

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
DOCTORADO EN DERECHO



**PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL SISTEMA
REGISTRAL EN LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL
INSCRITA EN LA SUNARP**
TESIS

Presentada por:

Mg. GINO ALEXIS CONDORI QUISPE

ORCID: 0000-0001-7210-6937

Asesor:

Dra. RINA MARÍA ÁLVAREZ BECERRA

ORCID: 0000-0002-5455-6632

Para Obtener el Grado Académico de:

DOCTOR EN DERECHO

TACNA – PERÚ

2023

**UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA
ESCUELA DE POSTGRADO
DOCTORADO EN DERECHO**



**PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL SISTEMA
REGISTRAL EN LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL
INSCRITA EN LA SUNARP**

TESIS

Presentada por:

Mg. GINO ALEXIS CONDORI QUISPE

ORCID: 0000-0001-7210-6937

Asesor:

Dra. RINA MARÍA ÁLVAREZ BECERRA

ORCID: 0000-0002-5455-6632

Para Obtener el Grado Académico de:

DOCTOR EN DERECHO

TACNA – PERÚ

2023

UNIVERSIDAD PRIVADA DE TACNA

ESCUELA DE POSTGRADO

DOCTORADO EN DERECHO

Tesis

**“PRINCIPIO DE BUENA FE PÚBLICA REGISTRAL Y EL SISTEMA
REGISTRAL EN LA ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL
INSCRITA EN LA SUNARP”**

Presentada por:

Mg. GINO ALEXIS CONDORI QUISPE

Tesis sustentada y aprobada el 23 de noviembre de 2023; ante el siguiente jurado
examinador:

PRESIDENTE: DR. CARLOS ALBERTO CUEVA QUISPE

SECRETARIO: DRA. DELIA YOLANDA MAMANI HUANCA

VOCAL: DR. CARLOS ALBERTO PAJUELO BELTRAN

ASESOR: DRA. RINA MARÍA ÁLVAREZ BECERRA

DECLARACIÓN JUARADA DE ORIGINALIDAD

Yo Gino Alexis Condori Quispe, en calidad de egresado del Doctorado en Derecho de la Escuela de Postgrado de la Universidad Privada de Tacna, identificado con DNI 43890467.

Soy autor de la tesis titulada:

Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp, con asesora: Dra. Rina María Álvarez Becerra.

DECLARO BAJO JURAMENTO

Ser el único autor del texto entregado para obtener el grado académico de doctor en derecho, y que tal texto no ha sido entregado ni total ni parcialmente para obtención de un grado académico en ninguna otra universidad o instituto, ni ha sido publicado anteriormente para cualquier otro fin.

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

Declaro, que después de la revisión de la tesis con el software Turnitin se declara 15% de similitud, además que el archivo entregado en formato PDF corresponde exactamente al texto digital que presento junto al mismo.

Por último, declaro que para la recopilación de datos se ha solicitado la autorización respectiva a la empresa u organización, evidenciándose que la información presentada es real y soy conocedor (a) de las sanciones penales en caso de infringir las leyes del plagio y de falsa declaración, y que firmo la presente con pleno uso de mis facultades y asumiendo todas las responsabilidades de ella derivada.

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

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

Lugar y fecha: Tacna, 23 de noviembre de 2023



Gino Alexis Condori Quispe

43890467

DEDICATORIA

A mi amigos y profesores del doctorado.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

ÍNDICE DE TABLAS	12
ÍNDICE DE FIGURAS.....	13
ÍNDICE DE APÉNDICES.....	15
ABREVIATURAS.....	16
RESUMEN.....	17
ABSTRACT.....	18
INTRODUCCIÓN	19
CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN.....	22
1.1 Aproximación temática	22
1.2 Formulación del problema	26
1.3 Justificación del estudio	27
1.4 Objetivos de la investigación	28
CAPÍTULO II: MARCO DE REFERENCIA	29
2.1 Antecedentes del estudio similares	29
2.2 Bases teóricas	37
2.2.1 Sistema registral.....	39
2.2.1.1 Propiedad	39
2.2.1.1.1 La propiedad en la Constitución Política	40

2.2.1.1.2 La propiedad en el derecho civil	46
2.2.1.1.3 La propiedad predial	52
2.2.1.2 Los sistemas registrales.....	65
2.2.1.2.1 Inscripción registral declarativa	68
2.2.1.2.2 Los principios registrales	69
2.2.1.3 Publicidad registral.....	70
2.2.1.3.1 Principio de legalidad y rogación.....	74
2.2.1.3.2 Principio de publicidad	80
2.2.1.3.3 Legitimación registral	81
2.2.1.3.4 Principio de especialidad.....	85
2.2.1.3.5 Características de la publicidad registral.....	85
2.2.1.3.6 Tipos de publicidad registral.....	86
2.2.1.3.7 Seguridad jurídica	87
2.2.1.3.8 La posesión como medio de publicidad.....	89
2.2.1.3.9 El servicio de publicidad registral.....	89
2.2.1.3.10 La responsabilidad en la publicidad registral.....	92
2.2.1.3.11 Acceso libre a la publicidad registral	93
2.2.1.4 Oponibilidad de derechos inscritos	94
2.2.2 Buena fe pública registral.....	99
2.2.2.1 Evolución de la fe pública registral.....	102
2.2.2.1.1 La redacción original del año 1984.....	102
2.2.2.1.2 Las modificaciones introducidas por la Ley 30313 del año 2015.....	103
2.2.2.1.3 La sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional del año 2020.....	104

2.2.2.2 Requisitos de la buena fe pública registral.....	105
2.2.2.2.1 Ser un tercero	107
2.2.2.2.2 Adquisición mediante un contrato valido	107
2.2.2.2.3 Adquisición a título oneroso	108
2.2.2.2.4 Adquisición en base a la información registral	109
2.2.2.2.5 Actuación de buena fe	113
2.2.2.2.6 Inscripción del derecho adquirido	124
2.2.2.3 La fe pública registral y los contratos fraudulentos	125
2.2.2.3.1 El fraude jurídico en la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional	126
2.2.2.3.2 La Sunarp y los procedimientos contra el fraude jurídico ...	128
2.2.2.4 Efectos de la fe pública registral	129
2.2.2.5 Propuestas sobre el futuro de la fe pública registral	130
2.3 Conceptos de las categorías	131
2.3.1 Sistema registral	131
2.3.2 Buena fe pública registral.....	132
CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO	133
3.1 Tipo de estudio	133
3.2 Diseño de investigación	135
3.2.1 Diseños interpretativos.....	136
3.2.2 Estudios sociocríticos.....	136
3.3 Técnicas de trabajo de campo	136
3.4 Instrumentos de levantamiento de información	137
3.5 Métodos de muestreo	137
3.6 Análisis cualitativo de los datos	137

CAPÍTULO IV: HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN	138
4.1 Resultados	138
4.2 Discusión de los resultados	138
4.2.1 Primera interrogante específica: resultados y discusión	138
4.2.4 Segunda interrogante específica: resultados y discusión	150
4.2.2 Tercera interrogante específica: resultados y discusión	179
4.2.3 Cuarta interrogante específica: resultados y discusión	206
4.2.5 Interrogante general: resultados y discusión	234
CONCLUSIONES	249
RECOMENDACIONES	252
REFERENCIAS	254
APÉNDICES	2655

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Los cinco distritos de Lima con menor y mayor precio del metro cuadrado.	140
Tabla 2. Síntesis de las casaciones analizadas.	169
Tabla 3. Requisitos del principio de buena fe pública registral, según las casaciones analizadas.	173
Tabla 4. Síntesis de los requisitos de la buena fe pública registral, conforme la doctrina.....	205
Tabla 5. Normas en favor de los asientos registrales vs. normas en favor de los títulos archivados.	223
Tabla 6. Propuesta de redacción del art. 2014 del CC.	247

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los Registros Públicos, periodo 2012 – 2017.....	141
Figura 2. Inmatriculaciones primera inscripción de una propiedad.....	142
Figura 3. El legítimo propietario y el titular registral.	146
Figura 4. Numero de transferencias de propiedad de predios inscritos en el registro de propiedad inmueble.....	147
Figura 5. Cantidad de afiliaciones al servicio de Alerta Registral.....	149
Figura 6. Tendencia de la buena fe del art. 2014 en las casaciones analizadas. .	172
Figura 7. Requisitos del principio de buena fe pública registral, según las casaciones analizadas	174
Figura 8. Efectos de la nulidad del contrato del transferente frente al tercero adquirente.....	180
Figura 9. Requisito para ser un tercero conforme el art. 2014 del CC.....	187
Figura 10. Requisito de contrato valido conforme el art. 2014 del CC.	188
Figura 11. Requisito de título oneroso conforme el art. 2014 del CC.	190
Figura 12. Requisito de revisión de titularidad conforme el art. 2014 del CC. ..	191
Figura 13. Requisito de revisión de causas inscritas que perjudicarían al tercero adquirente conforme el art. 2014 del CC.	193
Figura 14. Requisito de los títulos archivados conforme el art. 2014 del CC. ...	194
Figura 15. La buena fe desde una perspectiva general y específica.....	195
Figura 16. Principio de prioridad preferente en el requisito de inscripción del art. 2014 del CC.	204

Figura 17. Publicidad registral de todos los registros atendidas en ventanilla....	209
Figura 18. Cantidad de atenciones de Publicidad Registral de todos los registros en línea.	210
Figura 19. Comparación de la cantidad de atenciones entre la publicidad registral en línea de todos los registros y el registro de propiedad inmueble.....	211
Figura 20. Relación de proyectos de ley que originaron la Ley 30313.....	216
Figura 21. Armonía entre los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil.....	218
Figura 22. Conflicto entre los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil. ...	220
Figura 23. Conflicto entre la seguridad jurídica estática y dinámica en el art. 2014 del CC.	226
Figura 24. Requisitos del art. 2014 del CC que presentan conflictos.	235

ÍNDICE DE APÉNDICES

Apéndice 1. Guía análisis de documentos	265
Apéndice 2. Proyecto de ley.....	266
Apéndice 3. Ficha bibliográfica	277
Apéndice 4. Ficha jurisprudencial.....	278
Apéndice 5. Matriz de consistencia	279

ABREVIATURAS

Art.	: Artículo
BCR	: Banco Central de Reserva
CC	: Código Civil de Perú de 1984
Constitución	: Constitución Política del Perú de 1993
CPC	: Código Procesal Civil de Perú de 1993
Fe pública registral	: Principio de buena fe pública registral
Inc.	: Inciso
RGRP	: Reglamento General de los Registros Públicos
RSPR	: Reglamento del Servicio de Publicidad Registral
Sunarp	: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
TC	: Tribunal Constitucional de Perú
TUO	: Texto Único Ordenado

Nota: En el presente trabajo de investigación cuando se refiera a un artículo o haga mención a la palabra Código, se debe entender que se refiere al Código Civil de Perú de 1984, salvo se señale expresamente otro sentido.

RESUMEN

El principio de buena fe pública registral se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil, en su redacción original presentaba armonía con los principios de publicidad, legitimación y el sistema registral. Posteriormente este artículo fue modificado, introduciendo la exigencia de revisión de los títulos archivados, aspecto que concluyo con esta armonía. Además, este principio también presenta problemas de interpretación, debido a que no señala de forma expresa a que tipo de buena fe se refiere. Ante esta realidad se tiene como objetivo proponer la modificación normativa del principio de buena fe pública registral.

La investigación tiene los siguientes aspectos metodológicos: el enfoque utilizado es el cualitativo, pertenece al tipo de investigación básica y propositiva jurídica, los métodos utilizados son los generales de las ciencias y los métodos jurídicos, el diseño es de tipo documental, las técnicas utilizadas son el análisis de documentos y análisis de contenido, los instrumentos son la ficha bibliográfica, ficha jurisprudencial y la guía análisis de documentos.

Los resultados demuestran la incompatibilidad de la revisión de los títulos archivados con el sistema registral peruano y la tendencia en la aplicación de una buena fe diligencia. Se concluye que, el principio de buena fe pública registral debe ser modificado, se debe derogar la exigencia de revisión de los títulos archivados e introducir expresamente que la buena fe requiere el despliegue de una conducta diligente y prudente.

Palabras clave: tercero registral, titulo archivado, asiento registral, buena fe diligencia, propiedad segura.

ABSTRACT

The principle of good public faith in registration is regulated in article 2014 of the Civil Code. In its original wording, it presented harmony with the principles of publicity, legitimation and the registry system, but later this article was modified introducing the requirement to review the titles filed, an aspect that concluded with this harmony. In addition, this principle also presents problems of interpretation, since it does not expressly indicate what type of good faith it refers to. Given this reality, the objective is to propose the normative modification of the principle of good faith public registration.

The research has the following methodological aspects: the approach used is the qualitative, it belongs to the type of basic and proactive legal research, the methods used are the general ones of the sciences and legal methods, the design is of the type documentary, the techniques used are document analysis and content analysis, the instruments are the bibliographic file, jurisprudential file and the document analysis guide.

The results demonstrate the incompatibility of the review of the filed titles with the Peruvian registry system and the tendency in the application of a good faith diligence. It is concluded that the principle of public good faith in the registry must be modified, the requirement to review the titles filed must be repealed and expressly introduce that good faith requires the display of diligent and prudent conduct.

Keywords: third party registry, title filed, registry entry, good faith diligence, secure property.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación jurídica científica titulada “*Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp*”, ha sido fraccionada en cuatro capítulos, debidamente ordenados y lógicamente conectados. La parte final de este informe de tesis culmina con las conclusiones, recomendaciones, referencias y apéndices.

Capítulo I: Planteamiento de la investigación. Este capítulo desarrolla lo relacionado a la aproximación temática, formulación del problema, justificación del estudio y los objetivos de la investigación.

El principio de buena fe pública registral se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil. En su redacción original presentaba armonía con los principios de publicidad, legitimación y el sistema registral, pero posteriormente este artículo fue modificado introduciendo la exigencia de revisión de los títulos archivados, aspecto que concluyo con esta armonía. Además, este principio también presenta problemas de interpretación, debido a que no señala de forma expresa a que tipo de buena fe se refiere. Ante esta realidad se tiene como objetivo proponer la modificación normativa del principio de buena fe pública registral en el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

Capítulo II: Marco de referencia. Este capítulo desarrolla lo relacionado a los antecedentes de estudios similares, bases teóricas y conceptos de las categorías.

En la primera parte se presentan la síntesis de informes finales de tesis, las cuales desarrollaron temas relacionados a la presente investigación. Posteriormente

se desarrolla la base teórica de las categorías sistema registral y buena fe pública registral y finalmente se presenta el concepto de dichas categorías. Es necesario precisar, que todo este desarrollo se llevó a cabo con la información más importante, reciente y de alto nivel académico.

Capítulo III: Marco metodológico. Este capítulo desarrolla lo relacionado al tipo, método y diseño de investigación, las técnicas e instrumentos de recolección de información y finalmente el análisis de los datos obtenidos.

La investigación ha sido desarrollado mediante el enfoque cualitativo, el tipo de investigación desde un punto de vista general es básica y desde un punto de vista específico es propositiva jurídica, los métodos generales pertenecen al método lógico (análisis, síntesis, deducción e inducción) y los métodos especiales pertenecen a los métodos jurídicos (exegético, dogmático, sistemático y socio jurídico), el diseño es de tipo documental, las técnicas utilizadas son el análisis de documentos y análisis de contenido, los instrumentos son la ficha bibliográfica, ficha jurisprudencial y la guía análisis de documentos.

Capítulo IV: Hallazgos de la investigación. Este capítulo presenta los hallazgos más importantes, y el análisis de estos, ordenados conforme a las preguntas específicas y pregunta general.

Los hallazgos comprenden la información más importante que se ha podido obtener en la recolección de la información, esta ha sido ordenada conforme a cada una de las preguntas de la presente investigación. Primero se presenta las preguntas específicas y finalmente a la pregunta general, cada una de estas ha sido respondida con la información obtenida y el análisis realizado.

Parte final. Este informe final de tesis culmina con: a) las conclusiones, la conclusión general describe que, el principio de buena fe pública registral, necesita estar en armonía con el sistema registral, para lo cual se debería: a.1) derogar la

exigencia de revisión de los títulos archivados, debido a que este requisito entra en directo conflicto con los principios de publicidad, legitimación, las garantías del sistema registral de seguridad jurídica e indemnización por los errores registrales y el sistema de inscripción que se sustenta en la calificación registral; y, a.2) introducir expresamente la exigencia del despliegue de una conducta diligente y prudente; b) las recomendaciones, la recomendación general describe que, se debe modificar el art. 2014 del Código Civil, estableciendo expresamente la obligación de actuación diligente del adquirente y derogando la obligación de revisión de los títulos archivados. La primera modificatoria se podría dar de forma instantánea, mientras la segunda modificatoria necesita que previamente se fortalezca a la Sunarp; c) referencias, se presente la totalidad de referencias conforme las citas utilizadas; y, d) anexos, se presentan los instrumentos utilizados y la matriz de consistencia.

CAPÍTULO I: PLANTEAMIENTO DE LA INVESTIGACIÓN

1.1 Aproximación temática

La propiedad es el derecho real más importante, en merito que otorga los poderes más amplios que una persona puede tener sobre un bien, y cuando esta recae sobre un predio, se constituye la propiedad predial. Este tipo especial de propiedad se caracteriza principalmente por ser escaza, ser el medio tangible donde las personas realizan sus actividades básicas y tener un alto valor económico. En el Perú, la adquisición por transferencia de la propiedad predial se encuentra regulada en el art. 949 del Código Civil, estableciendo que: “*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...*”, es decir, no es necesario la tradición, el pago, la inscripción registral y otros aspectos complementarios.

Dos características inherentes del derecho de propiedad son la perpetuidad y la exclusividad, pues tiene una tendencia de duración indefinida en el tiempo y no permite la existencia de más de un propietario absoluto del mismo bien. En teoría si una persona adquiere por transferencia la propiedad de un predio inscrito, esta debería ser suficiente para cumplir con las características de perpetuidad y exclusividad, pero esto en la práctica no resulta ser tan cierto, debido a que existe el gran riesgo que el derecho de propiedad del adquiriente se extinga por la presencia de algún otro propietario del predio. Ante esta realidad y en búsqueda de mayor seguridad jurídica, el adquiriente realiza un acto complementario como es la inscripción de su derecho en el registro, pero aún existe la posibilidad de pérdida de su derecho por algún antiguo titular registral.

Ante esta posibilidad, el Código Civil estableció el principio de buena fe pública registral que se encuentra regulado en su artículo 2014, el cual señalaba en su redacción original que: “*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos...*”. Esta norma se complementaba en armonía con el principio de publicidad (art. 2012 CC) y principio de legitimación (art. 2013 CC) donde señalan la presunción *iuris et iure* que toda persona conoce el contenido de las inscripciones registrales y la presunción *iuris tantum* que el contenido de los asientos registrales es cierto y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen o invaliden.

Esta redacción presentaba coherencia normativa, provocando que, en los primeros años de aplicación del principio de buena fe pública registral, se entendiera que la adquisición de toda persona sería protegida con el solo cumplimiento de los requisitos ahí señalados. Dentro de estos requisitos, existía una duda sobre la mención genérica de “*causas que no consten en los registros públicos*”, en merito que no expresaba si se refería solo a los asientos registrales o incluía a los títulos archivados. La mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia se inclinó por una interpretación conjunta con el principio de publicidad y principio de legitimación que señalaban expresamente “*contenido de las inscripciones*” y “*asiento registral*”, respectivamente. Por lo cual, para el cumplimiento de este requisito solo era necesario la revisión de los asientos registrales.

Con el pasar del tiempo, algunas personas vieron la gran seguridad jurídica que otorgaba la buena fe pública registral, y empezaron a utilizar este principio como una forma de obtener provechos indebidos y/o consolidar fraudes inmobiliarios. En el primer caso, los titulares registrales aprovechaban que el asiento registral mostraba una realidad aparente más provechosa que el título archivado, como podría ser la titularidad, descripción, cargas o gravámenes y demás

cualidades del predio. En el segundo caso, titulares registrales eran víctimas de suplantaciones de identidad o falsificaciones de documentos. En ambos casos, se realizaba una primera venta, y este nuevo propietario posteriormente realizaba una segunda venta, teniendo como objetivo que este último propietario goce de la calidad de tercero registral de buena fe y con ello la protección que otorgaba el sistema registral.

Ante estos problemas que venían atravesando muchos titulares registrales, cada vez era más frecuente que los juzgados no apliquen tan fácilmente el principio de buena fe pública registral, ya no se limitaban a exigir los requisitos expresos del art. 2014 CC, pues además se exigía una buena fe que involucre la revisión de la posesión del predio y/o de los títulos archivados. Posteriormente en el año 2015, mediante la Ley N° 30313, se modificó el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral. El principio de legitimación no tuvo ninguna modificación que genere conflicto normativo, caso contrario ocurrió con el principio de buena fe pública registral, debido a que se agregó el texto “... *causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan*”, por lo cual, ahora toda persona que desee ser protegido por este principio, ya no solo deberá buscar cualquier inexactitud en los asientos registrales, sino deberá extender su revisión a los títulos archivados que fundamentan los asientos.

De un interpretación sistemática de la actual redacción de los principios antes mencionados, podemos apreciar la existencia de una incoherencia normativa, pues mientras el principios de publicidad y el principio de legitimación, nos señalan que los asientos registrales, son conocidos por todos, son ciertos y producen todos sus efectos, por otro lado, el principio de fe pública registral invita a toda persona a desconfiar de la veracidad y exactitud de los mismos asientos registrales, debido a que si alguien desea ser considerado tercero registral de buena fe, deberá realizar bajo su responsabilidad, un estudio de los títulos archivados a fin de apreciar que no exista alguna inexactitud entre los asientos registrales y los títulos archivados que le dieron origen.

Esta nueva exigencia en el principio de fe pública registral, pareciera ser un mal necesario, debido a la precariedad de los primeros años del sistema registral, los errores registrales y la actual lucha contra el fraude jurídico. Pero como se expresó anteriormente esta nueva actividad genera conflicto con el principio de publicidad y legitimación, además de ser muy técnica-jurídica, debido a que cualquier personas que desee comprar un predio estaría en la necesidad de contratar los servicios de un abogado especialista en derechos reales y registral, aspecto que encarece las transacciones inmobiliarias y peor aún, nada garantiza que este profesional realice un correcto estudio, ya que dentro de un proceso judicial pueda ser que el juez considere que dicho estudio fue incorrecto, generando que el propietario demandado no sea considerado un tercero registral de buena fe y en consecuencia pierda la propiedad adquirida.

Como se puede apreciar esta nueva exigencia pone en grave riesgo a toda persona que busque adquirir un predio confiando en la publicidad registral, aspecto que no debería ocurrir debido a que la Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, establece en su art. 3 que el sistema registral debe garantizar la seguridad jurídica de las personas que contraten en base a la información que el registro publicite y si esta contiene algún error, se deberá indemnizar. Mientras en su art. 10 prescribe que la Sunarp es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos. En consecuencia, la Sunarp esta encargada de forma exclusiva de garantizar el contenido de las inscripciones y la publicidad registral, responsabilidad que no se debería delegar a los particulares, obligándolos a la revisión de los títulos archivados.

Otro requisito del art. 2014 CC que viene generando problemas, es el referido al tipo de buena fe que debe cumplir el tercero adquirente, debido a que su redacción no señala a que tipo de buena fe se refiere, aspecto que genera diferentes opiniones en la doctrina y la jurisprudencia, debido a que en algunos

casos se hace mención a una buena fe pasiva – activa, en otros a una buena fe subjetiva – objetiva, y últimamente debido a la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional se habla de una buena fe ignorancia – diligencia. En ese sentido, resulta fundamental determinar qué tipo de buena fe es la que requiere el art. 2014 del CC.

En síntesis, el principio de fe pública registral es una figura fundamental para otorgar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, la cual en su origen fue una figura jurídica bastante fuerte, pero que ha venido perdiendo fortaleza con el transcurrir del tiempo, debido a la exigencia de la revisión de los títulos archivados y las diferentes interpretaciones sobre el tipo de buena fe requerido. Ante esta realidad problemática resulta necesario un estudio profundo del principio de buena fe pública registral y el sistema registral peruano con el fin de determinar con precisión cuales son los aspectos normativos que deben ser modificados.

1.2 Formulación del problema

1.2.1 Formulación del problema

¿Cómo debe ser la regulación normativa del principio de buena fe pública registral en el sistema registral, respecto a la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?

1.2.1.2. Problemas Específicos:

- a) ¿Cómo se desarrolla la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?
- b) ¿Cómo se desarrolla el principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú?
- c) ¿Cuáles son los requisitos del principio de buena fe pública registral en el sistema registral de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?
- d) ¿Cómo se relaciona el principio de buena fe pública registral con la publicidad registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?

1.3 Justificación del estudio

La presente investigación se justifica en la necesidad de establecer un régimen jurídico claro y coherente del principio registral de buena fe pública registral con el sistema registral peruano. Régimen que permita a toda persona confiar en la adquisición de predios y que no serán despojados de este derecho, por causas que se originen de la adquisición de su transferente; así mismo, se cuenta con los siguientes criterios:

1.3.1 Teórica

El tema desarrollado no es pacífico en la doctrina ni en la jurisprudencia, por lo cual, es importante un desarrollo teórico que se base en la información más actualizada sobre el tema, recopilada de importantes bases de datos nacionales e internacionales, aspecto que servirá para todos los profesionales del derecho e incluso a la ciudadanía en general, ya que podrá servir como un instrumento de consulta.

1.3.2 Metodológica

El presente trabajo científico utiliza de forma armoniosa el enfoque cualitativo con los métodos generales de las ciencias y los métodos especiales del derecho. Además, presenta instrumentos de recolección de datos como una guía de análisis de documentos, una ficha bibliográfica y una ficha jurisprudencial. El empleo de toda esta metodología podrá ayudar a futuras investigaciones en su desarrollo metodológico.

1.3.3 Social

La investigación tiene un fin claramente social, debido a que está dirigida a proteger a toda persona que pretenda adquirir un predio inscrito en la Sunarp. Por lo cual, es necesario la modificación normativa del principio de buena fe pública registral dentro del sistema registral peruano, y así poder generar un ambiente de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

1.4 Objetivos de la investigación

1.4.1 Objetivo general

Proponer la modificación normativa del principio de buena fe pública registral en el sistema registral, respecto a la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

1.4.2 Objetivos específicos

- a) Analizar el desarrollo de la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.
- b) Analizar el desarrollo del principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú
- c) Determinar los requisitos del principio de buena fe pública registral en el sistema registral de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.
- d) Analizar la relación del principio de buena fe pública registral con la publicidad registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

CAPÍTULO II: MARCO DE REFERENCIA

2.1 Antecedentes del estudio similares

Las tesis que presentamos a continuación han sido tomadas como antecedentes en merito que las mismas tienen un tema similar y figuras jurídicas importantes para la presente investigación. La principal diferencia que se ha encontrado, consiste que ninguna de las tesis ha desarrollado las categorías principio de buena fe pública registral y sistema registral en el contexto específico de la transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Mendoza Mundaca 2016) realizó una tesis para obtener el grado académico de doctor en derecho, denominado “El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la legislación peruana”. El trabajo tiene una población de 24500 abogados y una muestra de 264 abogados. La técnica empleada es la encuesta y el instrumento es el cuestionario. Sus principales conclusiones son: a) la verificación del titular registral incide en la credibilidad y confianza del sistema jurídico peruano; b) existe respeto al derecho de propiedad, el cual está respaldado por los principios de legitimación y legalidad; y, c) el principio de la fe pública registral tiene efectos en la seguridad jurídica.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como el principio de la buena fe pública registral y la seguridad jurídica, en un contexto de protección del comprador de buena fe. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis más teórico de las figuras

jurídicas antes mencionadas, adicionando la publicidad registral y todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Cabrejos Mejía 2017) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestro en derecho notarial y registral, denominado “Análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad”. Se utilizó los métodos de investigación transversal, observación, síntesis, descriptivo, analítico e inductivo – deductivo. Se utilizó las técnicas e instrumentos de recolección de datos como el fichaje, observación, entrevista y encuesta. El tipo de investigación es exploratorio de corte transversal, descriptivo, modelo mixto con enfoque cuantitativo y cualitativo. Utiliza un diseño de corte no experimental, transicional y descriptivo. La población está integrada por estudiantes de derecho y abogados, se consideró en total a 48 abogados. Tiene como principal conclusión que debe existir una adecuada publicidad registral de los actos y derechos en protección de sus titulares a fin de lograr un sistema jurídico registral coherente.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en mérito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente las figuras jurídicas de la publicidad jurídica registral y fe pública registral, en un contexto jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia de Perú. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la perspectiva de la doctrina, todo esto dentro de un contexto de la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Crisóstomo Talla 2017) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestro en gestión pública, denominado “La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017”. Investigación de tipo básica, investigación cuantitativa, diseño descriptivo correlacional. Población de 140 usuarios de la Sunarp, muestra de 102 usuarios.

Técnica la encuesta, instrumento el cuestionario tipo Likert. Los resultados demuestran que existe una correlación alta entre la publicidad registral y el derecho a la propiedad predial, la principal conclusión nos menciona que mediante la publicidad registral podemos conocer la titularidad de los predios inscritos.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como la publicidad registral y la propiedad, dentro de un contexto de correlación de ambas variables. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la buena fe pública registral y todo esto dentro de un contexto de la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Gonzales Barrón 2018) realizó una tesis para obtener el grado académico de doctor en derecho, denominado “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano”. La investigación presenta como principales conclusiones: a) referente a la posición jurídica del propietario, el propietario legítimo de un predio no puede perder la propiedad frente a un tercero de buena fe que haya adquirido la propiedad por un acto fraudulento, en merito que la propiedad es inviolable, la falsificación es un “no hecho” es decir no existe acto; b) referente a la posición del tercero de buena fe, el propietario legítimo como el tercero adquirente presentan buena fe en su actuar, ambos son víctimas de las circunstancias, pero debe preferirse al legítimo propietario para poder constituir un sistema jurídico sano y honesto, caso contrario significaría la protección del adquirente, pero con la consecuencia de su inmediata desprotección en merito que otra persona pueda efectuar algún acto ilícito de transferencia en total desconocimiento de este nuevo titular registral; y, c) finalmente menciona el artículo 5 de la Ley 30313 y la modificación introducida en el artículo 2014 del Código Civil son inconstitucionales.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como el principio de la buena fe pública registral, publicidad registral y la propiedad, desde un contexto del fraude inmobiliario. La presente investigación también se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, pero todo esto dentro de un contexto de la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita sin mayor profundidad sobre el fraude inmobiliario.

(Angeles Espinoza 2019) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestro en derecho empresarial, denominado “El tercero de buena fe en el registro de predios, a propósito de la Ley N° 30313”. La investigación tubo como propósito determinar si fue adecuado dar nuevas obligaciones a los usuarios registrales, específicamente la obligación de estudio de títulos archivados para poder ser beneficiado con la buena fe pública registral. La investigación esta dividida en cinco capítulos: el sistema registral peruano, los principios registrales, garantías del sistema nacional de los registros públicos (Sinarp), mecanismos para prevenir o cancelar los fraudes inmobiliarios, según la Ley 30313 y derecho comparado. Tiene como principal conclusión que, la existencia de los registros públicos se basa en dos pilares, la cognoscibilidad general y el conocimiento efectivo. Tiene como principal recomendación el implementar un sistema registral y notarial con mayores mecanismos de seguridad para proteger a los usuarios que confiaron en los registros públicos.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como el principio de la buena fe pública registral y la publicidad registral, en un contexto de obligación de estudio de los títulos archivados. La presente investigación también se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando a la propiedad, pero todo esto

dentro de un contexto de la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.

(Buendía Sánchez 2019) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestra en derecho civil y comercial, denominado “Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral”. La investigación es de tipo aplicada, especializada, longitudinal, documental, de campo, descriptiva – explicativa y de diseño transeccional. Tiene como población los procesos registrales tramitados en la Sunarp de Lima durante el periodo 2015-2016, la muestra corresponde a 160 procesos. Las técnicas utilizadas son la observación documental, observación directa y encuesta, los instrumentos son la ficha bibliográfica, ficha documental y cedula de preguntas. La principal conclusión nos menciona que la adquisición a non domino en merito al principio de la buena fe pública registral no cuenta con un tratamiento igualitario debido a la particularidad de cada caso.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como el principio de la fe pública registral y la transferencia de la propiedad, en un contexto de la adquisición a non domino. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la publicidad registral, pero todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Tapia Palacios 2019) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestra en ciencias: derecho, con mención en derecho civil, denominado “Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la ley N° 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad inmueble de la zona registral N° XII – Sede Arequipa, 2015-2017”. La investigación es aplicada, diacrónica, descriptiva, explicativa y documental. Utiliza las técnicas de encuesta y observación

documental, los instrumentos de cuestionario de entrevista y ficha de observación documental. Tiene como principal conclusión que la Ley 30313 ha generado efectos negativos de la calificación registral con los principios registrales de buena fe pública y legitimación, generando inseguridad jurídica en los usuarios. Se recomienda la modificación del contenido del principio de buena fe pública registral, eliminando la mención de los títulos archivados.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como el principio de la publicidad registral y el principio de legitimación, en un contexto de la calificación registral. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la buena fe pública registral y todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Cosavalente Tuanama 2020) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestra en gestión pública, denominado “Publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la zona III Moyobamba - San Martín, 2018”. La investigación es de tipo no experimental, cuantitativa, básica de tipo correlacional de corte transversal. La población está integrada por 10389 usuarios, la muestra es de 68 usuarios. La técnica utilizada es el análisis documental y el instrumento es la guía de análisis documental. La principal conclusión nos señala que no existe relación entre la publicidad registral y el fraude inmobiliario, es decir el mejoramiento de la publicidad registral no ocasionara ningún efecto en el fraude inmobiliario, en merito que el sistema registral no presenta mecanismos de seguridad de los títulos que dan origen a los asientos registrales.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente la figura jurídica de la publicidad registral, en un contexto de fraude

inmobiliario. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de la figura jurídica antes mencionada, adicionando la buena fe pública registral y todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Galdos Villena 2020) realizó una tesis para obtener el grado académico de doctor en derecho, denominado “Análisis del sistema garantista de protección de la transferencia a título oneroso de la propiedad inmueble en función de la protección del titular registral en el derecho peruano, Arequipa, 2015-2018”. La investigación ha utilizado el método deductivo. La técnica utilizada es la observación, la ficha bibliográfica, respecto a las resoluciones emitidas por el Tribunal Constitucional y la Corte Suprema, también se utilizó la técnica de la entrevista, la cual fue realizada a diez registradores y tres notarios de la región Arequipa. La principal conclusión nos menciona la importancia de la seguridad jurídica en las transferencias de la propiedad, la cual debe estar presente durante y posterior a la celebración de los negocios jurídicos. Presenta una modificación del artículo 949 del Código Civil.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como la propiedad y el titular registral, en un contexto del sistema garantista de la transferencia de la propiedad a título oneroso. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la buena fe pública registral, la publicidad registral y todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Guerra Macedo 2020) realizó una tesis para obtener el grado académico de doctor en derecho, denominado “La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú”. La investigación tiene un enfoque cualitativo y descriptivo. Se ha utilizado el método inductivo, histórico y comparativo. Los resultados son en merito a la observación y el análisis de situaciones. La técnica utilizada es el análisis

de contenido. Tiene como principal conclusión que la propiedad predial es un derecho fundamental que debe ser protegido por el Estado, debiéndose fortalecer los principios registrales y el sistema catastral. Recomienda modificar el sistema de transferencia de la propiedad predial inter vivos a un sistema constitutivo de tipo causalista.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como la publicidad registral y el derecho de propiedad, en un contexto de efectivización de la propiedad predial. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la buena fe pública registral y todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

(Salas Diaz 2021) realizó una tesis para obtener el grado académico de maestro en derecho constitucional, denominado “Publicidad registral y seguridad jurídica en la Sunarp Zona Registral XIII - Tacna, 2019”. La investigación es de tipo básica, jurídico social, nivel relacional, método lógico inductivo, enfoque mixto, métodos estadísticos y no estadísticos. El diseño de investigación es no experimental ex post facto, de tipo descriptivo – explicativo. La población está conformada por profesionales del derecho y usuarios, siendo un total de 236, la muestra equivale a 142 personas. Se utilizó la técnica de la encuesta y como instrumento el cuestionario y cedula de entrevista. La principal conclusión menciona que existe una relación significativa y directa en la seguridad jurídica y la publicidad registral como garantía constitucional en un Estado de derecho. La Sunarp debe garantizar la publicidad registral mediante campañas de difusión y orientación.

La tesis descrita en el párrafo anterior, es tomada como antecedente, en merito que expone un tema similar al de la presente investigación. Desarrolla principalmente figuras jurídicas como la publicidad registral y la seguridad jurídica,

en un contexto constitucional. Sin embargo, el presente trabajo se sustenta en un análisis teórico de las figuras jurídicas antes mencionadas, adicionando la buena fe pública registral y todo esto dentro de un contexto de adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita.

2.2 Bases teóricas

En el Perú, la legislación registral se encuentra principalmente establecida en el Código Civil, Decreto Legislativo N° 295, específicamente en el Libro IX: Registro Públicos, libro que desarrolla los principios y normas registrales generales de todo el derecho registral peruano. Por otro lado, se tiene la Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, Ley N° 26366, norma que primordialmente se encarga de crear el Sistema Nacional de los Registros Públicos y a la Sunarp, entidad estatal encargada de dicho sistema. También existen otras normas con rango de ley, pero que no tienen mucha relación con el presente estudio, así como también normas inferior rango legal, como el Reglamento General de los Registros Públicos, Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, reglamentos especiales para cada registro, directivas y demás normas.

En el año 1994 se emitió la Ley N° 26366, la cual establece en su art. 10 que la “...*La Superintendencia tiene por objeto dictar las políticas y normas técnico-administrativas de los Registros Públicos estando encargada de planificar, organizar, normar, dirigir, coordinar y supervisar la inscripción y publicidad de los actos y contratos en los Registros Públicos que integran el Sistema Nacional. Asimismo, está habilitada para regular procedimientos administrativos de inscripción registral y sus requisitos, que incluye también establecer plazos del procedimiento registral...*”. En su art. 3 señala las garantías del Sistema Registral, siendo estas: “a) *La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales; b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme c) La seguridad jurídica de*

los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro y d) La indemnización por los errores registrales y demás responsabilidades conforme a ley”.

