o cambios creen necesarios para mejorar la protección del derecho de propiedad de víctimas de fraude inmobiliario en Tacna?

Creo que deberían aplicar verificación biométrica obligatoria en notarías, que Registros Públicos tenga un sistema más fuerte para confirmar identidades. También debería haber procesos rápidos para víctimas de fraude, porque esperar años es injusto. Y sobre todo, que los jueces recuerden que detrás de cada caso hay familias, hijos, personas que pierden su futuro.

Muchas gracias

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetivo de la entrevista:

Recoger las percepciones, experiencias y opiniones de víctimas de fraude en transferencia inmobiliaria en Tacna, enfocándose en la exigencia de buena fe objetiva, la diligencia del adquirente, las vulnerabilidades del sistema registral y la forma en que se prioriza la seguridad registral frente a la tutela del derecho legítimo de propiedad, con el fin de comprender las barreras y desafíos que enfrentan en el acceso a justicia y reparación.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: José Apaza Arratia
- Edad: 60 años
- Profesión u ocupación: Jubilado (ex trabajador de construcción civil)
- Tiempo desde que ocurrió el fraude: 5 años
- Ciudad y distrito de residencia: Ciudad Nueva - Tacna

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada será tratada con estricta confidencialidad y utilizada exclusivamente con fines académicos e investigativos. Sus datos personales y respuestas serán codificados para proteger su identidad y garantizar el anonimato. La participación en esta entrevista es completamente voluntaria, y puede retirarse en cualquier momento sin necesidad de justificación. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para la participación en este estudio.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario Subcategoría: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario

1. ¿Qué acciones o comportamientos cree usted que se deben esperar de un adquirente para cumplir con la buena fe objetiva al comprar un inmueble?

Mire, yo ya soy mayor y pienso que la buena fe no solo es confiar, sino también respetar al verdadero dueño. Un comprador debe hablar directamente con quien vive en la casa o el terreno, verificar en registros, ir a la notaría con el propietario presente. Si uno compra a escondidas o solo por papeles, ya no es buena fe.

2. En su experiencia como víctima, ¿considera que la falta de buena fe objetiva del adquirente (ya sea usted u otra persona) contribuyó al fraude? ¿Cómo?

Sí, claro. El señor que compró mi terreno nunca vino a mi casa, nunca me preguntó si yo estaba vendiendo. Se conformó con papeles falsos. Eso me duele, porque siento que se aprovechó de mi edad y de mi confianza en el sistema.

Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

3. Antes de concretar la compra del inmueble, ¿qué diligencias realizaron para

verificar la legitimidad de la propiedad y los documentos asociados?

Yo no vendí nada, pero después me enteré que habían falsificado mi firma en una escritura. Lo más triste es que el comprador nunca se dio la molestia de verme cara a cara. Me enteré recién cuando un día llegaron a decirme que ya no era mío.

4. ¿Qué dificultades encontraron al tratar de obtener información confiable o verificar los documentos del inmueble?

Para mí fue un calvario. Soy una persona mayor, no entiendo mucho de trámites ni de computadoras. Cuando fui a Registros Públicos, me dijeron que el inmueble ya estaba inscrito a nombre de otra persona. Me sentí como si me hubieran borrado de mi propia vida.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

5. ¿Ha notado o ha tenido conocimiento de inconsistencias o vulnerabilidades en la documentación registral que facilitan fraudes inmobiliarios?

Sí, pienso que el registro debería protegernos más. Ahora veo que cualquiera puede falsificar una firma y si cumple los requisitos, igual lo inscriben. Eso no debería pasar.

6. ¿Cómo afectarán estas posibles vulnerabilidades registrales en su caso particular o su confianza en el sistema?

Me afectaron profundamente. Ese terreno era lo único que tenía para dejar a mis hijos. Sentí que el Estado me quitó lo que era mío, porque confié en el registro. Desde entonces ya no confío, ni siquiera quiero volver a inscribir nada porque pienso que igual pueden robarlo otra vez.

Categoría 2: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

Subcategoría: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Priorización de la inscripción registral

7. En caso de conflicto entre la inscripción registral y su derecho legítimo sobre la propiedad, ¿ha sentido que los tribunales priorizan más la seguridad registral que su derecho? ¿De qué forma?

Sí, eso sentí. En las audiencias parecía que para el juez lo más importante era el registro, no mi historia ni mis pruebas. Yo decía “soy el dueño de toda la vida”, pero el juez respondía que lo que valía era lo inscrito.

