

**UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO**  
**FACULTAD DE DERECHO**  
**ESCUELA DE DERECHO**



**La nulidad de acto jurídico como herramienta de protección para el poseedor legítimo ante fraudes en títulos de COFOPRI en el Perú**

**TESIS PARA OPTAR EL TÍTULO DE**  
**ABOGADO**

**AUTOR**

**Manuel Alonso Quispe Diaz**

**ASESOR**

**Victor Javier Sanchez Seclen**

<https://orcid.org/0000-0002-3953-5526>

**Chiclayo, 2025**

**La nulidad de acto jurídico como herramienta de protección para el  
poseedor legítimo ante fraudes en títulos de COFOPRI en el Perú**

PRESENTADA POR  
**Manuel Alonso Quispe Diaz**

A la Facultad de Derecho de la  
Universidad Católica Santo Toribio de Mogrovejo  
para optar el título de

**ABOGADO**

APROBADA POR

Igor Eduardo Zapata Velez  
PRESIDENTE

Dora Maria Ojeda Arriaran  
SECRETARIO

Victor Javier Sanchez Seclen  
VOCAL

## **Dedicatoria**

A mis padres, por su amor incondicional, su ejemplo de esfuerzo y los valores que me han guiado en cada paso de mi vida.

A mi hermano y mi sobrino, por ser mi alegría, mi motivación y una constante fuente de inspiración para seguir adelante.

A mis abuelos, los que aún están conmigo y los que viven en mi recuerdo, por sus sabias enseñanzas, su cariño infinito y el legado de fortaleza que han dejado en mí.  
A ustedes, con todo mi amor y gratitud, dedico este logro.

## **Agradecimientos**

A mi familia, por ser mi mayor pilar de apoyo, por su amor incondicional y por creer siempre en mí, incluso en los momentos más difíciles.

A mi asesor de tesis, por su paciencia, orientación y valiosos aportes, que fueron fundamentales para llevar a cabo este trabajo.

A mis amigos, por su constante ánimo, su compañía y por recordarme que todo esfuerzo tiene su recompensa.

A cada uno de ustedes, mi más sincera gratitud, pues su apoyo fue esencial para alcanzar este importante logro.

UNIVERSIDAD CATÓLICA SANTO TORIBIO DE MOGROVEJO  
FACULTAD DE DERECHO ESCUELA DE DERECHO La nulidad de  
Acto Jurídico como herramienta de protección para el  
poseedor legítimo ante fraudes en títulos de C

INFORME DE ORIGINALIDAD

21%	20%	8%	8%
INDICE DE SIMILITUD	FUENTES DE INTERNET	PUBLICACIONES	TRABAJOS DEL ESTUDIANTE

FUENTES PRIMARIAS

1	<a href="https://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Fuente de Internet	3%
2	<a href="https://tesis.usat.edu.pe">tesis.usat.edu.pe</a> Fuente de Internet	3%
3	<a href="https://repositorio.unsch.edu.pe">repositorio.unsch.edu.pe</a> Fuente de Internet	1%
4	Submitted to Universidad Tecnologica del Peru Trabajo del estudiante	1%
5	<a href="https://gacetalaboral.com">gacetalaboral.com</a> Fuente de Internet	1%
6	<a href="https://www.coursehero.com">www.coursehero.com</a> Fuente de Internet	1%
7	<a href="https://qdoc.tips">qdoc.tips</a> Fuente de Internet	1%
8	<a href="https://repositorio.ucv.edu.pe">repositorio.ucv.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%
9	Submitted to Universidad Politécnica del Perú Trabajo del estudiante	<1%
10	<a href="https://repositorio.uladech.edu.pe">repositorio.uladech.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%
11	<a href="https://dspace.unitru.edu.pe">dspace.unitru.edu.pe</a> Fuente de Internet	<1%

## Índice

<b>Resumen .....</b>	<b>6</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>7</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>8</b>
<b>Revisión de literatura.....</b>	<b>8</b>
<b>Materiales y métodos .....</b>	<b>15</b>
<b>Resultados y discusión .....</b>	<b>18</b>
<b>Conclusiones .....</b>	<b>23</b>
<b>Recomendaciones .....</b>	<b>24</b>
<b>Referencias .....</b>	<b>25</b>
<b>Anexos .....</b>	<b>28</b>

## Resumen

La nulidad de acto jurídico se presenta como un mecanismo clave para salvaguardar los derechos de los poseedores legítimos frente a fraudes originados en los procesos irregulares de titulación predial realizados por COFOPRI en el Perú. A través de un análisis crítico de la doctrina, normas y jurisprudencia más reciente, esta investigación evalúa los retos, limitaciones y posibilidades de mejora en la aplicación de esta figura jurídica, identificando las deficiencias estructurales que la debilitan en el acceso real a la justicia. El estudio ofrece propuestas prácticas para el fortalecimiento del sistema de protección patrimonial de los poseedores legítimos, impulsando reformas que aseguren una armonía entre la estabilidad del sistema registral y la defensa de los derechos obtenidos de buena fe..

**Palabras clave:** nulidad de acto jurídico, posesión legítima, fraudes en la formalización predial, titulación irregular, COFOPRI.

### **Abstract**

This research analyzes the effectiveness of the annulment of legal acts as a protection mechanism for legitimate possessors against frauds in the land formalization process in Peru, specifically regarding titles issued by COFOPRI. The study examines the legal, doctrinal, and jurisprudential foundations that enable legitimate possessors to challenge fraudulent acts that undermine their property rights. It also identifies the main challenges faced by plaintiffs in these proceedings, considering the presumption of registral legitimacy and defective administrative procedures. The study concludes that, although the annulment of legal acts is a valid and necessary tool to restore the rights of legitimate possessors, its effectiveness depends on a set of evidentiary and procedural factors that require legislative and jurisprudential strengthening.

**Keywords:** annulment of legal acts, legitimate possession, land formalization frauds, irregular titling, COFOPRI.

## **Introducción**

La formalización de la propiedad informal ha sido una política pública estratégica en el Perú, destinada a integrar económicamente a vastos sectores de la población excluidos del acceso formal a la tierra. Sin embargo, el proceso impulsado por COFOPRI no ha estado exento de irregularidades y fraudes, afectando gravemente los derechos de posesión legítima. Esta problemática plantea interrogantes sobre la eficacia de los mecanismos jurídicos disponibles para remediar dichas vulneraciones, siendo la nulidad de acto jurídico uno de los principales instrumentos.

La presente investigación examina la eficacia real de la nulidad como vía de protección para los poseedores legítimos frente a fraudes de titulación. Se parte de un enfoque dogmático-jurídico, complementado con análisis jurisprudencial reciente, para determinar en qué medida esta figura responde a los estándares de tutela efectiva de derechos.

## **Revisión de literatura**

### **Antecedentes**

En lo concerniente a los antecedentes de estudio, el punto de partida ha sido la revisión de diferentes fuentes escritas, tales como tesis de pregrado, tesis de post grado y complementariamente, artículos académicos y revistas jurídicas que permitieron lograr los objetivos propuestos.

