

FACULTAD DE DERECHO

ESCUELA PROFESIONAL DE DERECHO

**Título:**

Inviolabilidad del Derecho de Propiedad

# AUTOR(ES):

# CARDENAS FALCON, EVER JOVITO

# COLAN PALOMINO, EDSON EDUARDO

# FERNANDEZ SANCHEZ, CARMELA

# GUTIERREZ LEDESMA, CARLOS MACDONALD

# ORDUÑA CONTRERAS, OLGA MARISABEL

# VILCHEZ GUTIERREZ, JOEL JESUS

# DOCENTE:

DRA. MIRIAN BAUTISTA TORRES

# LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:

Distinción de la Inviolabilidad del Derecho de Propiedad

# CURSO:

Economía y Derecho

# LIMA - PERÚ

2023 - I

**DEDICATORIA**

Esta investigación se lo dedicamos, primero a Dios, quien nos da fuerzas y voluntad de seguir adelante a pesar de las adversidades, que se nos presenta día a día, en especial también a nuestros familiares que nos ayudan cada día a ser perseverantes con nuestros proyectos. Por último, con mucho estimo a nuestra docente, por los conocimientos y enseñanzas que nos permite fortalecer nuestros aprendizajes, para ser profesionales en la vida.

# ÍNDICE:

DEDICATORIA 2

1. [INTRODUCCIÓN](#_heading=h.gjdgxs)
2. TEMA PRINCIPAL
3. [CONCLUSIONES](#_heading=h.1fob9te)
4. ESTADÍSTICAS
5. REFERENCIAS

# INTRODUCCIÓN

En este trabajo se plantea como objeto de investigación distinguir la inviolabilidad del derecho de propiedad. Con miras a su consecución es necesario comenzar por el análisis del significado, la diferenciación y la evolución de los vocablos dominium y proprietas en el derecho romano, desde la época arcaica hasta la justinianea, ya que en un principio estos vocablos no eran sinónimos. Posteriormente se expone la recepción del derecho de propiedad en el Código Civil de Vélez Sarsfield, en el Código Penal y en la Constitución Nacional argentina, remarcando los diferentes conceptos que se le adjudican a la propiedad. Así mismo, se analizan fallos de la Corte Suprema de Justicia para demostrar el criterio sustentado por el más alto tribunal sobre el tema.

En el artículo 2.16 CP se ha reconocido que toda persona tiene derecho a la propiedad, mientras que en el artículo 70 CP se ha establecido que el derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. El reconocimiento del derecho de propiedad aparece también en las normas internacionales sobre Derechos Humanos. Así en el artículo 21 DUDH, en el que se reconoce que “Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente”; y en la Convención Americana de Derechos Humanos cuando se ha dispuesto que “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes”. El reconocimiento de la propiedad como derecho constitucional constituye un elemento fundamental en el régimen económico previsto en la Constitución, al punto que el constituyente peruano ha manifestado que “la economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad” (artículo 60 CP). En palabras del Tribunal Constitucional, se trata de “uno de los componentes básicos y esenciales de nuestro modelo de Constitución económica”, Sin embargo, no es un derecho absoluto, sino que se debe “ejercer en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley” (artículo 70 CP). O como se ha dicho en la Convención Americana de Derechos Humanos, “la ley puede subordinar tal uso y goce al interés social” (artículo 21.1). Precisamente por tratarse de un derecho constitucional plenamente vinculante al poder político, éste tiene el deber constitucional no sólo de no vulnerar este derecho, sino de garantizar plena y efectivamente, al punto que se ha establecido que “a nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio (artículo 70 CP). En este mismo sentido se manifiesta la Declaración Universal de Derechos Humanos cuando ha reconocido que “Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad”; y la Convención Americana de Derechos Humanos al establecer que “Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley” (artículo 21).