8. ¿Qué opinión tiene sobre que la inscripción registral pese más que la protección del derecho de propiedad legítima en decisiones judiciales?

Para mí es un error muy grande. Uno puede trabajar toda su vida, ahorrar, construir con esfuerzo, y de la noche a la mañana un papel falso te lo quita todo. ¿Dónde queda la justicia ahí? ¿De qué sirve haber trabajado honradamente si un registro mal hecho vale más que tu derecho?

Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo cree que afecta a las víctimas la presunción de legitimidad que tienen los asientos registrales cuando se investiga un caso de fraude inmobiliario?

Nos deja desamparados. Esa presunción es como una muralla que no se puede pasar. Aunque demuestre que es mi terreno, siempre me dicen que “el registro tiene validez”. Es una lucha muy injusta para alguien mayor como

yo.

10. ¿Siente que esta presunción dificulta la recuperación de la propiedad o la reparación de daños en su caso?

Sí, mucho. Ya pasaron cinco años y todavía no recupero nada. Y a mi edad, cada año cuenta. Uno no solo pierde el terreno, pierde salud, tranquilidad, noches de sueño. Nadie me devuelve eso.

Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Ha sentido que su derecho de propiedad legítima ha sido desprotegido por las decisiones judiciales o administrativas debido a la priorización de la seguridad registral?

Sí, me siento totalmente desprotegido. Parece que el Estado cuida más a un papel inscrito que a un ciudadano mayor que trabajó honradamente. Es un dolor que uno carga todos los días.

12. ¿Qué medidas o cambios creen necesarios para mejorar la protección del derecho de propiedad de víctimas de fraude inmobiliario en Tacna?

Creo que deberían proteger más a la gente mayor, poner verificaciones con huellas digitales o con el DNI electrónico en las notarías, para que nadie falsifique. También pienso que los jueces deben escuchar más a la persona, no solo mirar papeles. Y que haya un procedimiento especial rápido para víctimas de fraude, porque esperar años es condenarnos a morir sin justicia.

Muchas gracias.

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetivo de la entrevista:

Recoger las percepciones, experiencias y opiniones de víctimas de fraude en transferencia inmobiliaria en Tacna, enfocándose en la exigencia de buena fe objetiva, la diligencia del adquirente, las vulnerabilidades del sistema registral y la forma en que se prioriza la seguridad registral frente a la tutela del derecho legítimo de propiedad, con el fin de comprender las barreras y desafíos que enfrentan en el acceso a justicia y reparación.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: María Alicia Bustamante Ramos
- Edad: 52 años
- Profesión u ocupación: Comerciante
- Tiempo desde que ocurrió el fraude: 3 años
- Ciudad y distrito de residencia: Gregorio Albarracín - Tacna

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada será tratada con estricta confidencialidad y utilizada exclusivamente con fines académicos e investigativos. Sus datos personales y respuestas serán codificados para proteger su identidad y garantizar el anonimato. La participación en esta entrevista es completamente voluntaria, y puede retirarse en cualquier momento sin necesidad de justificación. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para la participación en este estudio.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario Subcategoría: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario

1. ¿Qué acciones o comportamientos cree usted que se deben esperar de un adquirente para cumplir con la buena fe objetiva al comprar un inmueble?

Pienso que un comprador responsable debería revisar todo con cuidado, que es verificar la partida registral actualizada, asegurarse de que el vendedor sea realmente el dueño, pedir referencias a los vecinos, incluso visitar la propiedad para ver quién la ocupa. No basta con firmar un papel o confiar en lo que dice el notario, hay que investigar más.

2. En su experiencia como víctima, ¿considera que la falta de buena fe objetiva del adquirente (ya sea usted u otra persona) contribuyó al fraude? ¿Cómo?

Sí, totalmente. El adquirente nunca me buscó ni me preguntó si yo estaba vendiendo. Se dejó llevar solo por un documento falsificado y eso facilitó que el fraude se consolidara. Si hubiera actuado con más precaución, quizás todo se habría detenido a tiempo.

Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

3. Antes de concretar la compra del inmueble, ¿qué diligencias realizaron para verificar la legitimidad de la propiedad y los documentos asociados?

En realidad, yo no vendí, yo era la dueña. Pero después supe que el comprador solo vio copias de documentos y ni siquiera las confrontó en la notaría. Ni siquiera comprobó que la firma fuese realmente mía.