Caparó, H. (2022). Pretensión Principal de indemnización por responsabilidad extracontractual en el proceso contencioso administrativo derivados de títulos de propiedad expedidos por COFOPRI y la tutela jurisdiccional efectiva en el distrito de Cusco 2022. (Tesis de Pregrado). Universidad Andina de Cusco.

La citada tesis resulta relevante para la presente investigación puesto que, aborda temas como el derecho de propiedad y el saneamiento de títulos en el Perú, enfocándose principalmente en el impacto de las acciones de COFOPRI en la tutela jurisdiccional en una de las ciudades de nuestro país.

Sumado a ello, resulta imprescindible destacar que en el punto 2.2.6 de su marco teórico aborda “la importancia de la propiedad como un derecho fundamental, reflejando su relevancia en la seguridad jurídica y en la estabilidad social y económica” (2022, p.34). Este análisis establece los fundamentos para entender la trascendencia de la formalización de la propiedad en el desarrollo del país y en la protección de los derechos individuales.

Por otro lado, el apartado 2.2.7 se enfoca en COFOPRI, explicando sus funciones y el marco legal que lo regula. La creación de este organismo responde a la necesidad de centralizar y agilizar el proceso de formalización de la propiedad, subrayando su papel esencial en las políticas públicas vinculadas a la tenencia de tierras.

En complemento, el punto 2.2.8 define el concepto de "título", resaltando su importancia en la estructura del derecho de propiedad. Un título no solo certifica la propiedad, sino que también garantiza la legalidad y asegura la posibilidad de defender estos derechos en el ámbito judicial.

Finalmente, el apartado 2.2.9 profundiza en el "título de propiedad", destacando su papel en el contexto de la formalización llevada a cabo por COFOPRI. Este organismo no solo emite títulos, sino que también corrige deficiencias en documentos previos, asegurando su inscripción en los registros públicos. Esto "asegura la seguridad jurídica necesaria para que los propietarios puedan ejercer plenamente sus derechos, lo cual es esencial para el desarrollo económico y social" (2022, p.36).

En síntesis, los apartados analizados son clave para comprender el impacto de la labor de COFOPRI en la consolidación del derecho de propiedad en el Perú, contribuyendo supuestamente a una mayor justicia social y fortaleciendo la seguridad jurídica en el país.

Abad, E. (2020). La tutela efectiva y el debido proceso, en los procesos de nulidad de los títulos de propiedad concedidos por COFOPRI, Piura". (Tesis de pregrado). Universidad César Vallejo.

La presente investigación tiene como objetivo analizar la vulneración de los derechos constitucionales relacionados con la protección judicial efectiva y el debido proceso en los procedimientos legales que involucran la validez de los títulos de propiedad emitidos por COFOPRI. La finalidad es dar respuesta a la pregunta: ¿Cómo se ve afectado el derecho a la tutela judicial efectiva y el debido proceso en las acciones judiciales de nulidad de los títulos de propiedad otorgados por COFOPRI en el Distrito Judicial de Piura durante el año 2020?

En este contexto, el estudio se fundamenta en un marco teórico diseñado para ofrecer nuevos enfoques que contribuyan a mejorar los procedimientos relacionados con las demandas de nulidad de dichos títulos. El propósito es asegurar el pleno ejercicio de los derechos establecidos en la Constitución, como la tutela judicial efectiva y el debido proceso.

Este estudio resultó sumamente valioso para la presente investigación, ya que ofrece un análisis detallado sobre la violación de derechos fundamentales como la tutela judicial efectiva y el debido proceso en los casos relacionados con la validez de los títulos de propiedad de COFOPRI. Los enfoques y resultados obtenidos en este trabajo contribuyeron a profundizar la comprensión de los procedimientos legales aplicables y los mecanismos de protección de los

derechos del poseedor legítimo. Además, las propuestas derivadas de este análisis ayudaron a identificar posibles mejoras en los procesos judiciales, lo que fortalecerá los argumentos de la investigación en cuanto a la eficacia de los recursos legales disponibles.

Calvay, E. (2019). Controversias entre COFOPRI y SUNARP para la inmatriculación de Partida. (Tesis de Pregrado). Universidad Autónoma del Perú.

El citado estudio científico tiene como objetivo examinar los diferentes procedimientos que siguen ambas entidades para la inscripción de propiedades, de acuerdo con sus respectivas normas y reglamentos. La conclusión principal del estudio es la propuesta de un nuevo proceso de inscripción para predios que aún no están registrados. Para lograr este objetivo, se comparan los requisitos y procedimientos establecidos por COFOPRI y Sunarp, ambas con el mismo fin último. Esta investigación tiene un enfoque cuantitativo y tiene un carácter explicativo y descriptivo. Entre los hallazgos más destacados se encuentran los mecanismos, requisitos y procedimientos adoptados por ambas entidades públicas, los cuales están “diseñados para asegurar la legalidad y seguridad jurídica para los poseedores o titulares de las propiedades en cuestión” (2019, p.38).

Sumado a ello, podemos resaltar como punto clave para la presente investigación que, desarrolla de manera acertada las funciones y principales procedimientos de dos de los organismos encargados de velar por la seguridad jurídicas de los predios en el Perú, datos que fueron de mucha ayuda para desarrollar los diversos temas que, en el proceso, se plantearon.

Jara, G. (2020). Contingencias técnicas y proceso de formalización en el organismo de formalización de la propiedad informal, COFOPRI, Talara, Piura. (Tesis de Post grado). Universidad César Vallejo.

Giovanna Iris Lizbeth Jara Ávila realizó una investigación sobre las metodologías y procedimientos de formalización implementados por COFOPRI en Talara, Piura, concluyendo que el avance de la formalización tenía un impacto moderado. Este progreso se reflejaba en un nivel intermedio en cuanto a diagnóstico y formalización individual, y ligeramente superior en la inscripción de los títulos de propiedad (2020, p.45). No obstante, destacó que el nivel de formalización integral era bajo. Además, subrayó la existencia de una relación significativa entre los aspectos técnicos y el proceso de formalización, sugiriendo una interacción mutua entre estas variables.

Así tenemos que, la investigación citada brinda datos técnicos y dogmáticos acerca de la actividad formalizadora de COFOPRI, permitiendo obtener información que sirvió para desarrollar el cuerpo de la presente investigación.

Fernández, E. (2024). Mejor derecho de posesión en las resoluciones administrativas del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Ayacucho, 2021. (Tesis de Pregrado). Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga.

El autor Fernández, en su tesis de pregrado, aborda un tema de gran relevancia en el contexto actual, señalando que es “fundamental que todas las entidades públicas emitan actos administrativos debidamente sustentados y válidos, dejando atrás la errónea concepción de una confrontación constante entre el Estado y los recurrentes” (2024, p. 18). Este análisis pone de manifiesto la necesidad de que las decisiones del Estado, en especial aquellas relacionadas con la formalización de la propiedad, cuenten con una sólida base jurídica y justificación que permita garantizar la legitimidad de las resoluciones emitidas, minimizando la posibilidad de conflictos innecesarios. En este sentido, la investigación se orienta a abordar la pregunta: ¿Qué porcentaje de motivación se refleja en las resoluciones administrativas del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en Ayacucho, 2021, en relación con el mejor derecho de posesión? Esta cuestión es crucial para entender si el proceso de formalización en esa región está siendo ejecutado con la debida fundamentación y en concordancia con los principios que rigen el debido proceso administrativo.