1. **TEMA PRINCIPAL**

2.1 INVIOLABILIDAD DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho de propiedad, es una posición jurídica parcial que tiene todo sujeto de derecho y que además está resguardada constitucionalmente, que autoriza al propietario gozar de todos sus derechos para así poder utilizar todos los atributos del bien, el cual es el dueño, permitiéndole poder manejar a propio goce de él y en primera instancia transferir la propiedad del mismo.

 La protección adecuada al derecho de propiedad genera incentivos para poder hacer uso eficaz de los recursos, de acuerdo a lo antes mencionado esto ayudará a que el derecho de propiedad sea muy bien ejecutado conforme al bien común.

 El derecho de propiedad, como se sabe actualmente en el ordenamiento jurídico peruano, tiene como origen en la influencia del derecho romano, quienes tenían la teoría de que este derecho es la más plena pertenencia, pero que ha logrado identificarse con las mismas, por lo tanto, diversa según sea la cualidad jurídica de las cosas sobre las que recae.

El derecho a la propiedad está protegido constitucionalmente permitiendo a los individuos tener la facultad de poder utilizar todos los atributos del bien el cual es propietario, pudiendo despojar de todo empleo del bien a terceros que no son propietarios y mas importante, permitiendo el uso, disfrute y disponibilidad del bien sin trasgredir las leyes que lo protege.

Al tener el propietario la disponibilidad del bien, le permite también poder transferirlo libremente en el mercado, generando así un mercado de transferencias de libre competencia, lo cual es de total importancia ya que la finalidad del derecho de propiedad es que los bienes puedan ser utilizados de manera eficiente.

Jhon Locke nos dice “El estado de naturaleza no es una situación feroz como señalaba Hobbes, sino mas bien una situación de igualdad y libertad”, la cual, la existencia de derechos de propiedad permite convivir en una sociedad destinada a la conservación de la propiedad.

2.2 LA IMPORTANCIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho de propiedad, tiene diversas características especiales en el ámbito del derecho público económico. Para Gaspar Ariño, en el ámbito subjetivo, la propiedad permite el ejercicio de la libertad individual, en el ámbito objetivo, los derechos de propiedad crean incentivos para el uso eficiente y responsable de los recursos.

Por lo tanto, dicho derecho será protegido por el estado, por lo que se sabe que nadie podrá ser privado, ni perjudicado en sus bienes de propiedad sino en virtud de un juicio que cumpla con todo dentro de lo formal y esencial de este procedimiento.

Ius Utendi - Derecho de uso de una cosa, ínsito en el derecho de propiedad.

Ius Fruendi - Derecho de disfrutar o gozar los frutos del bien.

Ius Abutendi - Derecho de abuso sobre una cosa.

Ius Vindicandi – Derecho que tiene el propietario de reclamar el objeto de terceros poseedores o detentadores.

La exclusividad del derecho de propiedad no admite que en un bien exista otro propietario, a menos que exista una copropiedad que es una situación donde existen varios titulares exclusivos sobre un mismo bien, la cual en lo jurídico es una situación poco eficiente, ya que un propietario puede discernir de la manera de la disposición del bien lo cual conlleva un conflicto entre las partes. Por tal motivo la norma busca mecanismos para poder culminar con estas situaciones.

El derecho de propiedad exclusiva no asegura el uso adecuado o eficiente de los recursos, ya que los derechos de propiedades son transferibles y esto no es un garantiza que la otra parte de un uso eficiente a la propiedad transferida-

Por tal motivo la exclusividad del derecho de propiedad se espera que el recurso sea usado de manera responsable por los titulares, de lo contrario el recurso o bien podría agotarse y no generaría ningún inventivo-

Los bienes de dominio público o del estado son intransferibles, es decir están fuera del mercado, ya que están destinados a un uso público. Por tal motivo genera distorsiones conforme a lo que señala el artículo 73 de la norma constitucional peruana.