4. ¿Qué dificultades encontraron al tratar de obtener información confiable o verificar los documentos del inmueble?

La dificultad es que el sistema registral da por válido lo que se inscribe, aunque sea falso. Yo confiaba en que estar inscrita en Registros Públicos era suficiente, pero no fue así. Cuando pedí explicaciones, me dijeron que el registro solo revisa los requisitos formales, no la autenticidad de la firma.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

5. ¿Ha notado o ha tenido conocimiento de inconsistencias o vulnerabilidades en la documentación registral que facilitan fraudes inmobiliarios?

Sí, lo más grave es que no hay verificación real de identidad en las notarías ni en los registros. Si alguien falsifica una firma y cumple con lo básico, el documento entra al sistema. Eso abre la puerta a todo tipo de fraudes.

6. ¿Cómo afectarán estas posibles vulnerabilidades registrales en su caso particular o su confianza en el sistema?

Me afectaron profundamente. Perdí un inmueble que fue el fruto de mi trabajo de toda la vida. Me sentí indefensa, como si el Estado me hubiera dejado sola. Ahora no confío en el sistema registral, porque si ya me pasó una vez, sé que puede volver a pasar.

Categoría 2: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

Subcategoría: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Priorización de la inscripción registral

7. En caso de conflicto entre la inscripción registral y su derecho legítimo sobre la propiedad, ¿ha sentido que los tribunales priorizan más la seguridad registral que su derecho? ¿De qué forma?

Sí, lo sentí claramente. En el juicio, el juez decía que lo inscrito en Registros Públicos tiene presunción de validez, y parecía que mi derecho de propiedad quedaba en segundo lugar. Es como si el registro fuera más importante que la verdad.

8. ¿Qué opinión tiene sobre que la inscripción registral pese más que la protección del derecho de propiedad legítima en decisiones judiciales?

Me parece una injusticia enorme. La Constitución protege la propiedad, pero en la práctica, el registro termina teniendo más peso que la verdad. Es doloroso ver que lo falso vale más que tu derecho real.

Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo cree que afecta a las víctimas la presunción de legitimidad que tienen los asientos registrales cuando se investiga un caso de fraude inmobiliario?

Nos afecta porque empezamos perdiendo. Los jueces y autoridades nos miran como si tuviéramos que probar lo imposible, mientras que el registro se considera intocable. Es muy desgastante emocional y económicamente.

10. ¿Siente que esta presunción dificulta la recuperación de la propiedad o la reparación de daños en su caso?

Sí, lo hace casi imposible. Ya llevo más de tres años peleando y todavía no recupero mi propiedad. Mientras tanto, la otra parte sigue con derechos aparentes gracias al registro. Es desesperante.

Desprotección de la tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Ha sentido que su derecho de propiedad legítima ha sido desprotegido por las decisiones judiciales o administrativas debido a la priorización de la seguridad registral?

Sí, muchas veces. Sentí que estaba en un sistema que protege más al comprador "de buena fe" que a la víctima de un fraude. Es una sensación de abandono por parte de la justicia.

12. ¿Qué medidas o cambios creen necesarios para mejorar la protección del derecho de propiedad de víctimas de fraude inmobiliario en Tacna

Creo que deberían implementar verificaciones biométricas en todas las notarías, que Registros Públicos tenga un control más riguroso y que los jueces no se limiten solo a lo que dice el registro. También sería importante que exista un fondo de apoyo a las víctimas, porque el daño económico y emocional es demasiado grande.

Muchas gracias.

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetivo de la entrevista:

Recabar opiniones, experiencias y criterios de jueces y abogados especialistas en materia civil sobre la exigencia de buena fe objetiva en fraudes inmobiliarios y la prioridad que se otorga a la seguridad registral frente al derecho legítimo de propiedad en los procesos judiciales en Tacna, con el fin de comprender cómo se aplican estos principios en la práctica judicial y su impacto en la tutela del derecho de propiedad.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: Pedro Limache Ninaja
- Cargo/Profesión: Juez Superior
- Años de experiencia en la materia: 25 años
- Institución o despacho: Jefe de la ODANC

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y será utilizada únicamente con fines de investigación académica. Los datos personales y las respuestas serán codificados para garantizar el anonimato del entrevistado. La participación es voluntaria y puede retirarse en cualquier momento sin consecuencias. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para participar en esta entrevista.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario
Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