De lo antes descrito podemos afirmar que la Sunarp es el ente estatal encargado de forma exclusiva de las inscripciones y publicidad del Sistema Nacional de los Registros Públicos del Perú. Entidad que, en el cumplimiento de sus funciones esta encargada de garantizar la autonomía de sus funcionarios, intangibilidad de las inscripciones, seguridad jurídica de los actos jurídicos que realicen los sujetos en merito a la publicidad registral que emitan, y en caso exista algún error registral se encargaran de la correspondiente indemnización económica. En ese sentido, la Sunarp se convierte en una entidad que garantiza la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario de los predios registrados.

Mediante Ley N° 30313, se modificó el principio de legitimación y el principio de fe pública registral. En la actual redacción del Libro IX del Código Civil, encontramos que el principio de publicidad (art. 2012 del CC) señala la presunción, que no admite prueba en contrario, que toda persona conoce el contenido de las inscripciones registrales. Posteriormente encontramos que el principio de legitimación (art. 2013 del CC) señala que el contenido de los asientos registrales se presume ciertos y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen, invaliden o cancelen. En ese sentido, podemos afirmar que estos principios registrales otorgan un alto valor de eficacia jurídica a los asientos registrales, con una presunción de cognoscibilidad, certeza y capacidad de generar efectos jurídicos. Resaltando que dichos principios hacen mención expresa a la inscripción y asiento registral, mas no mencionan a los títulos archivados.

El Principio de buena fe pública registral (art. 2014 del CC), señala que todo tercero que adquiere algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrita su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo

sustentan. Resaltando que este principio otorga un rol fundamental a los títulos archivados, aspecto que no se encontraba en la redacción original del artículo, el cual solo hacía mención a “*causas que no consten en los registros públicos*”, cuya interpretación mayoritaria de la doctrina se inclinaba solo por las causas que no consten en los asientos registrales, es decir, una interpretación en la misma línea de los principios de publicidad y legitimación.

Ante esta realidad, el desarrollo de las bases teóricas esta dividida en dos principales apartados, una por cada categoría. En el primer apartado, abordaremos el tema del sistema registral, colocando especial interés en lo referente a la adquisición de la propiedad predial inscrita y la publicidad registral. En el segundo apartado, analizaremos el principio registral de buena fe pública registral, centrándonos en un tema tan controvertido como la constitución de la buena fe del tercero registral.

2.2.1 Sistema registral

2.2.1.1 Propiedad

El estudio de la propiedad será abordado principalmente desde el derecho civil y se tendrá en cuenta aspectos básicos de su tratamiento en el derecho constitucional, a fin de obtener una concepción más completa. Desde el derecho civil se reconoce a la propiedad como el derecho real más importante, debido a que otorga las mayores facultades a una persona sobre un bien, facultades que en su conjunto no se presentan en otro derecho real. Desde el derecho constitucional la propiedad no se limita los bienes, pues esta se expande a todo el patrimonio de una persona. (Gonzales Barrón 2018) explica que en la actualidad la concepción de la propiedad resulta de una interpretación conjunta del Código Civil y la Constitución, en base a la historia y sistemática de la figura se puede extraer tres reglas muy importantes, el propietario tiene derecho absoluto a: a) disfrutar del bien frente a todos b) disfrute mínimo del bien; c) protección jurídica.

2.2.1.1.1 La propiedad en la Constitución Política

La propiedad en la Constitución se encuentra expresamente señalada en diversos artículos, pero para efectos del presente trabajo se tendrá en cuenta los siguientes artículos: art. 2 inc. 16 *“Toda persona tiene derecho: ... 16. A la propiedad y la herencia.”* y art. 70 *“El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública declarada por ley, y previo pago...”*. De estos dos artículos podemos apreciar claramente la relevancia constitucional de la propiedad, en merito que la Constitución la reconoce expresamente como un derecho constitucional de toda persona, siendo esta inviolable, aspecto que no debe confundirse con un ejercicio ilimitado o absoluto de su titular, debido que su ejercicio se debe realizar conforme el bien común y dentro de los parámetros que establezca la ley; además, solo procede su privación en casos extremos expresados en la misma norma suprema.

La propiedad ha sido reconocida en todas las constituciones peruanas, pero solo en la de los años 1979 y 1993 se ha reconocido como un derecho fundamental. La propiedad por mucho tiempo fue encerrada dentro del ámbito del derecho civil, pero esta no puede contenerla, debido a que la propiedad la trasciende. El estudio de la propiedad partiendo desde el derecho constitucional resulta importante para obtener una perspectiva más completa. (Mendoza del Maestro 2013)

La relevancia de la propiedad es tan grande que su formulación está reservada para la norma más importante, es decir en la Constitución de un Estado, es ahí donde se debaten las posiciones ideológicas sobre su contenido. En su redacción es común que se utilice términos genéricos como bien común, necesidad pública, interés social y similares. Esta redacción amplia genera la posibilidad que los defensores de las posiciones vencidas traten mediante la interpretación de dotarle de un contenido diferente, conforme a sus propios intereses. (Mejorada Chauca 2015)

2.2.1.1.1 Contenido constitucional

El Tribunal Constitucional mediante la sentencia recaída en el expediente N° 0008-2003-AI/TC, señala en su fundamento 26 como antecedente historio el caso “Campbell vs Holt”, donde se estableció que la concepción civil de propiedad difiere de la concepción constitucional. Debido a que la primera solo comprende a la propiedad en el marco del dominio y los derechos reales, mientras la segunda tiene una visión más amplia y se expande a todos los bienes que integran el patrimonio de una persona.

En similar sentido, esta expansión del derecho a la propiedad también la podemos encontrar en la jurisprudencia de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. (Soria Fuerte 2019) en el caso Ivcher Bronstein Vs. Perú, la Corte señaló que el art. 21 de la Convención Americana se reconoce a toda persona el derecho a la propiedad privada, el cual incluye el uso y disfrute de sus bienes, comprendiendo a los bienes corporales, incorporales y todo aquello susceptible de valor económico que se encuentre en su patrimonio.

La propiedad tiene un contenido constitucional más amplio y general que el señalado en el Código Civil, debido a que no se limita al ámbito de los derechos reales sino se expande a cualquier activo económico que conforme el patrimonio de una persona. La propiedad por tener reconocimiento constitucional no debe ser confundido como un derecho absoluto o que no tenga limitaciones, pues también existen otros derechos constitucionales que también merecen ser protegidos, generando que el propietario deba soportar limitaciones legales basadas en beneficio del interés colectivo. Tales limitaciones del derecho de propiedad deben respetar su contenido mínimo, no se puede afectar su esencia, caso contrario estaríamos desnaturalizándolo (Calderón Palacios 2022).

El Tribunal Constitucional mediante sentencia recaída en el expediente N° 0008-2003-AI/TC, fundamento 26, ha señalado el contenido esencial del derecho

fundamental de la propiedad, el cual tiene dos aspectos: a) como instituto sobre el Estado, garantizando que el Estado no pueda invadir la propiedad privada sin amparo constitucional; b) como derecho individual de autodeterminación, garantizando un mínimo de uso, usufructo y disposición. Este contenido esencial garantiza que toda persona pueda tener un libre uso y disfrute de sus bienes de forma útil, la función social armoniza este ejercicio con la comunidad, pero jamás se debe permitir que mediante normas reglamentarias limiten el uso, disfrute o disposición de la propiedad, a tal punto que haga inútil la misma, ante ese caso estaríamos ante una expropiación indirecta (Calderón Palacios 2022).

La propiedad no puede admitir mayor limitación que la establecida expresamente en el Constitución y las leyes, caso contrario podríamos convertir este derecho en poco o nada útil para su titular. Además, la interpretación desempeña un rol muy importante, como lo señala (Espinosa-Saldaña Barrera 2018) las disposiciones que limitan derechos fundamentales deben ser interpretados de forma restrictiva, mientras las disposiciones que otorgan derechos deben ser interpretados de forma amplia. En referencia a la propiedad, el propietario no podría ser recortado en sus derechos, más allá de lo que expresamente ha señalado el legislador.

En el mismo sentido, no se pueden emitir normas estatales que afecten el contenido mínimo del derecho de propiedad, ya que este podría significar una forma de expropiación indirecta. (Sánchez Coronado 2022) una forma de expropiación indirecta, resulta cuando alguna autoridad del Estado, sin despojarte de la propiedad, emite alguna norma legal que afecta la esencia del derecho de propiedad de alguna persona o la disminuye afectando su contenido mínimo, dejando al propietario con una propiedad sin mayor utilidad, como puede ser la emisión de una norma que limite arbitrariamente el uso y disfrute de un predio.

Esta expansión del derecho a la propiedad no resulta un simple hecho teórico, debido a que cada vez es más común hablar de la constitucionalización del derecho. Toda figura jurídica debe ser interpretada conforme la Constitución, los

jueces ordinarios al momento de resolver ya no simplemente deberán aplicar las normas legales sino también deberán aplicar todo el bloque constitucional, con el fin de lograr una decisión más justa. (Guerra-Cerrón 2019) la Constitución influye en todo el derecho y la sociedad, nadie puede ignorarla. Los jueces están obligados a resolver conforme a ella, como los particulares deben adaptar sus comportamientos conforme a la Constitución.

2.2.1.1.2 La propiedad en sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional

El Tribunal Constitucional mediante sentencia 207/2020 del 05 de marzo de 2020 recaída en el expediente 0018-2015-PI/TC, resolvió una demanda de inconstitucionalidad, donde el tema fundamental es el “*Caso del Tercero de Buena Fe*”, donde el TC aprovecho para señalar algunos nuevos fundamentos sobre la propiedad, como también para reafirmar su propia jurisprudencia.

Dentro de los principales fundamentos dedicados a la propiedad podemos encontrar los siguientes: El derecho a la propiedad se encuentra reconocido en la Constitución y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (fundamento 13). Ningún derecho subjetivo es absoluto, aspecto que incluye a la propiedad. (fundamento 15). La Constitución garantiza que la propiedad sea ejercida en armonía con el bien común y dentro de los límites legales, en clara referencia a la función social de la propiedad (fundamento 17). Es un derecho de toda persona y a la vez un principio constitucionalmente garantizado (fundamento 19). El derecho a la propiedad puede ser limitada cumpliendo los siguientes requisitos: a) debe ser establecido mediante ley; b) ser necesaria; c) ser proporcional; y, d) debe lograr un objetivo legítimo (fundamento 22).

2.2.1.1.3 El nuevo deber del propietario

Tradicionalmente el propietario no ha tenido mayor obligación que la expresamente impuesta en la Constitución o la ley. Con el surgimiento de la teoría de la función social de la propiedad, las obligaciones del propietario habían incrementado pues ahora debían ejercer su derecho en armonía con la sociedad o simplemente no

perjudicándola, pero estas obligaciones continuaban encontrándose en una norma positiva. Con la emisión de la sentencia bajo análisis, el Tribunal Constitucional ha establecido un nuevo deber a todo propietario de un predio, pues ahora tiene un deber de diligencia que principalmente se trata en inscribir su derecho de propiedad en el registro e inscribirse en los sistemas de alerta de la Sunarp, obligaciones que no se encuentran establecidos en la Constitución, en la ley o en alguna jurisprudencia constitucional.

En similar sentido, tenemos los siguientes análisis. (Samaniego Cornelio 2020) el Tribunal Constitucional mediante la sentencia N° 207/2020, ha establecido jurisprudencialmente un nuevo deber jurídico de los propietarios, deber que no tiene fundamento en una norma legal, ahora los propietarios tienen que cumplir un deber de diligencia, es decir primero debe inscribir su derecho en el registro para posteriormente inscribirse en los mecanismos gratuitos de protección que otorga la Sunarp, alerta registral de inscripción y de publicidad. (Campos Salazar 2020) el Tribunal Constitucional ha establecido nuevos deberes a los propietarios de predios, ya que ahora deben inscribir su propiedad en los servicios gratuitos de la Sunarp, tales como alerta registral y alerta de publicidad (fundamentos 35, 36 y 37). Esta obligación tiene como fin que el propietario pueda conocer de forma oportuna solicitudes de publicidad o inscripción sobre los predios que son titulares y así evitar posibles fraudes inmobiliarios.

Esta sentencia ha sido criticada por algunos juristas especialistas en derecho civil y registral. En un primer lugar, por demostrar poco conocimiento de las figuras registrales (aspecto que se desarrollara en el apartado correspondiente a la buena fe pública registral) y, en segundo lugar, por haber creado una nueva obligación a los propietarios, pese a que esta no tiene fundamento constitucional, legal, jurisprudencial e incluso no se tiene un antecedente en el derecho comparado, además de desnaturalizar un servicio que fue creado para ayudar a los titulares registrales.

Resulta insólito la nueva exigencia a los titulares registrales sobre el uso de los medios de protección gratuitos otorgados por la Sunarp, debido a que a la responsabilidad sobre la inscripción de actos fraudulentos ya no es de exclusiva responsabilidad de la Sunarp, ahora es responsabilidad del titular registral. Se debe tener presente que estos mecanismos de protección, no fueron creados para establecer una carga sobre los titulares registrales, pues tienen como objetivo que la Sunarp materialice su obligación de brindar información oportuna a los titulares registrales sobre las situaciones de sus derechos, y así coadyuvar en la protección de los mismos. Todo esto como un derecho del titular registral y no como un deber de diligencia (Garazatua Nuñovero 2020).

Otra crítica relacionada a este nuevo deber, deriva que la sentencia no distingue que el principio de buena fe pública registral presenta a un propietario que fue víctima de un fraude jurídico y otro que no. (Ninamancco Córdova 2020) la sentencia del Tribunal Constitucional ha establecido un nivel de diligencia al propietario de un predio, pero se ha olvidado que la fe pública registral tiene dos aspectos, un aspecto donde existe falsificación o suplantación, y otro aspecto donde no hay nada de lo anterior. En el primero, basado en la Ley 30313, el propietario deberá actuar con diligencia, deberá actuar con rapidez ante cualquier acto fraudulento y así evitar que se constituya un tercero registral, que actúe con buena fe y sea protegido por el art 2014 CC. El segundo aspecto, solo se basa en el art. 2014 CC, donde el propietario solo deberá probar que el tercero registral no actuó con buena fe, sin importar si el propietario actuó con diligencia o no.

Un punto importante que rescatar es que esta nueva obligación, no podrá ser aplicada a todos por igual, pues deberá ser valorada por los jueces conforme las cualidades de cada propietario y si este presenta algún estado de vulnerabilidad. (Huamaní Huapaya 2020) el Tribunal Constitucional ha señalado en los fundamentos 35 y 36, que la inscripción registral de la adquisición de la propiedad resulta insuficiente para su protección, pues adicionalmente se deberán inscribir en los sistemas gratuitos de protección que otorga la Sunarp. El juez al calificar la

diligencia de un titular registral, deberá valorar su situación cultural, socioeconómica, educativa y demás condiciones que lo coloquen en una situación de desventaja frente a un posible fraude jurídico, a fin de emitir una sentencia con una motivación cualificada al caso en específico. (Pasco Arauco 2020a) la sentencia del Tribunal Constitucional establece que el titular registral utilice los medios de protección gratuitos que ha establecido la Sunarp, sin embargo, ha tenido el cuidado de considerar a las personas en estado de “vulnerabilidad”, a quienes se podrá disminuir tal exigencia, de acuerdo al nivel de vulnerabilidad que presenten, todo esto deberá ser calificado por el juez.

La propiedad era un derecho subjetivo que estaba sujeta a obligaciones de fuente legal o convencional, pero desde la emisión de la sentencia bajo análisis, se estableció el deber de diligencia que no obedece a ninguna de esas fuentes. (Morales Hervias 2019) el derecho subjetivo es una posición jurídica de ventaja, se encuentra dentro del plano de las libertades, mientras los deberes nos colocan en una situación jurídica de desventaja, se encuentra en el plano de las necesidades. El deber jurídico es la necesidad de cumplir un determinado comportamiento positivo o negativo que tiene como fuente al tipo de deber. Se puede distinguir tres tipos de deberes: a) los deberes jurídicos generales, son aquellos que son impuestos por las normas jurídicas, b) los deberes jurídicos particulares, nacen de una relación jurídica y c) las obligaciones, tienen como origen una relación jurídica patrimonial.

2.2.1.1.2 La propiedad en el derecho civil

En el Código Civil la propiedad se encuentra regulada en el título II de la sección tercera del Libro V: Derechos Reales, desde el art. 923 hasta el art. 998. El Código Civil reconoce a la propiedad como un derecho real principal, no establece una definición, pero sí sus atribuciones, las cuales son usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien.

La propiedad es el poder jurídico más completo que puede tener una persona sobre una cosa, el propietario tiene un señorío absoluto, sus facultades no se limitan

a usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, estas se extienden a todas las posibles, su ejercicio puede ser limitado por la ley o pacto convencional de las partes, las cuales constituyen cargas o prohibiciones del poder jurídico, pero estas no pueden afectar la libre disponibilidad del bien (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017).

La propiedad es un derecho subjetivo real, genera una posición favorable a su titular. (Pasco Arauco 2019b) derecho subjetivo es una situación jurídica de ventaja activa, un sujeto tiene la facultad de exigir el cumplimiento de una determinada conducta a otro sujeto, a fin de satisfacer una necesidad propia. Se caracterizan por ser abstractos y no ser necesario el ejercicio efectivo del mismo para su conservación, se tiene como ejemplo al propietario que no usa el bien, pero aun así conserva la propiedad.

2.2.1.1.2.1 Atributos de la propiedad

Los atributos de la propiedad están establecidos expresamente en el art. 923 del CC, siendo estos el uso, disfrute, disposición y reivindicación, aunque este último es un atributo común a todos los derechos reales. a) *ius utendi*, es la facultad de uso que tiene el propietario para servirse del bien; b) *ius fruendi*, es la facultad de goce, disfrute o explotación del bien, mediante el cual el titular puede aprovechar los frutos o productos que se generen; c) *ius abutendi*, es la facultad que tiene el titular de disponer del bien, es considerada su característica esencial, aquello que distingue a la propiedad de los otros derechos reales. (Ramírez Cruz 2017)

También llamados facultades, prerrogativas o atribuciones, constituyen la esencia del derecho de propiedad, estas son: a) uso, es la facultad que tiene el propietario de servirse del bien de forma directa o a través de un tercero; b) disfrute, es el aprovechamiento de la cosa, beneficiándose de los productos y frutos; c) disposición, es la facultad de vender, enajenar, gravar, destruir, abandonar y/o renunciar, es un atributo característico de la propiedad; y, d) reivindicación, es la facultad de recuperar, reclamar y/o perseguir un bien del cual es propietario pero

del cual no goza de la posesión efectiva; e) facultades taxativas, si bien el código establece los atributos expresos de la propiedad, esta no se limita a solo estas, pues este derecho real goza de ser el más amplio y completo, por lo cual, es más adecuado mencionar lo que no puede hacer el propietario que lo que si puede hacer (Varsi Rospigliosi 2019).

2.2.1.1.2.2 Características de la propiedad

La propiedad es tradicionalmente un derecho real, absoluto, exclusivo y perpetuo. a) es un derecho real, en merito que establece una relación directa entre el titular y el bien; b) es un derecho absoluto, pero no en el sentido estricto de la palabra, ya que esta si tiene limitaciones, esta característica debe entenderse en el sentido que reúne las más amplias facultades, aspecto que no tiene otro derecho real; c) es un derecho exclusivo, debido a que no deja espacio para otra titularidad, no puede existir dos propietarios absolutos sobre el mismo bien, esta característica es esencial, debido a que fomenta la inversión en los bienes y su mejor utilización; y, d) es un derecho perpetuo, este perdura a pesar de su no uso, no afectándole la prescripción extintiva y beneficiándose con el carácter imprescriptible de la reivindicación (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017).

La propiedad tiene las siguientes características: a) derecho real, se encuentra tipificado como un derecho real, y a su vez, es el más importante de todos; b) exclusiva, un bien solo puede pertenecer de forma absoluta a una sola persona; c) absoluta, otorga un señorío pleno sobre el bien, en merito que otorga los más amplios poderes sobre la cosa; d) inviolable, nadie puede vulnerar el derecho de propiedad; e) interés social, la propiedad debe ser ejercida en armonía con la sociedad; f) perpetua, es un derecho que tiende a ser de duración ilimitada; g) abstracción, el poder del propietario no se ve afectado por el desprendimiento de algún de los atributos de la propiedad; y, h) elasticidad, puede expandirse y contraerse mediante el desprendimiento y recuperación de sus atributos (Varsi Rospigliosi 2019).

2.2.1.1.2.3 Límites de la propiedad

Como se ha venido desarrollando la propiedad no es un derecho absoluto, esta admite limitaciones, las cuales pueden provenir del ordenamiento legal (art. 925 del CC) o de la voluntad privada de las partes (art. 926 del CC). En el primer caso, tenemos como ejemplo a las leyes, reglamentos y demás normas que puede ser sobre urbanismo, edificaciones, zonificación y parámetros urbanísticos, ya que estas establecen limitaciones sobre el ejercicio del predio. En el segundo caso, la voluntad de las partes puede establecer limitaciones, un ejemplo es cuando un propietario celebra un negocio jurídico sobre un predio, otorgando el derecho real de usufructo a una persona para que pueda usar y disfrutar del bien.

La propiedad ha dejado de ser un derecho absoluto desde hace mucho tiempo, la misma se encuentra limitada por fuente legal o convencional. La limitación convencional permite establecer restricciones sobre las facultades de los propietarios, pero estas no podrán alcanzar a las facultades de disponer o gravar, ya que así lo establece el art. 882 del CC. En este sentido, si los copropietarios de un edificio acuerdan limitar por unanimidad alguna forma de ejercicio de su uso sobre el bien o nuevas personas compran un departamento que tenga límites ya establecidos, no se configuraría violación alguna sobre el derecho de propiedad (Pasco Arauco 2019a).

Si bien los límites de la propiedad tienen origen legal o convencional, no debemos olvidar que la función social establecida en la Constitución también es entendida como una limitación que todo propietario debe respetar. (Torres Vásquez 2019a) los límites de la propiedad tienen como fundamento el interés del propietario y de la sociedad, intereses que casi siempre coinciden. La propiedad no puede ser ejercida de forma arbitraria o afectando el interés general, esta debe ser ejercida conforme los intereses del propietario en armonía con la sociedad.

2.2.1.1.2.4 Función social de la propiedad

La propiedad tiene dos principales ideologías: a) la liberal, considera que el bien solo pertenece a su titular, quien puede ejercer sus facultades de forma muy amplia, importando poco o nada su relevancia social, el Estado solo puede establecer mínimas limitaciones; y, b) la social, la propiedad pertenece al pueblo, excepcionalmente se permite la propiedad privada. Estas ideologías son tradicionalmente contradictorias, pero debido al pragmatismo esta diferencia cada vez disminuye más. La propiedad liberal admite que los bienes privados deban ser utilizados conforme el bien común y la propiedad social admite que cada vez más bienes puedan adquirir la calidad de bien privado (Gonzales Barrón 2018).

Desde un punto de vista histórico, el Código Civil francés de 1804 es considerada la obra civil con mayor influencia en los demás códigos civiles del mundo, en esta se establece una regulación de la propiedad desde una perspectiva liberal, lógicamente inspirada por los principios de la revolución francesa, otorgando amplias facultades al propietario. (Torres Vásquez 2019a) el código napoleónico de 1804 presenta una ideología claramente liberal. Los individuos tienen como bien supremo a la libertad, y en base a esta, tienen derechos ilimitados sin obligaciones sociales, salvo las estrictamente señaladas en la ley. Sobre este ilimitado derecho de propiedad gira todo el derecho privado.

La concepción liberal de la propiedad originada por el Código Civil francés de 1804, entro en crisis al considerarse que las facultades del propietario deberían ser limitada por la ley. Esta nueva forma de pensar origina la teoría de la función social de la propiedad, donde la propiedad deja de ser solo un derecho para convertirse también en un deber con la sociedad, la propiedad debe tener una función social. Esta teoría tiene como máximo representante a León Duguit, quien menciona que el propietario conserva sus facultades básicas de usar, disfrutar y disponer del bien, pero además debe: a) aprovechar el bien en beneficio propio y de la sociedad; b) permitir el uso social de su propiedad, pero sin que esta se extinga;

c) sobre todo debe realizar la explotación económica del bien, no debe dejarla en abandono (Ramírez Cruz 2017).

La función social de la propiedad, se presenta aun en los códigos civiles con tendencia liberal, pero ha tenido mejor acogida en las constituciones. (Gonzales Barrón 2018) la diferencia entre la propiedad liberal de los códigos y la función social de la propiedad de las Constituciones, es que la primera admite limitaciones de la propiedad, pero lo hace como si fuera un mal necesario para no afectar gravemente el bienestar social, mientras en el segunda, los límites impuestos se encuentran en armonía con la propiedad, en merito que se busca cumplir con la función social de la distribución y ejercicio de la propiedad con respeto de la dignidad del hombre.

La propiedad tiene un aspecto esencial que cumplir, y esta es su función social, aspecto que ha sido recogido en el Código Civil donde señala que la propiedad deberá ser ejercida conforme el interés social, tal como lo decía la Constitución de 1979. En la actual Constitución de 1993 señala que la propiedad se ejercer conforme el bien común. Estos dos términos tienen diferente significado, interés social involucra a un grupo determinado de personas, mientras bien común involucra al interés general de toda la sociedad, en ese sentido este término del Código Civil debe ser interpretado como bien común, a fin que no entre en conflicto con la Constitución (Meneses Gómez 2020b).

2.2.1.1.2.5 Extinción de la propiedad

La extinción de la propiedad se encuentra regulada en el art. 968 del CC, donde se señala lo siguiente: “*La propiedad se extingue por: 1.- Adquisición del bien por otra persona. 2.- Destrucción o pérdida total o consumo del bien. 3.- Expropiación. 4.- Abandono del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado.*”. Algo importante de señalar, es que estas causales no constituyen un *numerus clausus*, debido que, por la naturaleza tan diversa de los bienes, la propiedad se podrá extinguir de formas no contempladas en el código.

La extinción de la propiedad es cuando esta deja de ser tal, esta se puede extinguir por: a) adquisición del bien por otra persona, ocurre cuando el titular transfiere su derecho de propiedad a otra persona, siendo este el nuevo titular; b) destrucción o pérdida total del bien, en el caso de la destrucción el bien pierde sus cualidades que lo hacen útil, en caso que el bien adquiriera cualidades diferentes y estas sean útiles no se habla de destrucción, más si de transformación. En el caso de la pérdida total del bien, el bien pierde de forma absoluta sus cualidades que lo hacían útil; c) expropiación, es producto de medida tomada por el Estado, mediante la cual despoja de la propiedad a su titular, previo pago de un justiprecio; d) abandono, se produce cuando el propietario deja la cosa con la intención de deshacerse del bien, debe existir signos claros de la intención del propietario; e) otras formas de extinción no contempladas, si bien el código no las señala expresamente, se pueden también tener a la ley, la muerte, la renuncia (Varsi Rospigliosi 2019).

2.2.1.1.3 La propiedad predial

La propiedad predial es una subespecie de la propiedad, esta se constituye cuando el derecho real de propiedad recae en un predio. Esta se encuentra regulada desde el art. 954 hasta el art. 967 del CC. (Torres Vásquez 2019a) la propiedad predial es el derecho real que otorga los poderes de usar, disfrutar, disponer jurídica y materialmente un predio dentro de los límites de la ley y en armonía con el interés social. Es el bien inmueble por excelencia, se caracteriza por su gran relevancia económica.

Al igual que en la propiedad, el Código Civil no establece una definición de la propiedad predial, pero señala algo bastante importante cuando menciona en su art. 954 que esta se extiende al subsuelo y al sobresuelo de forma vertical, hasta donde le sea útil al titular. Esto nos otorga una clara diferencia de este tipo de propiedad con otras, como las de los muebles y otros inmuebles, donde la propiedad no se extiende a ningún lado, pues se quedan encerradas en su propio contorno, esta

característica genera que la propiedad predial genere un gran provecho a su titular. (Ramírez Cruz 2017) la propiedad predial no tiene una definición en el Código Civil, pero si se establece su extensión, alcance y desdoblamiento. Este es un tipo de propiedad que recae sobre los predios, los cuales a su vez es el suelo incorporado al comercio jurídico.

Como se mencionó anteriormente, la propiedad predial es la propiedad que recae sobre un predio, el cual puede ser un polígono que recae sobre la superficie terrestre, una casa, un departamento, un estacionamiento, los aires independizados, etc. Estos bienes se caracterizan por ser escasos y ser imprescindibles para satisfacer necesidades básicas, factores que le otorgan un importante valor económico. (Sánchez Coronado 2022) la propiedad sobre los bienes tiene la tendencia a ser racionalizada jurídicamente, en merito que las personas tienden a la apropiación y el aprovechamiento económico, no existe suficientes bienes para la satisfacción de las ilimitadas necesidades de las personas.

2.2.1.1.3.1 Adquisición de la propiedad predial

El código no ha establecido una forma especial de adquisición de la propiedad predial, ante esta realidad, se viene aplicando la legislación correspondiente a la propiedad, donde podemos apreciar distintas formas de adquisición como son la apropiación, la especificación, la mezcla, la accesión, la transmisión y la prescripción adquisitiva. Para el presente trabajo nos centraremos solo en forma de adquisición mediante la transferencia de propiedad de bien inmueble (art. 949 del CC).

Tradicionalmente en la doctrina encontramos una clasificación de los modos de adquisición de la propiedad, el cual depende sobre si la adquisición se originó por la sola acción del adquirente o si este adquirió con la intervención de un transferente. (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) los modos de adquisiciones de la propiedad los podemos dividir en: a) modo originario, se constituye mediante actuación exclusiva del adquirente o por un hecho natural, el

anterior propietario, si es que lo hubiera, no tiene participación; y, b) modo derivado, se produce por una interacción entre el adquirente y el transferente, este último en su calidad de titular del derecho de propiedad transfiere su derecho al adquirente.

De acuerdo a la forma de por quien o como se adquirió, esta puede clasificarse en: a) originaria, la cual ocurre cuando el bien adquirido no tuvo un propietario anterior, se ejerce de forma directa y primaria, no debe existir un transferente de quien derive el derecho. Este modo de adquisición es cada vez menos frecuente, en merito que los bienes comúnmente tienen un propietario; y, b) derivada, ocurre cuando una persona adquiere la propiedad mediante la transferencia de su antiguo titular. El nuevo titular adquiere el mismo derecho de su transferente, las mismas restricciones y cualidades (Varsi Rospigliosi 2019).

2.2.1.1.3.1.1 Transferencia de la propiedad predial

En la evolución histórica de la transferencia de la propiedad (Torres Vásquez 2019a) menciona que, en el derecho romano el contrato era fuente de las obligaciones, pero no tenía efectos reales. El contrato se perfeccionaba con la voluntad de las partes, pero este solo generaba efectos obligatorios entre las partes, para transmitir la propiedad se necesitaba complementarla con la *traditio*. Posteriormente en Francia se sentía que el negocio de la compraventa tenía como fin hacer propietario al comprador, lo cual contrajo la adopción de la transferencia de la propiedad por el mero consentimiento de las partes.

Existen dos grandes sistemas de adquisición convencional de la propiedad: a) sistema de separación de contrato, se caracteriza por la existencia de dos contratos, el primero de carácter obligatorio, que solo crea obligaciones, y el segundo que efectivamente transmite la propiedad, que es un contrato real de naturaleza abstracta que es complementado con la entrega o inscripción del bien; b) sistema de unidad de contrato, existe un solo contrato que contiene la obligación y transferencia de la propiedad, a su vez se divide en: b.1) sistema del principio

contractual puro, la transmisión se produce con la celebración del contrato, es meramente consensual; b.2) sistema del título y modo, además de la existencia del contrato se necesita la tradición del bien, existiendo diferencia el título y el modo de adquisición (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017).

Los sistemas de transmisión de la propiedad los podemos clasificar de la siguiente forma: a) sistema causal, el traslado efectivo de la propiedad tendrá como origen un negocio jurídico; b) sistema abstracto, la transmisión de la propiedad no depende de la existencia de un negocio jurídico, aunque este es el antecedente de la voluntad transmisiva de las partes, esta voluntad origina el traslado efectivo de las partes y a la vez se desliga del negocio jurídico preexistente; c) sistema consensual, donde la transferencia opera con la simple voluntad de las partes, sin necesidad de realizar un acto externo de publicidad; y, d) sistema traditorio, este sistema necesita un signo exterior para concretizar la transferencia, esta puede ser mediante la tradición efectiva o incluso mediante la inscripción registral (Pasco Arauco 2020b).

Dentro de los sistemas de transferencia, el Código Civil ha establecido que los bienes inmuebles se transfieren por el simple consenso de las partes, salvo pacto en contrario, tal como lo prescribe en su art. 949. En ese sentido, podríamos decir que estamos dentro de un sistema contractual puro, aunque otro sector de la doctrina expresa que nos encontramos en un sistema de título y modo, para lo cual brevemente se describirá estas posiciones, solo con carácter informativo ya que no resulta muy relevante este aspecto para la presente investigación.

Por un lado, tenemos a los juristas que defienden la posición de que los contratos de compraventa de bienes inmuebles son traslativos de propiedad, es decir no solo crean obligaciones, sino que efectivamente transfieren la propiedad. (Torres Vásquez 2019a) el art. 949 del CC establece con una claridad meridiana que el contrato de enajenación de bienes inmuebles transfiere la propiedad. Por el simple hecho de que el enajenante se obligue a transferir el inmueble al adquiriente, incluso sin necesidad de efectuar el pago o la tradición, este se convierte en propietario, en

consecuencia, es correcto mencionar que este convenio tiene efectos reales. (Ramírez Cruz 2017) la transferencia de la propiedad inmueble según el art. 949 del CC se perfecciona con el solo consenso de las partes, es decir el contrato de compraventa es al mismo tiempo título y modo de adquisición, encajando dentro de los denominados contratos reales.

Por otro lado, tenemos a los juristas que consideran que los contratos en general, y en consecuencia, el contrato de compraventa no puede transmitir la propiedad de un bien inmueble. (Castillo Freyre 2015) el contrato en el Perú solo tiene objeto la creación, modificación, regulación o extinción de obligaciones, mientras el contrato de compraventa solo genera la obligación de transferencia. En ningún caso, por sí mismo el contrato podría generar la transferencia efectiva de un derecho real, la transferencia se apreciará en la ejecución de las obligaciones. En el caso de la compraventa de bienes inmuebles, el momento de ejecución de la transferencia se puede confundir el contrato mismo, pero solo en el ámbito práctico mas no en el ámbito teórico.

Se debe tener presente que en las obligaciones de dar, el obligado tiene que entregar un bien, mientras en las obligaciones hacer el obligado tiene que realizar una actividad (Franciskovic Ingunza 2019). Algo importante a destacar es que, dentro de la teoría del título y modo del contrato de compraventa de bien inmueble, el transferente no hace o entrega algo para cumplir con su obligación, ante esto la posición mayoritaria de esta teoría menciona que es la ley la que ejecuta la obligación de forma automática.

Para la elaboración de un contrato se debe tener presente dos aspectos elementales: a) las reglas establecidas por las partes para regular sus propios intereses, y b) el ordenamiento jurídico, la cual establece límites a la voluntad de las partes (Ninamancco Córdova 2021). Un aspecto importante es que el art. 949 del CC permite a las partes suspender los efectos de la transferencia por convenio de las partes, es decir las partes podrán mencionar que la transferencia se realizara solo

por minuta, escritura pública o incluso la inscripción registral, esta disposición faculta a las partes a poder establecer el momento efectivo de la transferencia, conforme sus reales interés.

Debemos señalar que, si bien las teorías de unidad y separación del contrato son contradictorias, no llegan a tener mayor relevancia práctica, debido a que existe unanimidad en que la propiedad se transfiere, aspecto diferente sería si solo existe una obligación. (Torres Vásquez 2019a) una cosa es tener el derecho real de propiedad y otra es tener el derecho a que se te transfiera la propiedad, una cosa es ser propietario y otra es que se te transfiera la propiedad.

Algo importante de resaltar es que el contrato de compraventa es un contrato, independientemente si crea solo obligaciones o transmite efectivamente la propiedad, es un contrato de tipo definitivo ya que el mismo no necesita de un acto jurídico posterior para su ejecución o efectividad. (Chipana Catalán 2020) dentro de los tipos de contratos debemos diferenciar a los contratos preparatorios de los contratos definitivos, los primeros contienen una voluntad expresa de celebrar un futuro contrato sobre determinados aspectos, mientras los segundos serán aquellos que ya cuentan con el desarrollo definitivo de los aspectos anteriormente mencionados.

La transferencia de la propiedad predial mediante el simple consenso de las partes presenta grandes virtudes como la libertad de forma y el rápido tráfico jurídico, pero también genera grandes problemas como es las ventas múltiples de un mismo predio a diferentes personas, generando así un conflicto de acreedores de la propiedad. Esta problemática, se le añade que en nuestro caso la inscripción registral no es un acto obligatorio, ya que está a liberalidad del titular si inscribe o no su derecho.

Esa problemática también ha sido analizada por diversos juristas. (Torres Maldonado 2020) la transmisión de la propiedad mediante el consensualismo

presenta una gran dinamicidad, pero la misma es un sistema vulnerable, debido a que permite la venta de un bien por alguien que no es su legítimo propietario. Nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria es poroso, debido a que es una mezcla de diferentes sistemas normativos europeos, generando que exista contradicciones internas. (Ramírez Cruz 2017) la transferencia consensual viene generando problemas, ya que permite la posibilidad de la venta de un bien más de una vez, generando problemas de acreencias de derechos y a fin de acabar con esta problemática deberíamos optar por un sistema registral obligatorio. (Tantaleán Odar 2019) el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú resulta problemático, esto se debe a la espiritualidad contractual establecida normativamente en nuestro Código Civil. Es lógico esperar que una norma jurídica alcance un alto nivel de eficacia, pero esto se lograría con mayor espontaneidad si la norma es clara y este de acuerdo con las creencias comunes de una sociedad, cumpliendo así, la dicotomía sociedad y norma.

El principio consensual puro muestra gran fluides en el tráfico jurídico, pero este se ve opacado por la inexistencia de un instrumento publicitario. Este sistema nació con el Código Civil francés de 1804, pero rápidamente entro en crisis por los problemas prácticos que originaban, ya que no se tenía certeza sobre la real situación jurídica del predio, generando que mediante Ley de 1855 se reestableciera el sistema transcripción, una especie de publicidad registral de títulos (Gonzales Barrón 2016).