2.3 LA PROTECCIÓN DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Por todo esto, la propiedad es inviolable, por lo cual ninguna persona puede ser privada de ella, sino en virtud de una sentencia fundada en ley.  Esta medida de prohibición está dirigida directamente al Estado. La propiedad ha sido entonces como un derecho preferido dentro del plexo constitucional de los derechos personales, en el derecho nacional y el derecho comparado

Así mismo, con lo que acabamos de señalar, las violaciones reiteradas de los derechos de propiedad de las personas ocasionarían necesariamente que esta función social de la propiedad se desvirtúe, y que los bienes escasos no se imputen a sus usos más competentes. Cuando esto ocurre, la totalidad de la colectividad se perjudica. De acuerdo, a todo lo que se acaba de mencionar, es obvio que la propiedad, como derecho fundamental, debe ser radicalmente protegido de manera directa e inmediata a través de mecanismos adecuados y efectivos, dado que, además, dicho derecho configura un mecanismo de protección de la libertad individual.

Derecho de propiedad se encuentra amparado en el artículo 23° de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, en el artículo 17° de la Declaración Universal de Derechos Humanos, en el artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) y en el artículo 51° incisos d), v) de la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial.  A lo antes señalado, que no implica indemnización justipreciada, es la referida a la prescripción adquisitiva (la *usucapión* de los romanos), consignada en el Código Civil, permite adquirir un bien a través de la posesión después de un plazo determinado

Por otra parte, se debe saber que cuando hablamos de inviolabilidad del derecho de propiedad , también podemos ver que la policía nacional ha venido causado diversas incomodidades, cometiendo abuso de poder, por ello, haremos mención de lo siguiente; la policía cuenta con información previa, el allanamiento al domicilio debe contar con la debida autorización judicial, la misma que deberá solicitarse conforme a lo dispuesto por el artículo 214º del Código Procesal Penal, a criterio de los magistrados supremos, no estamos ante un caso de flagrancia delictiva. Sin embargo, se hizo una encuesta donde se verifica que no están de acuerdo con las medidas que ellos toman, ya que puede tomarse como un abuso de autoridad. Pero, si la policía tiene información de que un domicilio es utilizado para cometer actos delictivos, la policía está habilitada para allanar el domicilio sin contar con orden judicial. Al respecto, también coincidimos con este criterio, la policía no debe abusar de su poder aun cuando la finalidad sea combatir la delincuencia que aqueja a nuestra sociedad en estos tiempos. También se debería analizar la ausencia de autorización del propietario del domicilio afecta el derecho a la inviolabilidad de la propiedad, es así que, el criterio de los jueces es que no basta invocar que la persona que habita en el domicilio ha autorizado el ingreso, el consentimiento debe evidenciarse objetivamente o debe procurarse la presencia del fiscal o del abogado defensor para garantizar que ello responde a una manifestación libre y voluntaria de la persona. En conclusión, de debe considerar que debe tener la autorización del dueño que habita dicha propiedad, es decir, la constitución permite el ingreso de la policía a la propiedad sin una orden judicial, a ello no debe ser mal utilizado para así disfrazar un abuso de autoridad en una intervención que este realice, es así como el autor que hemos citado, es derecho del habitante, que nadie entre a su domicilio en contra de su voluntad.

La propiedad de cada persona es inviolable y no puede ser privada de esta a menos que tenga una sentencia fundada en la ley.

La violación de los derechos de violación de manera consecutiva daría como resultado la desvirtuación de la función social de propiedad y que los de los bienes escasos no se dé un eficiente uso. Es por tal motivo que el derecho a la propiedad tiene que ser protegida con mecanismos jurídicos de manera directa e indirecta, ya que el derecho de propiedad también configura un mecanismo de libertad individua

La consideración que el derecho de propiedad debe ceder ante otros derechos fundamentales se debe dejarse de lado ya que este pertenece a un ordenamiento jurídico y forma parte de los derechos fundamentales, teniendo una importancia jerárquica para el buen funcionamiento del sistema económico, político y social-

Los instrumentos internacionales que amparan el derecho internacional son los siguientes:

Art. 23 de la declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre

Art.17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos.