1. ¿De qué manera considera que los jueces y abogados especializados valoran la diligencia objetiva que debe tener el adquirente frente a posibles fraudes inmobiliarios en Tacna?
 La tendencia actual de la jurisprudencia nacional ha evolucionado hacia una concepción objetiva de la buena fe. Ello implica que no basta que el

adquirente afirme desconocer el fraude, sino que debe acreditarse que desplegó conductas razonables orientadas a verificar la legitimidad de la adquisición. En consecuencia, jueces y abogados especializados evalúan no solo el estado registral del inmueble, sino también las circunstancias extrarregistrales que razonablemente pudieron advertir al adquirente sobre la existencia de irregularidades. La diligencia exigible se encuentra directamente relacionada con el estándar de conducta de una persona prudente en una operación inmobiliaria de trascendencia económica.

2. ¿Cuáles serían los principales indicadores o pruebas que evidencian falta de diligencia objetiva por parte del adquirente en estos procesos?

Entre los principales indicadores destacan la adquisición por un precio notoriamente inferior al valor comercial del inmueble, la inexistencia de posesión efectiva del transferente, la falta de verificación de la identidad de las partes intervinientes, inconsistencias documentales, rapidez inusual en la celebración del negocio jurídico y la omisión de realizar comprobaciones mínimas sobre el historial dominial del predio. Asimismo, resulta relevante la existencia de circunstancias sospechosas que, de haber sido advertidas con una diligencia ordinaria, habrían motivado mayores verificaciones por parte del adquirente.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

3. ¿Cuáles son, según su experiencia, las principales debilidades documentales del sistema registral que facilitan la comisión de fraudes en la transferencia de inmuebles?

Las principales vulnerabilidades se encuentran vinculadas a la falsificación documental, la suplantación de identidad, el uso de poderes fraudulentos y la insuficiente interconexión entre las entidades encargadas de verificar la autenticidad de la documentación presentada. Si bien el sistema registral peruano ofrece altos niveles de seguridad jurídica, continúa dependiendo de la autenticidad de los documentos que ingresan al registro, lo que genera espacios para la actuación de organizaciones dedicadas al fraude inmobiliario.

4. ¿Cómo impactan estas vulnerabilidades en la probabilidad de la buena fe objetiva del adquirente y en la seguridad de las transferencias inmobiliarias?

Estas vulnerabilidades incrementan la necesidad de exigir mayores niveles de diligencia al adquirente. Cuanto más sofisticados son los mecanismos fraudulentos, mayor relevancia adquiere la verificación integral de la operación. A su vez, dichas debilidades pueden afectar la confianza pública en el sistema registral, generando una tensión permanente entre la seguridad del tráfico jurídico y la protección del verdadero titular del derecho de propiedad.

Subcategoría: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

5. ¿Qué criterios jurisprudenciales predominan en los juzgados civiles de Tacna para resolver la tensión entre buena fe objetiva y la prioridad registral frente a fraude inmobiliario?

Los criterios predominantes se sustentan en los principios de fe pública registral, legitimación registral y seguridad jurídica. Sin embargo, la jurisprudencia reciente también ha reforzado la necesidad de verificar la concurrencia de una buena fe objetiva y no meramente subjetiva. Por ello, la sola inscripción registral ya no resulta suficiente cuando existen elementos que permitan concluir que el adquirente pudo advertir razonablemente la existencia del fraude.

6. ¿Considera que existe uniformidad en la aplicación de estos criterios o aprecia disparidades significativas en la jurisprudencia local?

Si bien existe una línea jurisprudencial relativamente consolidada respecto de la importancia de la seguridad registral, todavía pueden advertirse diferencias interpretativas en cuanto al nivel de diligencia exigible al adquirente. Algunas decisiones otorgan mayor relevancia a la protección del tráfico jurídico, mientras que otras enfatizan la tutela efectiva del propietario afectado por el fraude. Estas diferencias responden a las particularidades fácticas de cada caso y a la valoración probatoria efectuada por los órganos jurisdiccionales.

Categoría 2: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Subcategoría: Priorización de la inscripción registral

7. ¿Hasta qué punto se privilegia la inscripción registral sobre el derecho de propiedad legítima en casos donde se declara la existencia de fraude?

La inscripción registral suele recibir una protección importante debido a la función económica y social que cumple en el tráfico jurídico. No obstante, dicha protección no es absoluta. Cuando se acredita la inexistencia de buena fe objetiva o la participación directa o indirecta en el fraude, la protección registral pierde eficacia. Por ello, el privilegio de la inscripción está condicionado al cumplimiento de los presupuestos legales establecidos para la aplicación de la fe pública registral.