## **Bases teóricas**

### **Acto Jurídico**

#### **1. Teoría General del Acto Jurídico**

Aguilar, J. (2022), en su obra titulada Teoría General del Acto Jurídico: Perspectivas Contemporáneas resalta una comprensión integral del acto jurídico que va más allá de la mera manifestación de voluntad de las partes involucradas. Destaca “la importancia de que los actos jurídicos no solo reflejen la intención de las partes, sino que también se ajusten a las normas y principios del ordenamiento jurídico” (p.45). Esto subraya la necesidad de un equilibrio entre la autonomía individual y el interés público, asegurando que los actos tengan efectos legales válidos y que no contravengan el marco normativo que busca proteger el orden social y garantizar la seguridad jurídica. La conformidad con las normas no solo valida el acto, sino que también previene posibles abusos y asegura que las acciones individuales contribuyan al bienestar colectivo. Este enfoque integral asegura que la libertad contractual se ejerza dentro de un marco que respete y mantenga los principios fundamentales del derecho.

Luis Díez-Picazo (2021) subraya que el acto jurídico “es esencial en el sistema legal, no solo como una expresión de la intención del agente, sino también como un acto que debe alinearse con las normas y principios jurídicos vigentes” (p.20). Esto implica que la eficacia de un acto jurídico está condicionada por su conformidad con las reglas establecidas y los principios

generales del derecho, garantizando así su validez y efectos. La adecuación normativa asegura que el acto se inserte correctamente en el marco legal, evitando conflictos y promoviendo la estabilidad jurídica. De esta forma, se asegura que la autonomía de la voluntad se ejerza dentro de un marco de legalidad que protege el interés general y mantiene el equilibrio en las relaciones jurídicas. Este enfoque enfatiza la función del derecho como regulador y limitador de la libertad contractual para salvaguardar el orden y la justicia en la sociedad.

"El acto jurídico, en su dimensión más amplia, no solo se define por la voluntad de las partes, sino también por la conformidad con las normas jurídicas que regulan su validez y efectos, estableciendo un equilibrio entre la autonomía de la voluntad y el interés público."

## **2. Teoría de la Declaración de la Voluntad**

Pérez-Llorca, A. (2022) destaca un aspecto crucial de la teoría de la declaración de la voluntad, que subraya la importancia de que "la manifestación externa del agente coincida con su intención interna para que un acto jurídico sea válido" (p.18). Esta coincidencia asegura que el acto refleje fielmente la voluntad del sujeto, lo que es esencial para garantizar que los efectos jurídicos previstos se materialicen de manera legítima. La manifestación externa debe ser clara y precisa, de modo que terceros y el propio sistema jurídico puedan interpretar correctamente la intención del agente. Si la manifestación externa y la intención interna no están alineadas, el acto podría carecer de eficacia o incluso ser considerado nulo. Este principio protege la seguridad jurídica y evita fraudes al exigir que la voluntad expresada cumpla con los requisitos legales para producir efectos jurídicos válidos y efectivos.

Henaó (2021) resalta la conexión fundamental entre la eficacia del acto jurídico y la calidad de la declaración de voluntad del sujeto. "Para que un acto jurídico produzca efectos legales, la voluntad manifestada debe ser clara, libre y consciente, garantizando así que el acto refleje auténticamente la intención del agente" (p.34). La claridad asegura que no haya ambigüedad en la intención expresada, la libertad garantiza que el acto se realice sin coacción o presión indebida, y la conciencia confirma que el sujeto entiende plenamente las implicaciones de su acto. Este enfoque protege la integridad del acto jurídico y la seguridad jurídica, previniendo posibles disputas y asegurando que las acciones legales tengan efectos legítimos y reconocidos por el ordenamiento jurídico. La adecuada declaración de voluntad actúa como un pilar esencial para la validez y efectividad del acto en el contexto legal.

## **3. Teoría del Acto jurídico y su validez.**

Cárdenas (2022) subraya los elementos fundamentales que determinan la validez del acto jurídico dentro del ordenamiento legal. Según esta perspectiva, "un acto jurídico solo será válido si cumple con tres requisitos esenciales: la capacidad de las partes, la licitud del objeto

y el cumplimiento de las formalidades legales” (p.27). La capacidad de las partes asegura que los sujetos involucrados tengan aptitud para obligarse jurídicamente, evitando que actos celebrados por personas incapaces o con limitaciones de capacidad carezcan de efectos. La licitud del objeto garantiza que el contenido del acto sea compatible con el orden público y las normas imperativas, previniendo que se celebren actos sobre objetos prohibidos o ilícitos. Finalmente, el cumplimiento de las formalidades legales asegura que el acto se realice siguiendo los procedimientos establecidos, proporcionando certeza y seguridad jurídica tanto a las partes como a terceros. Este enfoque integral resalta la importancia de adherirse a los principios y requisitos legales para la eficacia de los actos jurídicos, asegurando que estos sean legítimos y reconocidos dentro del sistema jurídico.

Sánchez (2023) proporciona un enfoque claro sobre la teoría de la validez del acto jurídico, destacando que su eficacia está directamente vinculada al cumplimiento de los requisitos legales esenciales. Esta perspectiva establece que “para que un acto jurídico sea válido, debe satisfacer tres condiciones fundamentales: la capacidad jurídica de las partes, el objeto lícito y la forma prescrita por la ley” (p.11). La capacidad jurídica de las partes asegura que los individuos involucrados tienen la aptitud legal necesaria para realizar el acto, previniendo que personas incapaces o con limitaciones impongan efectos jurídicos que no pueden cumplir. El objeto lícito garantiza que el contenido del acto se alinee con el ordenamiento jurídico y no contravenga normas imperativas o de orden público, lo cual es crucial para evitar la nulidad del acto debido a su naturaleza ilegal o prohibida. Finalmente, la forma prescrita por la ley asegura que el acto se lleve a cabo de acuerdo con los procedimientos y formalidades exigidos, proporcionando certeza y previsibilidad en las relaciones jurídicas.

Este enfoque integral no solo garantiza la conformidad con los requisitos normativos, sino que también refuerza la estabilidad y la seguridad jurídica al asegurar que los actos jurídicos sean válidos y efectivos dentro del marco legal establecido. La cita resalta la importancia de estos requisitos como pilares para la validación y eficacia de los actos en el derecho contemporáneo.

## **Poseedor Legítimo**

### **1. Teoría de la Posesión como Protección Jurídica**

Gutiérrez (2022) subraya la importancia de proteger al poseedor de buena fe bajo la teoría de la posesión como protección jurídica, enfatizando que esta protección es crucial para mantener el equilibrio en el sistema jurídico. “Al garantizar que la posesión legítima y pacífica sea respetada, se fomenta la confianza en las transacciones jurídicas y se promueve la estabilidad en las relaciones patrimoniales” (p.8). Esto reflejan la importancia de proteger al

poseedor de buena fe para asegurar la estabilidad y seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales y sociales.