2.2.1.1.3.1.2 Adquisición a non domino

Una máxima del derecho civil es que una persona no puede transferir mayor derecho del que tiene, esto resulta bastante lógico en el tráfico jurídico. Pero en casos excepcionales el derecho permitirá las adquisiciones *a non domino*, es decir, permite que una persona conserve el derecho de propiedad adquirido de una persona que no tenía el derecho de transferirlo.

Como se puede apreciar este tipo de adquisiciones sacrifica el derecho de propiedad del verdadero propietario, permitiendo que el nuevo adquirente conserve la propiedad del bien. Ante esta realidad, el derecho permitirá este tipo de adquisiciones solo bajo supuestos especiales, los cuales han sido desarrollados por la doctrina, existiendo diferentes fundamentos sobre la protección del adquirente *a non domino*, las cuales procedemos a desarrollar brevemente.

Desde un punto vista general (Campos Salazar 2020) menciona que, la adquisición *a non domino* es excepcional, el Código Civil en pocos casos protege la apariencia, debido a que la confianza en la apariencia no es un principio general del derecho como si lo es la protección de la buena fe. Desde un punto vista específico del art. 2014 del CC (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020b) señalan que, para que se constituya la adquisición *a non domino* se requiere: a) legitimación aparente del transferente por el registro; b) el adquirente debe ser un tercero respecto de la adquisición de su transferente; c) confianza en el registro; y d) buena fe del adquirente.

La transferencia de la propiedad gira entorno a la regla que, el propietario es el único que puede transferir tal derecho, la excepción la constituye la llamada adquisición *a non domino*. Esta forma de adquisición se basa en que el adquirente adquiere la propiedad de quien no es el propietario, es decir, recibe la propiedad de quien no tiene poder de transferencia. Siendo una característica esencial la buena fe del adquirente, requisito que no es exigible al transferente. Se fundamenta principalmente en razones de seguridad jurídica del tráfico inmobiliario (Varsi Rospigliosi 2019).

Las adquisiciones *a non domino* se desenvuelven en un escenario que debe contener: libertad, apariencia y seguridad en la circulación de bienes. En este escenario existe la posibilidad que una persona transfiera un derecho del cual no es titular y por el otro lado, una persona adquiera este derecho de un no titular, siendo esta adquisición válida y eficaz para el derecho. Esta adquisición no solo se basa en

la legitimación aparente, es un supuesto de hecho complejo, donde imprescindiblemente debe estar presente la buena fe del adquirente (Mendoza del Maestro 2014).

Las adquisiciones *a non domino* es la excepción a la regla, pues el sistema se basa en transferencias regulares, es decir del propietario al nuevo propietario. Esta adquisición busca proteger al adquirente de buena fe, pero no al transferente, ni le otorgan legitimidad aparente, pues este sigue siendo un *non domino*. La fe pública registral es una modalidad de adquisición *a non domino*, esta desde una perspectiva estructural constituye una adquisición originaria, pero desde una perspectiva funcional es una adquisición derivada (Gonzales Barrón 2016).

2.2.1.1.3.1.3 El rol de la posesión en la transferencia de la propiedad

Como pudimos apreciar del art. 949 del CC, la transferencia de la propiedad de un bien inmueble solo requiere del consenso de las partes, es decir no se necesita de un complementario adicional, y como es obvio esto incluye a la posesión del bien. Ante este hecho, era común que las personas adquirieran predios sin la necesidad de revisar la efectiva posesión o incluso no tomando la posesión del bien, aspecto que a la fecha ha disminuido considerablemente como se explicara en el apartado de buena fe del tercero registral.

La propiedad como ya se menciono es el derecho real más importante, es decir incluso más importante que la posesión, pero hay una realidad innegable, la posesión también es un hecho, característica que no tiene la propiedad. Esta característica es la que le otorga a la posesión un rol protagónico en los derechos reales y una importancia sustancial en las transferencias inmobiliarias, ya que una persona puede adquirir la propiedad de un predio, pero no se le haga entrega de la posesión, generando que el nuevo propietario tenga que pasar por un largo proceso de desalojo para recién ocupar el predio.

La posesión tiene existencia en el mundo real mientras la propiedad tiene existencia en un mundo ficticio. No es cierto que la posesión se ha creado para defender la propiedad, es la propiedad que se ha creado para defender la posesión. La propiedad no significa el goce efectivo de la cosa, lo que permite es el derecho de goce sobre la cosa, mientras la posesión significa un goce efectivo. La propiedad sin posesión es un derecho vacío, y en ocasiones sirve para el tráfico económico y la especulación (Lama More 2015a). En similar sentido (Gonzales Barrón 2016) expresa que, la propiedad sin posesión es absurda, mientras la posesión sin propiedad aun es lógica, uno es fin y el otro es medio.

La propiedad y la posesión guardan mucha relación, incluso en sus inicios estas eran confundidas, con el transcurrir del tiempo se hizo común una diferencia, pues aquellos bienes que tenían un título constituían propiedad, y mientras la posesión carecía de esto. Actualmente, las diferencias son más evidentes, pues la propiedad tiene tres grandes atributos que son el uso, disfrute y disposición, mientras la posesión solo otorga a su titular el uso y disfrute del bien (Ramírez Cruz 2017).

2.2.1.1.3.2 Protección de la propiedad

Como se pudo apreciar anteriormente, la transferencia de la propiedad predial inscrita es un tema complejo, pero los problemas no acaban ahí, debido que el ahora propietario debe proteger su derecho ante cualquier derecho y/o acto que trate de perturbarlo, como podrían ser embargos, acreedores de la propiedad, posesionarios ilegítimos, suplantadores, falsificadores y demás problemas similares.

La propiedad recién adquirida sobre un predio sin duda debe ser protegida, siendo la publicidad una herramienta muy potente. La publicidad que otorga la posesión deberá ser el primer paso, esta demostrara que el predio tiene un titular y tiene interés en ejercer sus derechos sobre el predio. Este aspecto deberá ser complementado con la publicidad que otorga el registro, a fin de que todos

conozcan con exactitud el derecho que se tiene sobre el predio, así generando una oponibilidad más fuerte frente a todos.

La posesión pese a no ser un requisito en la constitución del derecho de propiedad o una obligación legal para el adquirente, sin lugar a dudas desempeña un rol fundamental en la conservación y protección del derecho. Un predio sin posesión, puede generar la percepción de que carece de dueño, que presente algún problema legal o cualquier otra percepción negativa, lo cual puede ser aprovechado por alguna persona, tome posesión del predio para sacar un provecho indebido o incluso busque vender el predio en base a la apariencia de propiedad que genera la posesión (art. 912 del CC).

Una forma bastante efectiva de protección de la propiedad, es la referida a la inscripción registral, ya que con esta publicitamos nuestro derecho hacia todos, generando que nadie pueda desconocerlo y en consecuencia tengan presente esto al realizar algún negocio jurídico. (Espinoza Arias 2020) la publicidad registral es un medio de protección de la propiedad, en merito que esta otorga una mayor oponibilidad y publicidad a los derechos inscritos. La importancia económica del registro deviene en que este otorga certeza sobre la realidad jurídica de un determinado predio, disminuyendo los costos de transacción, siendo la función principal del registro el otorgar publicidad registral.

2.2.1.1.3.2.1 La protección de la propiedad en un proceso judicial

Los procesos judiciales relacionados a la propiedad pueden ser diversos, pero solo se desarrollará los más relacionados al tema de investigación, como son: nulidad de acto jurídico, la tercería de propiedad y el mejor derecho de propiedad. Recordando que el segundo proceso ha sido tan frecuente que la Sala Civil de la Corte Suprema ha establecido una precedente de observancia obligatoria para todos los jueces.

Primero debemos resaltar la naturaleza e importancia de estos precedentes en nuestro ordenamiento legal. (Cavani 2018) en busca de predictibilidad de las

decisiones judiciales, en el ámbito civil se han llevado a cabo Plenos Casatorios Civiles, los cuales, pueden ser definidos como la reunión de jueces supremos civiles, que han sido convocados para resolver un proceso en concreto, dentro del cual dictaran reglas con fuerza de jurisprudencia vinculante. Teniendo presente que, dentro de estas sentencias, existen fundamentos que no son vinculantes pero que dan sustento a los precedentes vinculantes.

Dentro de los procesos judiciales más comunes tenemos al de tercería de propiedad, mediante el cual un propietario (comúnmente no inscrito) busca que un bien de su propiedad sea liberado de alguna medida judicial, en base al argumento que no se puede afectar sus bienes por deudas de otras personas. (Vilela Carbajal 2022) mediante el proceso de tercería excluyente de propiedad un sujeto interviene en un proceso que no era parte, solicitando la desafectación de un bien de su propiedad, sobre el cual ha recaído una medida cautelar o de ejecución. (Lama More 2015b) no se puede ejecutar un bien que no sea del deudor, ya que esto afectaría el derecho constitucional a la propiedad, si el propietario llega a acreditar su derecho con un documento que contenga fecha cierta y este sea anterior al embargo, se debería proceder al levantamiento del embargo.

Este proceso es tradicionalmente llevado contra medidas judiciales, pero el CPC permite también que sea llevado frente a otros derechos reales, pero en el caso de los predios inscritos, esto claramente es un despropósito en merito a la normativa registral. (Fort Cabrera 2022) las demandas de tercerías excluyentes de propiedad no deberían proceder contra las garantías reales, en merito que el tercerista no podrá demostrar que su derecho real de propiedad se encuentra inscrito con anterioridad al derecho real de garantía. Resulta algo imposible, pues iría en contra del primer inciso del art. 1099 CC, y los principios registrales contenidos en los artículos 2014, 2016 y 2022 del CC.

Como se mencionó líneas arriba, el proceso de tercería de propiedad venia generando sentencias contradictorias en los distintos tribunales de nuestro país,

pues ante un conflicto entre un embargo inscrito y un derecho de propiedad no inscrito, los tribunales preferían en algunas oportunidades al embargo inscrito y en otro al propietario no inscrito. El Séptimo Pleno Casatorio Civil, se desarrolló para resolver esta problemática, centrándose en resolver sobre quien debería prevalecer ¿el propietario no inscrito o el embargo inscrito? Las posiciones en la doctrina y de los amigos de la Corte fueron diversos, mucho tiempo después la sentencia fue emitida en favor de la propiedad no inscrita, pero estableció de forma expresa la problemática sobre la transferencia de la propiedad y que esta debería ser reformada, otorgando privilegio a las inscripciones que se realicen en el registro.

En el Séptimo Pleno Casatorio Civil triunfo la propiedad no inscrita sobre el embargo inscrito. Estableciéndose dos reglas importantes: a) la necesidad que el tercerista acredite que su derecho está contenido en un documento de fecha cierta; y, b) la verificación que deberá realizar el juez sobre la legalidad de dicho documento. Esta segunda regla viene siendo poco aplicada en su real magnitud, ya que el juez no debe limitarse a solo enviar oficios a los notarios para que corroboren la autenticidad de los documentos, ya que también el juez puede interrogar a las partes e incluso disponer la actuación de medios probatorios de oficio, todo esto debido a la existencia de malos notarios que emiten certificaciones notariales con fecha anterior, es decir al gusto del cliente (Ninamanco Córdova 2018).

Los fundamentos de esta sentencia han sido ampliamente criticados por los juristas, incluso por aquellos que defendían la propiedad no inscrita, debido a las contradicciones internas que presenta, ya que la misma no tomo los fundamentos señalados por los amigos de la Corte y diseño sus propios fundamentos, los cuales no llegaron a convencer a la comunidad jurídica.

Los siguientes argumentos pueden ayudar a reafirmar que la propiedad no inscrita vence al embargo inscrito: a) el derecho común no toma en cuenta a las normas registrales; b) el sistema de transferencia inmueble es uno de tipo consensual, solo basta la voluntad de las partes para la transferencia; c) los

acreedores no pueden embargar bienes que no pertenecen a su deudor. Además, se debe tener presente que pese a la existencia del art. X del título preliminar del Código Civil, la Corte Suprema, que ha detectado expresamente la deficiencia normativa, no ha presentado una reforma normativa sobre el problema de la transferencia de la propiedad inmueble (Ronquillo Pascual 2020).

2.2.1.2 Los sistemas registrales

Sistema registral es el conjunto de normas, principios, jurisprudencia y demás instituciones jurídicas que se encuentran vinculadas a la actividad registral en un determinado Estado. Estas desempeñan un rol muy importante en la regulación jurídica de los derechos reales, dependiendo del sistema registral en específico, estos pueden otorgar distintos efectos jurídicos como: adquisición, transferencia, publicidad, oponibilidad, presunción de certeza, criterio de preferencia, constituir el derecho, seguridad jurídica, entre otros. Estos sistemas pueden ser clasificados conforme los efectos, métodos o técnicas, cabe precisar que esta clasificación es principalmente teórica debido a que estos sistemas no son incorporados de forma pura en la regulación jurídica de un Estado, debido a que cada uno de ellos son adaptados conforma a la realidad social que pretenden regular.

Los sistemas registrales se pueden clasificar conforme los efectos que estos otorgan. a) Los sistemas de mero depósito de títulos, estos se presentan en la mayoría de Estados de EE.UU. siendo su principal característica que los títulos que ingresan al registro no son calificados rigurosamente, solo basta el cumplimiento de aspecto formales, por lo cual, no producen presunción de exactitud. Los compradores ante esta realidad, y posibles problemas posteriores, utilizan un seguro de títulos (*title security*), a fin de ser indemnizados si pierden la propiedad del predio adquirido. b) Los sistemas de transcripción de títulos o de mera inoponibilidad frente a terceros, es propio del sistema francés, se caracteriza en que lo que no esté inscrito no es oponible al comprador. c) Los sistemas de inscripción con fe pública registral o con eficacia constitutiva, se presenta en Alemania, España y algunos países latinoamericanos, este sistema no solo garantiza

la inoponibilidad de lo no inscrito, también otorga certeza de lo inscrito, sea esta *iuris tantum* o *iure et de iure* (Valero Fernandez-Reyes 2015).

La clasificación de los sistemas registrales puede ser: a) por sus efectos de inscripción, se dividen en: a1) Declarativo, el derecho real nace fuera del registro, su inscripción es voluntaria, pero al realizarse el derecho adquiere publicidad, obteniendo mayor seguridad frente a terceros; a2) Constitutivo, el derecho real nace con la inscripción registral. b) por su método de inscripción, se dividen en: b1) Transcripción, el asiento registral constituye una transcripción literal del título; b2) Inscripción, el asiento registral constituye un resumen de los datos más importantes del título. c) por su técnica de inscripción, se dividen en: c1) Folio real, se abre una partida registral por cada bien, tiene como base la unidad de registro, en esta partida se inscribirá todos los actos del bien, como un historial jurídico. c2) Folio personal, las partidas registrales se abren teniendo como unidad a la persona natural, en la cual se inscribirán los derechos de los cuales es titular (Rimascca Huarancca 2015).

Dentro de todas las clasificaciones, la más común es aquella que las divide en sistema declarativo y constitutivo, siendo estos sistemas claramente contrarios debido a que el primero otorga la capacidad de transferir la propiedad a los particulares (fuera del registro), mientras en el segundo la capacidad de transferencia se encuentra supedita al Estado (dentro del registro). (Gonzales Barrón 2016) el principio consensual de transferencia de la propiedad inmueble se basa en la libertad que tiene el hombre de poder disponer de la propiedad, caso contrario es el sistema de registro constitutivo, donde la persona no podrá disponer de la propiedad sin autorización del Estado, debido a que este, es quien la reconoce y reparte.

En el Perú se tiene un sistema registral que tiene como esencia la publicidad de derechos previamente constituidos, es decir la inscripción registral no constituye derechos, por lo que puede existir derechos que no se encuentren en el registro, generando una publicidad registral inexacta. El sistema de inscripción constitutiva,

por otro lado, constituye derechos mediante la inscripción, por lo cual, la publicidad registral sería más exacta. En caso de la transferencia de bienes inmuebles este sistema es una nueva tendencia en Latinoamérica, como lo podemos ver en Chile (artículo 686 del Código Civil), Colombia (artículo 756 del Código Civil) y Ecuador (artículo 721 del Código Civil), donde la tradición de los bienes inmuebles se realiza mediante la inscripción registral (Sánchez López 2016).

En el Perú tenemos un sistema registral claramente declarativo, ya que se caracteriza por un registro que publicita derecho ya constituidos, otorgándoles publicidad y oponibilidad frente a los derechos no inscritos. (Gonzales Barrón 2016) si bien la propiedad inmueble se transfiere por el mero consenso (art. 949 del CC), es decir sin necesidad de inscripción registral, existe el riesgo teórico que este propietario pueda perder su propiedad ante un propietario que si inscriba su derecho (art. 1135 y 2022 del CC). La inscripción declarativa cumple un rol fundamental en el conflicto de derechos incompatibles, en merito que se constituirá como un criterio de preferencia del derecho inscrito sobre el no inscrito. Pero debemos tener en cuenta, que el registro declarativo es un criterio de preferencia importante, pero no es el único, no podemos resolver todos los conflictos sobre si existe o no inscripción, debido a que la actividad social y jurídica es mucho más compleja.

Los sistemas registrales pueden clasificarse conforme la protección que otorguen a la inscripción: a) sistema de publicidad meramente negativa, también llamada sistema de inoponibilidad o sistema latino, este tiene como característica que el título no inscrito no puede oponerse frente al título inscrito. Cargas, gravámenes, así como otros derechos reales no inscritos, no podrán afectar al derecho inscrito, siendo esta protección no tanto por la confianza en el registro, si no como un castigo a la persona que no inscribió su derecho. Sin embargo, este titular no estará protegido frente los vicios del acto jurídico que origino su derecho; y, b) sistema de efectos positivos, también llamado sistema de fe pública o sistema alemán, otorga un gran valor a la inscripción, se presume su exactitud y veracidad, aunque también admite la posibilidad de prueba en contrario de las inscripciones.

Protege al titular frente a los derechos no inscritos, como también protege al tercero que contrate en base la fe del registro. Estos dos sistemas se encuentran en nuestro sistema registral, tal como se puede desprender de los artículos 2014 y 2022 CC (Pasco Arauco 2020b).

Los sistemas registrales se pueden clasificar en: a) registros jurídicos, otorgan seguridad jurídicas a los particulares; y registros administrativos, se limitan a ser archivos de datos; b) registros de actos, al funcionario registral se le otorga el acto sujeto a inscripción; y registros de títulos, la inscripción se realiza en merito a un documento otorgado al registrador; c) registro de transcripción, el asiento registral es copia fiel del título; registro de inscripción, el registrador inscribe las datos más relevantes del título; d) registro de folio real, el registro se ordena en merito a los inmuebles; registro de folio personal, el registro se ordena a partir de los titulares registrales; y, e) registro de inscripción obligatoria, la inscripción es imperativa; registro de inscripción voluntaria, la inscripción se realiza por decisión del interesado (Domínguez Yamasaki 2021).

2.2.1.2.1 Inscripción registral declarativa

El derecho registral peruano tiene una clara adopción del sistema de inscripción declarativa, en merito que esta se limita a publicitar los derechos reales ya constituidos. En ese sentido, la inscripción declarativa tiene como fin publicitar situaciones y derechos reales a fin que todos los demás tomen conocimiento, y los titulares de los derechos inscritos puedan oponerlos frente a los demás, incluso contra otras personas que también tengan los mismos derechos, pero no inscritos.

Los tipos de inscripción son: a) inscripción constitutiva o meramente declarativa, la primera se caracteriza por constituir, modificar, transmitir o cancelar el derecho real mediante la inscripción registral; y en la segunda, los derechos reales nacen, se modifican o extinguen fuera del registro, se basa en la voluntariedad de la inscripción; y, b) inscripciones obligatorias, es cuando existe una obligación legal de inscripción, aspecto que no debe confundirse con inscripción constitutiva,

debido a que el derecho real ya está formado antes de su inscripción, solo se obliga que se inscriba en el registro bajo sanción normativa (Saborido Sánchez 2021a).

La inscripción entendida desde un sentido amplio de registración puede ser estudiada desde dos aspectos: a) aspecto formal, la inscripción significa la introducción de un título al registro, generando que surtan los efectos hipotecarios procedentes; y b) aspecto material, la inscripción es el resultado de la acción de inscribir, generando un documento público que genera efectos sustantivos, defensivos y legitimadores conforme al sistema de publicidad registral español (Rojo Iglesias 2021).

2.2.1.2.2 Los principios registrales

Los principios registrales desempeñan un rol fundamental en el derecho registral peruano, debido a que ellos establecen criterios de aplicación e interpretación de toda la normativa registral. En el Perú encontramos varios principios registrales positivizados en el Código Civil, tales como: principio de legalidad y rogación (art. 2011), principio de publicidad (art. 2012), principio de legitimación (art. 2013), principio de buena fe pública registral (art. 2014), principio de tracto sucesivo (art. 2015), principio de prioridad (art. 2016), principio de impenetrabilidad (art. 2017), principio de especialidad (art. 2017-A) y finalmente se encuentran los principios de establecidos en el Reglamento General de los Registros Públicos como en los reglamentos especiales de cada registro. Es necesario precisar que se desarrollaran principalmente los principios de publicidad, legitimación y buena fe pública registral.

Desde un punto de vista general, principio es la base, razón fundamental que permite el desarrollo de un razonamiento o estudio científico. Sobre los principios se puede señalar que: a) tienen mayor jerarquía que las normas; b) los principios generales pueden ser consideradas normas; c) los principios positivizados pueden ser considerados normas; d) para Bobbio son normas fundamentales; e) los principios son normas y los principios jurídicos son normas jurídicas; f) pueden ser

equiparadas con las normas; g) hay normas principios que guían todo un ordenamiento; h) hay normas generales que pueden ser modificadas, aclaradas por normas de inferior rango (Guerra-Cerrón 2020).

Los principios registrales sustantivos resuelven los problemas entre los distintos derechos en base a la publicidad, tenemos: a) principio de inscripción constitutiva, en el caso que exista dos personas acreedoras de un predio, se preferirá a aquel que inscriba primero su derecho, art. 1135 CC; b) principio de fe pública registral, mediante el cual se protege al tercero de buena que inscribe su derecho en el registro, así se anule, rescinda, o resuelva el de su transferente, art. 2014 CC; c) principio de prioridad, mediante el cual se prefiere en orden al derecho inscrito que goce de mayor antigüedad, su aplicación se da en los derechos de crédito; d) el principio de legitimación, más que una norma protectora o constitutiva de derecho, simplifica la actividad probatoria con la presunción de la exactitud del registro, pero esta presunción admite prueba en contrario. Estos principios sirven para posponer u oponer derechos, su principal actuación se da dentro de la actividad judicial (Gonzales Barrón 2016).

Si bien los principios nos ayudan a solucionar problemas ante situaciones no contempladas o confusas en la ley, en teoría no deberíamos acudir a estos de forma constante, debido a que en primer lugar se debe aplicar la ley, y en forma subsidiaria a los principios que guían un determinado derecho. (Gonzales Barrón 2016) los principios registrales deben ser utilizados de forma excepcional y restringida, ya que son las normas las que deben ser aplicadas constantemente, la aplicación excesiva de los principios indica la existencia de defectos en el orden normativo.

2.2.1.3 Publicidad registral

El derecho registral es el conjunto de normas y principios que regulan determinadas situaciones jurídicas a través de la publicidad, generando efectos jurídicos sustantivos de derecho privado. Se encuentra ubicada dentro del derecho civil, que

estudia la tutela de derechos y situaciones mediante el fenómeno publicitario. El Libro IX del Código Civil tiene una redacción normativa equilibrada sobre los Registros Públicos, adoptando por el realismo y alejándose de las exageraciones formalistas. Esta redacción fue objeto de críticas, proponiéndose su modificación por un sistema de inscripción constitutiva, propuesta que complementada con el economicismo liberal, genera ideas lamentables como la inscripción hueca (Gonzales Barrón 2016).

La publicidad registral es una técnica mediante la cual el Estado exterioriza sostenida, continua y con eficacia jurídica sustantiva la situación jurídica de bienes, derechos y demás aspectos de diversa naturaleza, que al ser abstractos no pueden ser apreciados con los sentidos, por lo cual se valen del registro para ser cognoscibles, teniendo como objetivo dar a conocer esta información a la ciudadanía en general. El estado se encarga de la publicidad, previa calificación registral, debido a que los particulares muy difícilmente podrían hacerlo, y peor aún nada garantiza la certeza de sus averiguaciones (Acosta Sánchez 2020). En similar sentido (Rimascca Huarancca 2015) menciona que, la publicidad registral es la función que cumple el registro, mediante la cual hace cognoscible derechos y situaciones jurídicas sobre determinados bienes, garantizando derechos y otorgando seguridad al tráfico jurídico.

El registro tiene una función principal, la cual es otorgar publicidad de los actos y derechos inscritos, así como toda información que almacene y que sea relevante para los terceros. (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) la función principal del registro es publicitar situaciones jurídicas sobre bienes. El registro informa todo los derechos o situaciones que recaen sobre un bien, generando que todos puedan conocer su efectiva situación, caso contrario esta tarea sería de muy difícil conocimiento, lo cual ocasionaría la desconfianza y disminución de las transferencias inmuebles. (Gonzales Barrón 2016) el registro como creación del hombre, tiene un fin que justifica su nacimiento, debe ser útil para satisfacer una necesidad, este aspecto se divide en dos dimensiones: a) el ser del registro, el cual

está constituido por la publicidad, es su esencia que lo individualiza; b) razón del ser del registro, sus funciones se resumen en servir de prueba, conservar los derechos y proteger a los terceros.

La publicidad sin duda es función inherente a los registros públicos, pero su grado de certeza y eficacia dependerá de cada ordenamiento jurídico. (Castro Menacho y Vera Gutiérrez 2022) la publicidad registral se encuentra presente en todos los sistemas registrales, claro está con diferentes niveles de efectividad. (Anaya Castillo 2015) la publicidad registral disminuye los costos de transacción, genera que el comercio de bienes sea más fluido. (Gonzales Barrón 2018) los derechos reales, tanto en regímenes antiguos como modernos, buscan la publicidad o visibilidad de las situaciones jurídicas de los derechos reales, para que los titulares obtengan una mayor seguridad jurídica, así como proteger a los terceros adquirentes de buena fe. Si bien la publicidad no es un requisito en la adquisición de la propiedad, desempeña un rol de garantía, ya que ante un conflicto de derechos se prefiere a la persona que publicita su derecho, ya sea mediante la inscripción registral o la posesión del bien.

La finalidad de la publicidad registral es otorgar seguridad jurídica. En el Perú el sistema jurídico está diseñado para que exista una relación directa entre la confianza en el registro y la seguridad en la contratación, si una aumenta, la otra también lo hará. Además, desempeña un rol fundamental en la protección de los derechos inscritos, ya que se protege a la persona que confía en la información del registro, quien cree que esta no contradice a la realidad extraregistral, confianza y creencia que deben obedecer a una diligencia ordinaria (Pasco Arauco 2020b).

Si bien es cierto que el registro tiene como función principal la emisión de publicidad, esta tiene una tendencia a perder su carácter de “verdad oficial” y pasar a ser como un almacén de títulos archivados que ayudan a la ciudadanía a realizar el estudio de títulos. (Garazatua Nuñovero 2020) el registro elimino la necesidad de investigaciones imposibles en la transferencia inmobiliaria, debido a que se

estableció la presunción absoluta que todos conocen lo inscrito y a esto se le añadió la presunción relativa que todo lo inscrito goza de una certeza presunta. En la actualidad todo esto se encuentra seriamente debilitado por las exigencias requeridas a los terceros sobre la revisión de aspectos extra registrales. (Gonzales Barrón 2016) la publicidad registral no es un fin en sí misma, tiene un carácter instrumental que no puede existir sin el título. La publicidad no tiene vida propia, está destinada a publicitar un derecho o situación que ya existe, no puede crear un hecho que no existe, esto concuerda con el art. 2014 del CC que exige al tercero la verificación del título archivado.

El registro tiene como principales funciones la inscripción y la publicidad. Este último es más que un principio, pues resulta ser una característica inherente a todo sistema registral, constituye el objeto mismo de la función registral en concreto es su razón de ser. La publicidad registral tiene como finalidad dar seguridad jurídica a los terceros sobre actos y derechos inscritos (Esquivel Oviedo 2020).

Como podemos ir apreciando, la publicidad registral es la función esencial del registro y su razón de ser. El Estado mediante esta, se encarga de publicitar de forma continua derechos y situaciones, otorgándole una presunción de exactitud y certeza que nadie puede ignorar, otorgando seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Esta gran relevancia de la publicidad registral, se la debe principalmente a los principios registrales de legalidad y rogación, publicidad, legitimación y especialidad, aspecto que es complementado con un reglamento de publicidad y una adecuada logística.

En el derecho español, la publicidad registral tiene como principal finalidad el otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, otorgando certeza a los celebrantes y eliminando la carga de averiguación. La inscripción en el registro otorga una apariencia que se superpone a la realidad extraregistral, cuyo fundamento recae en la seguridad jurídica y la protección del tráfico inmobiliario,

evitando así la denominada prueba diabólica de revisar la cadena de adquisiciones hasta el infinito (Saborido Sánchez 2021c).

La publicidad registral tiene tres aspectos relevantes: a) es de naturaleza institucional, debido a que la otorga el Registro de la Propiedad, organismo público dependiente del Ministerio de Justicia; b) no provoca conocimiento efectivo, sino la posibilidad de cognoscibilidad de lo publicado; y, c) en determinados casos la realidad registral se impone a la realidad extraregistral, como es el caso de la fe pública registral. Además se debe tener presente que, la publicidad registral no es un principio más, pues constituye la misma esencia del Registro, le da sentido, explica su existencia y regulación (Martínez de Aguirre Aldaz 2021).

2.2.1.3.1 Principio de legalidad y rogación

El principio de legalidad y rogación se encuentra regulado en el art. 2011 del CC, el cual establece: “*Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos...*”. Como podemos apreciar, este principio presenta abarca dos subprincipios. El primero es el de rogación, mediante el cual un particular solicita el acceso de un título al registro. El segundo es el de legalidad, por el cual el registrador evaluar los aspectos de forma y fondo para que un título acceda al registro.

2.2.1.3.1.1 Rogación

La rogación es el acto que inicia el procedimiento registral. Este se materializa mediante la presentación del formulario registral ante el servidor encargado de su recepción, quien además de verificar que el título este completo, es decir, que se adjunte todos los documentos que se hacen mención en el formulario, deberá realizara una liquidación preliminar de los derechos registrales. Algo importante de mencionar es que, la rogación no se limita a lo que expresamente se solicita en el formulario, sino que este alcanza a todos los actos y derecho que del título puedan

ser inscritos, salvo que el mismo rogante señale en el formulario que reserva la inscripción de algún acto.

Las inscripciones en el registro no operan de oficio, estas necesariamente necesitan que la parte interesada lo solicite. Es una regla general que el procedimiento registral inicie por solicitud del interesado, el registro no puede iniciar este procedimiento de oficio, salvo excepción establecidas en el reglamento (Tarazona Alvarado 2010).

2.2.1.3.1.2 Calificación registral

La calificación registral es un juicio lógico de evaluación de títulos, realizado en primera instancia por el registrador público y en segunda instancia por el Tribunal Registral. La calificación está sujeta al principio de legalidad y normativa registral, es realizada por el registrador público, quien es un funcionario público cuya principal función es la calificación de títulos, actividad que realiza en base al principio de legalidad y normas especiales emitidas por la Sunarp, además esta función la debe realizar de forma independiente, personal, integral y obligatoria (Rimascca Huarancca 2015).

Toda situación o derecho que busque ingresar al registro debe ser materia de calificación registral, a efectos que el registro no publicite información defectuosa. Esta actividad se encuentra bajo responsabilidad del registrador público, quien revisara el cumplimiento de fondo y forma de los títulos materia de rogación, labor que desempeña con imparcialidad e independencia. Existe una relación entre los efectos de la inscripción y la calificación, mientras la calificación sea más exigente, mayor seguridad, certeza y exactitud se atribuirá a la publicidad. Esta actividad, no puede volverse una actividad extremo formalista, ya que esto perjudicaría los intereses de los particulares y perjudicaría el intercambio económico (Anaya Castillo 2015).

La calificación registral es la acción que realiza el registrador público, por el cual examina si un título reúne las condiciones exigidas por el marco normativo y el registro para proceder a su inscripción. La función calificadora tiene como finalidad que solo ingresen al registro títulos válidos y perfectos, a fin de constituir un registro fuerte, que garantice la seguridad jurídica y el tráfico jurídico. La calificación registral es el soporte de la inscripción en el registro, tiene reglas generales que se encuentran en el artículo 2011, pero el mismo no culmina ahí, pues debido a la diferencia de actos rogados y registros, el tribunal registral mediante los precedentes de observancia obligatoria ha establecido reglas especiales, para cubrir los vacíos de la regla general (Ortiz Pasco 2021).

La calificación registral establecida en el art. 2011 del CC señala los aspectos fundamentales de tal actividad, y son los siguientes: a) legalidad del documento, referida a que el acto y la forma documental deben estar conforme al marco legal; b) capacidad del otorgante, se debe verificar la capacidad civil de las partes, aspecto que también incluye la revisión en los registros de personas naturales y jurídicas; c) validez del acto a ser registrado, el acto rogado debe reunir los requisitos que el marco legal le exija; d) por lo que resulta de ellos, la calificación solo se realiza al documento rogado y la compatibilidad del registro, no se incluye aspecto extra registrales; e) de sus antecedentes en el registro, luego de la calificación del título, se deberá ver si este es compatible con la información del registro y ante cualquier discrepancia se deberá revisar los antecedentes e incluso acudir a los títulos archivados (Ortiz Pasco 2021).

La calificación registral cumple un rol importante en nuestro sistema registral, permite que se garantice la seguridad jurídica de los derechos y actos inscritos. Este principio resulta ser un principio continente, pues incluye a los principios de legalidad, tracto sucesivo, prioridad preferente, etc. El marco normativo general lo encontramos en el art. 2011 del CC, y el especial en las normas emitidas por la Sunarp y resoluciones del Tribunal Registral. Desde un enfoque de la Ley 27444, se puede decir que el procedimiento registral de inscripción es un

tipo de procedimiento administrativo especial, llevado a cabo por funcionarios públicos, cuya procedimiento de calificación se encuentra sujeto a un tipo de procedimiento administrativo con silencio negativo, el cual se rige por su normativa especial, pero supletoriamente por la Ley 27444 (Huerta Ayala 2020).

Como venimos apreciando, el principio de legalidad constituye una garantía del sistema registral peruano, el cual es llevado por un experto en la materia, denominado registrador público. (Rimascca Huaranca 2021) el principio de legalidad es toda la actividad que realiza el registrador al momento de calificar un título que pretende ingresar al registro. Durante la calificación registral el registrador hace cumplir el principio de legalidad, teniendo como principales reglas las establecidas en el art. 2011 del CC y los artículos 31, 32 y 33 del Reglamento General de los Registros Públicos. (Campos Salazar 2021) la calificación registral constituye una de las garantías del sistema registral peruano, este solo permite el ingreso al registro de títulos que previamente han sido calificados de forma y de fondo.

Una de las principales críticas al sistema registral es la falta de predictibilidad de la calificación, en merito un mismo título podrá ser liquidado, observado, tachado o inscrito, de acuerdo al registrador que realice esta actividad. (Huerta Ayala 2020) respecto a la predictibilidad de las decisiones registrales, se tiene presente que los registradores y miembros del Tribunal Registral, pueden calificar un mismo tema de formas totalmente diferentes, aspecto que genera poca predictibilidad registral, pero la Sunarp viene realizando esfuerzos para acabar con esta problemática, mediante mayor información por la página web y por sus distintos servidores y funcionarios.

La calificación registral debe ser fortalecida para generar una publicidad más exacta, generando un mejor ambiente para el tráfico inmobiliario. El principio de legalidad registral no solo debe entenderse como el cumplimiento irrestricto de requisitos, sino también como una garantía para los ciudadanos que acuden al

registro, a fin de evitar cualquier exigencia que la norma no señale expresamente, y así evitar actos irrazonables e incluso posiblemente arbitrarios por parte del registrador. Posteriormente a la calificación, y a efectos de generar una buena publicidad que ponga en efectivo conocimiento a los terceros, se deberá publicitar de forma ordenada cada una de estas inscripciones (Caballero Arroyo 2021).

Este principio tiene una relación directa con el principio de titulación auténtica, debido a que la gran mayoría de actos materia de inscripción requieren documentos públicos, pues estos garantizan en mejor medida la veracidad de la información que contienen, solo por excepción en algunos casos se permite la presentación de documentos privados. (Gonzales Loli 2020) el art. 2010 del CC nos presenta el principio de titulación auténtica, en búsqueda de seguridad jurídica, debido a que la misma no solo se puede obtener con el perfeccionamiento del sistema registral, este debe además nutrirse de documentos que gocen de fe pública, ya que de nada serviría tener asientos producidos de una calificación registral de documentos falsos, adulterados o de dudosa autenticidad. (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica 2018) documento público es aquel que ha sido emitido o autorizado por una persona que goza de depositario de la fe pública y en ejercicio de sus funciones.

En el derecho español, (del Rey Barba 2021) menciona que el principio de calificación ha estado tradicionalmente incluido dentro del principio de legalidad, pero por su importancia podría ser considerado un principio hipotecario autónomo. Los importantes efectos que genera el registro, se deben a la confianza que tiene el legislador en la calificación registral, siendo esta actividad realizada por el registrador de la propiedad.

La calificación registral tiene las siguientes características: a) es una función jurídica; b) es una función de control de la legalidad, exclusiva del registrador; c) es una función sujeta a rogación; d) es una función inexcusable y obligatoria; e) es de carácter personalísimo, solo la puede realizar el registrador; f) es sujeto a

responsabilidad; g) es independiente; h) es imparcial; i) es global y unitaria; j) es revisable, la calificación negativa esta sujeta a recursos; y, k) no tiene efectos de cosa juzgada, ante la tacha de un título este puede volverse a presentar (del Rey Barba 2021).

2.2.1.3.1.3 Asiento registral

En la doctrina española se puede destacar la siguiente clasificación de los asientos registrales: a) por razón de su autonomía, los asientos principales son aquellos que no dependen de otros para desplegar sus efectos, como es el caso de los asientos de inscripción; por otro lado, se tiene los asientos accesorios, los cuales integran el contenido y eficacia de un asiento principal, como es el caso de los asientos de anotaciones marginales; y b) por razón de su duración, los asientos definitivos tienen una duración indeterminada, como es el asiento de inscripción; por otro lado, los asientos provisionales tienen una duración determinada por el ordenamiento legal, siendo el caso de las anotaciones preventivas (Palacios Herruzo 2021).