8. ¿Qué argumentos jurídicos suelen prevalecer en las sentencias que optan por priorizar la seguridad registral ante la protección del propietario original?

Los principales argumentos se encuentran vinculados a la necesidad de preservar la confianza legítima en el sistema registral, garantizar la estabilidad del tráfico inmobiliario y proteger a quienes actúan confiando razonablemente en la información oficial proporcionada por los registros públicos. Se considera que la seguridad jurídica constituye un elemento esencial para el desarrollo económico y la predictibilidad

de las relaciones patrimoniales.

Subcategoría: Presunción de legitimidad registral

9. ¿Cómo influye en la decisión judicial la presunción de legitimidad de los asientos registrales en los casos en que se alega fraude inmobiliario?

La presunción de legitimidad constituye un punto de partida en el análisis judicial, pues los asientos registrales gozan de presunción de validez y exactitud mientras no se demuestre lo contrario. En consecuencia, corresponde a quien cuestiona el contenido registral aportar elementos probatorios suficientes para desvirtuar dicha presunción. Esto otorga una posición jurídica inicialmente favorable al titular registral.

10. ¿Considera que la presunción de legitimidad dificulta la restitución del derecho de propiedad legítima a la víctima de fraude? ¿Por qué?

En determinados casos sí puede representar una dificultad probatoria para la víctima del fraude, especialmente cuando han intervenido terceros adquirentes inscritos. Sin embargo, dicha dificultad responde a la necesidad de proteger la estabilidad del sistema registral. El desafío consiste en encontrar mecanismos que permitan una tutela efectiva de la víctima sin comprometer la seguridad jurídica que sustenta el tráfico inmobiliario.

Subcategoría: Desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima

11. ¿Percibe una tendencia a la desprotección del derecho de propiedad legítima en los fallos de los juzgados civiles de Tacna cuando hay conflicto con la seguridad registral?

No consideraría que exista una desprotección sistemática del derecho de propiedad. Lo que se aprecia es una constante ponderación entre dos bienes jurídicos constitucionalmente relevantes: la protección de la propiedad y la seguridad jurídica registral. Dependiendo de las circunstancias del caso concreto, uno de estos intereses puede prevalecer sobre el otro. Sin embargo, la tendencia actual busca exigir una buena fe más rigurosa para evitar que la seguridad registral se convierta en un mecanismo de consolidación de situaciones fraudulentas.

12. ¿Qué mecanismos o reformas consideran necesarias para equilibrar la seguridad registral y la protección efectiva del propietario afectado por fraude?

Resulta necesario fortalecer los mecanismos de verificación biométrica

e identidad digital, mejorar la interoperabilidad entre RENIEC, SUNARP y las notarías, implementar controles tecnológicos más avanzados para detectar actos fraudulentos y desarrollar criterios jurisprudenciales uniformes sobre la buena fe objetiva. Asimismo, sería conveniente establecer mecanismos indemnizatorios más eficaces para las víctimas de fraude inmobiliario y reforzar las medidas preventivas que permitan detectar tempranamente operaciones sospechosas antes de su inscripción registral.

Muchas gracias

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria en los Juzgados Civiles de Tacna.

Objetivo de la entrevista:

Recabar opiniones, experiencias y criterios de jueces y abogados especialistas en materia civil sobre la exigencia de buena fe objetiva en fraudes inmobiliarios y la prioridad que se otorga a la seguridad registral frente al derecho legítimo de propiedad en los procesos judiciales en Tacna, con el fin de comprender cómo se aplican estos principios en la práctica judicial y su impacto en la tutela del derecho de propiedad.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: **MAX G. COLQUE VALDIVIA MAMANI**
- Cargo/Profesión: **ABOGADO LITIGANTE PRIVADO**
- Años de experiencia en la materia: **07 AÑOS**
- Institución o despacho: **CONSULTORIO JURIDICO “COLQUE VALDIVIA & ABOGADOS”**

Confidencialidad y consentimiento:

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y será utilizada únicamente con fines de investigación académica. Los datos personales y las respuestas serán codificados para garantizar el anonimato del entrevistado. La participación es voluntaria y puede retirarse en cualquier momento sin consecuencias. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para participar en esta entrevista.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario

Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

1. ¿De qué manera considera que los jueces y abogados especializados valoran la diligencia objetiva que debe tener el adquirente frente a posibles fraudes inmobiliarios en Tacna?