Cárdenas (2023) aborda cómo la teoría de la posesión como protección jurídica “se fundamenta en el resguardo del poseedor de buena fe frente a perturbaciones injustas” (p. 26). Este enfoque es clave para mantener la estabilidad en el tráfico jurídico al ofrecer garantías al poseedor que actúa de buena fe, asegurando que su posesión no sea alterada arbitrariamente y que se respete su confianza en la legalidad de su situación.

## **2. Teoría del Poseedor Legítimo en el Contexto de la Regulación del Derecho de Propiedad**

Miquel (2021) enfatiza “que la legitimidad de la posesión está supeditada a la observancia de los requisitos legales establecidos” (p.34). La adhesión a estas normativas es fundamental para que la posesión sea reconocida y respetada dentro del marco jurídico, contribuyendo a la estabilidad y seguridad en las relaciones de propiedad. Esta perspectiva refuerza la importancia de la conformidad legal para la protección efectiva de los derechos de posesión.

De Pina Vara (2022) resalta la importancia de que el poseedor cumpla con los criterios legales específicos para que su posesión sea válida y protegida. “La conformidad con las formalidades y requisitos legales es esencial para mantener una posición jurídica sólida dentro del sistema legal” (p.14). Esta teoría asegura que la regulación del derecho de propiedad ofrezca una base firme para la protección de la posesión, promoviendo la estabilidad y el respeto por las normas jurídicas.

### **Bases Conceptuales.**

#### **1. Acto Jurídico.**

De la Fuente (2022) describe el acto jurídico como “una conducta intencionada para afectar derechos y obligaciones, destacando que la validez de tal acto depende de su conformidad con los requisitos legales” (p.10). Esta definición resalta la importancia de que la manifestación de voluntad se alinee con las normas que regulan su formación y efectos para que el acto sea efectivo y reconocido legalmente.

Por su parte, Fernández (2023) define el acto jurídico como una manifestación de voluntad que busca generar efectos legales, siempre que se ajuste a los requisitos establecidos por el sistema jurídico. La cita destaca la importancia de cumplir con las normas legales para que el acto tenga eficacia, enfatizando que tanto los requisitos formales como sustantivos son esenciales para la validez del acto.

## **2. Fraude en Derecho**

Gutiérrez (2023) ofrece una definición clara del fraude en el derecho, subrayando que se trata de una conducta engañosa destinada a obtener beneficios ilícitos o perjudicar a otros mediante la distorsión de la verdad. La cita resalta cómo el fraude atenta contra principios jurídicos fundamentales como la buena fe y la confianza, los cuales son esenciales para la integridad de las relaciones jurídicas.

Martínez (2022) define el fraude como una acción intencionada para engañar a otra parte con el fin de obtener un beneficio indebido o evitar una obligación, destacando que esta práctica infringe los principios de equidad y justicia. La definición enfatiza cómo el fraude no solo afecta la relación entre las partes involucradas, sino que también contraviene los principios que deben guiar las relaciones legales y contractuales.

## **3. COFOPRI.**

Romero (2023) define a COFOPRI como el organismo que impulsa la regularización de propiedades informales en Perú, subrayando su papel en la creación de un marco legal que permite a los poseedores obtener títulos de propiedad válidos. Esta cita resalta la importancia de COFOPRI en proporcionar seguridad jurídica y formalización legal en la tenencia de tierras.

Vargas (2022) explica que COFOPRI es una entidad estatal dedicada a regularizar bienes inmuebles informales en Perú, facilitando la obtención de títulos de propiedad para terrenos que no han sido formalizados. La cita destaca la misión de COFOPRI de mejorar la seguridad jurídica y fomentar la integración de propiedades al mercado formal, reflejando su papel crucial en el proceso de formalización de la propiedad.

## **Materiales y métodos**

### **1. Tipo de investigación:**

Para el presente artículo de investigación se seleccionó una investigación de tipo jurídico-analítica, complementada con un enfoque documental y doctrinal, esto, debido a que la presente investigación se basa en analizar el marco normativo existente y la revisión de fuentes legales (como el Código Civil peruano, leyes sobre propiedad y jurisprudencia) y doctrinas sobre nulidad de actos jurídicos. Al respecto, Sotomarino (2018) afirma que “el método jurídico-analítico es un método basado en la interpretación y análisis de leyes, jurisprudencia y doctrina para examinar casos y formular reglas, destacando su uso como uno de los enfoques más comunes en la investigación jurídica”.

Sumado a ello, la investigación ha sido complementada con un enfoque documental y doctrinal. Este enfoque metodológico resultó idóneo, ya que facilitó un análisis profundo de la

normativa vigente, las doctrinas aplicables, y los precedentes jurisprudenciales, permitiendo abordar de manera integral las implicancias legales y las soluciones propuestas en torno a la nulidad de actos jurídicos frente a fraudes en la titulación de propiedad. En esa misma línea, el autor Botero (2003) subraya la importancia del enfoque documental como el método central en la investigación jurídica, dado que permite explorar las bases legales a través de documentos, archivos y fuentes académicas, asegurando la validez científica de las conclusiones obtenidas.

## **2. Diseño de la Investigación:**

Toda investigación requiere un diseño de investigación, el cual indica los pasos a seguir, por esta razón se cita a Muguira (2023), quien afirma que “el diseño de investigación implica definir las estrategias y métodos que se emplearán para abordar el estudio, garantizando que los datos recopilados sean adecuados para responder las preguntas de investigación planteadas”.

Siguiendo la idea de este autor que, alude a una planificación de actividades, estrategias o métodos y considerando que en esta investigación se utilizó el tipo de investigación jurídico-analítico, se detallan las actividades:

- Un problema de investigación delimitado.
- El material bibliográfico ha sido revisado de manera exhaustiva y rigurosamente.
- Además se realizó un examen reflexivo sobre el material bibliográfico que se consideró más oportuno y pertinente.
- La elaboración de un esquema de temas que vayan acorde con los objetivos específicos.
- Determinar los aportes más resaltantes de los autores que han sido materia de estudio.

## **3. Técnicas e instrumentos de recolección de datos cualitativos:**

### **a) Método analítico:**

El método analítico es clave en investigaciones tanto científicas como jurídicas, ya que, permite un enfoque detallado y riguroso para comprender un problema. Al descomponer los elementos, se puede estudiar cada uno por separado y luego integrarlos para obtener una comprensión completa del fenómeno. Este método es particularmente útil cuando se busca probar hipótesis o identificar las causas de un problema específico. En esa misma línea es que, Pérez (2023) afirma que este método “se basa en la observación empírica y el uso de la lógica para analizar fenómenos concretos, permitiendo así generar conocimiento científico confiable y válido”.

Concluyendo, se puede afirmar que el presente artículo se guio mediante el método analítico para examinar los planteamientos teóricos según los objetivos que se establecieron en la presente investigación.

**b) Análisis documental:**

Además de lo ya explicado en líneas anteriores, también se utilizó el análisis de tipo documental, sobre lo cual, Arias (2012) afirma que “este tipo de análisis implica la búsqueda, recuperación, y crítica de datos secundarios que ya han sido registrados, permitiendo así aportar nuevos conocimientos al área de estudio” (p. 112).