Art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos

Art. 51 incisos D y V de la Convención Interamericana sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación Racial

Por lo señalado anteriormente se resume que ni el estado ni algún otro privado puede adueñarse de algún bien de manera arbitraria, ya sea un bien físico o jurídico. Existe una excepción para la situación antes mencionada que no implica indemnización, es la ley de prescripción adquisitiva consignada en el código civil, la cual por posesión después de un tiempo determinado, se puede apoderar del bien mediante parámetros que justifica el buen uso que esta dando el poseedor al bien.

1. **CONCLUSIONES**

La realidad peruana ha permitido advertir un aprovechamiento indebido del principio de fe pública registral, producto de falencias en el propio sistema registral, así como por la participación de algunos notarios o por la comisión de ilícitos penales sin la intervención de estos últimos; siendo los más vulnerados los legítimos propietarios quienes sin haber intervenido en momento alguno ven afectado su derecho de propiedad, pese a que aquel es inviolable, según el reconocimiento expreso de la Constitución Política del Estado. Ante tal situación, surge la imperiosa necesidad de compatibilizar el derecho constitucional a la propiedad y la vigencia del principio de fe pública registral, pero su inaplicación para aquellos casos en los cuales medie un uso indebido, precisamente por la presencia de un ilícito penal en detrimento del legítimo propietario.

En el Perú, la inviolabilidad del domicilio está argumentado como un derecho fundamental mediante el artículo segundo, noveno numeral de la Constitución que, al respecto, prescribe lo siguiente:

“Nadie puede ingresar en él ni efectuar investigaciones o registros sin autorización de la persona que lo habita o sin mandato judicial, salvo flagrante delito o muy grave peligro de su perpetración. Las excepciones por motivos de sanidad o de graves riesgo son reguladas por la ley”.

Para el Perú, nuestra Carta Magna prohíbe entrar a un domicilio sin la autorización de su ocupante o sin que intercede un mandato judicial. Sin embargo, el mismo artículo que propugna la inviolabilidad del domicilio, atenúa este derecho por causa de delito flagrante, peligro apremiante de la realización de un delito o por cuestiones sanitarias o de grave riesgo. De acuerdo con la actividad jurisdiccional o procesal constitucional, al margen de las excepciones anteriormente mencionadas, podemos inferir que los policías y fiscales no pueden ingresar a un domicilio sin tener una orden o autorización judicial sobre la persona que vive en dicho lugar.

En el Capítulo V del Título III, Sección II del Libro Segundo del Código Procesal Penal en donde ubicamos la regulación de la institución jurídica del allanamiento de domicilio, el cual aprueba el ingreso legal a un domicilio, sin afectar el precepto constitucional de la inviolabilidad del domicilio. Como vemos allí se indica claramente que el allanamiento debió ser solicitado por un fiscal el cual debe demuestra que existen motivos razonables como el encubrimiento de un sujeto investigado en un proceso penal, acumulación de pruebas o hallazgo de bienes delictivos. Todo ello aprobado por el juez a cargo del proceso.

Teniendo el allanamiento el propósito establecido en la norma procesal penal, su aplicación, en sentido extenso, significa el entrometimiento de la autoridad en el espacio protegido constitucionalmente. Por ende, para que la aplicación de dicho ingreso sea lícita, debe cumplir impecablemente el procedimiento que regula dicha norma.

De acuerdo a lo investigado sobre el allanamiento de domicilio, en nuestro país no existen muchos trabajos de investigación, ocurre todo lo contrario en búsquedas de información a nivel internacional.

En nuestro país, Neyra (2010) menciona que la policía en muchas ocasiones ingresa y registra domicilios sin causa legal, consiguiendo documentos que luego serán usados para condenar al imputado, violando la ley continuamente sobre el derecho de las personas a la inviolabilidad de domicilio.