(Sánchez Calero 2022) el asiento registral tiene las siguientes características: a) es principal, deviene a que tiene subsistencia propia; b) es definitivo, tiene una duración indeterminada en el tiempo; y, c) es positivo, debido a que expresa el nacimiento o modificación de un derecho.

En el art. 2 del RSPR establece que asiento registral *“Es el acto administrativo del registrador mediante el cual extiende una inscripción o anotación que expresa el extracto de un acto o derecho contenido en el título correspondiente.”*

2.2.1.3.1.4 Título archivado

El art. 2 del RSPR establece que título archivado *“Es el conjunto de documentos que dieron mérito a la extensión de un asiento registral. El título archivado forma parte del archivo registral y está ordenado cronológicamente en función a la fecha de presentación al registro.”*

El título archivado es el conjunto de documentos que fundamentan la inscripción registral. El registrador después de crear el asiento de inscripción procede a derivar el título al archivo registral, es en este momento que el título presentado por el usuario pasa a convertirse en un título archivado. Durante este proceso de inscripción el registrador puede extraer documentos del título y devolverlos al usuario, siempre y cuando estos documentos no sustentan la inscripción y solo contienen información no necesaria.

2.2.1.3.2 Principio de publicidad

El principio de publicidad se encuentra regulado en el art. 2012 del CC, donde describe “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.*”. Este principio está sujeto a una presunción de tipo *iure et iure*, es decir no admite prueba en contrario, caso contrario lo que ocurre con el principio de legitimación. (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) las presunciones pueden ser: a) absolutas cuando no admite prueba en contrario, un ejemplo lo encontramos en el art. 2012 CC; y, b) relativas cuando si admite prueba en contrario, como es el caso del art. 2013 CC, quien pretenda desvirtuar esta presunción asume la carga de la prueba. (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica 2020) la casación N°2488-2016-Huara, señala que se presume que todos conocen el contenido de las inscripciones en el registro, sin admitirse prueba en contrario, por lo cual, el demandado no puede oponer su conducta a la información registral (fundamento 6) y la falta de estudio de títulos perjudica a quien no la realizo (fundamento 10).

Si bien el principio de publicidad, se caracteriza por la presunción que el contenido de los asientos es de conocimiento público, esto no solo puede quedarse en el aspecto normativo, pues el registro debe otorgar la real posibilidad que toda persona pueda acceder a la información que esta contiene. (Mejorada Chauca 2019) la publicidad ya sea por el registro u otros medios, es un mecanismo utilizado para el ejercicio pacífico de los derechos sobre las cosas. Mientras más eficiente sea el

servicio de publicidad, se tendrá mayor seguridad sobre la realidad de un bien, generando un tráfico jurídico con menos conflictos.

También se puede describir al principio de publicidad en un sentido amplio, específico y sistemático. (Meneses Gómez 2014) la publicidad registral puede ser entendido en un sentido amplio como el conocimiento general de las titularidades, los derechos publicitados son de público conocimiento y gozan de una protección mayor de los derechos no publicitados. La publicidad desde un punto más estricto es una presunción de veracidad e integridad del registro para los terceros que confían en el registro. (Rimascca Huaranca 2015) el principio de publicidad registral se entiende como la exteriorización organizada y continua de derecho y situaciones jurídicas de relevancia jurídico patrimonial, llevadas a cabo por el registro, el ingreso de derechos y situaciones se encuentra sujeto a un procedimiento de calificación llevada por un registrador público.

El principio de publicidad establecido en el art. 2012 del CC establece que todos conocen el contenido de las inscripciones. Esta ficción legal solo puede justificarse si el Estado establece mecanismos para que cualquier persona pueda acceder a dicha información de forma simple y eficaz, caso contrario esta ficción llegaría a ser arbitraria. Nuestro país sigue el modelo de libre acceso, pues no es necesario justificar las solicitudes de publicidad registral, incluso se pueden realizar a través del internet (Gonzales Barrón 2015).

2.2.1.3.3 Legitimación registral

El principio de legitimación registral lo encontramos en el art. 2013 del CC “*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme... La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes*”. Este principio complementa al principio de publicidad, debido que no serviría de mucho que todos conozcan el contenido de los asientos, si es que estos

no otorguen certeza y exactitud de ese contenido. En ese sentido, este principio desempeña un rol esencial en la publicidad registral.

El principio de legitimación otorga una presunción *iuris tantum* sobre la certeza y veracidad de los asientos registrales, mas no de los títulos archivados. (Rimascca Huarancca 2015) mediante el principio de legitimación, se presume la exactitud y validez de los asientos registrales, el titular registral goza de esta presunción, pudiendo ejercer el derecho del cual aparece como titular, esto se sustenta en que su titularidad es producto de una calificación registral y la garantía de la intangibilidad de los asientos registrales. Esta presunción solo abarca al asiento registral mas no al título archivado. (Bazán Carranza 2021) el principio de legitimación otorga a los asientos registrales un alto grado de credibilidad, simplificando la prueba de las situaciones jurídicas. Otorga presunción de exactitud a los actos que ingresen al registro, siendo estos considerados como verdaderos. En el derecho español se tiene una concepción muy parecida a la nuestra (Valero Fernandez-Reyes 2015) el principio de legitimación registral otorga una presunción de exactitud y veracidad de los asientos registrales, otorgando al titular registral legitimidad para poder actuar libremente. Se fundamenta en la protección de la apariencia jurídica generada por la publicidad registral, otorgando seguridad jurídica a los contratantes.

En el derecho español, la Ley Hipotecaria menciona al principio de legitimación en tres artículos: a) art. 38.1, se presume que los derechos reales inscritos en los asientos existen y pertenecen al titular inscrito, el que tenga el dominio inscrito se presume que tiene la posesión; b) art. 97, cuando se cancela un asiento, se presume que también se extinguió el derecho contenido; y c) art. 1.3, los asientos inscritos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Estos artículos presentan presunciones *iuris tantum*, por lo cual, se presume como verdadera las titularidades publicadas por el registro hasta que se demuestre su inexactitud con la realidad jurídica (Sánchez Calero 2022).

Continuando con el derecho español, el principio de legitimación también es conocido como principio de exactitud, el cual está recogido en el art. 38.1 de la Ley Hipotecaria. Tiene el siguiente contenido: a) existencia del derecho, se presume que el derecho inscrito existe e incluso alcanza al título o causa de adquisición; b) la presunción de titularidad, se presume que el titular del asiento tiene un derecho en la forma que el asiento lo señale; c) extensión del derecho, el asiento señala el contenido y extensión del derecho, pudiendo ser afectado por otras inscripciones en el registro; d) eficacia temporal, se presume la eficacia de los derechos inscritos que se encuentren vigentes, si este tiene un nuevo asiento se presumirá los derechos ahí inscritos, si el asiento es cancelado, se presumirá la inexistencia del derecho; y, e) presunción de integridad del registro, y en consecuencia se presume la inexistencia de situaciones ajenas a la información del registro (Martínez de Aguirre Aldaz 2021).

El Registro de la Propiedad, se origina con la finalidad de establecer algo parecido a un mapa jurídico de la propiedad y los gravámenes que puedan tener una finca. Si bien la información contenida en el registro no es infalible, el sistema le otorga presunción de exactitud, generando que el titular inscrito sea considerado como legítimo propietario. En ese sentido, el principio de legitimación tendrá dos dimensiones: a) dimensión sustantiva que otorga una presunción de veracidad y posesoria; y, b) dimensión procesal, el titular registral podrá participar en cualquier proceso como demandante, demandado o tercero (Mayor del Hoyo 2021).

2.2.1.3.3.1 La realidad fuera del asiento registral

Si bien los asientos registrales gozan de una presunción de certeza y exactitud por virtud de la norma, esta no es absoluta pues se podrá contradecir dicha presunción. (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020a) en virtud de la calificación registral el sistema legal les reconoce eficacia legitimadora a las inscripciones, estas se presumirán exactas e integrales, bastando al titular presentar la certificación registral para acreditar su derecho, quien quiera contradecir esta exactitud deberá asumir la carga de la prueba. Este principio opera solo sobre los asientos registrales,

esta presunción admite prueba en contrario, no debiendo entenderse como un principio absoluto, la doctrina la denomina falta de eficacia convalidante de las inscripciones.

Existe una contradicción en el art. 2013 del CC, debido a que primero nos dice que el asiento goza de presunción de validez, pero más abajo nos indica que el registro no convalida actos nulos o anulables, en este sentido si existiese un asiento inscrito, y no hubiese sobre este algo que ponga en duda su validez y exactitud, deberíamos creer en lo inscrito. Nuestro sistema registral se caracteriza por la existencia de la calificación registral, y producto de esta se inscribe y publicita un asiento registral, no se publicita títulos archivados, como si ocurre en Francia (Ortiz Pasco 2020).

Un aspecto bastante importante es la incompatibilidad de sistemas dentro del mismo libro de los registros públicos, que viene generando las incongruencias normativas. (Mendoza del Maestro 2020) la revisión de títulos archivados y el principio de legitimación obedecen a sistemas diferentes que no pueden coexistir, la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional solo debería aplicarse al supuesto excepcional de la suplantación y falsificación, no podría generalizarse, caso contrario figuras registrales como el certificado registral inmobiliario no serviría para nada, pues igualmente deberíamos realizar el estudio de títulos.

La aplicación de este principio en la actualidad sin un mínimo de diligencia es bastante peligrosa, debido a que incluso podríamos incurrir en confiar en la publicidad de un asiento registral que no tenga un título registral que lo fundamente. (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020a) un problema que tienen algunos asientos registrales consiste en que estos no tienen un título archivado que los sustente o han sido producto de un procedimiento registral irregular. Estos asientos apócrifos no deberían ser beneficiados con el principio de legitimación, pues son producto de un procedimiento irregular, e incluso deberían quedar sin efecto sin la necesidad de acudir al Poder Judicial.

2.2.1.3.4 Principio de especialidad

El principio de especialidad en sus inicios solo se encontraba regulado en el RGRP, posteriormente en el año 2021 se introdujo en el art. 2017-A del CC, prescribiendo que *“Por cada bien o persona jurídica se abrirá una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores...”*. Este principio busca que el registro presente información de forma organizada, garantizando que la publicidad sea otorgada de forma rápida y simple.

El principio de especialidad tiene como finalidad que los actos y derechos sean publicitados de forma ordenada, completa y clara, a fin que cualquiera pueda tomar conocimiento efectivo de su contenido. La información contenida en los asientos registrales debe estar correctamente determinados y claros, tales como: el rubro, información del predio, el titular, el precio, fecha de adquisición y demás datos que la norma ya ha señalado e información adicional que el registrador considere pertinente (Rimascca Huarancca 2021).

2.2.1.3.5 Características de la publicidad registral

La publicidad registral tiene las siguientes características: a) es continua, se presenta sin interrupciones, permanece en el tiempo hasta que es cancelada; b) es organizada, se encuentra sistematizada y regulada por reglamentos, se encuentra bajo la responsabilidad de un especialista; c) publicita situaciones jurídicas reales, aunque excepcionalmente también admite otro tipos de situaciones jurídicas; y, d) goza de cognoscibilidad, ya que todos tienen la posibilidad de conocer efectivamente su contenido (Pasco Arauco 2020b).

La publicidad registral es un servicio que brinda el Estado, encaminado a hacer cognoscible determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad jurídica del tráfico, tiene las siguientes notas características: a) institucional, debido a que es realizada mediante un conjunto de reglas y funciones

sistematizadas bajo una dirección; b) exteriorización continuada y organizada de hechos y datos, ya que esta permanece en el tiempo a diferencia de las notificaciones, publicaciones y demás formas de publicidad esporádicas; c) exteriorización de situaciones jurídicas concretas, publicita derecho o situaciones a favor de un persona determinada; d) conocible, todos están en la posibilidad de poder conocer la información que contiene el registro; y, e) eficacia sustantiva, constituye una proclamación de verdad, solo relativa, de los derechos y situaciones sobre un determinado bien (Gonzales Barrón 2015).

2.2.1.3.6 Tipos de publicidad registral

La publicidad registral, presenta dos aspectos diferentes, pero a la vez complementarios. Estos tipos de publicidad lo encontramos en el TUO del RGRP, el cual, las divide en publicidad material (art. 1) y publicidad formal (art. 2). También está dividido así en el RSPR, la publicidad material se encuentra en el art. 4 y la publicidad forma en el art. 6. (Pernas Ramírez 2021) Estas dos vertientes del principio de publicidad se encuentran íntimamente ligadas, debido que mediante la publicidad formal se podrá hacer efectivo la publicidad material.

2.2.1.3.6.1 Publicidad material

La publicidad material es aquella que afecta a toda persona, incluso cuando no se haya tomado conocimiento efectivo del mismo. (Rimascca Huaranca 2015) la publicidad material o también llamada sustantiva, es la información que consta en el registro, y que cualquier persona está en posibilidad de poder acceder, se presume que todos conocen el contenido de las inscripciones.

Mediante la publicidad material se entiende que toda persona conoce el contenido de los asientos registrales, aun cuando no hubiesen tomado conocimiento efectivo, se le denomina también cognoscibilidad general. La publicidad material tiene los siguiente elementos: a) efecto de cognoscibilidad, el contenido de los asientos registrales afecta a todos los terceros; b) efecto de inoponibilidad, lo no inscrito no afecta al tercero que si inscribió; y c) efecto legitimador, se reconoce al

titular registral los derechos que provengan de la inscripción registral (Esquivel Oviedo 2020).

2.2.1.3.6.2 Publicidad formal

La publicidad formal se caracteriza por el acceso efectivo a la información registral que administra el registro, esta no queda en la mera posibilidad como ocurría en la publicidad material. (Rimascca Huarancca 2015) la publicidad formal también llamada adjetiva se refiere a la información que efectivamente uno accede, ya sea de las partidas registrales o de los títulos archivados.

Mediante la publicidad formal, también denominada cognoscibilidad efectiva, cualquier persona puede acudir a la Sunarp a efectos de recabar publicidad de alguna partida registral o del archivo registral, se realiza mediante un procedimiento que inicia el interesado, siendo atendido por un servidor o funcionario competente. La publicidad formal se entrega mediante soporte electrónico o físico, sus documentarias son: a) el asiento registral; b) la partida registral; c) el título archivado; d) los índices informatizados del procedimiento registral de inscripción; e) la solicitud de inscripción denegada con las respectivas esquelas; y, f) otros, de acuerdo a cada Registro (Esquivel Oviedo 2020).

2.2.1.3.7 Seguridad jurídica

La Ley 26366 establece en su art. 3 que “*Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos: ...c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro...*”. La Sunarp como ente rector de este sistema, se encuentra en la obligación de garantizar la seguridad jurídica de todas las personas que contraten amparándose en la publicidad registral, teniendo presente que no puede permitir que las situaciones jurídicas inscritas sean modificadas sin seguir el procedimiento establecido en el ordenamiento legal.

Como pudimos apreciar, la seguridad jurídica constituye una de las garantías del sistema registral peruano. Esta se constituye a través de la publicidad registral,

teniendo presente que esta es realizada por el Estado, por lo cual, constituye información de carácter privilegiado. (Bazán Carranza 2021) la seguridad jurídica se obtiene mediante la publicidad registral, ya que esta constituye la verdad oficial que brinda el Estado.

En un posible conflicto de derechos, el derecho civil ha establecido una clara preferencia del derecho inscrito de buena fe sobre el no inscrito, en base a la seguridad jurídica que otorga la publicidad registral. (Garazatua Nuñovero 2020) legítimo propietario no es lo mismo a titular registral, el primero es aquel que ha obtenido la propiedad conforme al derecho, mientras el segundo es aquella persona que figura en el registro como titular de la propiedad. El esquema y la razonabilidad del sistema registral altera el sistema civilista, ya que se privilegia la protección el principio constitucional de la seguridad jurídica que se encuentra en la publicidad que otorga el registro en demerito del propietario civil, debido a que la seguridad jurídica es un valor social que involucra a todos.

2.2.1.3.7.1 Seguridad jurídica estática y dinámica

El registro tiene como principal efecto el otorgar seguridad jurídica mediante la publicidad registral, esta a su vez presenta dos dimensiones: a) seguridad jurídica estática, tiene como fundamento la protección del titular registral, los derechos y situaciones inscritos son inatacables, nadie puede ser despojado de su derecho sin su consentimiento, salvo resolución judicial; y b) seguridad jurídica dinámica, tiene como fundamento la protección de los terceros que contraten confiando en la publicidad emitida por el registro, protege la inalterabilidad de la realidad que publicita. Dada su importancia, la publicidad registral cumple una función de interés general, debido a que asegura los derechos y dinamiza el tráfico inmobiliario (Bazán Carranza 2021).

La función del registro es otorgar seguridad jurídica, y esta la brinda desde dos aspecto: a) seguridad jurídica estática, se refiere a la intangibilidad de los asientos registrales y está garantizada por el principio de legitimación registral (art.

2013 CC); b) seguridad jurídica dinámica, se refiere al otorgamiento de información a toda persona sobre la real situación registral del bien y se encuentra garantizada por el principio de oponibilidad (art. 2022 CC) y buena fe pública registral (art. 2014 CC) (Rimascca Huarancca 2015)

2.2.1.3.8 La posesión como medio de publicidad

La posesión es sin dudas la forma natural de publicidad, ya que esta muestra hechos facticos hacia todos aquellos que logre apreciarla, generando en ellos el conocimiento sobre determinada situación jurídica. (Lama More 2015a) la posesión y el registro constituyen medios de publicidad, la posesión como medio natural de posesión aún conserva su valor como instrumento básico de publicidad de derechos reales sobre predios.

Aunque la posesión es una forma natural de publicidad, esta se ve disminuida por la publicidad que otorga el registro, debido a que esta tiene un alcance global y goza de la presunción de conocimiento efectivo. (Ramírez Cruz 2022) en referencia a la anticresis, hipoteca y garantía mobiliaria, la publicidad es esencial, pues se privilegia la inscripción sobre la entrega posesoria. El principio de publicidad ha tenido un papel importante en el derecho hipotecario moderno, pues ha eliminado la incertidumbre sobre la existencia de hipotecas ocultas. (Arata Solís 2020) la propiedad puede ser acreditada de mejor manera con la publicidad registral que con la posesión del bien, esto lo podemos deducir del art. 912 del CC donde se señala que la presunción de propiedad del posesionario no puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

2.2.1.3.9 El servicio de publicidad registral

El servicio de publicidad registral, es la forma concreta de hacer efectiva la publicidad formal, pues mediante esta cualquier persona se puede acercar a la Sunarp de forma virtual o física, y solicitar se le brinde información de carácter registral, claro está bajo el pago de los derechos registrales. Este servicio está sujeto

a un procedimiento administrativo, cuya regulación se encuentra en el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral.

Los documentos que son materia de publicidad registral son: a) la manifestación de partidas o exhibición de títulos; b) la expedición de certificados literales y copias literales; c) la expedición de certificados compendiosos; d) información y certificación del contenido de los asientos de presentación y de los datos de los índices (Rimascca Huarancca 2015).

2.2.1.3.9.1 Publicidad formal

2.2.1.3.9.1.1 Publicidad formal simple

Este tipo de publicidad formal se caracteriza por ser informativa, es realizada en base al archivo registral, pero sin tener la firma de algún funcionario responsable. Según el art. 15 del RSPR, esta forma de publicidad se obtiene por los siguientes medios: a) exhibición, mediante la cual el administrado accede directamente al título archivado; b) visualización, se realiza mediante el acceso a los asientos registrales o títulos archivados digitalizados mediante monitores; c) copia informativa, otorga información en formato digital o en papel sobre los títulos archivados o asientos; d) búsqueda de a través de los índices informatizados, se utiliza para buscar algún dato dentro del sistema registral, como pueden ser partidas registrales, nombres, denominaciones, entre otros; y, e) boleta informativa, se basa en la obtención de información de los índices y asientos, a fin de informar una situación jurídica en específico.

2.2.1.3.9.1.2 Publicidad formal certificada

Este tipo de publicidad formal se caracteriza por ser contenida mediante un documento que constituye instrumento público, el registro garantiza la información que este contenga y otorga protección. Este documento se encuentra debidamente suscrito por un funcionario de la Sunarp, quien puede ser un certificador autorizado, un registrador público o un abogado certificador. Estas características otorgan un gran valor probatorio, por lo cual, es válida y genera todos sus efectos hacia los

demás. Esta publicidad se divide en: a) certificado literal; y, b) certificado compendioso.

2.2.1.3.9.1.2.1 Certificado literal

Los certificados literales son aquellos que son emitidos en base a la información del archivo registral, son emitidas de forma literal a su fuente (fotocopia), no hay una elaboración de resúmenes, extractos o calificación antes de su emisión, salvo la que concierne a información protegida. (Rimascca Huarancca 2015) los certificados literales son copias de la totalidad o una parte de una partida registral o de los títulos archivados, encontramos los certificados literales de asiento, de dominio y de título archivado.

2.2.1.3.9.1.2.2 Certificado compendioso

Los certificados compendiosos son aquellos documentos que son expedidos por el abogado certificador o registrador público, previa calificación de las partidas registrales, este documento informa sobre determinada situación jurídica como podría ser la titularidad, cargas, gravámenes, vigencia, revocación y similares. (Rimascca Huarancca 2015) los certificados compendiosos son otorgados por el registrador o abogado certificador previo análisis de las partidas registrales, no existe una lista cerrada de estos certificados, pero se puede mencionar a los certificados de gravamen, de propiedad, de acreditación del índice de verificadores, certificado registro inmobiliario y demás.

El art. 70 del RSPR desarrolla que, cuando sea imposible emitir un certificado compendioso por falta de claridad de la partida registral, se deberá transcribir literalmente el contenido de los asientos pertinentes en el certificado. Es decir que existirán oportunidades donde el mismo registro no puede determinar el sentido de sus propias inscripciones. Mientras tanto en el art. 71 del RSPR, hacen mención que frente a un certificado compendioso que manifieste información incorrecta de las partidas registrales, debe prevalecer la información de la partida registral y que se iniciara procedimiento disciplinario contra los servidores

intervinientes. En pocas palabras, los usuarios que contrataron el servicio de publicidad no deben confiar en los certificados compendiosos y frente a cualquier error no asumirán la indemnización correspondiente, solo se limitaran a castigar a los servidores que participaron en la emisión de tal documento.

De los distintos tipos de certificados registrales, el certificado registral inmobiliario, conocido como CRI, tiene relación con la presente investigación. Este certificado es el más utilizado para la realización de transferencias inmobiliarias, debido a que reúne el certificado literal y el certificado de gravámenes, presentando la información más relevante como es la titularidad, descripción y las cargas o gravámenes vigentes. Además, conforme al art. 82 del RSPR al certificado se anexa un certificado literal de los asientos de dominio de los últimos 10 años y también los gravámenes, cargas, cancelaciones y anotaciones pertenecientes al registro personal de los últimos 30 años; y finalmente se agregan los certificados literales de los asientos referentes a la descripción del inmueble, esto último no está sujeto a tiempo de antigüedad.

2.2.1.3.10 La responsabilidad en la publicidad registral

La Ley 26366 ha establecido en su art. 3 las garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos, en el inciso d) señala lo siguiente: “*La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.*”. En ese sentido, la Sunarp como ente rector del Sistema Nacional de los Registros Públicos, y siendo la única institución del Estado que se encarga de la emisión de publicidad registral, se encuentra sujeta a responsabilidad solidaria con los servidores y funcionarios que, en el ejercicio de sus funciones, cometieron algún error que haya generado perjuicio en algún usuario.

Este aspecto de la responsabilidad de la Sunarp y sus trabajadores, ha sido poco desarrollado, debido a que cada vez es más común que se obligue a los administrados a revisar el trabajo de esta Entidad y en consecuencia cualquier perjuicio por error será culpa del mismo usuario. Este mismo criterio ha sido

adoptado en la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional, al crear el deber de diligencia y no desarrollar ningún aspecto de la responsabilidad de los trabajadores de las Sunarp. (Mendoza del Maestro 2020) la sentencia del Tribunal Constitucional no ha señalado algo respecto a la responsabilidad de los registradores ni de los árbitros, siendo en efecto que los registradores si tienen una gran responsabilidad, ya que en ámbito judicial ellos son susceptible de responsabilidad extracontractual, debiendo responder por cualquier tipo de culpa.

2.2.1.3.11 Acceso libre a la publicidad registral

Un problema bastante importante que ocurría en el acceso a la información contenida en los asientos registrales, ha sido el costo que este generaba. Esto se aprecia de la Resolución del Gerente General N° 005-2021-SUNARP/GG, que establece las tasas por publicidad registral formal de los distintos registros de la Sunarp. Los tramites más simples como visualizar una partida registral, tiene un valor de cinco soles (S/. 5,00).

Desde hace unos años atrás existe una tendencia internacional en fomentar que los Estados faciliten el acceso libre a la información que administren, aunque esta tendencia en un primer momento pareciera ser incompatible con el sistema registral veremos que no resulta ser así. (Anaya Castillo 2016) la publicidad registral es un instrumento que otorga seguridad económica y jurídica, genera un mejor ambiente para la transferencia de bienes, este servicio se encuentra sujeto al costo de derechos registral. En la actualidad se viene difundiendo la política del Open Government Data, la cual expresa la necesidad que la información que administre los Estados debe ser de libre acceso. En este sentido, la aplicación de esta política es incompatible con nuestro sistema de publicidad registral, pero si se podría reducir su costo y publicitar información que no signifique un costo adicional a la institución. Además, no toda la información registral podría ser de libre acceso, debido a que existe información de carácter personal que no puede ser pública.

Lo cierto es que, esta tendencia a lo mucho podría ser incompatible con el servicio de publicidad formal, mas no con el libre acceso de la información de los asientos registrales. En este sentido, la Sunarp ha mostrado desde hace mucho tiempo atrás una tendencia constante de hacer cada vez más pública la información registral que administran, primero iniciaron con los servicios de consulta de información registral y durante el desarrollo de esta investigación, el 20 de abril del 2023 se emitió la Resolución N° 064-2023-SUNARP/SN, la cual establece el servicio gratuito “Conoce Aquí”, mediante el cual los ciudadanos pueden acceder de forma virtual al contenido de las partidas registrales, claro está bajo ciertos requisitos y restricciones.

Si bien es cierto que la Sunarp viene estableciendo diferentes medios de acceso libre a la información que administran, estos no tienen el mismo valor jurídico de la publicidad registral formal, pero sin duda su utilidad es bastante importante en el tráfico inmobiliario. (Esquivel Oviedo 2020) el art. 127 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que la información otorgada de forma gratuita a través de internet o telefonía móvil no constituye publicidad formal. Teniendo presente que la Sunarp brinda los servicios gratuitos de consulta vehicular, consulta de predios, personas jurídicas, y todos aquellos que a futuro se generan no constituirán publicidad formal.

2.2.1.4 Oponibilidad de derechos inscritos

Si bien es cierto que la oponibilidad es una característica tradicional de los derechos reales, y en consecuencia de la propiedad, no es menos cierto que con el nacimiento del registro se instauro una forma de hacer mucho más efectiva de esta característica. En este sentido, la inscripción registral al gozar de la presunción legal que toda persona tiene conocimiento de su contenido, ninguna persona debería generar actos contrarios a la propiedad predial inscrita en base al desconocimiento, aspecto que no ocurre en la propiedad predial no inscrita, ya que sobre esta no existe una certeza y mucho menos conocimiento público sobre quien es el propietario del predio.

Usualmente cuando se habla de tercero registral, la mayoría piensa solo en el art. 2014 CC, pero resulta que este no es el único, debido a que también encontramos a un tercero registral en el art. 2022 CC, siendo este tercero comúnmente confundido con el anterior tercero. La diferencia entre el tercero del art. 2014 CC (tercero alemán) y el tercero del art. 2022 CC (tercero latino) es que el primero opera cuando existe dos o más transferencias sucesivas lineales, mientras en el segundo opera cuando existe dos o más transferencias paralelas que tienen a un mismo transferente. Esta diferencia de terceros resulta bastante importante, debido a los requisitos normativos que se les exige, siendo estos claramente diferentes (Pasco Arauco 2020b).

En nuestra realidad jurídica, la constitución de los derechos reales no requiere inscripción registral. Su titular podrá ejercer todos los atributos que el sistema le confiera, dentro de estos encontramos al derecho de oponibilidad que goza todo derecho real, y como tal, el titular podrá oponer su derecho frente a los demás, pero el mismo sistema establece una excepción en el art. 2022 CC, pues hace mención que para oponer un derecho real frente a otro derecho real, el derecho que se pretende oponer deberá estar previamente inscrito al otro derecho, inscripción que también está supeditada a la buena fe. En ese sentido, se puede decir que un titular de un derecho real no inscrito no podrá oponer su derecho frente a otro titular que haya inscrito de buena fe su derecho real (Pasco Arauco 2020b).

Si bien el principio de oponibilidad se encuentra ubicado en el título perteneciente al registro de predios, es unánime en la doctrina que este principio es aplicable a toda la normativa registral. (Arata Solís 2020) si bien el legislador ha colocado al principio de oponibilidad dentro de la sección del registro de predios, se debe tener presente que este es aplicable a todos los registros. La oponibilidad se encuentra recogida en diversas partes del Código Civil con frases como “es oponible”, “no surte efecto”, “puede oponerse”, “se prefiere” y demás. Estas frases nos expresan un deber de comportamiento de las partes o un tercero, quienes deben

respetar una determinada relación o situación jurídica. (Rimascca Huarancca 2015) el principio de oponibilidad es aplicable a todos los registros, se presenta ante la concurrencia de derechos en un mismo bien, prefiriéndose al derecho inscrito sobre el no inscrito.

Es cierto que el legislador no ha establecido como requisito expreso la buena fe en las inscripciones referentes al art. 2022 CC, como si lo hizo en el art. 2014 CC, pero esto no significa que la inscripción no necesita de la buena fe. (Gonzales Barrón 2016) la buena fe desempeña un rol fundamental en la protección de la inscripción registral que se sustenta en la apariencia jurídica. La protección del art. 2022 CC, está condicionada a que la inscripción haya sido realizada de buena fe, debido a que no se puede proteger a un titular registral que actúe de mala fe, pues este ya no actúa en merito a la apariencia del derecho, sino este debe actuar conforme a la realidad que conoce, es decir sabe que su transferente no tenía derecho que transferirle, por lo cual, no adquirió nada.

La protección del propietario inscrito sobre el no inscrito, en los casos de doble venta, se encuentra en los artículos 1135 y 2022 del CC, los cuales presentan los siguientes requisitos: a) el tercero debe inscribir su derecho, quien busca la protección del registro debe figurar como titular del derecho que busca protección; b) la buena fe de tercero, si bien el art. 2022 CC no exige la buena fe como si lo exige el art. 1135 CC, debemos entender que estas normas se complementa, además que no podemos olvidar que la buena fe es un principio general del derecho; c) causante común, los dos o más compradores deben tener a la misma persona como vendedor, al cual reconocen como propietario original; d) título oneroso, se protege al titular que tiene riesgo de pérdida de la contraprestación, en cambio al titular con adquisición gratuita no se le protege, ya que no pierde nada si su derecho decae; y, e) el tercero no puede ser el primer inscrito, en merito que este primer titular registral no adquirió su derecho confiando en la titularidad registral de su vendedor (Gonzales Barrón 2016).

En el análisis de las Casación 2444-2015-Lina, la Corte Suprema aplica incorrectamente el art. 2014 en lugar del art. 2022 CC, debido que para la aplicación del art 2014 CC debe existir una secuencia lineal de transferencias, es decir el derecho proviene de una misma línea de transferencias, pero en este caso se presenta una línea paralela de transferencias, es decir cada propietario adquiere de transferentes distintos, por lo cual debió ser aplicado el art. 2022 CC. El aspecto positivo de este error provocó que se realice un análisis de la buena fe de la inscripción, aspecto que normalmente debería ocurrir, pero que no ocurre frecuentemente debido a que la norma no lo señala expresamente, como si lo hace el art. 2014 CC (Pasco Arauco 2017).

Es común escuchar que se trata como sinónimos absolutos o como si fueran palabras complementarias los términos “*erga omnes*” y “*oponibilidad*”, pero esto estrictamente no resulta así, como procederemos a observar. (Arata Solís 2020) las figuras de *erga omnes* y la *oponibilidad* muchas veces son confundidas. *Erga omnes*, es la facultad que tiene el titular de un derecho real frente a todos los terceros en general, quienes deben respetar su derecho y el titular tiene el derecho exigir este respeto con la simple demostración de la existencia de su derecho. Mientras que la *oponibilidad* protege al titular que ha logrado demostrar la publicidad de su derecho frente a los terceros interesados. En el caso de bienes registrables, este sistema no es el más adecuado, pues al titular del derecho le exige realizar dos pasos: a) la adquisición del derecho real, obteniendo la eficacia frente a los terceros en general, *erga omnes*; b) la publicidad del derecho adquirido, generando la *oponibilidad* frente a los terceros interesados.

El principio de *oponibilidad* y el principio de fe pública registral presentan las siguientes diferencias: a) por el caso contemplado, el art. 2022 se aplica en los casos de doble venta o cuando un predio sea adquirido sin cargas inscritas, pero estas existen fuera del registro, mientras el art. 2014 se aplica en los casos que el título primigenio presente algún vicio; b) el fundamento de la solución legal, el art. 2022 castiga lo no inscrito, protege la apariencia negativa, mientras el art. 2014

protege la confianza que se tiene en los pronunciamiento registrales; c) de la formula expresiva, el art. 2022 utiliza el termino de oponibilidad de títulos, mientras el art. 2014 utiliza el termino de eficacia del derecho frente a terceros; d) el problema planteado, el art. 2022 actúa cuando existe un título inscrito y otro no, mientras el art. 2014 necesita de un título inscrito y otro título inscrito posterior; e) las inspiración de las normas, el art. 2022 se fundamenta en un sistema latino, mientras el art. 2014 en un sistema alemán; y, f) destinatario de las normas, el art. 2022 no necesita que exista una inscripción previa, mientras el art. 2014 es fundamental la existencia de una inscripción previa. Finalmente, la buena fe pareciera ser también una diferencia normativa, pero esto no resulta cierto, ya que pese a su no exigencia expresa en el art. 2022, este también deberá presentar buena fe (Pasco Arauco 2020b).

En España se encuentra la figura de la inoponibilidad, que en pocas palabras es la otra cara de la oponibilidad, ambos buscando lo mismo solo que con medios contrarios. (Valero Fernandez-Reyes 2015) la inoponibilidad se encuentra recogida en el art. 32 de la Ley Hipotecaria de España, donde se hace mención que los títulos o derechos no inscritos en el registro no pueden afectar al tercero que haya inscrito su derecho. Esta figura no tiene relevancia en los registros constitutivos, en merito que no existen conflictos de derechos, pero en los demás es de suma importancia para oponer derechos inscritos sobre derechos no inscritos.

Continuando en el derecho español, el principio de inoponibilidad se refiere a que los títulos no inscritos conservan su derecho de oponibilidad, pero no podrán oponerse frente a los terceros que tenga su derecho inscrito de buena fe. El derecho inmobiliario registral, otorga preferencia al derecho inscrito sobre el derecho no inscrito, pues se prefiere a quien publicita su derecho sobre aquel que lo mantiene en la clandestinidad, a estos terceros que inscriben sus derechos se les conoce como “terceros enormemente diligentes” (Saborido Sánchez 2021b).

2.2.2 Buena fe pública registral

Los sistemas registrales buscan otorgar seguridad jurídica mediante el establecimiento de normas claras que otorguen predictibilidad, caso contrario la toma de decisiones sobre negocios inmobiliarios sería algo peligroso, ya que no tendríamos certeza sobre las consecuencias de nuestros actos. El principio de buena fe registral, surge como una medida para proteger al tercero adquirente sobre cualquier otro derecho que sea incompatible con el suyo (Garazatua Nuñovero 2020).

Mediante este principio registral se protege al tercero de buena fe que, confiando en la información del registro, adquiere un derecho a título oneroso y lo inscribe, aunque posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente. Frente al posible conflicto entre la seguridad jurídica estática y dinámica que brinda el registro, ha sido voluntad del legislador que predomine esta última, entendiendo que la función esencial del registro es la de otorgar publicidad registral, para que se pueda disminuir los costos de transacción y fomentar el tráfico jurídico (Tarazona Alvarado 2010).

En todo sistema de transferencia es fundamental el otorgamiento de seguridad jurídica al adquirente de buena fe que confía en la información del registro, se le debe garantizar que el derecho adquirido no será perturbado por otros derechos no inscritos, incluso estos sean anteriores. (Rimascca Huarancca 2015) la fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, debido a la protección que otorga a los terceros de buena fe que hayan adquirido un derecho en base a la publicidad que emita el registro.

La fe pública registral es como un seguro de salud, este otorga un respaldo ante las adversidades, uno realiza sus actividades más tranquilo, sin preocupaciones, ya que si ocurriera algún problema tendrás la seguridad o por lo menos la gran posibilidad de salir bien librado. En el caso concreto que un tercero

sea demandado, este podrá utilizar la fe pública registral (seguro de salud), para poder defenderse y tener una gran probabilidad de éxito (Pasco Arauco 2020b).

El registro tiene una función complementaria de conservación y protección de los derechos patrimoniales frente a las patologías contractuales de los actos jurídicos anteriores. La fe pública registral tiene principalmente dos fundamentos diferentes: a) legitimación aparente, esta fundamentación es inadecuada, debido a que menciona que la ley otorga legitimación al titular registral para disponer de un derecho que no tiene, es decir, vuelve licito una actividad ilícita; b) protección de la apariencia, esta si presenta una fundamentación adecuada, pues se basa en necesidad de proteger la apariencia que crea el registro, otorgar certeza y seguridad jurídica del tráfico jurídico, y por lo tanto, niega la legitimidad aparente del titular registral. Este fundamento otorga protección al tercero de buena fe que cumpla estrictamente los requisitos legales (Gonzales Barrón 2016).

Como podemos ir apreciando la protección de la apariencia es uno de los fundamentos de este principio, además de ser la figura desde donde se desprende. (Mendoza del Maestro 2020) tal vez una manera de abordar la buena fe pública registral deba ser desde la figura que se encuentra detrás de ella, es decir desde la apariencia jurídica. Mediante esta figura el ordenamiento legal en algunos casos tolerara que algunas personas transfieran un derecho que no tienen, en bien de la circulación de bienes. La fe pública registral en el Perú obedece a la vertiente alemana y no a la francesa, en merito que este tercero nace de una secuencia de ventas sucesivas en línea recta. Además, tenemos a (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020b) que mencionan que, otro fundamento de la buena fe pública registral recae en la seguridad del tráfico.