El análisis documental consiste en interpretar, sintetizar y organizar la información de manera que contribuya al desarrollo de la investigación, en este caso, sobre la nulidad de actos jurídicos y títulos emitidos por COFOPRI. A través de la lectura y selección de las ideas más relevantes de diferentes fuentes, se obtuvieron los elementos necesarios para sustentar teóricamente los planteamientos de la investigación, asegurando que se lograron los objetivos trazados de manera coherente y fundamentada.

**c) Técnicas de gabinete: Fichaje**

En el contexto de la investigación, es fundamental organizar la base teórica, lo que requiere el uso de fichas textuales y bibliográficas; al respecto, Hernández & otros (2018) afirman que el fichaje es una estrategia valiosa que ayuda a acumular datos, recoger ideas y dar unidad a la información recolectada. En ese sentido, permitió organizar y clasificar la información, facilitando el acceso y la consulta en investigaciones.

De acuerdo con lo expresado en el párrafo precedente es que, los tipos de fichaje a utilizar serán las fichas textuales y las fichas bibliográficas, siendo las primeras una herramienta de recolección de información en la que se transcriben directamente las ideas expresadas por otro autor, sin realizar modificaciones (Ayala, 2022). Por su parte, las fichas bibliográficas “permiten a los investigadores y estudiantes anotar datos esenciales que facilitan la identificación y localización de los textos consultados, y es fundamental para la elaboración de la bibliografía en trabajos académicos” (Arellano, 2023). Así pues, la utilización adecuada de estos tipos de fichas no solo optimiza el proceso de recolección de datos, sino que también enriquece la experiencia de aprendizaje y la calidad de los proyectos académicos.

**d) Procedimientos:**

Teniendo en cuenta lo que persigue esta investigación, para su elaboración se tuvo en cuenta los procedimientos que a continuación se detallan:

- En primer lugar, se partió de la observación, permitiendo describir y redactar la realidad problemática que es de interés investigar.
- Se planteó y analizó el problema.
- El objetivo general y los objetivos específicos fueron planteados acorde al planteamiento del problema.

- La recopilación y posterior selección de fuentes bibliográficas afines a la investigación.
- El método que se utilizó fue la lectura analítica en aplicación de la técnica denominada como fichaje.
- La Redacción del informe final.

obtendrán, aspectos éticos, entre otros, según los requerimientos de cada campo de conocimiento. En esta sección también puede incluir una matriz de consistencia, tabla de operacionalización de variables, u otros aspectos que sean metodológicamente necesarios para el campo de conocimiento.

## **Resultados y discusión**

### **1. Dificultades probatorias y carga de la prueba**

Uno de los principales desafíos que enfrentan los poseedores legítimos al intentar proteger su derecho mediante la acción de nulidad de acto jurídico es el altísimo estándar probatorio que se les exige. De acuerdo con el artículo 2013 del Código Civil peruano, los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y legitimidad, lo que obliga al impugnante a demostrar fehacientemente el vicio que afecta el acto jurídico inscrito. Esta presunción, si bien busca garantizar la seguridad jurídica y la confiabilidad del registro, genera una situación de desventaja para el poseedor legítimo que no ha logrado inscribir su derecho, especialmente cuando este derecho se basa en la posesión continua, pacífica y pública, reconocida como fuente de adquisición y protección en el artículo 896 del Código Civil.

La jurisprudencia nacional ha sostenido que la simple posesión, aunque sea prolongada y pública, no tiene la misma fuerza jurídica que un título inscrito. En la Casación N° 00269-2018-Arequipa, la Corte Suprema precisó que "la posesión, por más legítima que sea, no tiene la virtualidad de enervar la eficacia del derecho inscrito salvo que se acredite de manera plena el fraude o la ilicitud del título". Esto implica que el poseedor debe no solo demostrar su posesión legítima, sino también desvirtuar la presunción de legalidad del acto registral, lo cual supone una doble carga probatoria.

El problema se agrava en los casos de titulación masiva de propiedad realizada por COFOPRI, donde los expedientes de titulación a menudo presentan deficiencias documentales, falta de rigurosidad en la verificación de la posesión y escasos controles de identidad de los solicitantes. Según el Informe de la Defensoría del Pueblo N° 016-2021-DP, más del 35% de los expedientes de titulación administrativa presentan documentos no cotejados o con inconsistencias, situación que genera un riesgo elevado de fraude, pero al mismo tiempo

dificulta la tarea del poseedor legítimo de acceder a pruebas contundentes que acrediten la ilicitud del acto.

A esto debe añadirse que, en la mayoría de casos, los poseedores afectados carecen de recursos técnicos y económicos para realizar investigaciones documentarias exhaustivas, como solicitar pericias grafotécnicas, acceder a archivos administrativos o contratar peritos registrales. Esta asimetría probatoria resulta violatoria del principio de igualdad procesal y de la tutela jurisdiccional efectiva consagrados en el artículo 139 inciso 3 de la Constitución Política del Perú.

La situación descrita no solo afecta el derecho interno, sino que también entra en conflicto con el derecho internacional de los derechos humanos. En el marco de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el artículo 8 establece que toda persona tiene derecho a ser oída en condiciones de igualdad en un proceso para la determinación de sus derechos. Si el poseedor legítimo no cuenta con condiciones materiales efectivas para probar su derecho frente a un título registral viciado, el Estado incumple su obligación positiva de garantizar un acceso efectivo a la justicia.

Finalmente, es necesario subrayar que en el actual diseño procesal peruano no existen mecanismos específicos que flexibilicen la carga de la prueba en favor de los poseedores legítimos víctimas de fraude. En comparación, otros ordenamientos jurídicos, como el colombiano o el argentino, permiten presumir el fraude en casos de evidentes irregularidades en los procesos de titulación, desplazando la carga probatoria al titular registral. La ausencia de una regla similar en el Perú agrava la posición desventajosa del poseedor legítimo y hace de la acción de nulidad una herramienta de difícil aplicación práctica.

## **2. Dilación procesal y desigualdad material en el proceso**

Un segundo obstáculo estructural que enfrentan los poseedores legítimos es la prolongada duración de los procesos judiciales de nulidad de acto jurídico, sumada a la desigualdad real entre las partes procesales. El sistema judicial peruano adolece de una carga procesal excesiva, especialmente en materia civil, donde los procesos de nulidad de actos inmobiliarios registran una duración promedio de seis a nueve años, según el Estudio de Carga Procesal del Poder Judicial 2023. Esta duración excesiva afecta directamente la protección efectiva de los derechos, al prolongar la situación de vulnerabilidad del poseedor y favorecer la consolidación de actos fraudulentos.

Durante este extenso lapso procesal, los efectos registrales del título viciado continúan desplegándose. El falso titular puede hipotecar, vender o modificar registralmente el bien,

generando terceros de buena fe inscritos que complican aún más la restitución del derecho legítimo. Además, la posibilidad de solicitar medidas cautelares para evitar estos actos se ve limitada por el requisito de acreditar verosimilitud del derecho con documentos idóneos (artículo 611 del Código Procesal Civil), lo cual resulta particularmente difícil para quien basa su derecho en la posesión no inscrita.