Sánchez (2005) analiza que, con el allanamiento, los policías al ingresar a un inmueble con el fin de capturar al sujeto investigado o evadido, para confiscar medios vinculados con el delito, para ello contar con la respectiva autorización judicial solicitada por el fiscal, o en su defecto se trate de delito flagrante o el peligro próximo a la realización de un delito, para estos caso no es indispensable dicha autorización.

Según Cáceres e Iparraguirre (2007), toda planificación nacida con el propósito de reducir derechos fundamentales de la persona, debe ser excepcional.

Agregan que, al tratarse de situaciones excepcionales, las reglas deben ser precisas sobre los casos en donde sea necesario restringir de un derecho fundamental, lo cual no implica que en la investigación se quebrante los derechos de las personas; todo acto o procedimiento que se disponga en la indagación de un delito, no debe violar derechos que tienen protección constitucional.

En Ecuador, para Argudo (2010), en la contienda contra la delincuencia, los mandos ecuatorianos han vulnerado domicilios, esto infiere la necesidad de un estudio profundo sobre dicha institución para descubrir los reales propósitos de esta medida que es de carácter único según el ordenamiento jurídico de dicho país, de esta manera se puede encontrar toda consecuente jurídica producto de un allanamiento realizado irregularmente.

En Venezuela, Parra (2019) determino que, en varios casos, los entes policiales al irrumpir en las casas al momento de practicar los allanamientos, careciendo de la orden judicial que valida el acto, lastimando los derechos humanos.

Asimismo, Curiel (2019), analizando la ideología y jurisprudencia de su país, deduce que debe valuar con plena objetividad las pruebas obtenidas en un allanamiento, de esta manera, si todo lo que fue obtenido transgrediendo derechos fundamentales, al suceder todo ello las pruebas se convierten en ilícitas y carentes de valor probatorio.

En España, Muñoz (2019) determino como domicilio el lugar donde la persona disfruta de su privacidad sin perturbación alguna que le genera dicho lugar, manifestaciones intrusivas de dicha privacidad sin su consentimiento, es decir sin el respeto ilimitado que le otorga de este derecho constitucional (inviolabilidad del domicilio), no queda nada.

De acuerdo a todos lo visto en líneas anteriores acerca del allanamiento domiciliario el mismo que acorta los derechos que tienen cada miembro de la sociedad sobre la inmunidad de su domicilio, este acto debe ejecutarse conforme a ley pues si bien su finalidad es posibilitar el ingreso de las autoridades competentes cuando se tenga que realizar actos relacionados con la investigación de delitos, todo ello debe ejecutarse con las debidas garantías para los ciudadanos.

Entonces comprendemos que para realizar un allanamiento, es decir el ingreso a un domicilio requerimos como regla general la autorización del órgano jurisdiccional competente o la autorización de la persona que lo habita y de forma excepcional, un delito en flagrancia, peligro apremiante de la comisión de un delito, motivos sanitarios o grave riesgo como sucedió durante la pandemia, en todos los casos antes mencionados no es necesario la autorización del juez o de quien habita el domicilio para ingresar en él.

1. **ESTADÍSTICAS**

**Encuesta**

En cuanto a las encuestas, se realizó una muestra de 33 profesionales en la materia del Registro Público que administra inmuebles desde su sede central en Lima, abogados especialistas en derecho civil, derecho constitucional y derecho civil, abogados y letradas conocedoras de nuestros asuntos. Resultados de la encuesta Tabla 1.

Primera pregunta: ¿Cree que una constitución política garantiza un derecho inviolable a la propiedad cuando está frente a un tercero comprador de buena fe?

Tabla

Descripción generada automáticamente

Gráfico

Descripción generada automáticamente

Interpretación:

Para esta pregunta, los que están de acuerdo constituyen sólo el 27,3% de los encuestados, ya que la mayoría (72,7%) no cree que la constitución política garantice el derecho inalienable de propiedad cuando está frente a un tercero de buena fe -el del comprador-. fiesta. En este caso, aun si reconociéramos las implicaciones normativas de las compras de terceros de buena fe, su mera existencia sería perjudicial, ya que la mayoría señaló que la Constitución, como persona jurídica, no cumple su función: garantizar títulos en realidad. obtenidos legalmente de los propietarios. Cuadro 2.