Que, el valor que le dan los Jueces respecto a la Diligencia Objetiva del adquirente, en proceso civil es Subjetivo; toda vez que, basta que se alegue que se desconocía de algún riesgo o vicio en el desarrollo del Acto Jurídico para que lo tomen por cierto y pueda influenciar en el resultado de la Sentencia. Sin embargo, en el Proceso Penal ante DELITO DE ESTAFA, SI EXISTE UNA VALORACION, si bien es cierto, Subjetiva; toda vez que, por el simple hecho de NO VERIFICAR A QUIEN CORRESPONDE UN PREDIO que quiera adquirir el comprador DEBERA REVISAR EN SUNARP, SI EL INMUEBLE QUE DESEA ADQUIRIR LE CORRESPONDA (PROPIEDAD) DEL PRESUNTO VENDEDDOR, ES SANCIONADO POR NEGLIGENCIA y el PROCESADO POR ESTAFA SERA ABSUELVO.

2. ¿Cuáles serían los principales indicadores o pruebas que evidencian falta de diligencia objetiva por parte del adquirente en estos procesos?

Entre otras, podrían ser: un Reporte – Informe Registral – SUNARP para que remitan: Sobre si algún usuario pidió información respecto al inmueble que se pretende vender – enajenar (Medio de Prueba) con anterioridad a la venta del referido inmueble.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

3. ¿Cuáles son, según su experiencia, las principales debilidades documentales del sistema registral que facilitan la comisión de fraudes en la transferencia de inmuebles?

La adquisición simple de los mismos, es decir, que es fácil obtener los documentos registrales, hasta existen consultas virtuales que ponen a disposición toda la información de los inmuebles que fácilmente pueden ser adulterados o falsificados para poder hacer caer en error al adquirente.

Otra, podría ser, la Falta de información a la colectividad sobre la importancia de requerir documentos certificados por la propia autoridad de la SUNARP, y NO MERAS COPIAS SIMPLES EN FOTOCOPIA.

El acceso a los costos de las copias certificadas que hacen cobro la autoridad competente – SUNARP.

4. ¿Cómo impactan estas vulnerabilidades en la probabilidad de la buena fe objetiva del adquirente y en la seguridad de las transferencias inmobiliarias?

Que, impactan gravemente, toda vez que, muchos casos de fraude inmobiliario o Estafa agravada; se da en mérito a que el adquirente muchas veces no puede tener pleno ACCESO DE COPIAS CERTIFICADAS DE LOS PREDIOS QUE SE PRETENDE ADQUIRIR, por temas de conocimiento de poder hacerlo o por factores económicos; lo cual, genera que los adquirentes caigan en el riesgo de poder ser Estafados/sujetos de fraudes en transferencias inmobiliarias.

Subcategoría: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

5. ¿Qué criterios jurisprudenciales predominan en los juzgados civiles de Tacna para resolver la tensión entre buena fe objetiva y la prioridad registral frente a fraude inmobiliario?

Es ambigua, toda vez que, existen varios Juzgados Civiles, con un criterio ya establecido; sin embargo, se da realce a la prioridad registral frente a un fraude inmobiliario.

6. ¿Considera que existe uniformidad en la aplicación de estos criterios o aprecia disparidades significativas en la jurisprudencia local?

Que, si. Al notar que algunos Juzgados Civiles, tiene a dar pesa a la buena fe objetiva del adquirente, pero en menor medida.

Categoría 2: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Subcategoría: Priorización de la inscripción registral

7. ¿Hasta qué punto se privilegia la inscripción registral sobre el

derecho de propiedad legítima en casos donde se declara la existencia de fraude?

El privilegio inmenso a contraposición de la propiedad legítima; lo cual, genera grave afectación a los justiciables en sus resultados procesales.

- 8.** ¿Qué argumentos jurídicos suelen prevalecer en las sentencias que optan por priorizar la seguridad registral ante la protección del propietario original?

La primacía de la publicidad registral principalmente.

Subcategoría: Presunción de legitimidad registral

- 9.** ¿Cómo influye en la decisión judicial la presunción de legitimidad de los asientos registrales en los casos en que se alega fraude inmobiliario?

Influye gravemente; toda vez que, con solo revisar que existe publicidad registral automáticamente tiene el derecho alegado; sin interiorizar en los hechos facticos que pudieran hacer prevalecer las administrados – propietarios.

- 10.** ¿Considera que la presunción de legitimidad dificulta la restitución del derecho de propiedad legítima a la víctima de fraude? ¿Por qué?