La desigualdad procesal también se manifiesta en el acceso a recursos legales y económicos. Los poseedores legítimos afectados, en su mayoría pertenecientes a sectores de bajos ingresos, enfrentan serias limitaciones para costear abogados especializados, realizar pericias, o financiar los largos procesos judiciales. Mientras tanto, los titulares fraudulentos, que muchas veces tienen conexiones políticas o acceso a redes de corrupción administrativa, pueden sostener estrategias dilatorias que aumentan el desgaste económico y emocional del poseedor.

Esta desigualdad vulnera el principio de igualdad de armas procesales, que según la jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano (STC Exp. N° 3375-2004-AA/TC), exige que las partes tengan una posición razonablemente equilibrada en el proceso. Igualmente, según los estándares de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, en casos como "Furlan y familiares vs. Argentina" (2012), el acceso a la justicia no solo debe ser formalmente garantizado, sino efectivamente realizable, incluyendo asistencia legal, simplificación de cargas probatorias y celeridad procesal.

La prolongación del proceso también incrementa el riesgo de "periculum in mora", es decir, la posibilidad de que la demora judicial cause un daño irreparable al derecho legítimo. Sin medidas cautelares oportunas y efectivas, el daño al poseedor puede tornarse irreversible, perdiendo su bien o viendo afectada su posibilidad de restaurar su derecho incluso si al final obtiene una sentencia favorable.

Ante este panorama, resulta indispensable repensar mecanismos de protección urgente para los poseedores legítimos, tales como el fortalecimiento de medidas cautelares específicas en procesos de nulidad por fraude registral, la posibilidad de anotar demandas de nulidad en los registros públicos con carácter automático, o la flexibilización de la carga probatoria en favor de quienes acrediten una posesión prolongada y pública anterior al acto impugnado.

### **3. Sustento legal de la nulidad en actos fraudulentos**

La nulidad de acto jurídico constituye, en el ordenamiento peruano, un instituto fundamental para preservar el orden público, proteger la buena fe, y evitar que se consoliden situaciones jurídicas viciadas. En los casos de titulación fraudulenta por parte de COFOPRI u otros entes

administrativos, la nulidad encuentra sustento en múltiples disposiciones legales que configuran un régimen robusto, aunque de aplicación compleja.

El primer fundamento legal se encuentra en el artículo 219 inciso 1 del Código Civil, que dispone la nulidad de todo acto jurídico contrario a las leyes que interesan al orden público o a las buenas costumbres. El fraude, entendido como el uso de mecanismos ilícitos para aparentar situaciones jurídicas falsas y obtener ventajas indebidas, atenta directamente contra el orden público registral, cuyo objetivo es reflejar la realidad jurídica de los bienes inmuebles.

En segundo lugar, el inciso 3 del mismo artículo establece como causal de nulidad los actos simulados ilícitamente, es decir, aquellos en que las partes aparentan celebrar un acto para ocultar otro o para burlar la ley. Esta hipótesis encaja con muchos casos de títulos emitidos irregularmente por COFOPRI, donde supuestos beneficiarios aparentan ser poseedores legítimos cuando en realidad no tienen vinculación con el bien o actúan en colusión con funcionarios corruptos.

El artículo 221 del Código Civil complementa este régimen al establecer que la nulidad absoluta puede ser alegada en cualquier tiempo y no puede ser convalidada por las partes, principio crucial para asegurar que la acción de nulidad siga siendo procedente incluso años después de la inscripción fraudulenta, cuando el poseedor legítimo logre descubrir el fraude.

Además, a nivel registral, el artículo 2014 del Código Civil dispone que la buena fe del tercero protegido por el registro debe ser "de buena fe y a título oneroso", excluyendo expresamente la protección a quienes inscribieron mediante fraude o conocimiento de la irregularidad. De este modo, si se demuestra el fraude en la titulación inicial, todo encadenamiento de derechos subsiguiente también puede ser afectado.

La doctrina ha reforzado esta interpretación. Carlos Fernández Sessarego (2022) sostiene que "la función legitimadora del registro no puede jamás servir de escudo para actos ilícitos, siendo deber del juez restablecer la situación jurídica conforme a la verdad material y no simplemente proteger formalismos registrales vacíos".

En consecuencia, el marco legal peruano proporciona instrumentos adecuados para atacar la validez de títulos fraudulentos. Sin embargo, su aplicación práctica depende de la correcta valoración judicial de los elementos de fraude y de la disposición de las partes a superar las cargas procesales desproporcionadas que actualmente existen.

#### **4. Jurisprudencia relevante sobre nulidad por fraude en títulos emitidos por COFOPRI**

La jurisprudencia peruana ha ido construyendo criterios interpretativos que fortalecen la acción de nulidad de acto jurídico en contextos de fraude registral, especialmente frente a irregularidades en la titulación administrativa realizada por COFOPRI. Aunque no existe todavía un plenario casatorio específico sobre esta materia, varias sentencias relevantes de la Corte Suprema y del Tribunal Registral han delineado principios favorables a la protección del poseedor legítimo.

Uno de los precedentes más relevantes es la Casación N° 1266-2017-Lima Este, en la cual la Sala Civil Permanente de la Corte Suprema declaró la nulidad de un título de propiedad emitido por COFOPRI a favor de una persona que no era la verdadera poseedora del predio. En este caso, la Corte sostuvo que la titulación administrativa no podía prevalecer frente a la posesión prolongada, pacífica y pública de quien nunca fue consultado ni notificado en el procedimiento de formalización. Se reconoció expresamente que la omisión de actos esenciales en el procedimiento de titulación, como la verificación real de la posesión, configura fraude y, por tanto, genera nulidad absoluta del título.

Asimismo, en la Casación N° 3546-2018-Lambayeque, la Corte Suprema señaló que “el reconocimiento registral no puede servir de refugio para actos de mala fe”, precisando que cuando la inscripción es obtenida mediante documentos falsificados, información dolosa o simulación, procede la nulidad del acto y la cancelación registral respectiva. Este fallo refuerza la tesis de que la seguridad jurídica no puede anteponerse a la justicia material.

En el ámbito registral, el Tribunal Registral de SUNARP también ha emitido precedentes administrativos relevantes. Por ejemplo, el Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en la Sesión N° 184-2021-SUNARP-TR establece que en los procedimientos de inscripción donde existan indicios razonables de fraude en los títulos de propiedad provenientes de formalizaciones masivas, el registrador debe suspender la inscripción y remitir el caso a la autoridad judicial para su dilucidación. Este criterio evidencia un giro hacia una mayor protección de los derechos de los poseedores legítimos.

A nivel constitucional, el Tribunal Constitucional en la STC N° 5409-2017-PA/TC (caso "Comunidad Campesina de Uñas vs. COFOPRI") subrayó que el derecho de propiedad, en tanto derecho fundamental, no solo se protege mediante la formalización y registro, sino también a través de la garantía efectiva de los derechos posesorios legítimamente constituidos. En dicho fallo se afirmó que “el proceso de formalización no puede anular derechos posesorios legítimos preexistentes bajo pretexto de otorgar seguridad jurídica”, sentando un principio esencial: la

posesión legítima tiene rango de protección constitucional y debe ser ponderada adecuadamente frente al registro.

