

**UNIVERSIDAD PRIVADA SAN JUAN BAUTISTA**

**ESCUELA DE POSGRADO**



**FALSIFICACIÓN DE DOCUMENTOS AL DERECHO DE  
PROPIEDAD INSCRITO Y SU AFECTACIÓN AL TERCERO  
REGISTRAL DE BUENA FE**

**TRABAJO DE INVESTIGACIÓN  
PARA OPTAR EL GRADO ACADEMICO DE MAESTRO EN:  
DERECHO CIVIL Y COMERCIAL**

**PRESENTADO POR BACHILLERES  
LEYHA MARILYN CABELLO COLLADO  
ANDY ERICK VILLANUEVA SALVADOR**

**LIMA – PERÚ**

**2022**

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación está enfocado en demostrar de qué manera la falsificación de documentos al derecho de propiedad inscrito, afecta al tercero registral de buena fe, toda vez que dicho problema no solo afecta al propietario legítimo que es despojado de su titularidad registral, sino que también se afecta y perjudica de manera directa a un tercero que contrató confiando en la publicidad que brinda el Registro.

Con la finalidad de lograr el desarrollo de la investigación, se ha dividido el presente trabajo en capítulos organizados de manera coherente, encaminados a resolver nuestro objetivo general y plantear posibles soluciones a los problemas identificados en cuanto a la afectación que sufre el tercero registral de buena fe ante la falsificación de documentos al derecho de propiedad inscrito.

En virtud de los resultados, se demostrará que el tercero que adquirió de buena fe, a título oneroso y confiando en la información que le brindó el Registro, siempre termina siendo afectado, en cualquiera de las posiciones doctrinales que tome la jurisprudencia, y ello en razón a las fallas y falencias del sistema estatal que permite que accedan a la inscripción documentos que no son legítimos.

Por tanto, se llegará a establecer que es de vital importancia brindar una adecuada protección al tercero registral de buena fe, que resulte afectado con el fraude inmobiliario, en aras de la seguridad jurídica y la renovación de la confianza en el Registro. Es por ello que se sugerirá principalmente la creación de un seguro a las transferencias inmobiliarias, que logre una protección adecuada y eficiente a quien se configure como tercero registral de buena fe, figura jurídica descrita en el Art. 2014 del Código Civil.