Como se viene apreciando, la fe pública registral otorga una seguridad jurídica bastante fuerte a las transferencias inmobiliarias, pero esta protección en algunos casos es mal utilizada por las mafias inmobiliarias que ven en este principio una forma de protección de sus adquisiciones fraudulentas. Por lo cual, este

principio podría ser utilizada como herramienta que podría violar la Constitución (Gonzales Barrón 2016) el principio de buena fe pública registral puede entrar en conflicto con la Constitución, debido a que solo debería aplicarse en el caso que el propietario afectado haya actuado con negligencia o que por su culpa se haya originado la apariencia jurídica engañosa.

Algunas breves nociones de la buena fe pública registral son: a) se debe tener en cuenta que este principio es una excepción a la regla, no debe ser aplicado ligeramente, el juez debe realizar un análisis minucioso de cada caso; y, b) se debe aplicar en el registro de bienes y protege al verdadero tercero, su aplicación está diseñada para una aplicación en el registro de bienes muebles e inmuebles, siendo difícil su aplicación en el registro de personas jurídicas o naturales, además este solo protege al tercero en una cadena tabular sucesiva de transferencias (Rojas Álvarez 2015).

(Valero Fernandez-Reyes 2015) menciona que en España este principio es una expresión del principio constitucional de seguridad jurídica, constituye un principio esencial del derecho hipotecario, por lo cual, el tercero registral merece una protección inatacable, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la ley, y en específico los señalados en el art. 34 de Ley Hipotecaria.

En el art. 34 de la Ley Hipotecaria de España se encuentra el principio de la fe pública registral, este tiene una presunción *iuris et iure* de que el contenido del registro es exacto e integro cuando se busca proteger al tercero adquirente, siempre y cuando reúna determinados requisitos. El tercero adquirente, al confiar en la publicidad registral vuelve a su adquisición inatacable, no pudiendo ser perjudicado por patologías del título de su transferente o por otros derechos reales que no hayan sido inscritos, siendo los efectos *erga omnes* de estos derechos reales paralizados ante el tercero adquirente (Sánchez Calero 2022).

2.2.2.1 Evolución de la fe pública registral

El principio de la fe pública registral regulado en el art. 2014 del CC, ha ido cambiando en el transcurso del tiempo, para su explicación se ha dividido en tres periodos.

2.2.2.1.1 La redacción original del año 1984

La redacción original del art. 2014 del CC tenía el siguiente texto: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.”*

Esta redacción se encontraba en armonía con los demás principios registrales, por lo que en sus inicios la interpretación mayoritaria de la doctrina y la jurisprudencia, se inclinada por una aplicación literal, es decir, el tercero que buscaba ser beneficiado con este principio debía simplemente cumplir con los requisitos establecidos en el mencionado artículo. El aspecto que más debates trajo sobre este principio fue el referido a la frase *“... inexactitudes del registro”*, ya que no aclaraba si se refería a los asientos registrales o alcanzaba a los títulos archivados, la posición mayoritaria de la doctrina y jurisprudencia se inclinaba por realizar una interpretación de forma conjunta con los principios de legitimación y publicidad, por lo cual, su interpretación se limitaba solo a los asientos registrales.

En la redacción original del tercero que buscaba ser protegido por la buena fe pública registral solo debía cumplir los requisitos señalados en el art. 2014 del CC, e incluso la interpretación era bastante restrictiva, ya que solo se exigía la revisión de los asientos registrales y se presumía que el tercero ignoraba la inexactitud del registro (Huamaní Huapaya 2020).

Algo importante a mencionar es que, en el año 2012, mediante un pleno jurisdiccional civil se estableció una postura que negaba de plano la aplicación de la buena fe registral a los casos que se presenten títulos que adolecen de un grave vicio de nulidad. (Pasco Arauco 2017) la fe pública registral ha sido diseñada para proteger al tercero, por lo cual sus requisitos deben ser orientados en protección de este. Esta protección no puede ser descartada de plano, como lo hizo el pleno jurisdiccional civil del año 2012, la cual negaba de plano la protección del tercero de buena fe que se ampare en un título que sufre de un vicio radical de nulidad como lo es la falsificación, el pleno tuvo como tema “*La fe pública registral en el caso de falsificaciones de títulos*”. Una solución más adecuada es la exigencia de un análisis más riguroso de los requisitos de este principio y sobre todo lo relacionado a la buena fe del tercero.

2.2.2.1.2 Las modificaciones introducidas por la Ley 30313 del año 2015

Ante la presencia de mafias dedicadas al fraude inmobiliario, integradas comúnmente por ciudadanos comunes y abogados quienes, en complicidad de algunos malos notarios y funcionarios públicos, se dedicaban a la falsificación de documentos y suplantación de identidades para adquirir propiedades, y posteriormente transferirlas a otras personas a fin de buscar la protección de la fe pública registral y así consumir sus ilícitos. Ante esta realidad se emitió la Ley 30313, la cual modificó este principio, conforme procederemos a detallar.

La redacción actual del art. 2014 del CC es la siguiente: “*El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*”

Esta nueva redacción aclaró el panorama sobre la revisión de los títulos archivados, pues ahora expresamente se refería a estos, teniendo presente que cada vez era más frecuente que los órganos jurisdiccionales exijan la revisión de estos, a fin de proteger en mejor medida a los propietarios con título inscrito. (Huamaní Huapaya 2020) con la modificación realizada el año 2015, se dejó en claro que la revisión del registro incluía a los títulos archivados, y existía bastantes pronunciamientos de la Corte Suprema en que el tercero también debía revisar la posesión del predio.

Esta modificación también agregó la cancelación de los asientos registrales en el art. 2013 CC, lo cual generó que en el art. 2014 CC se agregue el término “cancele”, en el sentido que el tercero registral conservara su adquisición aun el asiento registral de su transferente se cancele. (Pasco Arauco 2020a) la Ley 30313 ataca el fraude jurídico desde dos aspectos, la primera mediante el procedimiento de oposiciones, a fin que el acto fraudulento no llegue a ser inscrito, y la segunda se coloca en el supuesto que el acto fue inscrito, por lo cual, se busca su cancelación administrativa, ambas soluciones buscan al fin y al cabo que ningún tercero goce de la buena fe pública registral.

2.2.2.1.3 La sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional del año 2020

El Código Civil peruano recoge diferentes tipos de tercero, tenemos el tercero en la oponibilidad de derechos (art. 2022 del CC), tercero registral de buena fe (art. 2014 del CC) y el tercero civil (art. 665, 1135 y 1670 del CC), cada uno ellos con una protección y requisitos de constitución diferentes. En el año 2020 el Tribunal Constitucional emitió la sentencia 207/2020, donde ha creado un nuevo tercero registral, quien además de los requisitos exigidos por el art. 2014 del CC, debe cumplir con realizar una conducta diligente y prudente hasta que su derecho sea inscrito, siendo el juez quien se pronuncie cuando una conducta es prudente y diligente, ya que ahora la buena fe no se presume, sino deberá ser probada (Huamaní Huapaya 2020).

2.2.2.2 Requisitos de la buena fe pública registral

Para que una persona sea beneficiada con el principio de buena fe pública registral deberá cumplir de forma estricta cada uno de sus requisitos, pero existe un problema sobre la determinación de estos y su contenido. Ante esta realidad procederemos a desarrollar los requisitos que se pueden encontrar en la doctrina y jurisprudencia, así como su contenido. Dentro de estos requisitos, veremos que la buena fe es el más analizado y problemático.

(Gonzales Barrón 2016) señala los siguientes requisitos: a) presupuesto: la existencia de un tercero; b) elemento de esencia: título válido; c) elemento de tráfico: título oneroso; d) elemento de legitimidad: confianza en el registro; e) elemento subjetivo: buena fe; f) elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia; y, g) elemento de legitimidad concretada: inscripción del propio título.

(Pasco Arauco 2020b) señala los siguientes requisitos: a) tener la condición de tercero; b) haber contratado sobre la base del registro; c) haber adquirido mediante un contrato válido; c) haber adquirido mediante un contrato oneroso; e) haber actuado de buena fe; y f) haber inscrito su adquisición.

(Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020b) nos mencionan preliminarmente los siguientes requisitos: a) adquisición de derechos a título oneroso; b) legitimación de las inscripciones; c) confianza; d) buena fe; y e) inexactitud registral. Pero posteriormente menciona que el art. 2014 CC presenta dos normas distintas, cada uno con sus propios requisitos, siendo estas: a) adquisición a *non domino*, la cual tiene como requisitos a.1) transferente debe gozar de legitimación aparente brindada por el registro; a.2) adquirente debe ser tercero respecto a la primera transferencia (tracto); a.3) confianza en el registro; y a.4) adquirente debe tener buena fe. b) protección por la fe pública registral, siendo sus requisitos: b.1) adquisición a *non domino*; b.2) buena fe; y, b.3) inscripción de adquisición.

(Rojas Álvarez 2015) menciona los siguiente requisitos: a) buena fe, no se limita a la información del registro, esta debe tener mínimos niveles de diligencia, se debe comprobar la posesión del predio; b) título oneroso, debe existir una contraprestación económica, se descarta los actos gratuitos; c) adquirir de un titular inscrito, se debe confiar en la apariencia que publicita el registro; d) inscribir el derecho adquirido, la protección del tercero está supeditada a que inscriba su derecho, es principio no protege las inmatriculaciones de predios; e) inexactitudes del registro, se debe revisar que los asientos registrales y contengan todos los derechos contenidos en los títulos archivados.

Desde una revisión de las casaciones de los últimos cinco años, se ha apreciado que la Corte Suprema exige los siguientes requisitos: a) la adquisición debe ser a título oneroso; b) el adquirente debe actuar de buena fe hasta la inscripción de su derecho; c) el otorgante debe aparecer en el registro con capacidad de transferir el derecho; d) el adquirente debe inscribir el derecho adquirido; y, e) no deberá aparecer en los asientos registrales ni en los títulos inscritos causa que anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante. Esto conforme a las casaciones 1459-2015-Lima Sur, 1159-2016-Del Santa, 5867-2017-Lima Norte, 2102-2018-Arequipa y 2438-2018-San Martín. Sin embargo, las casaciones 2238-2017-Ica y 3403-2017-Lima Este, agregan el requisito que el adquirente debe ser un tercero.

En el derecho español el tercero registral, también llamado tercero hipotecario o tercero protegido. (Sánchez Calero 2022) señala los siguientes requisitos: a) debe ser un tercero adquirente a título oneroso del dominio de un inmueble; b) debe tener buena fe, se basa en la confianza del tercero en la exactitud del registro; c) se debe adquirir de persona que aparezca con facultades en el registro, se basa en el fundamento de la fuerza legitimadora de la inscripción (art. 38 LH); y d) el adquirente debe inscribir su derecho. Cumplido estos requisitos el adquirente se convierte en titular registral y goza de la protección de la fe pública registral.

Continuando en España, (Vigil de Quiñones Otero 2021) conforme al art. 34 LH los requisitos de la fe pública registral, son los siguientes: a) el adquirente debe ser un titular registral, debe inscribir su derecho para ser protegido contra un derecho no inscrito; b) debe adquirir de otro titular registral, en merito que la protección se origina por la publicidad registral (legitimación); c) debe adquirir a título oneroso, tiene existir un precio o contraprestación, no siendo admisible las adquisiciones a título gratuito; d) debe hacerlo de buena fe; y, e) debe resolverse el su causante por causas ajenas al registro.

2.2.2.2.1 Ser un tercero

La persona que pretense ser protegida por la fe pública registral debe ser un tercero respecto al negocio jurídico viciado. Este principio no protege a las partes del negocio nulo, pues este no puede ser un negocio parcialmente invalido para el transferente y parcialmente valido para el adquirente, teniendo presente que el registro no convalida actos nulos (Gonzales Barrón 2016).

El tercero mencionado en el art. 2014 CC es aquella persona que no ha participado en el negocio jurídico viciado. Es decir, para que exista este tercero, deberá de existir de forma obligaría dos contratos, el primero tendrá un transferente (A) y un adquirente (B), en el segundo contrato tendremos al ahora transferente (B) y un nuevo adquirente (C). En este ejemplo se aprecia claramente que el adquirente (C) resulta ser un tercero frente al primer contrato celebrado entre (A) y (B). Además, estos contratos deben tener una secuencia lineal, es decir uno tras de otro, en ningún caso podrán ser contratos paralelos ya que este supuesto es propio del tercero latino regulado en el art. 2022 CC (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.2.2 Adquisición mediante un contrato valido

Es un elemento esencial que, el negocio jurídico celebrado entre el tercero adquirente y el transferente deba ser valido, debido a que el registro no convalida un acto nulo. La fe pública registral protege al tercero adquirente purificando la

falta de poder de disposición que su transferente, pero en ningún caso lo protegerá de los vicios de nulidad de su propio negocio jurídico (Gonzales Barrón 2016).

Cuando se hace mención que el contrato del tercero debe ser valido, no se refiere a que este debe ser pulcro o no tener ningún vicio, pues por el simple hecho de que el tercero adquirente tenga que acudir a la figura del tercero registral de buena fe se deduce que este contrato tiene algún vicio. El vicio por excelencia de estos contratos es la ineficacia, en merito que el tercero adquirió un derecho de una persona que en apariencia tenía el derecho para transferir, pero en realidad no lo tenía, siendo ese momento que opera el principio de fe pública registral para sanear esta falta de eficacia. Esta protección no ocurriría si el contrato del tercero adquirente sufriera un vicio de validez, en merito al art. 2013 CC señala que el registro no convalida los actos nulos o anulables (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.2.3 Adquisición a título oneroso

El negocio jurídico debe ser a título oneroso, es decir ambas partes sacrifican parte de su patrimonio para obtener un provecho también patrimonial, en consecuencia, se descarta los negocios a título gratuito como podrían ser las adquisiciones gratuitas, los legados, entre otros (Gonzales Barrón 2016).

El contrato aparte de ser valido, debe ser oneroso. El tercero adquirente deberá realizar una contraprestación que pueda ser valorada económicamente a favor de su transferente, esto significara que el tercero ha sacrificado parte de su patrimonio para recibir la propiedad del bien. Ante esta regla, queda descartado los actos jurídicos a título gratuitos, como podría ser una donación. La protección de los títulos onerosos y no de los gratuitos resulta un criterio adecuado, pese a que en ambos se presenta un perjudicado, un beneficiado y un neutral, en la protección del título oneroso el tercero se ve privilegiado por su actuación de buena fe, por lo cual no debería ser el perjudicado. Este criterio obedece a un principio romano que señala que aquel que actúa para proteger de un daño, debe ser preferido frente a aquel que actúa para obtener un lucro (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.2.4 Adquisición en base a la información registral

Este requisito a veces es desarrollado como si fueran dos requisitos, pero en este caso, se tratará como si fuera un solo requisito que este compuesto por dos partes, la primera respecto a la revisión de la titularidad y segundo sobre la revisión de alguna causa que pueda perjudicar el derecho del tercero adquirente.

2.2.2.2.4.1 Revisión de la titularidad

El tercero que busca protección debe confiar en un elemento objetivo que le otorgue certeza o en todo caso un alto grado de verosimilitud, de que su transferente es el propietario del predio y goza de capacidad de disposición. Por eso el tercero, previo a celebrar el negocio de compraventa, debe consultar la información que el registro publicita, aunque esto en teoría no debería ser necesario en merito al principio de publicidad (art. 2013 CC), después de esta revisión, recién debería adquirir la propiedad de quien en el registro aparezca como su titular (Gonzales Barrón 2016).

El tercero previo a celebrar su adquisición, debe revisar que el transferente figure como titular registral y que tiene plena capacidad para poder transferir este derecho. Esta exigencia se basa en que el sistema jurídico otorga un valor especial a la publicidad registral, pues esta ha pasado por diversos procedimientos y cumpliendo diferentes requisitos, siendo sus elementos: a) titulación autentica; b) calificación registral; c) tracto sucesivo; y, d) orden temporal de las inscripciones. Si el tercero no tuvo la diligencia de revisar la información del registro y contrata con quien no tenía derecho inscrito, deberá soportar las consecuencias y con ello posiblemente la pérdida de su adquisición (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.2.4.2 Revisión de causas que perjudicarían al tercero adquirente

La fe pública registral necesita de un elemento de no contradicción, mediante el cual los vicios del negocio jurídico antecedente no pueden estar presentes en el asiento registral ni en el título archivado. En caso el vicio conste en el título archivado, pero no en el asiento registral, si afectara al tercero, en merito que el

asiento es un resumen que facilita la transferencia inmobiliaria, pero no modifica el contenido y los derechos contenidos en el título (Gonzales Barrón 2016).

Otro aspecto relevante será que, en la información registral no se aprecie el vicio que afecta al negocio jurídico primigenio, por el cual, el ahora transferente, adquirió el derecho de propiedad. Es decir, si en el asiento registral o el título archivado se aprecia alguna patología del contrato primigenio y aun así el tercero adquirente decide adquirir bien, este deberá asumir las consecuencias que puedan derivar del primer contrato. Un ejemplo podría ser que en la partida registral este anotada una demanda de anulación del contrato primigenio, y si esta es amparada, el contrato primigenio sería declarado nulo y consecuentemente el tercero adquirente perdería el derecho de propiedad (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.2.4.3 Revisión de los títulos archivados

Como se hizo mención, en los inicios de aplicación del art. 2014 CC la interpretación mayoritaria solo obligaba a la revisión de los asientos registrales y nada más. Posteriormente debido a la jurisprudencia de los tribunales este criterio poco a poco fue cambiando. Con las modificaciones introducidas por la Ley 30313, el art. 2014 CC ahora exige expresamente la revisión de los títulos archivados, aspecto ratificado por el Tribunal Constitucional, ya que se encuentra dentro de la conducta diligente y prudente que debe llevar el tercero. Pero esta revisión no se escapa de las críticas de la doctrina, como pasaremos a revisar.

Con la emisión de la Ley 30313 se ha modificado los artículos 2013 y 2014 CC. Se ha precisado que la legitimación registral solo concierne a los asientos registrales y no a los títulos archivados. Mientras la buena fe pública registral ahora requiere expresamente la revisión de los títulos archivados. Revisión que seguramente se extenderá a otros documentos registrales como las diferentes anotaciones, índices informativos, asientos de presentación del diario e inclusive a los títulos tachados. El rol protagónico y la confianza que se venía teniendo en el registro cada vez va disminuyendo, su creación estelar el tercero registral, cada vez

se encuentra más desgastada, como si se encontrara en un ambiente de desconfianza (Garazatua Nuñovero 2020).

Hasta hace un tiempo atrás se debatía si la confianza del tercero se limitaba solo a la revisión del asiento registral o esta debía ir hasta los títulos archivados, aspecto que quedó zanjado definitivamente con la Ley 30313. Dentro de la exposición de motivos de la redacción original del art. 2014 CC, el legislador tuvo la racionalidad que esta revisión debía ir hasta los títulos archivados, pero también fue consiente que de una interpretación legalista, esta revisión solo abarcaba a los asientos registrales, aunque dejó abierta la posibilidad que posteriormente se emita una ley que señale expresamente la obligatoriedad de la revisión de los títulos archivados (Pasco Arauco 2020b).

Los ciudadanos acudimos al registro en búsqueda de una verdad oficial que sea certera y que determine la validez de nuestros derechos. Para lo cual, debemos pasar por diversos filtros de seguridad, la redacción de un documento por abogado, el notario y finalmente todo el procedimiento registral, todo esto constituye un gasto significativo en los ciudadanos. Pero ahora resulta que se ha sumado un deber de diligencia que debe cumplir todo adquirente, el cual incluye volver a revisar lo que ya revisó el perito registral, el registrador, esto no hace más que cuestionarnos la utilidad práctica de la Sunarp, como entidad que otorga seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias (Acosta Sánchez 2020).

La problemática sobre la prevalencia del asiento registral o el título archivado, se debe a que nuestro Código Civil ha mezclado sistemas de naturaleza distinta. Por un lado, la buena fe pública registral proviene de los ordenamientos donde el registro tiene mucha fuerza, y por el otro el sistema patrimonial proviene de ordenamientos donde el registro es un recopilador de información. Países como España y Chile, los títulos posteriores a su inscripción son devueltos. Los títulos archivados se originan a los tiempos de la primera y segunda guerra mundial, donde se llegaba incluso a destruir la documentación almacenada, posteriormente para su

reconstrucción se solicitaba a los ciudadanos que presenten los títulos que tengan, en ese sentido se vio por conveniente tener un archivo de títulos de respaldo para reconstruir los registros. Nunca se tuvo la intención de otorgar mayor valor a los títulos archivados que los asientos registrales (Mendoza del Maestro 2020).

Por otro lado, tenemos los siguientes argumentos en favor de la revisión de los títulos archivados. (Gonzales Barrón 2016) no es sólido el fundamento que señala que no se debe revisar el título archivado en merito que previamente este ya paso un procedimiento técnico registral llevado a cabo por un registrador público en merito que: a) los registradores no pueden modificar el derecho constituido en el título por las partes, esto atentaría contra sus derecho fundamentales de autorregulación de sus intereses; b) el sistema de extracción no tiene efectos sustantivos, es necesario que la inscripción este sustentada en un título; c) la labor técnica del registrador se encuentra limitada en el examen de requisitos mínimos; d) la técnica de resumir el título es un facilitador de publicidad; e) pese a que el asiento conserva la información relevante del título, este debe conservarse para lograr una verdadera oponibilidad.

En una línea similar también se tiene el siguiente argumento. (Pasco Arauco 2020b) la Ley 30313 en realidad no genero un cambio significativo en cómo entender la fe pública registral, si bien existía el debate sobre la revisión o no de los títulos archivados, lo cierto es que antes de la mencionada ley en el ejercicio profesional de asesoramiento inmobiliario, nadie se limitaba a la sola revisión de los asientos registrales, pues esto podría traer problemas a futuro, y es que era una costumbre acudir a la revisión de los títulos archivados. En este sentido, se entiende que una persona mínimamente diligente no debería comprar un predio sin antes realizar un estudio de títulos.

2.2.2.2.4.3.1 Tipo de estudios de títulos

Antes de cualquier adquisición de un predio es recomendable que el comprador realice un estudio de los aspectos legales, técnicos, urbanístico y social de este. Esta

actividad es denominada estudio de títulos, el cual desempeña un rol fundamental de todo comprador, a fin de no sufrir en el futuro alguna limitación y/o incluso hasta la pérdida de su derecho, se recomienda que este estudio sea realizado por profesionales especializados, debido a las características complejas de este tema. Es común escuchar que el estudio de títulos deberá realizarse hasta una antigüedad de 10 años atrás, esta aseveración no es del todo cierta, en merito que pueda existir vicios ocultos que ocasionen que aparezcan personas reclamando un mejor derecho de propiedad o alguna acción reivindicatoria, las cuales son imprescriptibles (Meneses Gómez 2020b).

Los estudios de títulos los podemos dividir en: a) documental simple, este estudio se realiza en base a los documentos que entrega el interesado al profesional, quien estudiara estos documentos a fin de emitir su informe, no existe una contrastación de la información entregada, por lo cual, este estudio es de carácter meramente preliminar; b) documental completo, el profesional no se conformara con revisar los documentos entregados por el interesado, pues el mismo profesional deberá recabar dicha información de las instituciones como Sunarp, Sunat, Sbs, Cofopri, Municipalidades, etc. c) documental completo con levantamiento de información catastral, el estudio incluirá a los aspectos antes señalados, pero se incluirá la revisión de información catastral, a fin de determinar efectivamente la información técnica del predio (Meneses Gómez 2020b).

2.2.2.2.5 Actuación de buena fe

Sin dudas este requisito es el que más opiniones ha despertado en la doctrina, debido a que la redacción del art. 2014 CC no hace mención que tipo de buena fe debe tener el tercero. Primero se debe tener presente que el derecho civil peruano presenta distintos tipos de buena fe, como son: buena fe subjetiva y objetiva, pasiva y activa. Así mismo, el derecho registral, como una parte especial del derecho civil, se nutre estos tipos de buena fe, pero los adapta a su propia especialidad normativa, por lo cual, una misma denominación de buena fe, puede tener un contenido

diferente, como es el caso de la buena fe ignorancia y diligencia. Ante este panorama, se procede a desarrollar los distintos tipos de buena fe.

2.2.2.2.5.1 Buena fe en el derecho civil

El Código Civil peruano señala en 41 artículos diferentes el término “buena fe”, pero esto no significa que todos se refieran a la misma buena fe. En términos generales podemos dividir a la buena fe en dos aspectos: a) la buena fe subjetiva, conocida también como buena fe creencia, se centra en el nivel de conocimiento que una persona tenga sobre una situación jurídica, es un estado psicológico de convicción sincera de estar actuando correctamente; y, b) la buena fe objetiva, también conocida como buena fe lealtad, constituye un deber de conducta que la ley impone al sujeto, no es el simple producto de su creencia. Estos aspectos de la buena fe no son excluyentes entre sí, ya que estos pueden ser complementarios (Samaniego Cornelio 2020).

Así mismo, también encontramos la buena fe objetiva. (Obando Blanco 2017) el Código Civil peruano reconoce la buena fe objetiva, la cual se dirige a valorar los intereses buscados por las partes, es una obligación recíproca de actuar con buena fe. Esto se aprecia en art. 168 CC donde prescribe la obligación de interpretar los actos jurídicos conforme la buena fe, y el art. 1362 CC donde prescribe la obligación de que los contratos sean negociados, celebrados y ejecutados conforme las reglas de la buena fe. Se puede deducir que, en el sistema jurídico peruano la aplicación de la buena fe es obligatoria por imperio de la ley.

Desde la perspectiva del derecho civil contractual comparado, se tiene el siguiente análisis. (García Long 2017) la buena fe en el derecho contractual comparado, es considerada por algunos comparatistas como la figura jurídica más importante del derecho privado. Desde un punto abstracto podemos considerar a la buena fe como rectitud, lealtad, diligencia, decencia, solidaridad. Desde un punto más concreto constituye una cláusula abierta que será valorada en cada caso en concreto, pues impone normas de conducta a las partes, aunque no precise de forma

exacta tales conductas. En los sistemas del *Civil Law* cumple tres funciones principales: 1) función integrativa de obligaciones secundarias no pactadas expresamente. 2) limita los derechos a fin que no exista abuso de los mismos. 3) función interpretativa del derecho. Además, se podría agregar que también sirve para excluir o disminuir responsabilidades.

La buena fe se encuentra presente en todo el derecho civil contractual, y también en el actuar de las personas dentro de un proceso civil, se tiene presente los siguientes comentarios. (Lohmann Lica de Tena 2019) el principio de buena fe es la base de todo criterio de interpretación, es un querer positivo, sano y razonable, el cual se fundamenta en valores como la equidad, justicia, certeza y seriedad. Teniendo presente que la buena fe debe estar presente en todo el ámbito negocial, es decir desde la etapa precontractual, contractual, ejecución y cumplimiento. (Sevilla Agurto 2022) en el ámbito procesal civil, la buena fe procesal está directamente relacionada con la conducta o actuar de los sujetos procesales, por lo cual, no es solo un deber de las partes, sino de todos los intervinientes en el proceso, todos tienen ese deber ético moral socialmente aceptados en un proceso.

2.2.2.2.5.2 Buena fe en el derecho registral

Como hemos podido apreciar, la buena fe se encuentra en todo el derecho civil sustantivo e incluso en el adjetivo. El derecho registral como parte del derecho civil, también le otorga un gran valor a la buena fe, incluso veremos que su exigencia se presenta en todas las inscripciones, incluso cuando el propio código no lo exija expresamente.

2.2.2.2.5.2.1 Buena fe objetiva y subjetiva

La buena fe puede ser clasificada en objetiva cuando el desconocimiento tiene como fundamento a la información del registro y es subjetiva cuando se basa en la información extraregistral. (Becerra Sosaya 2020) la buena fe contenida en el art. 2014 CC presenta dos tipos: a) buena fe objetiva, esta se encuentra en la frase “...*causas que no consten en los asientos registrales o títulos archivados...*”, esta

parte se basa en la importancia de la revisión de la información que conste en el registro; y, b) buena fe subjetiva, esta se encuentra en la frase “... *la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.*”, en este caso el desconocimiento del tercero se amplía al ámbito extraregstral, es decir la buena fe podrá ser destruida por información ajena al registro.

Esta clasificación de buena fe en objetiva y subjetiva es criticada por (Gonzales Barrón 2016) quien menciona que, corrientemente se ha dividido la buena fe del art. 2014 CC en buena fe objetiva y subjetiva, teniendo presente que: a) buena fe objetiva, también llamada registral, alude a que en el registro no existe algún vicio del negocio antecedente; y b) buena fe subjetiva, también llamada civil, alude a la presunción de exactitud del registro que puede cuestionarse por medios extra registrales. Esta división resulta incorrecta, debido a que la buena fe del art. 2014 CC siempre es un estado subjetivo de creencia de la veracidad del derecho con la realidad y por lo cual, puede admitir prueba en contrario, aspecto que no podría ocurrir con la buena fe “registral” ya que en realidad se trata del principio de publicidad, la cual no admite prueba en contrario.

2.2.2.5.2.2 Buena fe activa y pasiva

Una clasificación más adecuada del art. 2014 CC y la que viene siendo más utilizada es aquella que divide a la buena fe en activa y pasiva. En la primera el adquirente actuara diligentemente en el negocio mobiliario, verificando que la realidad sea igual a la publicidad registral, en la segunda el adquirente se limita a verificar la información de los asientos registrales y nada más. (Vargas 2021) para que el tercero registral goce de buena fe, debe actuar de forma prudente, honesta, diligente, con la convicción de que contrata con el legítimo propietario y que no existe ninguna patología en el derecho que se le transfiere, información que puede provenir de fuente registral o extraregstral, caso contrario no podrá ser considerado un tercero registral de buena fe. (Torres Maldonado 2020) en la actualidad ya no es suficiente la buena fe pasiva, pues se exige la buena fe activa, es decir, el adquirente debe realizar una investigación ordinaria sobre la legitimidad del derecho del

transferente y la verosimilitud de la realidad, es decir debe tener una diligencia ordinaria.

La doctrina divide la buena fe en dos dimensiones: a) buena fe pasiva, es el estado mental del tercero que simplemente ignora la realidad, es propia del extremismo registral, bajo esta premisa, se debe probar el conocimiento efectivo del tercero sobre el negocio jurídico que realizo su transferente con el otro adquirente, esta buena fe se emparenta con el fraude; y, b) buena fe activa, se caracteriza por la disminución de la actividad probatoria, pues basta que se pruebe que el tercero estuvo en la posibilidad o sospechar en alto grado, la existencia de un comprador anterior, a efectos de imputación de la mala fe. También denominada buena fe diligencia, es la adecuada en la protección de derechos en merito a: a) la buena fe tiene una raíz ética en base a la honestidad y lealtad, aspecto que no puede ser equiparado al descuidado o negligente; b) el dolo y la culpa grave se encuentran equiparadas en el derecho civil, por lo cual, no puede aceptarse solo la actuación dolosa en el ámbito registral; c) la apariencia jurídica para despojar de la propiedad a un legítimo propietario exige una exquisita buena fe en base a la diligencia, caso contrario se incurría al despojo injusto de la propiedad en base a una conducta dudosa, sospechosa y extraña que se limita solo con la ignorancia, aun cuando esta realidad pueda ser evidente (Gonzales Barrón 2016).

La buena fe pasiva y activa, también son conocidas como buena fe psicológica y buena fe diligencia, respectivamente. Ante esta aclaración debemos tener presente lo siguiente. (Pasco Arauco 2020b) la actuación del tercero adquirente debe ser de buena fe, con eso se busca integrar un aspecto moral a las relaciones jurídicas que busquen ingresar al registro, a fin que este no se convierta en un ente que sirva para consolidar actos fraudulentos. La buena fe puede ser entendida desde dos posiciones: a) buena fe psicológica, también conocida como buena fe desconocimiento, esta menciona que basta que el tercer desconozca de los vicios o realidad extraregistras, no siendo necesario que realice averiguación alguna; y, b) buena fe diligencia, esta se diferencia de la anterior, en el sentido que

el tercero debe tener un mínimo de diligencia en la adquisición, pues deberá realizar actos mínimos de averiguación de la realidad extraregstral, y teniendo siempre una actuación honesta y leal. Dentro de estas dos posiciones, la cual resulta más adecuada es la buena fe diligencia.

La buena fe diligencia, sin duda incrementa el valor que se le atribuye a la moral en la constitución del tercero de buena fe, ahora el registro no constituye el único medio de revisión, pues adicionalmente se deberá actuar con una diligencia ordinaria sobre la verificación de la realidad extraregstral, el tercero no podrá cerrar los ojos frente a esta, ya que esto significara que actuó de mala fe. Además, se debe tener presente que el tercero debe actuar de buena fe desde que celebra el contrato hasta que inscribe su derecho, por lo cual, si durante ese periodo el tercero toma conocimiento de algún vicio o inexactitud registral, perderá su buena fe y con ello la protección que otorga el principio de fe pública registral (Pasco Arauco 2020b).

En una realidad ideal, el registro debería ser más que suficiente para realizar transferencias inmobiliarias perfectas, pero nuestra realidad social y jurídica es complicada, por lo cual, el registro no es suficiente para la solución de todos los problemas. (Garazatua Nuñovero 2020) la propuesta registralista ha sido establecer que la buena fe quede circunscrita al ámbito registral, pero la historia ha demostrado que el Perú la realidad extraregstral ha logrado imponerse al registro. La jurisprudencia exige al adquirente una actividad indagatoria sobre el predio, específicamente sobre la posesión, este aspecto de muy difícil cumplimiento en algunos casos, esta exigencia escapa a la lógica del sistema registral.

2.2.2.2.5.3 Buena fe registral según el tribunal constitucional

El Tribunal Constitucional en la sentencia N° 207/2020, ha señalado que la buena fe del tercero adquirente se constituye en base a una conducta prudente y diligente en la revisión de los aspectos registral y extraregstral, como es la revisión de la información registral (publicidad registral) y los aspectos facticos (posesión), además en los casos de falsificación y suplantación se deberá observar si el

propietario original se encuentra en alguna condición de especial vulnerabilidad (Samaniego Cornelio 2020).

2.2.2.2.5.3.1 Deber de diligencia y prudencia

Este requisito no se encuentra expresamente señalado en el Código Civil, debido a que ha sido establecido por el Tribunal Constitucional, mediante la sentencia N° 207/2020. Este nuevo requisito es celebrado por un sector de la doctrina, bajo el argumento que constituye exigencia lógica a todo comprador de un bien tan importante como lo es un predio. Es rechazado por otro sector, argumentando que el Tribunal Constitucional ha establecido una carga muy fuerte a los terceros sobre la averiguación de información poco confiable, además de utilizar términos muy genéricos y que delega a cada juez decidir si hubo diligencia o no, es decir la predictibilidad jurídica no será una de sus características.

El Tribunal Constitucional mediante sentencia en el expediente N° 00018-2015-PI/TC, ha establecido parámetros sobre los requisitos que debe cumplir el tercero que busque ser protegido por la buena fe pública registral en los casos de falsificación documental y suplantación de identidad. El comprador debe realizar una conducta diligente y prudente (fundamento 52) y la titularidad registral debe ser tan confiable que una persona común no pueda identificar la inexactitud del registro (fundamento 54) (Campos Salazar 2020).

El Tribunal Constitucional mediante la sentencia N° 207/2020, ha señalado en sus fundamentos 52 y 67 que el tercero que busque ser considerado tercero de buena fe deberá realizar una conducta diligente y prudente, cumplir lo señalado en el art. 2014 del CC, además se debe cumplir con la jurisprudencia que la Corte Suprema ha establecido respecto a la revisión de los títulos archivados, verificar la situación real del predio, verificar la posesión del predio y si esta poseído por otra persona deberá determinar bajo que título posee (Samaniego Cornelio 2020).

La sentencia del Tribunal Constitucional ha establecido que los terceros deben actuar con una conducta diligente y prudente, no deben limitarse solo a la información que les brinde el registro. El tercero deberá realizar una investigación de campo, pero esta debe ser de tipo ordinaria, como cualquier otra persona lo hubiese hecho, siendo de especial importancia el tema de terceros poseionarios y posibles derechos que tengan estas personas. La buena fe pública registral tiene una sola cara que invita a que no confiemos en el registro ni en los propietarios (Ninamancco Córdoba 2020).

Los deberes de diligencia establecidos en la sentencia no constituyen un *numerus clausus*, esto son de carácter abierto (fundamento 63), debido a que cada caso es diferente. Respecto al deber de diligencia del tercero registral, este está especialmente pensado para los casos de fraudes inmobiliarios (fundamento 62), pero esto no significa que no puedan ser exigidos en todos los demás casos o por lo menos un nivel mínimo de diligencia (Pasco Arauco 2020b).

Como estamos apreciando la creación del deber de diligencia es algo innegable, pero un aspecto bastante débil de la sentencia del TC es no haber indicado cual es la metodología que deberán aplicar los jueces para determinar si la conducta del comprador fue diligente o no. (Mendoza del Maestro 2020) el deber de diligencia exigido al comprador no transgrede el principio de fe pública registral, resulta algo que se venía exigiendo y resulta algo muy bueno que el Tribunal Constitucional lo haya considerado. Lastimosamente no ha señalado como se debe valorar la diligencia, dejando esto a criterio de los jueces.

En nuestro idioma una misma palabra puede tener diferentes significados, los mismo ocurre a nivel normativo. El TC al incluir los términos diligencia y prudencia, debió también otorgarles mayor contenido debido a que puede ser utilizado de diversas formas e incluso contradictorias entre sí, lo cual generaría mayor incertidumbre jurídica. (Castilla Colquehuanca 2022) los términos utilizados en las normas jurídicas pueden originar problemas de interpretación, debido a que

estos comúnmente presentan un carácter multívoco, es decir, se le puede otorgar más de un significado, esto dependerá del contexto donde se utilice.

Otra crítica esta referida a la carga que se otorga a los terceros. (Acosta Sánchez 2020) del art. 2014 CC se puede deducir que la buena fe es un estado psicológico de ignorancia de la titularidad viciada de su enajenante, resulta forzoso que el Tribunal Constitucional haya agregado a esta buena fe el deber de diligencia que debe tener el tercero sobre la averiguación de hechos en base a información poco concluyentes (posesión, periódicos, redes sociales, nivel educativo, etc.). La redacción e interpretación anterior del art. 2014 CC, simplificaba la labor de los adquirientes, ya que ellos solo debían confiar en la información que el mismo Estado otorgaba, pero esto ha cambiado, debido que ahora se obliga a los adquirientes a una labor muy difícil y sobre todo poco certera, debido a que la información obtenida siempre va a ser poco fiable.