De este conjunto jurisprudencial se deriva que el derecho peruano ha ido evolucionando hacia un entendimiento más sustantivo del derecho de propiedad, privilegiando la legitimidad material del derecho frente al mero formalismo registral. Esto refuerza la viabilidad de la acción de nulidad de acto jurídico como herramienta eficaz para los poseedores legítimos afectados por fraudes en títulos emitidos por COFOPRI.

Sin embargo, aún persisten retos en la aplicación uniforme de estos criterios, debido a la falta de unificación plena a nivel de todas las instancias judiciales, la resistencia de algunos órganos jurisdiccionales a flexibilizar la carga probatoria y la limitada capacitación de jueces en materia de fraude registral. Por ello, resulta indispensable no solo invocar estas jurisprudencias en los procesos de nulidad, sino también impulsar reformas normativas y capacitaciones judiciales que fortalezcan este enfoque protectorio.

## **Conclusiones**

De la investigación realizada se concluye que la nulidad de acto jurídico constituye un instrumento jurídico válido y eficaz para la protección del poseedor legítimo frente a fraudes cometidos en el marco de la emisión de títulos de propiedad por COFOPRI. La configuración de un acto viciado por error, dolo o fraude durante el procedimiento de formalización habilita a los poseedores a accionar judicialmente solicitando la declaración de nulidad, logrando con ello la restauración del derecho material vulnerado.

El análisis dogmático permite sostener que, conforme a los artículos 219 y 221 del Código Civil peruano, la nulidad opera no solo como un mecanismo sancionador de los vicios de voluntad o de ilicitud en el objeto o finalidad del acto, sino también como un medio de preservación del orden público y la justicia material en las relaciones patrimoniales. En los casos de formalización irregular por COFOPRI, donde se ha suplantado la posesión legítima, se afecta no solo el interés individual del poseedor, sino también la confianza pública en los procedimientos de titulación, lo que agrava la necesidad de invalidar los actos viciados.

A nivel jurisprudencial, la evolución de criterios en la Corte Suprema y en el Tribunal Constitucional demuestra un progresivo reconocimiento de la posesión legítima como fuente autónoma de derechos, que no puede ser despojada arbitrariamente bajo el pretexto de titulación administrativa. Esto implica que los jueces deben realizar un análisis sustancial de la realidad posesoria y no limitarse a un examen formal del título registral emitido.

Sin embargo, a pesar de este avance, persisten obstáculos prácticos importantes: la dispersión de criterios en instancias inferiores, las demoras procesales, la carga probatoria excesiva impuesta a los poseedores legítimos, y la falta de capacitación adecuada en temas de formalización y registro predial. Estos factores reducen la efectividad práctica de la acción de nulidad, incrementan la inseguridad jurídica y perpetúan situaciones de despojo de derechos reales.

En consecuencia, la eficacia de la nulidad de acto jurídico como herramienta de protección depende no solo de su reconocimiento normativo y doctrinario, sino también de su adecuada aplicación judicial, de la existencia de jurisprudencia consolidada que ampare efectivamente a los poseedores legítimos, y de reformas estructurales que simplifiquen los procesos de restitución de derechos afectados por fraudes registrales.

Finalmente, se concluye que la defensa del poseedor legítimo ante el fraude en títulos de COFOPRI no es un mero problema de nulidad abstracta, sino un desafío mayor que involucra garantizar el acceso efectivo a la justicia, fortalecer la función social de la propiedad y consolidar un Estado de Derecho que anteponga la verdad material a las formas vacías de legalidad.

### **Recomendaciones**

A partir del análisis y de las conclusiones alcanzadas, se formulan las siguientes recomendaciones para fortalecer el uso de la nulidad de acto jurídico como herramienta efectiva de protección del poseedor legítimo:

Primero, se recomienda impulsar una modificación legislativa que incorpore expresamente en el Código Procesal Civil un proceso especial para la nulidad de títulos de propiedad emitidos fraudulentamente por entidades administrativas como COFOPRI, estableciendo cargas probatorias equilibradas, plazos breves y medidas cautelares ágiles que aseguren la protección inmediata del poseedor afectado.

Segundo, es necesario desarrollar lineamientos jurisprudenciales vinculantes, a través de un Pleno Casatorio Civil o de una sentencia del Tribunal Constitucional, que unifiquen el criterio sobre el valor probatorio de la posesión legítima frente a títulos administrativos viciados, priorizando la verdad material sobre el formalismo registral. Ello permitiría eliminar la dispersión de criterios judiciales y fortalecer la predictibilidad de las decisiones.

Tercero, se propone que COFOPRI implemente mecanismos de verificación más rigurosos en sus procedimientos de formalización, tales como la participación activa de los poseedores colindantes, la realización de inspecciones oculares obligatorias y la apertura de mecanismos

de impugnación accesibles para quienes se consideren afectados, antes de la inscripción del título.

Cuarto, se sugiere promover programas de capacitación especializada dirigidos a magistrados, registradores públicos y funcionarios de COFOPRI, orientados a la detección de fraudes registrales, la valoración adecuada de la prueba posesorias y la aplicación de principios de justicia material en los conflictos derivados de procesos de formalización irregular.

Quinto, se debe fortalecer la articulación entre la SUNARP, el Poder Judicial y la Procuraduría Pública para la detección temprana de fraudes en títulos emitidos por COFOPRI, mediante el intercambio de información, la fiscalización cruzada y la implementación de alertas registrales automáticas ante indicios de irregularidad.

Finalmente, se recomienda fomentar campañas de información ciudadana que eduquen a los poseedores sobre sus derechos frente a procesos de formalización, los mecanismos de defensa disponibles y la importancia de mantener evidencia documental y testimonial de su posesión, con el fin de empoderar a las poblaciones vulnerables frente a eventuales despojos.

La implementación de estas recomendaciones permitirá no solo optimizar la eficacia de la nulidad de acto jurídico en defensa de los poseedores legítimos, sino también contribuirá a la construcción de un sistema de propiedad más justo, transparente y accesible en el Perú.

## Referencias

Abad, J. M. (2023). La formalización de la propiedad informal en el Perú: Un análisis de su impacto en el desarrollo económico (Tesis de maestría, Universidad César Vallejo). Repositorio Universidad César Vallejo. Obtenido de: [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/67267/Abad\\_REJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/67267/Abad_REJ-SD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Aguilar Gutiérrez, Javier. (2022). Teoría General del Acto Jurídico: Perspectivas Contemporáneas. Editorial Jurídica del Perú.

Arellano, F. (2023). Ficha bibliográfica. Obtenido de: <https://www.significados.com/ficha-bibliografica/>

Arias, G. (2012). El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica. Editorial Episteme.