Tendría que probar que, la presunción de legitimidad, esta equivocada con una seria de medios de prueba muy difíciles de obtener o muchas veces son onerosas por conllevar de especialidades multidisciplinarias.

Subcategoría: Desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima

- 11.** ¿Percibe una tendencia a la desprotección del derecho de propiedad legítima en los fallos de los juzgados civiles de Tacna cuando hay conflicto con la seguridad registral?

Si, rotundamente si. Muchos casos que son instaurados por las victimas de fraude, se ven afectos económicamente, toda vez que, tiene que recurrir hasta instancias Supremas o muchas veces al Tribunal Constitucional; por haber sido vulnerado sus derechos de propiedad, derecho consagrado en la Constitución Política del Perú.

- 12.** ¿Qué mecanismos o reformas consideran necesarias para equilibrar la seguridad registral y la protección efectiva del propietario afectado por fraude?

Que, para realizar actos de disponibilidad (compra-venta) el comprador deba de exhibir y anexar una copia informativa certificada con sus Anexos y Antecedentes de la Partida

Registral para que la posible victima de fraude inmobiliario pueda tener pleno conocimiento del itinerario de la transferencia desde el propietario originario hasta el ultimo adquirente.

Muchas gracias.

ENTREVISTA CUALITATIVA EN PROFUNDIDAD

Tema: Exigencia de buena fe objetiva y priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad en casos de fraude en transferencia inmobiliaria.

Objetivo de la entrevista:

Recabar opiniones, experiencias y criterios de jueces y abogados especialistas en materia civil sobre la exigencia de buena fe objetiva en fraudes inmobiliarios y la prioridad que se otorga a la seguridad registral frente al derecho legítimo de propiedad en los procesos judiciales en Tacna, con el fin de comprender cómo se aplican estos principios en la práctica judicial y su impacto en la tutela del derecho de propiedad.

Datos del entrevistado:

- Nombre completo: **ABOG. PAMELA MARAZA BERMEJO con ICAT N°03272**
- Cargo/Profesión: **ABOGADA ESPECIALIZADA EN DERECHO INMOBILIARIO**
- Años de experiencia en la materia: **06 AÑOS**
- Institución o despacho: **INMOBILIARIA TERRABELLA – AREA ASESORIA JURIDICA**

La información proporcionada en esta entrevista será tratada con estricta confidencialidad y será utilizada únicamente con fines de investigación académica. Los datos personales y las respuestas serán codificados para garantizar el anonimato del entrevistado. La participación es voluntaria y puede retirarse en cualquier momento sin consecuencias. Al continuar, usted otorga su consentimiento informado para participar en esta entrevista.

Categoría 1: Exigencia de buena fe objetiva en fraude inmobiliario Subcategoría: Exigencia de diligencia objetiva del adquirente

1. ¿De qué manera considera que los jueces y abogados especializados valoran la diligencia objetiva que debe tener el adquirente frente a posibles fraudes inmobiliarios en Tacna?

En mi experiencia, los jueces de Tacna valoran cada vez más la diligencia objetiva del adquirente. Ya no basta con alegar que se actuó de “buena fe subjetiva”, sino que se exige acreditar que el comprador verificó la identidad del vendedor, la legitimidad de los poderes, la autenticidad de las firmas y la correspondencia entre el inmueble inscrito y el inmueble real. Por ejemplo, se suele analizar si el adquirente revisó el historial registral completo y no solo la última partida, o si corroboró la posesión efectiva del vendedor.

2. ¿Cuáles serían los principales indicadores o pruebas que evidencian falta de diligencia objetiva por parte del adquirente en estos procesos?

Los indicadores más claros son, cuando el comprador no revisa los títulos archivados y se limita a la hoja registral; cuando omite verificar que el

vendedor tenga posesión real del inmueble; cuando el precio de venta es notoriamente inferior al del mercado, lo que genera sospecha; y cuando existen irregularidades visibles en documentos notariales, como poderes mal otorgados o firmas con diferencias evidentes.

Subcategoría: Vulnerabilidades documentales del sistema registral

3. ¿Cuáles son, según su experiencia, las principales debilidades documentales del sistema registral que facilitan la comisión de fraudes en la transferencia de inmuebles?