El deber de diligencia desde una perspectiva de la teoría de responsabilidad civil, podríamos decir que la actuación del adquiriente será fundamental para determinar su responsabilidad, y desde la perspectiva del TC la actuación del adquiriente servirá para determinar su buena fe. (Campos Bermúdez 2018) en temas de responsabilidad civil, la responsabilidad objetiva es aquella que no toma en consideración la actitud del sujeto, se basa principalmente en la teoría del riesgo, es decir quien crea o incrementa un riesgo con sus actos debe asumir las circunstancias negativas derivadas. Mientras la responsabilidad subjetiva o culpa, es aquella que comprende el comportamiento del sujeto dentro de una determinada situación, es una contravención al estándar de conducta. La culpa a su vez se divide en culpa objetiva, donde el sujeto debe actuar como el común de los sujetos, dentro de parámetros de prudencia y diligencia, mientras la culpa subjetiva se basa en características personales del sujeto.

2.2.2.2.5.3.2 Posesión

Dentro del nuevo deber de todo futuro adquirente se encuentra la revisión de la posesión del predio, caso contrario se entendería que no se actuó con diligencia y en consecuencia tampoco existiría buena fe. (Pasco Arauco 2020a) la sentencia del Tribunal Constitucional ha señalado que el tercero registral debe actuar con diligencia, y tal conducta es la verificación de la posesión del predio, según las sentencias citadas de la Corte Suprema. Teniendo presente que esta conducta la deberá conservar hasta la inscripción registral, la cual por el principio de retroprioridad, se debería retroceder al momento de presentación del título.

Dentro de la doctrina nacional existe una posición mayoritaria a favor de la inclusión de la posesión como uno de los elementos necesarios para constituir la buena fe. (Lama More 2015a) un proceder normal y común de un adquirente predial, constituye la verificación fáctica del predio, ya sea para gozar efectivamente del mismo, para volver a venderlo o sacarle algún otro provecho. La posesión se puede convertir en una herramienta para desvirtuar la buena fe del tercero adquirente. (Bazán Carranza 2021) la posesión constituye la forma más fiel con la que actúa un tercero, siendo la revisión de títulos archivados una actividad poco eficiente.

La buena fe pública registral es una figura que necesita ser modificada, en merito que resulta preocupante que el adquirente de un derecho solo deba preocuparse por aspectos solo registrales, dejando de lado aspectos como las falsificaciones, suplantaciones y la posesión. En este sentido, necesita incorporarse a la buena fe del adquirente la obligación legal que tome posesión del bien. La inscripción registral debe depender de la posesión y no al revés, por cuanto esta tiene relevancia social, pues tiene un título y hace uso y disfrute del bien, mientras el tercero de buena fe pública registral solo adquiere un derecho de crédito, no adquiere propiamente la propiedad, y ante un conflicto se debe preferir al propietario que al acreedor (Morales Hervias 2019b).

Respecto al otro sector de la doctrina que no está de acuerdo con la inclusión de la posesión, tenemos el siguiente argumento. (Acosta Sánchez 2020) la posesión no debería ser un requisito en la buena fe registral. La posesión genera una presunción de propiedad que jurídicamente pierde contra el registro, es potencialmente equivoco y el sistema de transferencia inmueble no lo considera como requisito.

En nuestro sistema registral declarativo, la posesión ha adquirido una gran relevancia, pese a que no es un requisito de la transmisión de la propiedad, aspecto que no podría ocurrir si nuestro sistema fuera de tipo constitutivo. (Gonzales Barrón 2016) en los sistemas registrales constitutivos se pretende abandonar la posesión, debido a que estos sistemas se basan en que solo tiene efectos la verdad oficial que otorga el Estado mediante el registro.

En un proceso, tradicionalmente el estudio de las normas es lo que ha acaparado la atención de los juristas, pero cada vez se va poniendo mayor atención al estudio de los hechos, y un claro ejemplo es lo que viene ocurriendo con la buena fe del tercero registral, ya que se pasó de la sola verificación de gabinete a la de campo, a fin de descubrir la realidad fáctica del predio. (Tapia Cornejo 2022) el proceso no solo debe basarse en el estudio de las normas, sino también en los hechos. Hace unos cincuenta o cuarenta años atrás, el análisis de los hechos no tenía tanta importancia, aspecto que ha cambiado en búsqueda de una mejor fundamentación fáctica de las sentencias.

2.2.2.2.5.3.3 Críticas al deber de diligencia y prudencia

El Tribunal Constitucional ha elevado el nivel de exigencia a los terceros adquirentes, a tal punto que sobrepasa el ámbito registral y civil, siendo el principal perjudicado los terceros adquirentes que ahora deberán realizar actividades que escapen al conocimiento de un ciudadano promedio. (Garazatua Nuñovero 2020) con la emisión de la sentencia del Tribunal Constitucional, se ha desgastado aún más el principio de la fe pública registral, las nuevas exigencias al tercero cada vez

son más grandes, tendrá que revisar los títulos archivados, la posesión del predio y tener cuidado que su vendedor no se encuentre en una situación de vulnerabilidad.

La buena fe pública registral tiene como justificación la protección del crédito territorial y seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Esta justificación no se viene cumpliendo en el Perú, debido a que el tercero registral puede ser despojado de su derecho por varias razones, dentro de ellas encontramos a las decisiones judiciales que se basan en aspectos ajenos al registro. Esto no debería ocurrir, debido a que el tercero solo debería cumplir con las exigencias del art. 2014 CC, y en el caso de los propietarios afectados, estos deberían ser atendidos mediante algún fondo económico (Becerra Sosaya 2020).

La sentencia del tribunal constitucional ha establecido pautas inapropiadas para la buena fe registral. Primero, el hecho de ir contra la posición mayoría de la doctrina y el propio Código Civil, que señalaban que el tercero solo debía invocar desconocimiento sobre alguna patología que afecte el derecho de su transferente y que la posesión no puede ser una regla general. Segundo, impone mayores deberes de diligencia al tercero, principalmente la verificación de la posesión, aspecto que resulta de muy difícil cumplimiento, debido a que un tercero no puede determinar con certeza quien es el posesionario y a que título posee. Estas pautas señaladas atribuyen directa responsabilidad sobre los terceros, ya que ahora deberán tener menos confianza en el registro, institución que debería garantizar la seguridad jurídica (Acosta Sánchez 2020).

2.2.2.2.6 Inscripción del derecho adquirido

La inscripción registral del derecho adquirido resulta fundamental, caso contrario el adquirente no gozaría de ninguno de los beneficios que otorga la normativa registral, sin importar que haya cumplido los otros requisitos. (Gonzales Barrón 2016) la fe pública registral debe tener un elemento de cierre, no basta que el tercero registral acuda al registro a consultar sobre la titularidad del predio, es necesario

que como último acto del procedimiento de adquisición registre su derecho en el registro, caso contrario no podría reclamar su protección.

El TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece en el art. IX del Título Preliminar el principio de prioridad preferente, generando que los efectos de la inscripción se retrotraigan a la fecha y hora de presentación del título en el registro. (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020b) la protección de la buena fe pública registral necesita que el derecho adquirido sea inscrito, pero teniendo presente el principio de retroprioridad, la protección iniciara desde la presentación del título al registro y no propiamente desde su inscripción efectiva. (Meneses Gómez 2020a) la prioridad de rango registral no está señalado por la fecha de inscripción, sino por el momento exacto de presentación del título ante el registro.

La inscripción registral constituye el elemento de cierre para la constitución del tercero registral de buena fe. El tercero que busque la protección que otorga este principio deberá inscribir su derecho de forma obligatoria, caso contrario no tendría sentido su protección frente al otro tercero que también omitió inscribir su derecho en el registro. Con lo mencionado, no se está diciendo que será inválido el derecho del tercero adquirente que no llega a inscribirlo, solo que no será protegido por el principio bajo comentario (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.3 La fe pública registral y los contratos fraudulentos

Como se hizo mención, desde la redacción original del principio registral de buena fe pública registral, este ya otorgaba gran seguridad a los terceros registrales. Esta protección fue vista por algunas personas y mafias como una forma de asegurar sus adquisiciones fraudulentas, pues estas se basaban en la falsificación de documentos o la suplantación de identidad de los titulares registrales.

Un modos operandi de las mafias dedicadas al tráfico de predios, se compone de los siguiente pasos: a) identificar el predio X y verificar que A sea el

titular registral; b) falsificar una escritura pública o suplantar a A en una notaría, ambos con el objetivo de tener una escritura pública donde A traslade la propiedad a B; c) lograr la inscripción de B en el registro; d) trasladar la titularidad registral de B a favor de C, generando la figura de tercero registral; e) obtener mayor respaldo, mediante la repetición del paso anterior, es decir transferencias sucesivas de C a D, y D a E; f) iniciar un proceso de desalojo o reivindicación en contra de A, quien a su vez iniciara una demanda de nulidad de todos los actos jurídicos previos; y, g) E frente a las demandas de A invocara la figura de tercero registral de buena fe contemplado en el art. 2014 CC, logrando la protección jurisdiccional, A perderá el predio X, quedándole buscar en otras vías el resarcimiento y/o la acción penal correspondiente (Pasco Arauco 2020b).

2.2.2.3.1 El fraude jurídico en la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional

Con la redacción original del art. 2014 CC había mafias que utilizaban esta herramienta para proteger sus adquisiciones fraudulentas, ante esta realidad se emitió la Ley 30313, la cual introdujo un procedimiento de cancelación administrativa de los asientos registrales, modificando los artículos 2013 y 2014 CC, ante esta modificación se presentó una demanda de inconstitucionalidad en los extremos que se buscaba se declare inconstitucional de: a) el art. 5 de la Ley 30313, en lo referente a que señala que la “cancelación” no afecta al tercero registral; y, b) la primera disposición complementaria y modificatoria, en lo referente a la término “cancele” y el sentido interpretativo de “anule” comprende las causas de nulidad por falsificación o suplantación.

La Ley 30313 en su búsqueda de luchar contra el fraude inmobiliario, implemento dos procesos administrativos registrales para impedir la constitución del tercer registral. En su art. 3 implemento la oposición a los procedimientos registrales en trámite, permitiendo a los notarios, cónsules, árbitros, jueces y funcionarios públicos a oponerse a la inscripción de un título que se haya originado o que del contenido se deduzca que proviene de su despacho, bajo el argumento que

dicho documento es producto de una suplantación o falsificación. En su art. 4 presenta el procedimiento de cancelación de asientos registrales, el cual habilita a las anteriores personas a presentar una solicitud de cancelación de asiento registral al registro, en el supuesto que los casos antes mencionados hubiesen llegado a inscribirse.

Respecto a la demanda de inconstitucionalidad presentada contra la Ley 31303. Esta en realidad no tuvo relación en la variación en la protección del propietario afectado, en merito que, en el supuesto que existan dos contratos en cadena A-B y B-C, cada uno con su respectivo asiento registral y se haya cancelado el primer asiento, podremos observar las siguientes consecuencias: a) la cancelación no genera que el contrato contenido (A-B) sea sancionado con nulidad; b) la cancelación no repercute sobre la validez del contrato (B-C), debido a que la cancelación administrativa no tiene relación con la invalidez de un contrato posterior; y, c) la cancelación tampoco generaría la ineficacia de un asiento que contiene el contrato (B-C). Sin embargo, un aspecto que si tenía relación con la situación del propietario afectado, hubiese sido lo referente a la interpretación en su favor en caso de inscripciones producto de actos fraudulentos, aspecto de la demanda que tampoco fue amparado (Pasco Arauco 2020b).

La sentencia trae consigo importantes reglas, como son: a) el tercero registral que cumple con los requisitos del art. 2014 CC está protegido incluso en los casos de fraude inmobiliario, dejando de lado el pleno jurisdiccional civil del 2012 el cual descartaba su aplicación en estos casos; b) el tercero registral debe actuar con diligencia y prudencia, la cual está directamente relacionada con la verificación de la posesión del predio; c) el propietario también debe actuar con diligencia, lo cual está relacionado con el uso de los servicios gratuitos de alerta de la Sunarp; d) los deberes de diligencia no deben ser aplicados todos los casos por igual, estos deberán responder caso por caso; e) el art. 2014 CC no protege las adquisiciones sobre bienes de dominio público del Estado; y f) el art. 2014 CC si

protege las adquisiciones sobre bienes de dominio privado del Estado (Pasco Arauco 2020b).

Ante este tipo de fraude, se generó dos partes con intereses contrapuestos, por un lado, el propietario afectado que quería recobrar su propiedad y el tercero registral que quería conservar su adquisición. (Pasco Arauco 2020b) la fe pública registral por fraude inmobiliario presenta dos actores principales, el propietario afectado y el tercero registral, ambos buscando prevalecer frente al otro. Ante este problema los juzgados deberán analizar los hechos caso por caso, para lo cual, primordialmente deberán realizar una ponderación entre: a) la carga de determinación de la realidad que le corresponde al tercero registral, quien deberá ir más allá de lo formalmente inscrito y verificar la realidad extraregistral; y, b) la carga de conservación del propietario afectado, quien deberá realizar una actividad que ponga de manifiesto y sin dudas la posesión que viene ejerciendo.

2.2.2.3.2 La Sunarp y los procedimientos contra el fraude jurídico

La Sunarp ha tenido un rol activo frente a la prevención que los actos jurídicos fraudulentos no ingresen al registro, estableciendo modificaciones en los requisitos de presentación, en el procedimiento de calificación, interconexión con otras bases de datos, entre otros. Esta actividad viene evolucionando conforme va evolucionando las nuevas formas de fraudes.

La Sunarp en su lucha contra los fraudes inmobiliarios, ha creado a lo largo del tiempo distintos procedimientos, como: a) alerta registral, la cual se divide en alerta registral presentación - inscripción y la alerta de publicidad; b) bloqueo por presunta falsificación documentos protocolares, busca la inscripción de una anotación preventiva por una presunta falsificación de documentos protocolares; c) anotación por falsificación de instrumentos extra protocolares y de constancias de quorum, esta se centra en documentos extra protocolares y constancias de quorum; d) inmovilización temporal de predios, logra el cierre temporal de una partida en el registro de predios, esta puede ser total o por acciones y derechos; e) procedimiento

de oposición y procedimiento de cancelación, incorpora la posibilidad de que el funcionario legitimado pueda presentar oposición frente a un procedimiento en trámite o solicitar la cancelación de asiento, por motivos de falsificación de documentos o suplantación de identidad; y, f) identificación a través del sistema de identificación biométrico, toda persona que presente un título deberá pasar por un lector biométrico interconectado con la Reniec (Corcuera García 2020).

En similar sentido (Campos Salazar 2020) expresa que, la Sunarp ha implementado nuevas tecnologías para evitar lo más posible los casos de fraudes inmobiliarios, entre estos encontramos: a) uso obligatorio de lectores biométricos interconectados con la Reniec al momento de presentar títulos o documentos subsanatorios; b) el Sistema de Intermediación Digital (Sid Sunarp), la cual permite la interconexión digital entre la Sunarp, notarías y algunos funcionarios públicos, permitiendo la presentación de títulos de forma directa; y, c) el sistema notario, por el cual las notarías informan sobre sus dependientes y terceros autorizados en la presentación de títulos.

2.2.2.4 Efectos de la fe pública registral

La fe pública registral en el derecho español produce los siguientes efectos: a) ahorra a los adquirientes potenciales costes de información y de transacción, hace innecesaria las investigaciones retrospectivas, sobre la titularidad, cargas, y eventuales causas de anulación del derecho de su transmitente, investigaciones que siempre son inseguras, ya que solo una decisión estatal es quien puede decir quién es el verdadero dueño; b) hace que los derechos sean, simultáneamente, más seguros y más fácilmente transmisibles, en merito que protege en mayor medida a los titulares inmobiliarios que a los legítimos propietarios, en base a una regla de responsabilidad para que no se produzcan perdidas no consentidas, provocando una mayor dinamicidad en el tráfico jurídico; c) coadyuva a la efectividad de las decisiones judiciales y administrativas, en merito que la inscripción presume la propiedad y la posesión (art. 48 LH), ayudan a que dichas resoluciones pueden surtir

efectos de forma más efectiva; y, d) disminuye incertidumbres para el adquirente y aumenta el valor de los bienes (Méndez González 2017).

2.2.2.5 Propuestas sobre el futuro de la fe pública registral

Después de todo el desarrollo realizado, en la doctrina se han presentado diversas ideas de cómo debería ser la fe pública registral, a fin que proteja a los terceros de buena fe, pero sin que pueda ser aprovechada por alguna persona para proteger sus adquisiciones ilícitas.

Una solución radical es la simple derogatoria de la fe pública registral, aunque no ha tenido mayor apoyo, debido a que los problemas que podría generar son mayores a los posibles beneficios. (Pasco Arauco 2017) la buena fe pública registral es un principio fundamental en nuestro sistema de transferencia, debido a que otorga predictibilidad y seguridad jurídica a las adquisiciones. El problema de la buena fe pública registral no proviene de esta misma, sino del mal uso que se viene realizando por personas que buscan sacar un provecho indebido o por mafias que buscan proteger sus actos jurídicos fraudulentos. En ese sentido, derogar este principio es un extremismo que nadie podría sustentar de buena manera.

También se propone que, ante cualquier demanda iniciada en el Poder Judicial, cuyo posible resultado pueda afectar el derecho de propiedad, esta debería ser anotada de oficio en el registro. (Santos Apolinario 2021) el Tribunal Constitucional ha señalado el deber de diligencia de los propietarios, como una forma de la protección de la propiedad. Este aspecto debería ser reforzado por el Estado, por lo cual, se debería realizar una modificación normativa. Sería importante que toda demanda que sea presentada al poder judicial, que cuestione el derecho de propiedad sobre un inmueble, sea anotada de oficio en el registro por orden del juez.

Otra propuesta bastante interesante es la que establece un periodo de tiempo donde el adquirente no sea protegido por la fe pública registral, ya que una

característica son las ventas sucesivas en un corto periodo de tiempo. (Ortiz Pasco 2020) desde antes de la emisión de la Ley 30313, ya existía un medio de protección frente al fraude inmobiliario, este era el procedimiento por bloqueo por presunta falsificación de documentos, evitando que nazca un tercero que busque protección registral. La modificación de la quinta y sexta disposición de la ley del notariado ha perjudicado a los terceros, algo más adecuado hubiese sido establecer un periodo de tiempo donde no exista la fe pública registral.

Se debe tener presente la capacidad de la Corte Suprema de establecer jurisprudencia relevante sobre la buena fe pública registral, en algunos casos llegan a ser de obligatorio cumplimiento, como es el caso de los Plenos Casatorios, y en otras importantes fuentes de información. (Ramírez Figueroa 2021) la Corte Suprema viene emitiendo sentencias que constituyen precedentes, las cuales no solo resuelven un caso en particular, sino que crean reglas vinculantes para todos los jueces, sin embargo, estos podrían apartarse de dicha regla, con una adecuada motivación. (División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica 2019) en la V Pleno Casatorio Civil en el fundamento seis señala que, las sentencias judiciales deben basarse en el derecho positivo, pero sobre todo en los valores y principios que guían nuestro sistema jurídico, a fin de otorgar seguridad jurídica investida de justicia.

2.3 Conceptos de las categorías

2.3.1 Sistema registral

Sistema registral es el conjunto de normas, principios, jurisprudencia y demás instituciones jurídicas que se encuentran vinculadas a la actividad registral en un determinado Estado. Estas desempeñan un rol muy importante en la regulación jurídica de los derechos reales, dependiendo del sistema registro en específico, estos pueden otorgar distintos efectos jurídicos como: adquisición, transferencia, publicidad, oponibilidad, presunción de certeza, criterio de preferencia, constituir el derecho, seguridad jurídica, entre otros. Estos sistemas pueden ser clasificados conforme los efectos, métodos o técnicas, cabe precisar que esta clasificación es principalmente teórica debido a que estos sistemas no son incorporados de forma

pura en la regulación jurídica de un Estado, debido a que cada uno de ellos son adaptados conforma a la realidad social que pretenden regular.

2.3.2 Buena fe pública registral

El concepto normativo de esta categoría se encuentra en el artículo 2014 del Código Civil, el cual establece: *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*

Mediante este principio registral se protege a un tercero registral de buena fe que adquirió la propiedad de un predio confiando en la información del registro y cumplió los requisitos exigidos. Este tercero adquirente conservara la propiedad, aunque posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente. Frente al posible conflicto entre la seguridad jurídica estática y dinámica que brinda el registro, ha sido voluntad del legislador que predomine esta última, entendiendo que la función esencial del registro es la de otorgar publicidad registral, para que se pueda disminuir los costos de transacción y fomentar el tráfico jurídico (Tarazona Alvarado 2010).

CAPÍTULO III: MARCO METODOLÓGICO

La presente investigación jurídica científica analizo el fenómeno jurídico mediante un enfoque cualitativo con una metodología general de las ciencias sociales y especialmente una metodología jurídica, todo esto con el fin de crear nuevo conocimiento jurídico con base científica. (Condori Quispe 2021) menciona que un problema recurrente en las investigaciones jurídicas es que estas caen en un reduccionismo metodológico.

En este sentido resaltamos la importancia de realizar una investigación jurídica que no se limite al estudio aislado de la norma jurídica, por lo cual compartimos las opiniones de los siguientes juristas. (Zenteno Trejo y Osorno Sánchez 2015) mencionan que la investigación jurídica debe permitir una articulación entre lo sociológico con lo jurídico y estos con lo axiológico, ontológico, teleológico, así como con las demás áreas del conocimiento. (Clavijo Cáceres, Guerra Moreno y Yáñez Meza 2014) exponen que el estudio del derecho se puede realizar desde una perspectiva dogmática – teórica, empírica – sociológica o axiológica – filosófica – jurídica, sin que se excluyan entre ellas. (Rodríguez Cepeda 2006) señala que el derecho es una realidad jurídica que presenta tres dimensiones, normativa, fáctica y valorativa, las cuales están íntimamente relacionadas, por lo cual un estudio aislado de cualquiera de estas no podrá llegar a proporcionar la realidad del derecho.

3.1 Tipo de estudio

La presente investigación desde una perspectiva de la metodología general de las ciencias es un tipo de investigación básica, debido a que busca la creación de nuevo conocimiento científico. Desde una perspectiva jurídica es un tipo de investigación

jurídica propositiva, en merito que busca proponer una modificación normativa. (Clavijo Cáceres, Guerra Moreno, y Yáñez Meza 2014), (Cortés Gonzáles y Ávalrez Cisneros 2017) nos mencionan que la investigación jurídico propositivas busca cuestionar una norma o sistema jurídico, para posteriormente proponer modificaciones.

Si bien se mencionó que la investigación es de tipo básica, esto no resta la posibilidad que la misma pueda llegar a ser aplicada, ya que en el derecho las investigaciones comúnmente proponen cambios normativos, pero estas no llegan a ser aplicadas en la realidad, por lo cual mal haríamos en denominarlas aplicadas. En este sentido, debemos tener presente que las investigaciones jurídicas son especiales, no pueden ser etiquetadas en la clásica tipología de básica o aplicada, ya que estas pueden presentar características de ambas. (Fix-Zamudio 2007) la investigación jurídica no puede ser exclusivamente teórica o práctica, ambas dimensiones son inseparables y están directamente relacionadas. (Ander-Egg 2011) expresa que en algunas investigaciones la línea divisoria entre una investigación básica o aplicada tiende a desaparecer.

El enfoque utilizado es el cualitativo, ya que se analizó las cualidades y características de categorías jurídicas. Teniendo presente que las investigaciones jurídicas comúnmente utilizan este enfoque. (González Placencia 2019) menciona que la investigación cualitativa tiene un amplio espectro de aplicación en las investigaciones jurídicas, los juristas utilizan técnicas cualitativas aun que comúnmente no las mencionan explícitamente en sus investigaciones.

Los métodos que se utilizaron se dividen en métodos generales de la lógica (inductivo, deductivo, analítico y sintético) y los métodos jurídicos (dogmático, sociológico, filosófico, histórico y comparativo). Estos métodos fueron utilizados de forma conjunta en todo el proceso investigativo, ya que no podemos caer en el monismo metodológico, si es que deseamos lograr un nuevo conocimiento jurídico científico. (Álvarez Undurraga 2002) explica que es importante que, en la

investigación jurídica documental, el investigador utilice más de un método a fin de llegar a un conocimiento jurídico más concreto y conforme a su real objetivo, no cabe la aplicación rígida de un método o técnica. Teniendo presente que cada tipo de investigación sigue su propio procedimiento, pero nada impide que diversos tipos de investigación jurídica se combinen.

3.2 Diseño de investigación

Teniendo presente que se desarrolló una investigación jurídico propositiva, se utilizó el diseño documental en merito que es el diseño más adecuado para recolectar información documental, se logró obtener información pertinente y de alta calidad que ya se encontraban expresados en diversos documentos por destacados profesionales. (Arias 2012) nos menciona que el diseño de investigación es el plan general de como el investigador responderá la pregunta de investigación, las clasifica en documental, de campo y experimental. Siendo la investigación documental mediante la cual el investigador analiza, crítica e interpreta la información plasmada en documentos por otros investigadores.

En similar sentido (Daniels Rodríguez et al. 2011) nos menciona que los diseños de investigación jurídicos conforme a las fuentes de información se dividen en documental y de campo. Mediante el diseño documental el investigador buscara desarrollar la investigación mediante la utilización de información contenida en documentos, los cuales previamente han sido elaborados por otros investigadores. Este tipo de investigación es propio de los sistemas de derecho continental europeo.

La investigación documental en el derecho tiene bastante relación con la investigación dogmática jurídica e incluso a veces se las menciona como si fueran lo mismo. (García Fernández 2005) señala que uno de los tipos de investigación más importantes es la investigación jurídica dogmática, también llamada documental o teórica. Este tipo de investigación se caracteriza por que la recolección de información se basa en fuentes documentales, también es la más utilizada por los juristas.

3.2.1 Diseños interpretativos

Se ha utilizado el diseño argumentativo, debido a que se ha presentado argumentos para responder las preguntas y lograr los objetivos de la investigación, argumentos que son producto del análisis de la información recopilada. (Maletta 2009) los productos de una investigación culminan generalmente en documentos expositivos, mediante una exposición razonada de argumentos, intentando persuadir racionalmente sobre la validez de la investigación.

La investigación dogmática jurídica, busca la solución de un problema desde un punto de vista formal, por lo cual las fuentes de información son principalmente: la ley, la jurisprudencia, la doctrina y los principios generales del derecho (Gómez Tapia 2018). Como se mencionó anteriormente, esta investigación utilizó principalmente la dogmática jurídica, pero también utilizó las demás dimensiones del derecho, diversos métodos y técnicas, para lograr un conocimiento jurídico científico, procedimiento investigativo que podríamos resumir como (Elgueta Rosas y Palma González 2010) quienes mencionan que las investigaciones jurídicas se caracterizan por ser fundamentalmente análisis, síntesis y evaluación.

3.2.2 Estudios sociocríticos

Se utilizó el análisis crítico del discurso, buscando extraer el verdadero sentido de los documentos analizados, para así poder construir argumentos válidos que puedan responder las preguntas y lograr los objetivos de la investigación.

3.3 Técnicas de trabajo de campo

Este apartado no aplica al presente trabajo. En merito que, esta investigación es de tipo jurídico documental, en ese sentido la fuente principal de información para responder las preguntas y lograr los objetivos de investigación se encontraron en documentos que ya han sido elaborados por diversos juristas y profesionales de otras ciencias. En ese sentido, la información que se ha utilizado ya existía, dejando

en claro que solo se utilizó la información más actualizada y del más alto nivel académico, por lo cual, no fue necesario la realización de un trabajo de campo.

Además, se debe presente lo señalado por (Torres Vásquez 2019b) quien en la misma línea de los metodólogos y juristas antes citados menciona que, si bien el investigador jurídico puede complementar su investigación con el uso de técnicas e instrumentos utilizados en otras ciencias, como son la entrevista o la encuesta, jamás debe reducir su investigación a los resultados que arrojen estas. El investigador jurídico no necesariamente tiene que realizar trabajo de campo como los psicólogos, sociólogos, politólogos y demás ciencias sociales, para el jurista es suficiente los documentos elaborados por estas investigaciones.

3.4 Instrumentos de levantamiento de información

Las técnicas utilizadas para la recolección de la información documental fueron el análisis de documentos y análisis de contenido, mientras los instrumentos utilizados son la guía de análisis de documentos, la ficha bibliográfica y la ficha jurisprudencial.

3.5 Métodos de muestreo

La investigación debido a su naturaleza cualitativa documental, utilizo un muestreo por juicio, es decir se aplicó criterios de búsqueda de los documentos analizados, tales como antigüedad, base de datos y accesibilidad.

3.6 Análisis cualitativo de los datos

Para el análisis cualitativo de los datos se aplicó la segunda parte de la guía de análisis de documentos y los métodos analítico, sintético, inductivo y deductivo, sobre la información almacenada en las fichas bibliográficas y jurisprudenciales. Posteriormente se procedió a ordenar la información obtenida de acuerdo a la categoría o subcategoría que pertenece.

CAPÍTULO IV: HALLAZGOS DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 Resultados

Teniendo presente que esta investigación es de tipo documental, la mayor parte de los resultados han sido debidamente presentados en el “*Marco de referencia*”. Capitulo donde se ha podido apreciar que la información recopilada ha sido agrupada en categorías y subcategorías, cada una de estas presenta un extracto de importantes investigaciones realizadas por destacados juristas, a las cuales se añadió breves análisis. A efectos de no repetir constantemente la presentación de los resultados, se ha visto por conveniente presentar los resultados más importantes del marco de referencia y los resultados inéditos en la sección de discusión de resultados.

4.2 Discusión de los resultados

En esta sección se presenta los resultados más importantes de toda la investigación y su correspondiente discusión, todo esto se ha agrupado conforme cada una de las preguntas específicas y pregunta general.

4.2.1 Primera interrogante específica: resultados y discusión

¿Cómo se desarrolla la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?

La propiedad

(Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) definen a la propiedad como el poder jurídico más completo que puede tener una persona sobre una cosa, el propietario tiene un señorío absoluto, sus facultades no se limitan a usar, disfrutar, disponer y

reivindicar un bien, estas se extienden a todas las posibles, su ejercicio puede ser limitado por la ley o pacto convencional de las partes.

La propiedad es el derecho real más importante, en merito que otorga las más amplias facultades a un titular sobre un bien. En el Perú, esta figura jurídica no tiene una definición legal en el Código Civil, pero en su art. 923 presenta sus principales atributos, de acuerdo a la siguiente redacción “*La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley*”. Cabe precisar, que estos atributos solo son enunciativos, debido a que el propietario tiene más facultades sobre el bien, incluso es más útil mencionar lo que no puede hacer el propietario de lo que si puede hacer.

La propiedad predial

La propiedad predial es un tipo especial de propiedad que se constituye cuando este derecho real recae sobre un predio. Este tipo de propiedad tiene una regulación especial en el Código Civil desde el art. 954 hasta el 967, y al estar regulada dentro del Título de la propiedad, también se le aplica toda la regulación general de la propiedad.

Este tipo de propiedad hace referencia al predio, término que según la Norma Técnica G.040, Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones, es una “*Unidad inmobiliaria independiente. Pueden ser lotes, terrenos, parcelas, viviendas, departamentos, locales, oficinas, tiendas o cualquier tipo de unidad inmobiliaria identificable*”. Esta definición es bastante útil, para determinar que cuando se utiliza el termino predio en esta investigación, no solo nos estamos refiriendo a un terreno o una vivienda, sino a toda unidad inmobiliaria independiente y sobre todo a aquella que tiene su propia partida registral.

Además, se debe tener presente la relación que existe entre inmueble y predio, es una de género y especie. (Torres Vásquez 2019a) menciona que el predio

es el bien inmueble por excelencia y se caracteriza por su gran relevancia económica. Esta afirmación se puede corroborar por el art. 885 del CC, cuando menciona en primer lugar al predio: “*Son inmuebles: 1.- El suelo, el subsuelo y el sobresuelo...*”, y respecto a la relevancia económica, estamos de acuerdo con dicha afirmación, debido a que es popularmente conocido el gran valor económico de los predios, en merito que presenta características como: el ser un bien material que puede ser utilizado de diversas formas (vivienda, comercio, industria, alquiler o simplemente como medio para obtener más dinero), es un bien escaso, tiene un tendencia a incrementar su valor económico, se extiende al sobresuelo y subsuelo, etc. Para reafirmar esta posición, se presenta la siguiente tabla.

Tabla 1.

Los cinco distritos de Lima con menor y mayor precio del metro cuadrado.

Menor precio	Mayor precio
San Martín de Porres en S/ 3,321	Barranco en S/ 9,506
Callao en S/ 3,595	San Isidro en S/ 9,192
Los Olivos en S/ 3,858	Miraflores en S/ 8,921
San Juan de Miraflores en S/ 3,043	San Borja en S/ 7,758
Bellavista en S/ 4,055	Santiago de Surco en S/ 6,983

Fuente: (Redacción Gestión 2022)

Esta tabla presenta que el valor promedio de los cinco distritos de Lima con menor y mayor precio del metro cuadrado (m²). En ese sentido, un predio de 100 m² en el distrito con menor valor económico (San Martín de Porres) estaría costando S/ 332,100.00 y en el distrito con mayor valor económico (Barranco) estaría costando S/ 950,600.00. Además, se debe dejar en claro que dichos precios corresponden solo al valor del metro cuadrado, es decir, un terreno sin construcción. Si bien los precios antes mencionados son inferiores en el interior del Perú, estos igualmente mantienen un significativo valor económico, además que los predios tienen una tendencia a aumentar de precio con el pasar el tiempo. En consecuencia, se deja en claro el alto valor económico de un predio.

Propiedad predial inscrita

La propiedad predial puede recaer en un predio inscrito como en aquel que no cuenta con inscripción registral. El predio inscrito es aquel que se encuentra inmatriculado en la Sunarp, aquel que tiene una partida electrónica que contiene la información que lo individualiza, mientras los predios no inscritos no cuentan con esta característica. El porcentaje de predios inscritos en el Perú, tiene diferentes fuentes. (Arámbulo Champi 2021) manifiesta que el Perú es un país donde predomina la propiedad predial informal, debido a que aproximadamente más del 50% de predios no se encuentran inscritos, generando un campo libre para algunas personas obtengan beneficios indebidos.

Esta afirmación la debemos confrontar con la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 – 2017 realizada por el INEI, donde se aprecia que el índice de viviendas inscritas, respecto del total de viviendas en el Perú, en el año 2017 es del 88.4%.

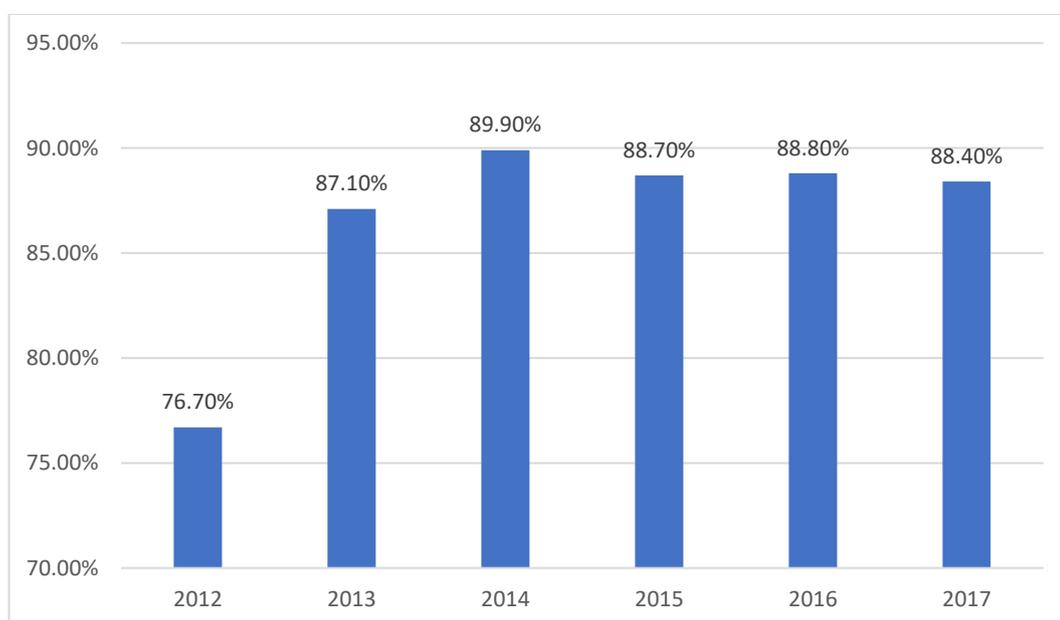


Figura 1.

Viviendas con título de propiedad que se encuentran registradas en los Registros Públicos, periodo 2012 – 2017.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2012 – 2017

Nota: existe una variación porcentual de los años 2016-2017 de -0.4

Si bien es cierto que esta encuesta es del año 2017, se debe tener presente que ha sido realizada por una institución del Estado especialista en estadística como es el INEI, por lo cual, daremos mayor importancia a esta información. Esto nos sirve para tener un panorama más claro sobre la gran importancia de esta pregunta específica.

Por otro lado, también se debe tener presente que cada año se van sumando nuevos predios inscritos en la Sunarp. El ingreso de estos nuevos predios genera la creación de nuevas partidas electrónicas. Estos nuevos predios inscritos comúnmente provienen de habilitaciones urbanas, subdivisión, independización, prescripción adquisitiva, régimen de la propiedad común y exclusiva, etc.