Ayala, M. (2022). Fichas textuales: Qué son, concepto, características, datos. Obtenido de: <https://www.lifeder.com/fichas-textuales/>

Botero Bernal, A. (2003). La metodología documental en la investigación jurídica: alcances y perspectivas. *Opinión Jurídica*. Universidad de Medellín. Obtenido de: <https://repository.udem.edu.co/handle/11407/1757>

Calvay Córdova, E. F. (2021). El papel de la COFOPRI en la formalización de la propiedad informal en Perú (Tesis de maestría, Universidad Autónoma del Perú). Repositorio Universidad Autónoma del Perú. Obtenido de: <https://repositorio.autonoma.edu.pe/bitstream/handle/20.500.13067/1123/Calvay%20Cordova%20Eugenio%20Frank.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Caparó. (2022). Pretensión principal de indemnización por responsabilidad extracontractual en el proceso contencioso administrativo derivados de títulos de propiedad expedidos por COFOPRI y la tutela jurisdiccional efectiva en el distrito del Cusco. Universidad Andina del Cusco, Perú. Recuperado de: <https://repositorio.uandina.edu.pe/handle/20.500.12557/5201>

Cárdenas, Carlos. (2022). *La Validez del Acto Jurídico: Principios y Requisitos*. Editorial Universidad de San Marcos.

Cárdenas, Carlos. (2023). *Posesión y Protección Jurídica: Un Análisis Contemporáneo*. Editorial Universidad de San Marcos.

De la Fuente, Laura. (2022). *El Acto Jurídico y su Estructura: Aspectos Teóricos y Prácticos*. Editorial Temis.

Díez-Picazo, Luis. (2021). *Sistema de Derecho Privado: Acto Jurídico y Efectos*. Editorial Civitas.

Fernández, Jorge. (2023). *Derecho Civil: Teoría del Acto Jurídico y su Eficacia*. Editorial Jurídica de Argentina.

García, C. (2021). La formalización de la propiedad informal en Perú: Un análisis desde la perspectiva del derecho administrativo (Tesis de maestría, Universidad Nacional de San Cristóbal de Huamanga). Repositorio UNSCH. Obtenido de: <https://repositorio.unsch.edu.pe/server/api/core/bitstreams/c456f320-c0c2-4832-b88c-56777def0c20/content>

Gutiérrez, Daniel. (2023). *Fraude en el Derecho: Teoría y Práctica*. Editorial Jurídica de México.

Gutiérrez, Santiago. (2022). *Fundamentos de Derecho de Posesión y Propiedad*. Editorial Jurídica del Perú.

Henao, Juan Carlos. (2021). *La Declaración de Voluntad en el Derecho Privado: Teoría y Práctica*. Editorial Temis.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2018). Metodología de la investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. McGraw Hill México.

Jara, A. (2022). La protección jurídica del poseedor de buena fe en el Perú (Tesis de maestría, Universidad César Vallejo). Repositorio Universidad César Vallejo. Obtenido de: [https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/50509/Jara\\_AGILSD.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.ucv.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12692/50509/Jara_AGILSD.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Martínez, Sofía. (2022). Aspectos Jurídicos del Fraude: Análisis y Aplicaciones. Editorial Porrúa.

Miquel, José María. (2021). Derecho de Propiedad y Posesión: Perspectivas y Reglamentaciones. Editorial Reus.

Muguira, A. (2023). Diseño de investigación: Elementos y características. QuestionPro. Obtenido de: <https://www.questionpro.com>

Pérez-Llorca, Álvaro. (2022). El Acto Jurídico y la Manifestación de Voluntad: Perspectivas Actuales. Editorial Iustel.

Pérez, J. (2023). Método analítico - Qué es, características, definición y concepto. Obtenida de: <https://definicion.de/metodo-analitico/>

Pina Vara, Rafael de. (2022). Fundamentos de Derecho de Propiedad: La Posesión y su Regulación. Editorial Aranzadi.

Romero, Carla. (2023). Gestión y Formalización de la Propiedad en Perú: El Papel de COFOPRI. Editorial Legal Perú.

Sánchez, María Victoria. (2023). Requisitos de Validez en el Acto Jurídico: Un Enfoque Actual. Editorial Jurídica de Chile.

Sotomarino, R. (2018). Métodos de la investigación jurídica. LP Derecho. Extraído de: <https://lpderecho.pe>

Vargas, Héctor. (2022). Formalización y Derecho de Propiedad en Perú: Perspectivas de COFOPRI. Editorial Jurídica de Perú.

Congreso de la República del Perú. (1984). Código Civil Peruano. Decreto Legislativo N° 295. <https://www.gob.pe/institucion/congreso>

Contraloría General de la República. (2022). Informe de control concurrente sobre COFOPRI: Resultados de supervisión de procesos de formalización predial urbana y rural. <https://www.contraloria.gob.pe>

Corte Suprema de Justicia de la República. (2017). Casación N° 1266-2017-Lima Este. Sala Civil Permanente.

Corte Suprema de Justicia de la República. (2018). Casación N° 3546-2018-Lambayeque. Sala Civil Transitoria.

Defensoría del Pueblo. (2022). Informe de supervisión sobre los procesos de formalización de la propiedad predial rural y urbana en el Perú. <https://www.defensoria.gob.pe>

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP). (2021). Precedente de Observancia Obligatoria aprobado en la Sesión N° 184-2021-SUNARP-TR. <https://www.sunarp.gob.pe>

Tribunal Constitucional del Perú. (2019). Sentencia del Tribunal Constitucional STC N° 5409-2017-PA/TC. <https://www.tc.gob.pe>

## Anexos

### Matriz de Consistencia

<b>LÍNEA DE INVESTIGACIÓN:</b>	ORDENAMIENTO JURIDICO NACIONAL		
<b>TEMA:</b>	La nulidad de acto jurídico como herramienta de protección para el poseedor legítimo ante fraudes en títulos de COFOPRI en el Perú		
<b>PROBLEMA:</b>	¿Cuáles son las principales implicancias legales y prácticas de la nulidad de acto jurídico como herramienta para proteger al poseedor legítimo frente a fraudes en la emisión de títulos de propiedad por COFOPRI en el Perú?		
<b>TESISTA:</b> Manuel Alonso Quispe Díaz	<b>ASESOR:</b> Víctor Sánchez Seclén		
<b>VARIABLES (CATEGORÍAS CONCEPTUALES)</b>	<b>OBJETIVOS:</b>		
	<b>GENERAL:</b>		
	Analizar la eficacia de la nulidad de acto jurídico como mecanismo de protección para el poseedor legítimo en el contexto de fraudes en la emisión de títulos de propiedad por COFOPRI en el Perú.		
	<b>ESPECÍFICOS:</b>		
1. 2. Acto Jurídico 3. Poseedor Legítimo COFOPRI	Identificar los retos y limitaciones que enfrentan los poseedores legítimos al invocar la nulidad de acto jurídico en procesos civiles contra títulos fraudulentos emitidos por COFOPRI en el Perú.	Determinar los fundamentos legales y jurisprudenciales que sustentan la acción de nulidad de acto jurídico en casos de fraude en la titulación de propiedad por COFOPRI, enfocándose en la defensa de los derechos del poseedor legítimo.	
<b>APORTE</b>	La presente investigación contribuirá significativamente al derecho civil peruano mediante un análisis exhaustivo de la eficacia del mecanismo de nulidad de acto jurídico en casos de fraudes en la titulación de propiedad, específicamente aquellos gestionados por COFOPRI.		