Pregunta 2: ¿Considera que la nulidad de la compraventa fraudulenta supedita las transacciones sucesivas a la suerte del primero, sea o no de buena fe el tercero?

Tabla

Descripción generada automáticamente

Gráfico

Descripción generada automáticamente

¿La invalidación de una compra fraudulenta hace que las transacciones sucesivas estén sujetas al destino de la primera transacción, ya sea que el tercero haya sido de buena fe o no?.  
Leer: El porcentaje de aciertos es del 93,9% Si tenemos en cuenta que ante una demanda que invalida una compra fraudulenta, hace que las sucesivas transferencias sigan la suerte de la primera transacción, sea o no de buena fe el tercero. Sin embargo, la respuesta opuesta representó el 6,1% de todos los encuestados. De esto podemos concluir que, si se verifica un eslabón de la cadena de entrega por defecto, su invalidez no solo corresponde al primer paso sino también al primer paso. Segundo, porque el próximo movimiento es aleatorio. La primera inscripción y la buena fe no constituirán obstáculo ni servirán para confirmar la nulidad. Anexo 2 -.

Pregunta 3: ¿Considera inconstitucional considerar fraudulento de buena fe la posesión de un bien por un tercero de buena fe, inhabilitando al legítimo dueño para ello? posesión de la propiedad?

Tabla

Descripción generada automáticamente

Gráfico

Descripción generada automáticamente

Cuando se trata de la compra de un inmueble por medios fraudulentos a un tercero de buena fe, la inscripción es inconstitucional porque se priva al inmueble de su legítimo dueño.

Lea: Los resultados de la encuesta muestran que el 84,8% tiene plena conciencia de que al considerar la adquisición fraudulenta de bienes de un tercero de buena fe, el registro es inconstitucional porque la propiedad es despojada de su legítimo propietario, en cambio, el 15,2% de los entrevistados no considera Esto es contrario a la constitución, pero se rige por la ley civil según lo estipulado en la constitución.  
Al respecto, el conflicto hace referencia de ¿Cómo puede existir una norma civil que legitime transferencias producto de falsificaciones en beneficio de un tercero de buena fe, si por otra parte se está también afectando con dicha disposición normativa el derecho de propiedad a este propietario primigenio, o birlado? Es algo incoherente que por una parte el manto protector constitucional garantice la inviolabilidad y todo derecho real legítimamente adquirido y, por otra parte, se realice un saludo a la bandera con esta norma civil, en pro de los futuros adquirentes.

Con más razones, después de seguir el principio organizacional antes mencionado del Artículo 2014, el Tribunal Constitucional anunció el estándar, por lo que no podemos el tráfico legal que sea una prioridad para los bienes individuales obtenidos legalmente. Tabla 3.

Pregunta Cuarta: ¿Cree usted que, al prevalecer los derechos del dueño real, un comprador de buena fe debería demandar al estado por responsabilidad civil por introducir títulos de propiedad fraudulentos?

Gráfico

Descripción generada automáticamente con confianza media

Gráfico

Descripción generada automáticamente

Dado el predominio del derecho del propietario real, un tercero adquirente de buena fe debe volverse contra el Estado para ser civilmente responsable por la introducción de bonos fraudulentos.

Lectura: La pregunta formulada obtuvo una respuesta positiva del 93,9% Teniendo en cuenta que, dado el predominio del derecho del verdadero propietario, el tercero adquirente de buena fe debe actuar contra el Estado para ser civilmente responsable por la introducción de valores falsificados, También señalar que el sector que no está de acuerdo con este supuesto es el 6,1%. La pregunta se plantea bajo el supuesto de que, si el comprador cree en lo que acuerda en la notificación y, por lo tanto, cree que está contratando con el "verdadero dueño" de la propiedad, entonces el Estado es responsable. Responsabilidad civil 82 con el pago de indemnizaciones por inexactitudes u omisiones de la información publicada, por la función desempeñada por el notario (primer candidato), así como por el registro civil (segundo candidato) por no hacer su trabajo con cuidado, al falsear inadvertidamente el documento.