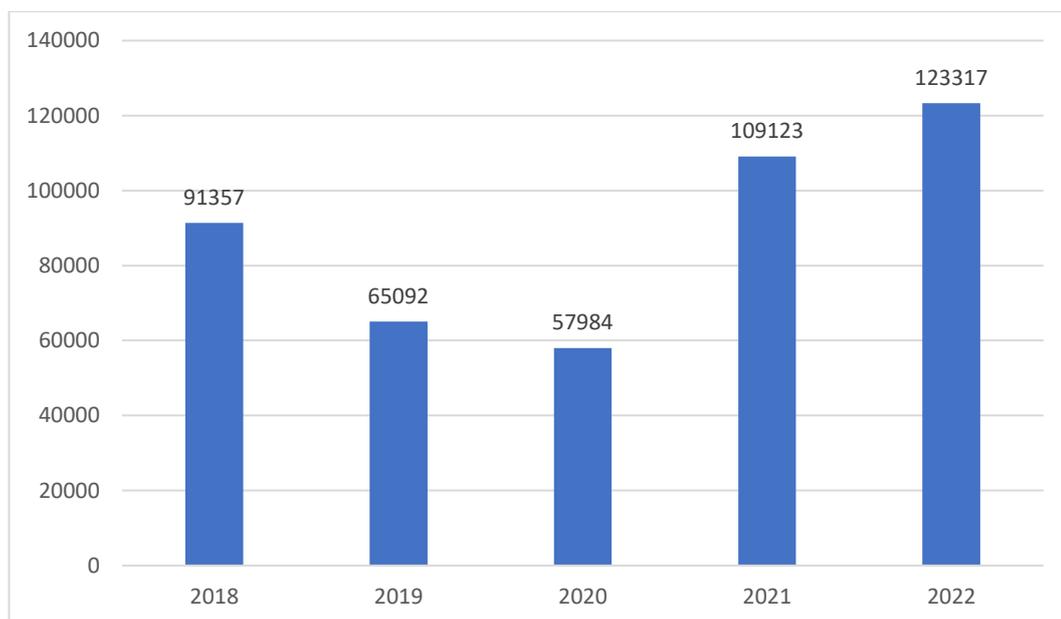


Figura 2.
Inmatriculaciones primera inscripción de una propiedad.
Fuente: Estadísticas Sunarp

Este gráfico demuestra que existe una gran cantidad de predios que vienen siendo inmatriculados. Solo en el año 2022 se ha producido la inscripción 123317

nuevos predios, tendencia que proviene desde el año anterior y seguramente se seguirá incrementando por la gran cantidad de proyectos inmobiliarios privados y estatales que tratan de satisfacer la demanda interna de viviendas.

Adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita

La adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita no cuenta con una legislación especial, esta es regulada por la norma genérica de transferencia de bienes inmuebles del Código Civil. Esta norma la encontramos en el art. 949, la cual señala: *“La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”*. Esta norma es manifestación del denominado sistema consensual o sistema francés de transferencia de la propiedad, debido a que solo es necesario el consenso de las partes para la transmisión de la propiedad, no importando el pago del precio, las cargas, los gravámenes, la inscripción registral, la posesión, formalidades, impuestos u otros aspectos.

Una vez adquirida la propiedad, esta goza de la característica de la perpetuidad. Que según (Varsi Rospigliosi 2019) una característica de la propiedad es ser perpetuo, es decir que no está sometido a un tiempo determinado, y por su parte (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) menciona que la propiedad perdura a pesar de su no uso, no es pasible de prescripción extintiva. Esta característica y opiniones resultan bastante interesante, debido a que otorgan seguridad al propietario que su derecho no podrá ser arrebatado por el pasar del tiempo o incluso por su falta de posesión, salvo excepción legal y el ahora deber de diligencia de todo propietario que veremos más adelante.

Al ser la propiedad perpetua, esta solo podría extinguirse por la misma naturaleza del bien o según el marco normativo. En el art. 968 del CC se encuentra regulado la extinción de la propiedad, estableciendo los siguientes supuestos: *“La propiedad se extingue por: 1.- Adquisición del bien por otra persona. 2.- Destrucción o pérdida total o consumo del bien. 3.- Expropiación. 4.- Abandono*

del bien durante veinte años, en cuyo caso pasa el predio al dominio del Estado". (Varsi Rospigliosi 2019) precisa que existen otras formas de extinción no contempladas expresamente por la norma, como son: la renuncia, la muerte y por causas establecidas en leyes especiales.

De las formas de extinción, la que tiene mayor relación con la presente investigación es la referida en el numeral uno "*adquisición del bien por otra persona*". Este numeral resulta bastante lógico, pues dos personas no pueden tener la propiedad absoluta sobre un mismo bien. Esta forma de extinción, se relaciona con la adquisición por transferencia del art. 949 del CC, en merito que, cuando el vendedor transfiere su derecho real de propiedad al comprador, este extingue su derecho, y por el otro lado, el comprador adquiere el derecho que antes pertenecía al vendedor.

Esta forma de extinción también tiene relación con la característica de exclusividad de la propiedad. Que según (Varsi Rospigliosi 2019) la propiedad es exclusiva debido a que solo puede pertenecer de forma absoluta a una persona, y por su parte (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) menciona que la propiedad es exclusiva porque no admite más de una titularidad, no puede existir dos titulares absolutos sobre el mismo bien, esta característica resulta esencial debido a que fomenta la inversión y la mejor utilización de los bienes.

Inscripción declarativa

Como se pudo apreciar, la transferencia de la propiedad inscrita puede ser realizada mediante el simple consenso de las partes, pero adquirir un predio inscrito mediante el sistema de transferencia consensual debería ser solo la primera etapa de adquisición, en merito que resulta recomendable complementarla con la inscripción registral, a efectos de disminuir el riesgo de pérdida del derecho de propiedad, tal como veremos a continuación.

Los registros otorgan diferentes efectos a las inscripciones, la más conocida clasificación es aquella que los divide en constitutiva y declarativa. (Saborido Sánchez 2021a) menciona que se pueden clasificar la inscripción registral en: a) inscripción constitutiva, cuando el registro se encarga de constituir, modificar, transmitir o cancelar el derecho real mediante la inscripción; y, b) inscripción declarativa, los derechos reales se constituyen, modifican o extinguen fuera del registro, siendo su inscripción voluntaria.

El Perú ha adoptado el sistema de la inscripción declarativa, debido a que solo declara y/o publicita derechos que existen desde antes de su inscripción, la inscripción no crea, modifica o extingue algún derecho, salvo el derecho real de hipoteca; y este sistema es complementado con una inscripción facultativa, debido a que no existe obligación legal de inscripción de ningún derecho.

En merito a este tipo de inscripción, pareciera que no habría ningún incentivo en inscribir el derecho de propiedad adquirido mediante el sistema consensual, pero esto no es verdad, debido que el Código Civil otorga grandes beneficios a los derechos inscritos, tales como: nadie puede negar conocer el contenido de los asientos registrales (art. 2012), la presunción que el contenido de los asientos es cierto y exacto (art. 2013), conservación del derecho adquirido ante patologías del título del transferente primigenio (art. 2014), oponibilidad del derecho inscrito frente a otros derechos (art. 2022) y otros más beneficios.

Esta coexistencia del sistema de transferencia consensual y el sistema de inscripción declarativa, origina dos calidades jurídicas: a) el legítimo propietario, es la persona que tiene el derecho real de propiedad producto de la transferencia consensual; y, b) titular registral, es la persona que aparece inscrito en un asiento registral, cuyo contenido le atribuye el derecho real de propiedad. Lo ideal es que ambas calidades jurídicas recaigan en la misma persona, pero esto no siempre ocurre, debido a que es posible que una persona adquiriera la propiedad de un titular registral en merito al art. 949 del CC, pero no proceda a inscribir su derecho en el

registro. Ante esta problemática (Condori Quispe 2020) propuso que la inscripción registral sea el medio constitutivo de la propiedad en el caso de transferencias de predios inscritos, generando que la calidad de titular registral y el propietario civil recaigan en la misma persona.

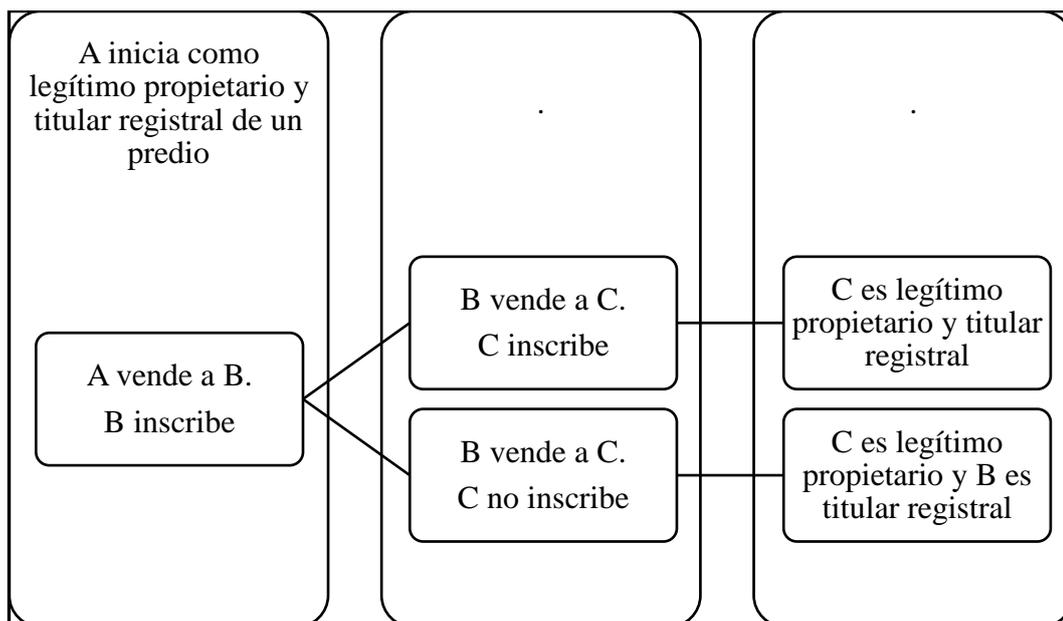


Figura 3.
El legítimo propietario y el titular registral.
Fuente: elaboración propia

Esta figura ejemplifica los caminos que podría tomar un comprador respecto un derecho de propiedad adquirido por transferencia consensual. En el primer caso, C adquiere el derecho de propiedad de B, posteriormente inscribe su derecho en el registro, reuniendo la calidad de legítimo propietario y titular registral, generando que su derecho sea protegido por el registro. En el otro caso, C adquiere el derecho de propiedad de B, pero no inscribe su derecho, generando que C sea el legítimo propietario y B permanezca como titular registral, ante esta realidad el registro no protegerá a C, incluso seguirá considerando a B como el titular registral del derecho de propiedad y emitirá publicidad registral en ese sentido, generando que B pueda volver a vender el predio a otras personas y alguna de estas pueda convertirse en

titular registral y en legítimo propietario, extinguiendo el derecho de propiedad de C.

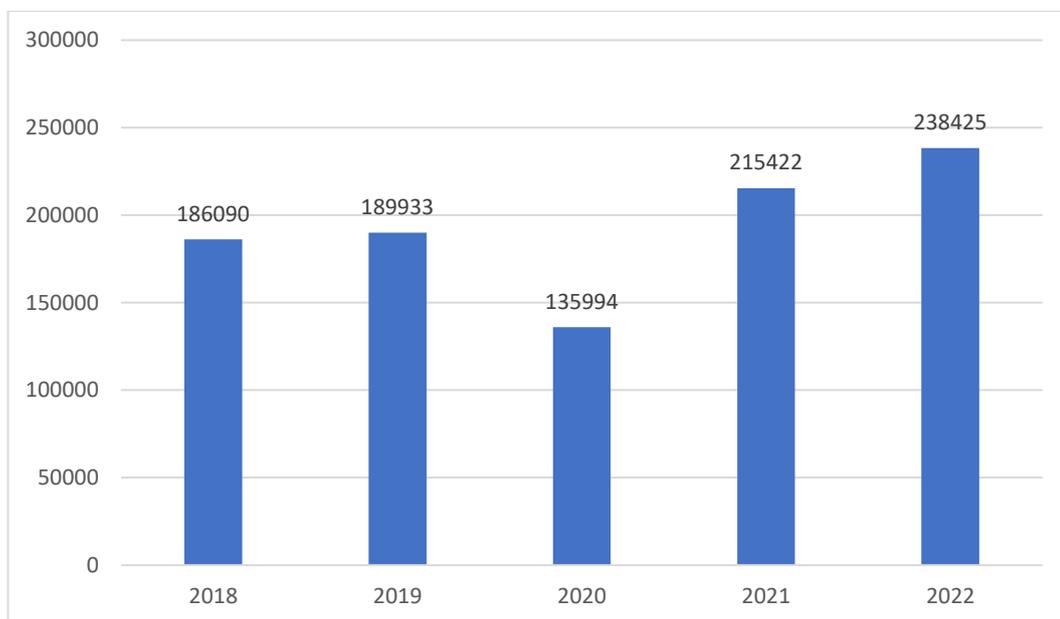


Figura 4.
Numero de transferencias de propiedad de predios inscritos en el registro de propiedad inmueble.
Fuente: Estadísticas Sunarp

Esta figura demuestra que las inscripciones de transferencias de propiedad en el registro de propiedad inmueble alcanzan cifras muy altas, solo en el año 2022 se ha realizado 238425 inscripciones. Estas cifras representan la gran actividad jurídica económica de la compraventa de predios, aspecto que resalta la importancia de establecer un marco jurídico adecuado de transferencia de la propiedad predial inscrita.

La propiedad en la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional

Si bien la propiedad de un predio inscrito puede adquirirse consensualmente sin necesidad de inscripción, esta es una práctica no recomendable como se mencionó anteriormente. En la actualidad esta práctica ha sido mencionada expresamente por el Tribunal Constitucional en la sentencia 207/2020 donde, ha establecido a todos los propietarios un deber de diligencia, tal como lo explica (Samaniego Cornelio

2020) ahora los propietarios tienen el deber de inscribir su propiedad en el registro, y posteriormente deberán inscribirse a los servicios gratuitos de alerta de publicidad y alerta de inscripción.

De la mencionada sentencia, el fundamento 35 menciona que *“resulta insuficiente si es que el propietario no mantiene una conducta diligente en relación al registro”*, el fundamento 36 de forma expresa menciona el deber de diligencia *“le corresponde al propietario el cumplimiento de un deber de diligencia con relación al registro, haciendo uso de los mecanismos gratuitos que el Estado, a través de la Sunarp, ha puesto a su disposición para el resguardo de su propiedad”* y por último, el fundamento 37 expresa la importancia de la inscripción *“la inscripción en los registros públicos brinda seguridad jurídica al bien inscrito”*.

Lo antes mencionado, es un claro mensaje del Tribunal Constitucional a todo propietario sobre el deber mínimo de diligencia que debe tener, para adquirir y conservar su derecho. No es suficiente adquirir la propiedad de un predio inscrito mediante la transferencia consensual, adicionalmente se debe inscribir esta transferencia en el registro, caso contrario será considerado no diligente. Si posteriormente apareciera otro propietario de buena fe que, si inscribió su derecho en el registro, tendrá grandes posibilidades de que su derecho prevalezca sobre el primer propietario.

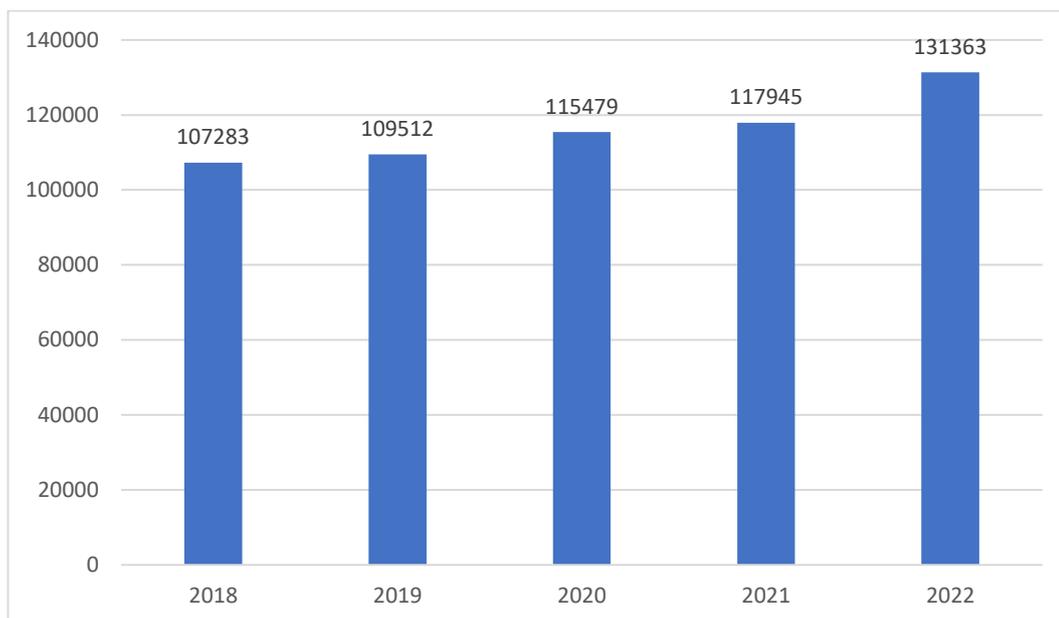


Figura 5.
Cantidad de afiliaciones al servicio de Alerta Registral.
Fuente: Estadísticas Sunarp

Esta figura nos demuestra que cada vez más personas se vienen suscribiendo al servicio de alerta registral de la Sunarp, solo en el año 2022 se han realizado 131363 nuevas suscripciones. Pero este número es claramente inferior con la cantidad de transferencias realizadas, debido a que en el mismo año se han realizado 238425 inscripciones de transferencias.

Conclusión

La adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita, se realiza mediante el simple consenso de las partes en mérito al art. 949 del Código Civil, sin que exista la obligación de su inscripción registral. Esta adquisición sin inscripción registral resulta bastante riesgosa para el legítimo propietario, pues el titular registral podría vender nuevamente el predio, generando que algún nuevo propietario se pueda convertir en titular registral y legítimo propietario. En ese sentido, el Tribunal Constitucional en la sentencia 207/2020, ha establecido que todo adquirente de un predio inscrito debe tener una conducta diligente y proceder a complementar su

adquisición con la inscripción registral y afiliación a los servicios de alerta registral, a fin de obtener la protección del sistema registral.

4.2.4 Segunda interrogante específica: resultados y discusión

¿Cómo se desarrolla el principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú?

Para el desarrollo de esta pregunta, se va a tomar en cuenta las casaciones de los últimos seis años de la Corte Suprema de Justicia del Perú, a efectos de analizar los últimos pronunciamientos y encontrar resoluciones que vengán aplicando las últimas modificatorias introducidas por la Ley 30313 del año 2015. Sin embargo, también se tomarán en cuenta algunas sentencias de años anteriores, siempre y cuando resulten importantes para responder esta pregunta específica.

01. Casación 1459-2015-Lima Sur, del 17 de enero de 2017, sobre el tema de nulidad de acto jurídico.

El fundamento 5.6. desarrolla que los requisitos del art. 2014 del Código Civil son: *“a) que el adquirente lo sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo (...); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante.”*

El fundamento 5.8 desarrolla que, para configurar la buena fe del adquirente, no es necesario la verificación de la posesión, al no ser un requisito en la transferencia de la propiedad inmueble, como si lo es la información los que aparecen en el registro y la Reniec.

El fundamento 5.10 desarrolla que, el adquirente es beneficiado por la buena fe del art. 2014 del CC en merito a no haber tenido la posibilidad de comprobar la inexactitud del registro y confió en la información que esta publicita.

02. Casación 11620-2016-Junín, del 27 de marzo de 2018, sobre el tema de nulidad de acto jurídico.

El fundamento 6.4 desarrolla que, la buena fe constituye el aspecto subjetivo del principio de fe pública registral. El tercero adquirente debe actuar honestamente en merito a su conocimiento extra registral, caso contrario perdería la protección del registro.

El fundamento 6.9 desarrolla que, los adquirentes se encuentran protegidos en merito a su confianza en el registro (confianza en la apariencia); sin embargo, esta no se debe limitar a la revisión de los antecedentes registrales o la obtención del certificado de gravamen, pues también se debe verificar la realidad fáctica del predio (posesión). Maxime la importancia económica de estos bienes y los usos generalmente aceptados, la diligencia ordinaria exige que el adquirente verificar el estado del predio y quienes ejercen su posesión.

03. Casación 4323-2016-Moquegua, del 05 de abril de 2018, sobre nulidad de acto jurídico y reivindicación.

El fundamento décimo sexto desarrolla que, no se puede beneficiar de la buena fe registral a los compradores que conocen la inexactitud del registro. Como es el presente caso, donde el adquirente sabía que compro a personas que no eran los legítimos propietarios.

04. Casación 2130-2017-Junín, del 20 de julio de 2018, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento tercero desarrolla que, el adquirente para acreditar la buena fe registral debe realizar actos de diligencia mínima. En este caso particular, el adquirente debió tener presente que compro el predio a una asociación de vivienda

que tiene como objetivo adjudicar en propiedad predios a sus asociados, además que el predio venía siendo poseído por una asociada de forma pacífica, continua y pública por más de treinta y siete años. La falta de verificación de estos aspectos desvirtúa la buena fe del adquirente y demuestran que no tuvo un comportamiento diligente.

05. Casación 4088-2017-Lima, del 18 de septiembre del 2018, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento sexto desarrolla que, en relación a la buena fe registral en el sistema internacional, la posesión no se encuentra inscrita en el registro, pero desempeña un rol importante, en merito que por sí misma otorga publicidad y constituye un dato factico que todo adquirente de buena fe debe revisar.

El fundamento decimo primero desarrolla que, la doctrina del sistema internacional reconoce que “*la posesión quiebra la buena fe registral*”, en merito que todo adquirente mínimamente debe visitar el inmueble, ver quien tiene la posesión, más aún si el adquirente se dedica a la actividad inmobiliaria. No es razonable ni lógico que se adquiera un predio sin siquiera conocerlo, pese a que el adquirente vive a 600 metros del predio. Además, según las máximas de la experiencia un adquirente de un predio actúa con diligencia mínima, comprobando quien es el propietario, revisando los documentos y realiza una visita conjunta al predio.

06. Casación 4002-2016-Cusco, del 18 de setiembre de 2018, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento octavo desarrolla que, la buena fe del adquirente se desvirtúa cuando este no tiene una mínima diligencia en determinar las posibles inexactitudes del registro, como es la revisión de la posesión del predio; y en caso este ocupado solicitar su desocupación, o por lo menos dar a conocer la intención de poseer el predio.

07. Casación 830-2016-Lima, del 17 de diciembre de 2018, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento decimo primero desarrolla que, el acreedor hipotecario no actuó con una conducta correcta, legal y honesta, pues resulta evidente que conocía la inexactitud registral. Admitir lo contrario, significaría atentar contra la buena fe registral y legitimaria actuaciones contrarias al derecho, teniendo presente que la inscripción registral no convalida actuaciones que violen los principios fundamentales del derecho.

08. Casación 3403-2017-Lima Este, del 21 de diciembre de 2018, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento octavo desarrolla que, los requisitos para la aplicación del principio de fe pública registral, citando a Aliaga Huaripata, son: *“a) Debe tratarse de una adquisición derivada de titular registral, que en el Registro aparece con facultades dispositivas; b) Ha de existir inexactitud registral no conocible por el tercero adquirente que afecta el derecho del titular registral transferente por causales de invalidez, ineficacia o falsedad; c) El adquirente debe tener título válido y ser tercero respecto de las relaciones jurídicas anteriores afectadas por alguna patología; d) La adquisición por el tercero debe ser de buena fe; e) La adquisición por el tercero debe ser a título oneroso, y, f) Debe inscribirse el acto adquisitivo del tercero”*.

El fundamento noveno desarrolla que, la buena fe implica la seguridad *“del poder de disposición y la ignorancia de posibles inexactitudes en el contenido del Registro”* teniendo un conocimiento promedio.

El fundamento decimo desarrolla que, la buena fe del adquirente desaparece cuando adquiere un predio sin tener conocimiento de porque se lo venden, más aún cuando quien le vende es su conviviente, y realizo esta venta para tratar de huir de una deuda alimentaria.

El fundamento decimo primero desarrolla que, los demandados carecen de buena fe creencia y diligencia, conforme lo requiere el art. 2014 del CC en merito que, son personas insolventes que actuaron coordinados y vinculados en la celebración de actos jurídicos no reales, sin contenido económico, con la única intención de crear la figura del tercero registral de buena fe para buscar la protección del registro.

09. Casación 2238-2017-Ica, del 17 de enero de 2019, sobre ineficacia de acto jurídico.

El fundamento cuarto desarrolla que, los requisitos del principio de buena fe pública registral se extraen del art. 2014 del Código Civil: “*a) la adquisición debe ser efectuada por un tercero...; b) la adquisición debe ser hecha de buena fe...; c) adquisición a título oneroso...; d) la adquisición debe ser hecha de quien aparezca en el Registro con facultad para otorgarlo...; y, e) el acto de adquisición debe contar con inscripción registral.*” (este fundamento desarrolla brevemente cada uno de estos requisitos)

El fundamento quinto desarrolla que, el adquirente actuó de buena fe en merito que tomó posesión del bien inmueble, realizo sus actividades y no existía alguna limitación o conflicto en el derecho inscrito de su transferente, además cumplió con los demás requisitos exigidos por el art. 2014 del CC.

10. Casación 2869-2017-La Libertad, del 29 de abril del 2019, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento quinto desarrolla que, no se puede sostener la buena fe de un adquirente que tiene la misma residencia que su transferente, en merito que está en la posibilidad de tener conocimiento directo de la realidad extra registral de su transferente, en el presente caso sería conocer que su transferente en realidad tenía la condición civil de casado y no de soltero como aparecía en el registro.

11. Casación 1737-2018-Callao, del 07 de mayo del 2019, sobre reivindicación.

El fundamento octavo desarrolla que, la buena fe del art. 2014 del CC no puede ser establecida solo con el criterio de la inscripción registral, esto resulta un fundamento insuficiente. La presunción de la buena fe registral admite prueba en contrario, los medios probatorios deben corroborarla o desvirtuarla, corresponde a los adquirentes no solo la revisión del registro, sino también actuar con una diligencia ordinaria, teniendo principal importancia la revisión de la posesión del predio y bajo que título se posee.

El fundamento décimo segundo desarrolla que, los principios registrales que protegen la oponibilidad del derecho de propiedad, deben ser interpretados y aplicados conforme la buena fe, *“y no limitarse a aplicar mecánicamente y fríamente las normas registrales”*

12. Casación 5867-2017-Lima Norte, del 13 de junio del 2019, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento decimo desarrolla que, el art. 2014 del CC sacrifica al verdadero propietario por razones de seguridad jurídica y confianza de la apariencia del registro, con el fin de romper la cadena de nulidad del sistema causal.

El fundamento undécimo desarrolla que, la Corte Suprema en reiterada jurisprudencia ha señalado que los requisitos del art. 2014 del CC son: *“a) que el adquirente sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo (...); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”*. (conforme a la Casación 1208-2006-Piura, Sala Civil Transitoria de la Corte Suprema; 3088-2006-Lima, Sala Constitucional

y Social de la Corte Suprema; 3047-2007Lima, Sala Civil Permanente de la Corte Suprema.)

El fundamento décimo tercero desarrolla que, no goza de buena fe registral el tercero adquirente que adquirió un predio que tenía una anotación de demanda de nulidad de acto jurídico que pretende despojar de la propiedad a su transferente.

13. Casación 26842-2017-Tacna, del 02 de julio de 2019, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento 4.3 desarrolla que, la razón de ser del registro es otorgar seguridad jurídica al tráfico patrimonial, siendo la publicidad el medio por el cual el registro genera certeza y exactitud de la situación jurídica del predio.

El fundamento 4.5 desarrolla que, no goza de buena fe registral aquel tercero adquirente que conozca de la inexactitud del registro, como en el presente caso, donde el tercero adquirente mediante una carta notarial, tomo conocimiento de la inexactitud del registro antes de inscribir su derecho, además de su propias declaraciones dentro del proceso propuso al demandante el saneamiento de su propiedad no inscrita que se encontraba dentro de su predio inscrito, hechos que demuestran el conocimiento extra registral y con ello la mala fe en la inscripción registral.

14. Casación 3214-2018-Lima, del 11 de julio de 2019, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento décimo cuarto desarrolla que, el adquirente por el art. 949 del CC es un propietario absoluto y no relativo. Si embargo, un comprador no inscrito puede perder su derecho por un comprador con derecho inscrito, en protección de la seguridad jurídica de la circulación de bienes que se justifica en la protección de la apariencia. Esta protección no es tan sólida con el adquirente que inscribe su derecho de mala fe. La inscripción declarativa (protección del derecho inscrito

sobre el no inscrito) es una hipótesis excepcional que no puede aplicarse a la ligera, pues significaría la derogación de la consensualidad del art. 949 del CC.

El fundamento décimo quinto desarrolla que, un adquirente no puede alegar buena fe, si en el registro se encuentra inscrito una anotación de demanda de un proceso judicial de prescripción adquisitiva contra el derecho de propiedad de su transferente.

15. Casación 1159-2016-Del Santa, del 26 de julio de 2019, sobre nulidad de acto jurídico

El fundamento octavo desarrolla que, los requisitos el principio de fe pública registral, son: *“a) que la adquisición sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho, como al momento de la inscripción del mismo; c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y, e) que ni de los asientos registrales ni de los títulos inscritos en los registros públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”*.

El fundamento noveno desarrolla que, la buena fe del art. 2014 del CC se presume, y quien quiera contradecirla deberá probarlo mediante prueba concluyente. En el presente caso, no pueden ser tomados como indicadores de mala fe, que: a) el adquirente no revise la facultades de disposición del transferente de su transferente; b) existan transferencias consecutivas en un periodo corto de tiempo (un mes), en merito que, los adquirentes se les pide mínimamente que adquiera de quien aparece en el registro con facultades de transferir; y c) que se haga mención de un precio comercial por debajo del valor real del predio (S/.5,920.00) sin tener un parámetro objetivo a considerar. (no diligencia)

16. Casación 5247-2017-Ucayali, del 07 de agosto de 2019, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento octavo desarrolla que, el adquirente que compra un predio de las personas que aparecen en el registro como sus titulares, goza de la presunción de buena fe, quien pretenda destruir esta presunción deberá probarlo, caso contrario la buena fe se mantiene. (no diligencia)

17. Casación 3482-2018-Ica, del 22 de agosto de 2019, sobre reivindicación.

El fundamento sexto desarrolla que, es suficiente la inscripción de una medida cautelar de embargo para ser propietario, más aún si esta inscripción se encuentra con anterioridad al derecho del otro adquirente, en merito al principio de prioridad registral. En este sentido, la persona que adquiere un predio que tiene inscrito una medida cautelar de embargo no podrá gozar de buena fe registral, al tener conocimiento efectivo de la realidad registral.

18. Casación 3345-2018-Ica, del 01 de octubre de 2019, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento décimo segundo desarrolla que, es erróneo establecer que la buena fe solo se limita a la revisión de la inscripción registral. Teniendo presente que la buena fe es un principio rector de todo el ordenamiento jurídico.

El fundamento décimo cuarto desarrolla que, la buena fe del art. 2014 del CC obedece a una presunción que admite prueba en contrario, quien alegue mala fe del adquirente deberá probarlo, caso contrario la buena fe seguirá surtiendo todos sus efectos.

19. Casación 2288-2018-Cusco, del 01 de octubre de 2019, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento decimo desarrolla que, la exposición de motivos oficial del Código Civil, establece que la buena fe registral requiere que el adquirente desconozca la inexactitud del registro o la verdad material. La buena fe implica una conducta leal,

correcta, honesta del adquirente, la cual se mantiene hasta que se demuestre lo contrario. Según la exposición de motivos, la inexactitud debe ser conocida de forma directa, perfecta y que prueben de manera concluyente la mala fe, ya sea por actos realizados por el mismo adquirente o en base a hechos que forzosamente debieron ser conocidos por él, es decir una ignorancia que no es posible sustentar.

El fundamento undécimo desarrolla que, no puede argumentar buena fe quien tiene conocimiento que en el registro se encuentra inscrita una medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de acto jurídico. No importando si esta es anulada, debido a que la misma resolución que la anula, ordena la emisión de nuevo fallo, por lo cual, existía un proceso vigente con resultado aún incierto.

20. Casación 1673-2019-Callao, del 28 de noviembre de 2019, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento décimo tercero desarrolla que, la Sala Superior señala que la falta de buena fe se sustenta en la falta de una diligencia ordinaria, debido a que no se revisó los títulos archivados, donde se aprecia que existe una inexactitud entre el título archivado y el asiento registral, sobre la denominación del titular registral.

En el fundamento décimo séptimo, la Corte Suprema señala que no se ha desvirtuado la buena fe del adquirente, en merito que la revisión de los títulos archivados solo es exigible desde la modificación normativa del año 2015, y como el título de adquisición se constituyó el 2007 no le alcanza tal obligación. (no revisión de títulos archivados ni diligencia ordinaria)

21. Casación 3376-2018-Lima Este, del 08 de enero de 2020, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento cuarto desarrolla que, el tercero adquirente solo gozara de la protección del registro si es que ha actuado de buena fe, y quien pretenda desvirtuarla deberá probar que el tercero adquirente conocía la realidad extra registral.

El fundamento quinto desarrolla que, no cualquier acto, manifestación verbal o escrita, puede afectar la buena fe del tercero adquirente, caso contrario sería aceptar que una simple comunicación o afirmación de un tercero otorga más seguridad que el registro.

El fundamento sexto desarrolla que, la sentencia de la Sala Superior padece de motivación insuficiente, en merito que no se puede atribuir mala fe registral a un adquirente, por el solo hecho que este conocía que el predio se encontraba en posesión de una persona diferente a su transferente. (no diligencia)

22. Casación 1412-2018-Lima Norte, del 23 de enero del 2020, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento decimo primero desarrolla que, el propietario que no inscribe es un verdadero propietario en merito al art. 949 del CC, pero podrá perder su derecho frente a un propietario inscrito en merito a la protección de la seguridad jurídica. Pero esto no es tan sólido cuando se inscribe de mala fe en el registro.

El fundamento décimo cuarto desarrolla que, diversas ejecutorias supremas y la mayoría de la doctrina, consideran que la posesión quiebra la buena fe registral, considerando a esta como un dato factico y situación extra registral, en merito que todo adquirente debe tener la mínima diligencia de verificar la posesión del predio materia de adquisición, no resultando lógico ni razonable que adquiera un predio sin siquiera verlo.

23. Casación 3505-2018-Puno, del 13 de agosto de 2020, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento 4.5 desarrolla que, para que un adquirente cumpla con el requisito de buena del art. 2014 del CC debe tener una conducta diligente, siendo lo mínimo que se le puede pedir es que verifique la posesión del predio y en que condición se encuentra.

24. Casación 2188-2018-Lambayeque, del 14 de setiembre de 2020, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento quinto desarrolla que, el solo hecho que en el registro de contribuyente municipal este inscrita una persona distinta al transferente, no desvirtúa la buena fe de los adquirentes, en méritos que estos cumplieron con su deber de buscar que los transferentes estén inscritos en los registros públicos, tal como lo exige el art. 2014 del CC. (no diligencia, no posesión)

25. Casación 2063-2018-Huaura, del 06 de octubre de 2020, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento decimo primero desarrolla que, la buena fe del art. 2014 del Código Civil, citando a Gonzales Barrón, se refiere al conocimiento extraregstral que puede tener una persona respecto de un predio, siendo un hecho que es objeto de prueba. También se remite a la exposición de motivos del mencionado código, que menciona que la buena fe se desvirtúa por hechos que forzosamente debió conocer el adquirente o en todo caso una ignorancia imposible de sustentar.

26. Casación 2438-2018-San Martín, del 24 de noviembre de 2020, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento 9 desarrolla que, para aplicación del principio de buena fe pública regstral se necesita el cumplimiento de los siguientes requisitos: “a) *Que, el adquirente lo haga título oneroso; b) Que, el adquirente actúe de buena fe...; c) Que, el otorgante aparezca regstralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) Que, el adquirente inscriba su derecho; e) Que, ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos, resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”*

El fundamento 12 desarrolla que, la buena fe del art. 2014 del CC requiere que el tercero adquirente revise los asientos registrales como los títulos archivados.

El fundamento 13 desarrolla que, la aplicación del art. 2014 del CC no aplica en el presente caso, en merito que no se ha cuestionado en ningún momento alguna causal de anulación, rescisión o cancelación del contrato originario.

El fundamento 21 desarrolla que, el art. 1135 del CC debe ser aplicado en forma conjunta con el art. 2022 del CC, es decir, que debe prevalecer la primera inscripción que haya sido realizada de buena fe.

27. Casación 2468-2018-Tacna, del 01 de diciembre de 2020, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento séptimo desarrolla que, la simple declaración de un testigo no es suficiente para desvirtuar la buena fe del tercero adquirente, más aún si no presenta alguna prueba que acredite el conocimiento extraregistrarial del tercero.

28. Casación 2102-2018-Arequipa, del 01 de diciembre de 2020, sobre reivindicación.

El fundamento décimo tercero desarrolla que, los requisitos de la buena fe registral del art. 2014 del CC, citando la Casación número 4615-2008-Moquegua, que a su vez cita las Casación 695-99, Casación 2250-2001, Casación 1692-2003, etc.), son los siguientes: “a) *Que, el adquirente lo haga a título oneroso; b) Que, el adquirente actúe de buena fe... c) Que, el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho del que se tratase; d) Que, el adquirente inscriba su derecho; e) Que, ni de los asientos registrales, ni de los títulos inscritos, resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante; este principio busca proteger al tercero que ha adquirido de buena fe un derecho de quien finalmente carecía de capacidad para otorgarlo, lo que implica la búsqueda de seguridad en el tráfico inmobiliario”.*

El fundamento décimo sexto desarrolla que, para cumplir con el requisito de buena fe del art. 2014 del CC no es suficiente la revisión de la publicidad registral, pues también deberá desplegar una conducta diligente, conforme a

parámetros mínimos de honestidad (buena fe diligencia). No basta la simple ignorancia, el tercero debe tener una buena fe activa, realizando una investigación ordinaria sobre la verisimilitud de la realidad objetiva.

El fundamento décimo séptimo desarrolla que, el sentido común de nuestra realidad socioeconómica nos invita a tener un mínimo de diligencia cuando vamos a adquirir un predio, esto es adquirir de forma conjunta la propiedad y la posesión a fin de disfrutar inmediatamente del bien.

29. Casación 801-2018-Lima, del 18 de marzo de 2021, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento décimo segundo desarrolla que, se desvirtúa la buena fe registral del adquirente cuando este no ha tenido la diligencia mínima ordinaria de verificar el bien que adquiere, principalmente la posesión del mismo y en qué calidad se posee.

El fundamento décimo tercero desarrolla que, el colegiado superior ha desarrollado adicionalmente varios indicios de mala fe de los adquirentes, como: a) entre la segunda y tercera transferencia solo existe un periodo de dos meses; b) la existencia de una carta notarial dirigida al vendedor antes de la tercera venta; y c) la tercera venta se realizó entre hermanos.