Las principales debilidades son: la facilidad con que se falsifican poderes y escrituras públicas, la falta de interconexión tecnológica en tiempo real entre notarías y Registros Públicos, y la demora en detectar inscripciones irregulares. Esto hace que un inmueble pueda ser transferido fraudulentamente antes de que el verdadero propietario siquiera se entere.

4. ¿Cómo impactan estas vulnerabilidades en la probabilidad de la buena fe objetiva del adquirente y en la seguridad de las transferencias inmobiliarias? Impactan de forma directa, porque un adquirente que confía ciegamente en la apariencia registral puede verse sorprendido por una inscripción viciada. De allí la tensión constante

entre exigir mayor diligencia al comprador y, a la vez, reconocer que el sistema registral no es infalible.

Subcategoría: Criterios jurisprudenciales de priorización registral

1. ¿Qué criterios jurisprudenciales predominan en los juzgados civiles de Tacna para resolver la tensión entre buena fe objetiva y la prioridad registral frente a fraude inmobiliario?

Predomina la línea jurisprudencial que prioriza la seguridad registral sobre el derecho de propiedad original, especialmente cuando el adquirente demuestra haber cumplido con diligencias mínimas de verificación. Sin embargo, cuando la negligencia es evidente, los jueces sí optan por restituir el derecho de la víctima.

2. ¿Considera que existe uniformidad en la aplicación de estos criterios o aprecia disparidades significativas en la jurisprudencia local?

Hay disparidades. Algunos jueces aplican con rigidez el principio de prioridad registral, mientras que otros adoptan una visión más protectora de la propiedad legítima. No existe aún una doctrina uniforme en Tacna, lo que genera inseguridad jurídica.

Categoría 2: Priorización de seguridad registral sobre el derecho de propiedad legítima Subcategoría: Priorización de la inscripción registral

3. ¿Hasta qué punto se privilegia la inscripción registral sobre el derecho de propiedad legítima en casos donde se declara la existencia de fraude?

En la práctica, la inscripción registral se privilegia en un 70% de los casos. Incluso si se comprueba el fraude, muchas sentencias terminan protegiendo al tercero registral porque se considera que sacrificar la fe pública registral debilitaría el sistema de transacciones inmobiliarias.

4. ¿Qué argumentos jurídicos suelen prevalecer en las sentencias que optan por

priorizar la seguridad registral ante la protección del propietario original? Se suele invocar el artículo 2014 del Código Civil, que establece la protección al tercero de buena fe, y la necesidad de garantizar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Se argumenta que si no se respetara la inscripción registral, se generaría desconfianza en el mercado y un colapso en la seguridad jurídica.

Subcategoría: Presunción de legitimidad registral

5. ¿Cómo influye en la decisión judicial la presunción de legitimidad de los asientos registrales en los casos en que se alega fraude inmobiliario?

Influye decisivamente, porque los jueces parten de que el asiento registral goza de legitimidad mientras no sea declarado nulo. Esto coloca a la víctima en una posición desventajosa, pues debe iniciar largos procesos de nulidad para revertir la inscripción.

6. ¿Considera que la presunción de legitimidad dificulta la restitución del derecho de propiedad legítima a la víctima de fraude? ¿Por qué?

Sí, definitivamente. Porque obliga a la víctima a litigar durante años para probar la falsedad de documentos, mientras el adquirente registral sigue gozando de la presunción de validez. En muchos casos, el costo y tiempo de los procesos desincentivan la restitución efectiva del derecho.

Subcategoría: Desprotección de la Tutela del derecho de propiedad legítima

1. ¿Percibe una tendencia a la desprotección del derecho de propiedad legítima en los fallos de los juzgados civiles de Tacna cuando hay conflicto con la seguridad registral?

Sí, percibo esa tendencia. La seguridad registral se ha sobredimensionado, mientras que la propiedad legítima termina siendo relegada. Muchos propietarios que han sido víctimas de fraude sienten que el sistema los abandona.

2. ¿Qué mecanismos o reformas consideran necesarias para equilibrar la seguridad registral y la protección efectiva del propietario afectado por fraude?

Considero urgente implementar

- Un sistema digital interconectado entre notarías y SUNARP para evitar falsificación de poderes.
- Mayor fiscalización notarial y sanciones ejemplares a notarios que faciliten fraudes.
- Reformar el artículo 2014 del Código Civil para que la protección al tercero de buena fe no sea absoluta, sino condicionada a una diligencia reforzada en adquisiciones de inmuebles.
- Un fondo de indemnización para las víctimas de fraude inmobiliario, similar a los seguros registrales en otros países.

Muchas gracias