DISCUSIÓN DE RESULTADOS

En base a las observaciones realizadas sobre la base legal para la devolución de bienes defraudados a compradores externos de buena fe, hemos seleccionado Reclamaciones, que es un mecanismo legal ideal para este tipo de situaciones. ¿Y por qué no pedir la nulidad?, pues la discusión es sólo sobre la validez o no del acto legítimo (art. 123 CPC.), no se determinó la propiedad del inmueble, sin embargo, acudiendo a una demanda por daños que no pudo ser rastreada en ningún momento (Art. 927 CC), se cerró la disputa sobre la propiedad. Estos hallazgos se correlacionan con lo planteado por los autores Carlos Alberto Sánchez Coronado (2021), Gálvez (1999) y Gunter González-Barrón (2017), quienes señalan que el procedimiento de reclamación es el mecanismo legal. El método legal que el propietario real debe elegir para recuperar el estatus legal modificado, con la propiedad física de la propiedad devolviendo a su propietario legítimo. Sin embargo, cuando se analiza el problema a partir de una estafa inmobiliaria, es fundamental realizar un análisis para proteger efectivamente la propiedad, no a favor del tráfico legítimo sino a favor de la propiedad del propietario. Se negó injustamente la falsificación bajo el pretexto de la protección del registro público de creencias. Hay autores como Alan Pasco Arauco (2020) que señalan que la fe del registro público descrita en el artículo 2014 del Código Civil debe interpretarse según cada caso en particular, no el sentido de su supresión sino su correcta interpretación según la situación en que se produce. Así como otros autores Escadillo Chimayco (2017), Mejorada Chauca (2015) y otros, quienes argumentan que la protección de terceros debe prevalecer ante una disputa de “propiedad” entre un falso dueño y un verdadero dueño, cuando ha habido domicilios falsificados... Sin embargo, como matiza González-Barón (2017): “La palabra 'vacío' no puede menoscabar la titularidad legal de la propiedad” (p. 216), y el citado autor suma al comentario de Morales Hervías (2011), Mendoza del Maestro (2013), entre otros indica lo contrario; Que debe primar la protección de los legítimos propietarios, víctimas del fraude. Según Pascue, el arrendador sí debe tomar resguardos para proteger su edificio, sin embargo, de cualquier evento que perjudique sus derechos reales; De acuerdo con los resultados obtenidos, el común denominador entre quienes registran su propiedad no utiliza sistemas de registro preventivo, tales como: “Alerta de Registro”, por desconocimiento y/o falta de acceso a Internet. Como dijo el gran jurista español, una persona puede ser físicamente trabajadora (el registro) pero intrínsecamente negligente (el uso y goce de los bienes) (Vallet, 1985, p. 413).

1. REFERENCIAS

Sánchez, C. (2021). Tutela de los Derechos Reales: Propiedad, Posesión y Usucapión. 1° edición, marzo 2021, Editorial: Instituto Pacífico.

Tabares, C. (2017). La reforma del Código Civil Francés. Un proemio al cambio estructural de los principios de derecho privado del Código Napoleónico. Revista Verba Iuris, 12(38), pp. 155-169.

Expediente N°00018-2015-PI/TC. (2020). Sentencia del Tribunal Constitucional: Caso 1101 Tercero de Buena Fe. Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313. Tribunal Constitucional.

Alejo, K. (2020). Análisis del concepto de buena fe en relación a la sentencia del Tribunal Constitucional: Caso del tercero de buena fe. <https://www.enfoquederecho.com/2020/09/18/analisis-del-concepto-de-buena-fe-enrelacion-a-la-sentencia-del-tribunal-constitucional-caso-del-tercero-de-buena-fe/>