30. Casación 1272-2018-Huánuco, del 23 de marzo del 2021, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento décimo segundo desarrolla que, los requisitos del art. 2014 del CC, citando las casaciones 1208-2006-Piura, 3088-2006-Lima y 3047-2007-Lima, son: *“a) que el adquirente lo sea a título oneroso; b) que el adquirente actúe de buena fe, tanto al momento de la celebración del acto jurídico del que nace su derecho como al momento de la inscripción del mismo (...); c) que el otorgante aparezca registralmente con capacidad para otorgar el derecho real del que se tratase; d) que el adquirente inscriba su derecho; y e) que ni de los asientos registrales ni de*

los títulos inscritos en los Registros Públicos resulten causas que anulen, rescindan o resuelvan el derecho del otorgante”

Además, expresa que el acreedor hipotecario no actuó con una diligencia mínima necesaria, en merito que estaba en la posibilidad de verificar que el deudor hipotecario tenía la condición de casado. Para lo cual, comparte expresamente los fundamentos de la Sala Superior, sobre que el deudor hipotecario en un asiento anterior había declarado que tenía la condición de casado. En ese sentido, el acreedor hipotecario no tuvo una conducta mínima razonable, ya que pudo revisar fácilmente el mencionado asiento registral y tomar conocimiento.

31. Casación 2391-2018-Arequipa, del 15 de junio de 2021, sobre nulidad de acto jurídico y otras pretensiones

El fundamento décimo cuarto desarrolla que, no es adecuado limitar la aplicación del art. 2014 del CC solo al derecho de propiedad. El acreedor hipotecario no actuó con una diligencia ordinaria debida, en merito que estuvo en la condición suficiente de conocer la inexactitud del registro de bienes inmuebles, debido a que, si bien el deudor hipotecario figuraba como único propietario del predio, se debe tener en cuenta que este predio tenía otros titulares que se encontraban inscritos en el registro de sucesión intestada de uno de los miembros de la fenecida sociedad conyugal propietaria.

32. Casación 3447-2018-Lambayeque, del 17 de junio de 2021, sobre nulidad de acto jurídico.

Fecha del acto jurídico cuestionado: 27 de abril del 2015. El fundamento decimo primero desarrolla que, los adquirientes no se encuentran amparados por el art. 2014 del CC, en merito que estos conocían la inexactitud del registro, al tener conocimiento sobre el derecho de propiedad del demandante, debido a que los adquirientes fueron notificados previamente de un proceso judicial donde se venía discutiendo el mejor derecho de propiedad del predio, y dentro de los medios

probatorios se encontraba presente una escritura pública que acreditaba la propiedad del demandante.

33. Casación 80-2020-Lima, del 26 de agosto del 2021, sobre mejor derecho de propiedad.

El fundamento décimo segundo desarrolla que, la Sala Superior ha cometido un error al desvirtuar la buena fe registral de los adquirentes en merito que, no se ha acreditado de forma óptima que los adquirentes hayan conocido que el demandante era propietario del predio, pese a que en una declaración de parte en otro proceso uno de los demandantes sabía que algunos puestos tenían propietarios. Para la Corte Suprema, esta declaración no fundamenta una mala fe, debido a que el predio está constituido por varios puestos, y el adquirente a no hacer mención expresa del puesto del demandante no genera ningún vínculo. (no diligencia)

Observación: en esta casación en ningún momento menciona la diligencia ordinaria mínima o algún aspecto relacionado a la revisión de la posesión del predio, por el contrario, pese a existir un indicador claro sobre la presencia de varios propietarios, no es tomado en cuenta.

34. Casación 448-2019-Lima Este, del 07 de octubre de 2021, sobre nulidad de acto jurídico

El fundamento noveno desarrolla que, la Sala Superior inobservo los pronunciamientos de diversas ejecutorias supremas donde se hace mención que la buena fe registral no solo está relacionado a la información registral, sino que esta también abarca la verificación de la buena fe desde el inicio de la celebración del acto jurídico hasta su inscripción. Además, se cita la Casación N°3505-2018-Puno, la cual señala en su fundamento 4.5 que el comprador de buena fe, es aquel que tiene una conducta diligente, procediendo a revisar la posesión del predio y en que condición se encuentra.

El fundamento decimo desarrolla que, la Sala Superior incurrió en error al considerar que el adquiriente obro con buena fe registral, por el solo hecho de haber revisado la partida registral y visitar el predio, pese a que este se encontraba posesionado por otra persona, quien por palabras del vendedor solo era un cuidador. Este último hecho desvirtúa la buena fe registral del adquiriente, pues no realizo las indagaciones mínimas sobre este posesionario y solo confió en las palabras del vendedor que era un cuidador.

35. Casación 78-2019-Lima Sur, del 16 de noviembre de 2021, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento octavo desarrolla que, citando la casación 1645-2016-Arequipa, el tercero adquiriente que busque la protección del art. 2014 del CC, se le debe exigir una conducta diligente, que impone deberes elementales de verificación e información, no siendo suficiente la revisión de la información del registro y la simple alegación de ignorancia de la realidad extra registral.

36. Casación 88-2020-Lima Este, del 02 de diciembre de 2021, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento 3.2 desarrolla que, el principio del art. 2014 del CC tiene los siguientes requisitos: *“(i) adquisición de un derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo; (ii) adquisición de buena fe; (iii) adquisición a título oneroso; (iv) adquisición debe ser inscrita; y (v) luego de inscrita la adquisición se anule, rescinda, cancele o resuelva la adquisición del otorgante, por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan”*

Posteriormente desarrolla que, los terceros adquirientes con buena fe registral conservan su derecho en merito al principio de legitimación, el cual a su vez garantiza la seguridad y confianza en el registro. Refiere que, el Tribunal Constitucional en el expediente 0018-2015-PI/TC ha desarrollado que la buena fe registral incluye un actuar diligente. Además, menciona que la buena fe del

adquiriente se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro o haya realizado un actuar diligente en defensa de sus intereses.

37. Casación 2915-2020-Tumbes, del 20 de enero de 2022, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento 9.2 desarrolla que, si bien los hechos materia de casación son anteriores a la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente 0018-2015-PI/TC, su contenido interpretativo es útil para la resolver el presente caso. Resalta su criterio de interpretación e incluso menciona que debe extenderse ha hecho anteriores de la modificación del art. 2014 del CC, debido a su leve variación, por lo cual se debe exigir al adquiriente el despliegue de una conducta diligente y prudente, aspecto que involucra la revisión de la posesión y a que título se posee el inmueble.

38. Casación 6083-2018-Lima Este, del 17 de febrero del 2022, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento décimo cuarto desarrolla que, si los adquirientes hubiesen desplegado una conducta diligente hubiesen podido conocer que el predio que adquirieron por escritura pública fue previamente entregado en propiedad a otra persona, más aún si en el artículo primero de dicho documento consta la entrega de 56 predios en base a un proceso judicial. Pese a esta información los adquirientes, en ningún momento solicitaron información a la asociación sobre tales predios, como tampoco existe constancia que esta información se les fue negada.

39. Casación 5638-2017-Lima, del 08 de marzo de 2022, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento octavo desarrolla que, la buena fe registral del adquiriente no ha sido desvirtuada, en merito que no se ha acreditado que haya conocido de la condición de bien social del predio, en merito que este figuraba como un bien con único propietario de estado civil soltero. Los actos posteriores de rectificación son de fecha posterior a la adquisición.

40. Casación 13290-2019-Huaura, del 05 de abril de 2022, sobre nulidad de acto jurídico

Fecha del acto jurídico cuestionado: 11 de mayo del 2015. El fundamento 4.9 desarrolla que, la Sala Superior ha aplicado incorrectamente el art. 2014 del CC, en merito que este principio no puede ser aplicado de forma absoluta, ya que acepta prueba en contrario. La buena fe registral subsiste mientras los hechos que rodean la adquisición hagan presumir que el adquirente no obro de buena fe y desconocía de la inexactitud del registro. La Corte Suprema de forma reiterada y uniforme ha establecido que la buena fe registral exige un mínimo de diligencia de los adquirentes, aspecto no observado por la Sala Superior, quien no ha valorado adecuadamente la posesión del demandante.

El fundamento 4.10 desarrolla que, se debe tener en cuenta el desarrollo de la buena fe registral conforme la sentencia recaída en el expediente 0018-2015-PI/TC, donde el Tribunal Constitucional en su fundamento 52 ha señalado que el adquirente debe desplegar una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto hasta su inscripción.

41. Casación 5495-2018-Huaura, del 20 de junio de 2022, sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento 10 desarrolla que, la Sala Superior ha cometido deficiencias al aplicar el art. 2014 del CC en favor del adquirente, en merito que no ha valorado adecuadamente: a) la información registral no hace mención sobre la construcción sobre el inmueble, ya que si se confía en el registro este también debería información completa sobre el predio; y, b) no se analizó las respuestas dadas por el adquirente, quien en la audiencia de pruebas declaro que conocía que la demandante vivía en el inmueble.

42. Casación 2436-2021-Junin, del 09 de junio del 2022 sobre nulidad de acto jurídico.

El fundamento 4.4 desarrolla que, el art. 2014 del CC en ocasiones impone una conducta activa, dependiendo de cada caso en particular. En el presente caso, el predio se encuentra destinado a ser un relleno sanitario, la aplicación de la fe pública registral tendrá un efecto directo en la sociedad. La buena fe registral puede ceder frente a la manifiesta importancia de la publicidad posesoria.

El fundamento 4.7 desarrolla que, el acreedor hipotecario no se encuentra protegido por el art. 2014 del CC en merito que no actuó con una diligencia mínima necesaria, en virtud de la calidad especial del predio, la titularidad de contribuyentes y la verosimilitud de la posesión, debido a que el demandante se encontraba en posesión mediata e inmediata de parte del inmueble.

Tabla 2.

Síntesis de las casaciones analizadas.

Casación	Buena fe activa	Síntesis del fundamento
1459-2015-Lima	No	No es necesaria la revisión de la posesión. El adquirente debe confiar en el registro.
11620-2016-Junín	Si	El adquirente debe verificar la realidad fáctica del predio.
4323-2016-Moquegua	Otros (buena fe)	No se puede beneficiar de la buena fe registral a los compradores que conocen la inexactitud del registro.
2130-2017-Junín	Si	El adquirente para acreditar la buena fe debe realizar actos de diligencia mínima.
4088-2017-Lima	Si	La posesión quiebra la buena fe registral, el adquirente mínimamente debe visitar el inmueble y ver quien tiene la posesión.
4002-2016-Cusco	Si	La buena fe del adquirente se desvirtúa cuando este no tiene una mínima diligencia en determinar las posibles inexactitudes del registro.
830-2016-Lima	Otros (buena fe)	El acreedor hipotecario no actuó con buena fe debido que no tuvo una conducta correcta, legal y honesta, pues resulta evidente que conocía la inexactitud registral.
3403-2017-Lima	Si	La buena fe del art. 2014 del CC se basa en una buena fe creencia y diligencia.
2238-2017-Ica	Si	El adquirente actuó de buena fe en merito que tomó posesión del bien inmueble.
2869-2017-La Libertad	Otros (buena fe)	No se puede sostener la buena fe de un adquirente que tiene la misma residencia que su transferente, pues tiene la posibilidad de conocer la realidad extraregistral.

1737-2018-Callao	Si	Los adquirentes no solo deben revisar del registro sino también actuar con una diligencia ordinaria, teniendo principal importancia la revisión de la posesión del predio y bajo que título se posee.
5867-2017-Lima	Otros (buena fe, causa registro)	El adquirente pierde la buena fe, si al momento de adquirir el predio ya existía una anotación de demanda de nulidad de acto jurídico.
26842-2017-Tacna	Otros (buena fe)	El adquirente desarrolla una inscripción de mala fe cuando conoce la inexactitud del registro.
3214-2018-Lima	Otros (buena fe, causa registro)	El adquirente pierde la buena fe, si al momento de adquirir el predio ya existía una anotación de demanda de prescripción adquisitiva.
1159-2016-del Santa	No	La buena fe se presume, quien quiera contradecirla deberá probarlo de forma concluyente. No es necesaria la revisión de facultades de disposición, transferencias consecutivas o un precio inferior al comercial.
5247-2017-Ucayali	No	La buena fe se presume, quien quiera contradecirla deberá probarlo de forma concluyente.
3482-2018-Ica	Otros (buena fe, causa registro)	El adquirente de un predio que tiene inscrito una medida cautelar de embargo no podrá gozar de buena fe registral, al tener conocimiento efectivo de la realidad registral.
3345-2018-Ica	Otros (buena fe)	Es erróneo establecer que la buena fe solo se limita a la revisión de la inscripción registral.
2288-2018-Cusco	Otros (buena fe, causa registro)	No puede argumentar buena fe quien tiene conocimiento de la inscripción de una medida cautelar de anotación de demanda de nulidad de acto jurídico.
1673-2019-Callao	No	El adquirente mantiene la buena fe, si no ha revisado los títulos archivados, debido a que no le es aplicable la modificación normativa del año 2015.
3376-2018-Lima Este	No	No se puede atribuir mala fe registral a un adquirente, por el hecho que conocía que el predio se encontraba en posesión de una persona diferente a su transferente.
1412-2018-Lima Norte	Si	Diversas ejecutorias supremas y la mayoría de la doctrina, consideran que la posesión quiebra la buena fe registral, todo adquirente debe tener la mínima diligencia de verificar la posesión del predio.
3505-2018-Puno	Si	El adquirente para cumplir con la buena fe del art. 2014 del CC debe tener conducta diligente, siendo lo mínimo que se le puede pedir es que verifique la posesión del predio y en que condición se encuentra.
2188-2018-Lambayeque	No	No desvirtúa la buena fe del adquirente, si en el registro de contribuyente municipal aparece un nombre diferente al transferente, solo basta la revisión de la publicidad registral.
2063-2018-Huaura	Otros (buena fe)	En base a la exposición de motivos del Código Civil, menciona que la buena fe se desvirtúa por hechos que

		forzosamente debió conocer el adquirente o en todo caso una ignorancia imposible de sustentar.
2438-2018-San Martín	Si	La buena fe del art. 2014 del CC requiere que el tercero revise los asientos registrales como los títulos archivados.
2468-2018-Tacna	Otros (buena fe)	La simple declaración de un testigo no es suficiente para desvirtuar la buena fe del tercero adquirente, más aún si no presenta alguna prueba que acredite el conocimiento extraregstral.
2102-2018-Arequipa	Si	No basta la simple ignorancia, el tercero debe tener una buena fe activa, realizando una investigación ordinaria sobre la verosimilitud de la realidad objetiva.
801-2018-Lima	Si	Se desvirtúa la buena fe registral del adquirente cuando este no ha tenido la diligencia mínima ordinaria.
1272-2018-Huánuco	Si	El acreedor hipotecario no actuó con una diligencia mínima necesaria.
2391-2018-Arequipa	Si	El acreedor hipotecario no actuó con una diligencia ordinaria debida.
3447-2018-Lambayeque	Otros (buena fe)	Los adquirentes no se encuentran amparados por el art. 2014 del CC, en merito que estos conocían la inexactitud del registro.
80-2020-Lima	No	No se ha acreditado de forma óptima que los adquirentes hayan conocido que el demandante era propietario del predio, pese a que en una declaración de parte en otro proceso uno de los demandantes sabía que algunos puestos tenían propietarios.
448-2019-Lima	Si	El comprador de buena fe, es aquel que tiene una conducta diligente, procediendo a revisar la posesión del predio y en que condición se encuentra.
78-2019-Lima Sur	Si	El tercero adquirente que busque la protección del art. 2014 del CC, debe desarrollar una conducta diligente
88-2020-Lima Este	Si	El Tribunal Constitucional en el expediente 0018-2015-PI/TC ha desarrollado que la buena fe registral incluye un actuar diligente.
2915-2020-Tumbes	Si	Resalta que el criterio de interpretación desarrollado por el TC en el expediente 0018-2015-PI/TC, debe extenderse incluso ha hecho anteriores de la modificación del art. 2014 del CC.
6083-2018-Lima Este	Si	Si los adquirentes hubiesen desplegado una conducta diligente hubiesen podido conocer que el predio que adquirieron por escritura pública fue previamente entregado en propiedad a otra persona.
5638-2017-Lima	Otros (buena fe)	La buena fe registral del adquirente no ha sido desvirtuada, en merito que no se ha acreditado que haya conocido de la condición de bien social del predio.
13290-2019-Huaura	Si	La Corte Suprema de forma reiterada y uniforme ha establecido que la buena fe registral exige un mínimo de diligencia de los adquirentes. Cita la sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el expediente 0018-2015-PI/TC.

5495-2018-Huaura	Otros (buena fe)	La Sala Superior ha cometido deficiencias al aplicar el art. 2014 del CC en favor del adquirente.
2436-2021-Junin	Si	El acreedor hipotecario no se encuentra protegido por el art. 2014 del CC en merito que no actuó con una diligencia mínima necesaria

Fuente: elaboración propia.

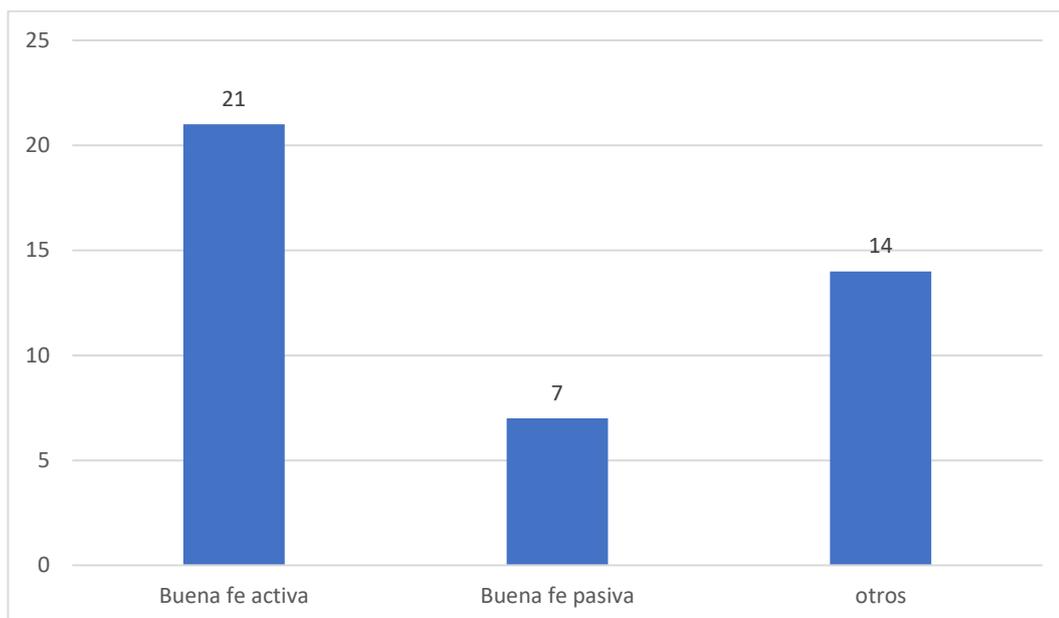


Figura 6.

Tendencia de la buena fe del art. 2014 en las casaciones analizadas.

Fuente: elaboración propia.

Esta tabla y figura demuestran que, las 42 casaciones tienen como punto de controversia el requisito de buena fe registral del art. 2014 del CC. De las cuales veintiún casaciones (11620-2016-Junín, 2130-2017-Junín, 4088-2017-Lima, 4002-2016-Cusco, 3403-2017-Lima, 2238-2017-Ica, 1737-2018-Callao, 1412-2018-Lima Norte, 3505-2018-Puno, 2438-2018-San Martín, 2102-2018-Arequipa, 801-2018-Lima, 1272-2018-Huánuco, 2391-2018-Arequipa, 448-2019-Lima, 78-2019-Lima Sur, 88-2020-Lima Este, 2915-2020-Tumbes, 6083-2018-Lima Este, 13290-2019-Huaura y 2436-2021-Junin) expresan que el requisito de buena fe del art. 2014 del CC, establece de forma expresa o tacita que el tercero adquirente debe tener una conducta diligente, que se resume principalmente en la revisión de los títulos archivados, la revisión física y la posesión del predio. Siete casaciones (1459-2015-

Lima, 1159-2016-del Santa, 5247-2017-Ucayali, 1673-2019-Callao, 3376-2018-Lima Este, 2188-2018-Lambayeque y 80-2020-Lima) desarrollan lo contrario, en merito que de forma expresa o tácita reducen la buena fe registral a la revisión solo de los aspectos registrales y que esta solo podría ser desvirtuada por una prueba directa que no deje duda alguna que el tercero conocía la inexactitud del registro. Catorce casaciones (4323-2016-Moquegua, 830-2016-Lima, 2869-2017-La Libertad, 5867-2017-Lima, 26842-2017-Tacna, 3214-2018-Lima, 3482-2018-Ica, 3345-2018-Ica, 2288-2018-Cusco, 2063-2018-Huaura, 2468-2018-Tacna, 3447-2018-Lambayeque, 5638-2017-Lima y 5495-2018-Huaura) no toman una posición expresa sobre la buena fe activa o pasiva, pero si resuelven en base a la buena fe relacionada al conocimiento extraregistral y las causas inscritas en el registro.

Tabla 3.

Requisitos del principio de buena fe pública registral, según las casaciones analizadas.

Casación	Requisitos comunes
1459-2015-Lima Sur	a) La adquisición debe ser a título oneroso.
1159-2016-del Santa	b) El adquirente debe actuar de buena fe hasta la inscripción de su derecho.
5867-2017-Lima Norte	c) El otorgante debe aparecer en el registro con capacidad de transferir el derecho.
2102-2018-Arequipa	d) El adquirente debe inscribir el derecho adquirido.
2438-2018-San Martín	e) No deberá aparecer en los asientos registrales ni en los títulos inscritos causa que anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante.
1272-2018-Huánuco	
88-2020-Lima Este	
2238-2017-Ica	f) El adquirente debe ser un tercero.
3403-2017-Lima Este	

Fuente: elaboración propia

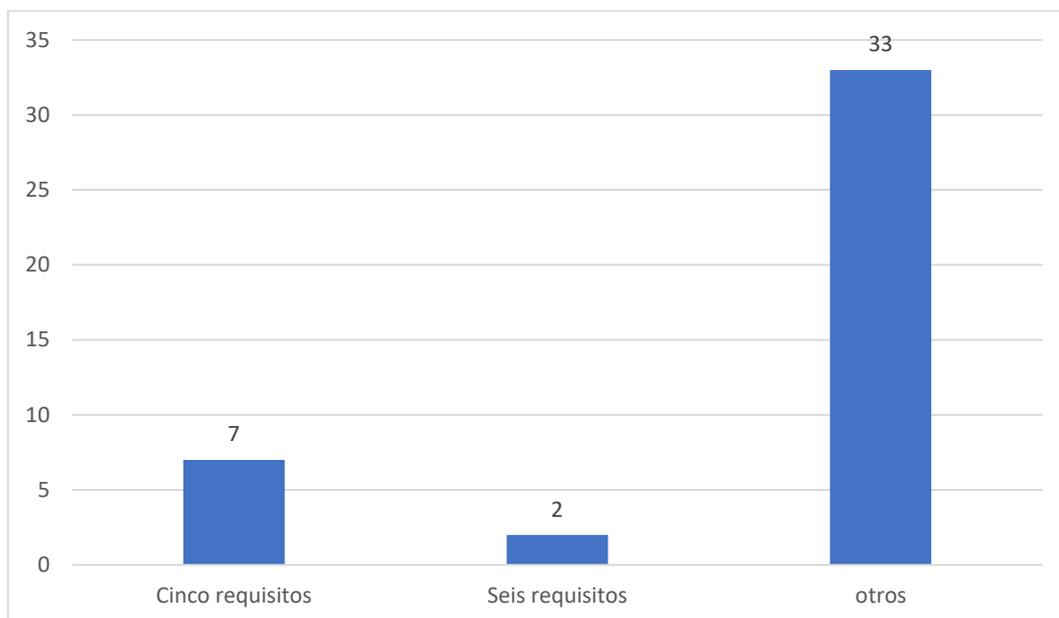


Figura 7.
Requisitos del principio de buena fe pública registral, según las casaciones analizadas
Fuente: elaboración propia

Esta tabla y figura describen que, solo nueve de las 42 casaciones han desarrollado de forma expresa los requisitos del art. 2014 del CC. Siete casaciones (1459-2015-Lima Sur, 1159-2016-del Santa, 5867-2017-Lima Norte, 2102-2018-Arequipa, 2438-2018-San Martín, 1272-2018-Huánuco y 88-2020-Lima Este) desarrollan que este principio tiene seis requisitos. Dos casaciones (2238-2017-Ica y 3403-2017-Lima Este) desarrollan que este principio tiene seis requisitos. 33 casaciones no desarrollaron los requisitos del mencionado principio. Cabe precisar que si bien existe una diferencia de un requisito entre estos dos grupos que desarrollaron los requisitos, esto no tiene mayor relevancia, en merito que el requisito adicional es que el beneficiario debe ser un tercero, aspecto que se sobreentiende en el grupo de las otras casaciones.

Análisis de las casaciones

Si bien se tomó las casaciones de los últimos seis años para analizar los últimos pronunciamientos de la Corte Suprema sobre el principio de buena fe pública registral y como se viene aplicando la Ley 30313. Durante dicho periodo se pudo

apreciar la existencia de 42 casaciones, las cuales, en su totalidad tienen desarrollo respecto al requisito de la buena fe registral. Por otro lado, solo dos casaciones (3447-2018-Lambayeque y 13290-2019-Huaura) se referían a hechos posteriores a la vigencia de la mencionada Ley 30313, publicada el 26 de marzo de 2015. Pero en estos dos casos no fue relevante en ningún sentido la modificación introducida, debido a que ninguno de ellos fue resuelto en aplicación a la exigencia de la revisión de los títulos archivados.

Sobre los requisitos

Como se puede apreciar de la tabla 03 y figura 07, las casaciones de la Corte Suprema han señalado que los requisitos del art. 2014 del CC son: a) la adquisición debe ser a título oneroso; b) el adquirente debe actuar de buena fe hasta la inscripción de su derecho; c) el otorgante debe aparecer en el registro con capacidad de transferir el derecho; d) el adquirente debe inscribir el derecho adquirido; e) no deberá aparecer en los asientos registrales ni en los títulos inscritos causa que anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante; y, f) El adquirente debe ser un tercero.

Si bien se han identificado 42 casaciones que aplican en menor o mayor medida el art. 2014 del CC, solo nueve casaciones han desarrollado los requisitos de esta norma. En la totalidad de casaciones se ha podido apreciar que los problemas en la aplicación de este principio han sido respecto al requisito de buena fe, donde la Corte Suprema tomo una posición expresa o tacita sobre la buena fe activa o pasiva, y en algunos otros solo se limitaron a la buena fe en relación al conocimiento extra registral o alguna causa patológica que figure en el registro.

Estas casaciones nos demuestran que el principal problema sobre la aplicación del principio de buena fe pública registral prácticamente se remite a determinar si se cumple el requisito de buena fe. En ese sentido, los otros requisitos son comúnmente cumplidos por los adquirentes, debido a que no existe conflicto o discusión judicial sobre la calidad de tercero, la onerosidad, capacidad registral del vendedor, la inscripción de la adquisición; se ha presentado tres casos donde la

discusión es sobre el requisito de alguna causa patológica inscrita en el registro, pero ha sido subsumida como un indicador de buena fe y no como un requisito independiente. En ese sentido, reafirmamos que el principal problema de la aplicación del art. 2014 del CC es determinar el cumplimiento de la buena fe registral.

Sobre la buena fe

Todas las casaciones en sus análisis de hecho y derecho han tenido como punto central la buena fe registral, y como se puede apreciar en la tabla 03 y figura 07 la buena fe desde el punto de vista de la Corte Suprema se puede agrupar en las casaciones que solo consideran necesario la revisión de las partidas registrales (buena fe pasiva) y otro grupo de casaciones que consideran que además el adquirente debe tener una conducta diligente ordinaria (buena fe activa).

Buena fe activa

Las casaciones que exigen una buena fe activa las encontramos en los distintos años analizados, pero su presencia se incrementa después de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional, donde expresa que los terceros adquirentes deben desplegar una conducta diligente y prudente. Curiosamente el mismo TC en dicha sentencia se basa en casaciones de la Corte Suprema para fundamentar la exigencia de esta buena fe. La presencia de este tipo de buena fe se encuentra en veintiún casaciones, a diferencia de la buena fe pasiva que se encuentra en siete casaciones.

Dentro de los principales actos que debe realizar el tercero adquirente para ser beneficiados con la buena fe registral tenemos:

a) Desplegar una conducta diligente, esta exigencia se encuentra de forma expresa en casi todas las casaciones, la cual se resume en que el adquirente no solo debe confiar en lo que publicita los asientos registrales, sino este debe tener una conducta activa frente a la realidad evidente, por lo cual debe desplegar una

conducta ordinaria de averiguación de que la realidad registral sea igual a la realidad extra registral.

b) Verificar la realidad fáctica del predio, se exige al adquirente que revise las condiciones fácticas del predio, si presenta construcción, el estado de la construcción, etc. señalando que un comprador diligente revisa que está comprando y en qué condiciones lo adquiere.

c) Verificar quien posee y a que título, la verificación fáctica del predio debe ser complementada con revisar si el predio se encuentra abandonado o alguien se encuentra en posesión. En caso el predio se encuentre en posesión por una persona diferente al vendedor se deberá indagar bajo que título posee esta persona.

d) Determinar las posibles inexactitudes del registro, también el adquirente deberá revisar la información que se pueda contar en otros registros, como puede ser el registro único de contribuyentes, servicio de agua, luz, etc. que pueda otorgar indicios que una persona diferente al vendedor se esté comportando como propietario.

e) Revisar los asientos registrales y los títulos archivados, en los casos antes de la ley 30313 no existe una obligación legal de revisión de los títulos archivados, pero el adquirente diligente no puede cerrar los ojos frente a la información que el mismo registro almacena. La revisión también incluye a los otros registros, debido a que puede ser que existan sucesiones intestadas, poderes, testamentos y demás actos inscritos en otros registros que no hayan sido inscritos en el registro de bienes inmuebles, provocando que se publicite información incompleta en los asientos del registro de bienes inmueble.

f) Tener en cuenta que los criterios desarrollados por el Tribunal Constitucional en la sentencia 207/2020 pueden ser aplicados a casos anteriores de la Ley 30313, esta indicación resulta bastante interesante, debido a que la Corte

Suprema establece de forma expresa que la forma de interpretación del art. 2014 del CC, puede ser aplicado a todos los casos donde se invoque el mencionado artículo. Es decir, que todo adquirente independientemente del tiempo donde haya ocurrido la adquisición debe desplegar una conducta diligente y prudente en la adquisición de un predio inscrito.

Buena fe pasiva

En los diferentes años analizados podemos encontrar casaciones que se remiten solo a una buena fe pasiva, pero su presencia se disminuye después de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional. La presencia de este tipo de buena fe se encuentra en solo siete casaciones, a diferencia de la buena fe activa que se encuentra en veintiún casaciones. Este tipo de buena fe registral contradice de forma directa las exigencias de la buena fe activa, por lo cual, su cumplimiento se limita prácticamente a la revisión de la información de los asientos registrales, no se le exige un conducta diligente o prudente. Para su cumplimiento:

a) No es necesaria la revisión de la posesión, debido a que esta no es parte de la transferencia de la propiedad y un hecho tan subjetivo como la posesión no puede estar por encima de la información del registro.

b) El adquirente debe confiar en el registro, la información del registro está por encima de otras fuentes de información, como la que puede provenir de fuente municipal, servicios básicos y los dichos por vecinos u otras personas.

c) La buena fe registral solo se desvirtúa con pruebas concluyentes que de forma óptima acrediten que el adquirente conocía la inexactitud del registro, no se puede desvirtuar la buena fe con medios de prueba poco concluyentes, la presunción de buena fe se basa en el registro, por lo cual solo medios certeros podrían contradecirla.

d) No es necesario la revisión de los títulos archivados en los casos anteriores a la vigencia de la Ley 30313, no existe la obligación legal de la revisión de los títulos archivados, el adquirente debe confiar en la información de los asientos registrales. Solo se puede exigir la revisión a los hechos posteriores a la vigencia de la Ley 30313.

Conclusión

El desarrollo del principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú no presenta uniformidad en sus pronunciamientos. Pese a esta realidad, se puede apreciar que existe una tendencia en establecer los requisitos de este principio en: a) título oneroso; b) buena fe; c) titularidad registral del otorgante; d) inscripción registral; y e) no existencia de causas patológicas en el registro. De todos estos requisitos, solo existe controversia en la interpretación del requisito de buena fe, pero tiene una tendencia en una interpretación que exige al tercero adquirente desarrollar una conducta diligente desde la negociación hasta la inscripción. Dicha tendencia se presenta con mayor incidencia desde la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

4.2.2 Tercera interrogante específica: resultados y discusión

¿Cuáles son los requisitos del principio de buena fe pública registral en el sistema registral de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?

El principio de buena fe pública registral

Este principio del derecho registral se sustenta en la necesidad, por no decir obligación, que tiene el Estado de brindar seguridad jurídica a las personas que adquieran bienes inmuebles inscritos, en base al cumplimiento de requisitos expresamente señalados en la ley.

Este principio se encuentra recogido en el art. 2014 del CC, cuya característica esencial es que un adquirente que cumpla los requisitos del principio “... mantiene su adquisición... aunque después se anule, rescinda, cancele o

resuelva el del otorgante...". Es decir, este principio conserva el derecho de los adquirentes, frente a patologías que extingan el derecho de su otorgante, algo que no podría ocurrir desde el derecho civil si excluyéramos las normas registrales.

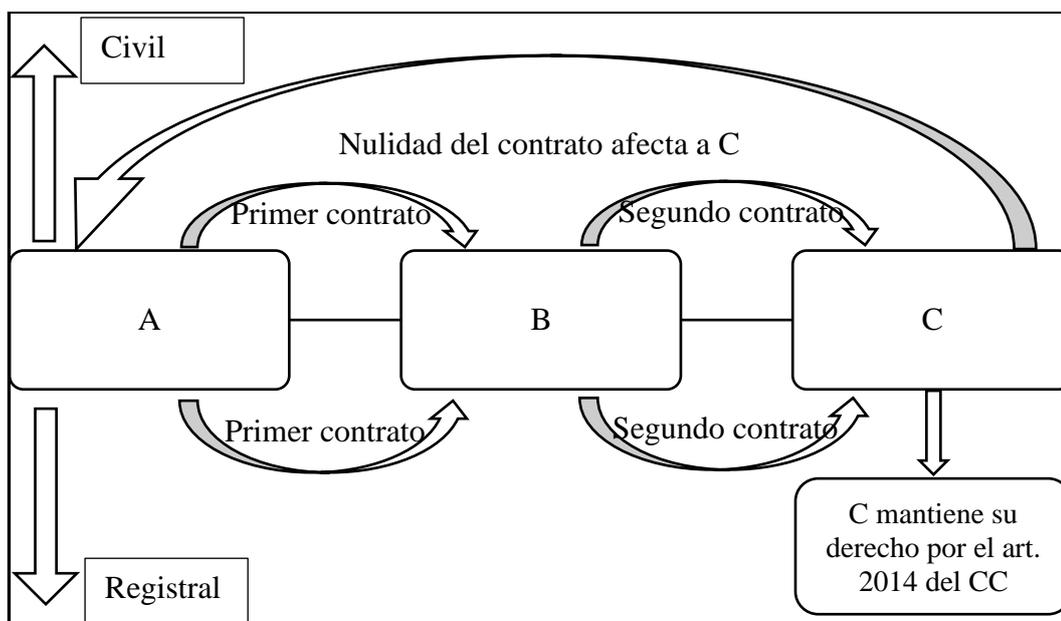


Figura 8.

Efectos de la nulidad del contrato del transferente frente al tercero adquirente.
Fuente: elaboración propia.

En la presente figura podemos apreciar que, las transferencias de la parte superior se desarrollan en un contexto del derecho civil, excluyendo el derecho registral. A vende un predio a B, después B vende el predio a C, si A posteriormente decidiera recuperar la propiedad del predio, esto sería posible mediante una secuencia de nulidades que se originaría con la nulidad del contrato AB, ante esto, el gran perjudicado sería C, quien perdería la propiedad del predio, sin tener culpa sobre la nulidad del contrato AB. Esta realidad generaría inseguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias. Pero si en el mismo ejemplo introducimos al derecho registral, si A vende un predio inscrito a B, después B vende a C (quien adquiere cumpliendo los requisitos del 2014 CC), si en algún momento A demandara la nulidad del contrato AB y accesoriamente el contrato BC. Ante esta demanda C utilizaría el art. 2014 del CC para defenderse. La posible nulidad del contrato entre AB no tendría ningún efecto en la adquisición de C.

Un sistema de transferencia de la propiedad predial inscrita debe caracterizarse por otorgar seguridad jurídica a los adquirentes, este es el rol que desempeña el art. 2014 del CC. Como apreciamos del ejemplo anterior un sistema de transferencia sin la existencia del principio de fe pública registral, generaría inseguridad jurídica en los adquirentes, debido a que sufrirían las consecuencias de actos jurídicos donde no han participado y no tienen conocimiento. En cambio, con la presencia de este principio, los adquirentes podrán afrontar con éxito las nulidades y demás patologías de los contratos de sus transferentes, siempre y cuando cumplan los requisitos de este principio.

Desde la doctrina nacional se tiene las siguientes apreciaciones sobre la fe pública registral. (Rimascca Huarancca 2015) la fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, debido a la protección que otorga a los terceros de buena fe que hayan adquirido un derecho en base a la publicidad que emita el registro. Por el lado de sus fundamentos (Gonzales Barrón 2016) menciona que tiene su fundamento en la protección de la apariencia. Por su parte (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020b) menciona que se fundamenta en la seguridad del tráfico inmobiliario.

En nuestro sistema registral, la fe pública registral sin lugar a dudas es una figura fundamental que busca proteger el tráfico inmobiliario, dar seguridad a los adquirentes que el derecho adquirido no se les será arrebatado. Si este principio no existiera en nuestra legislación, ninguna persona tendría la seguridad de su propiedad, debido a la posibilidad que aparezca una persona alegando la nulidad u otros defectos del contrato por la cual transfirió, buscando recuperar la propiedad del predio.

Como se aprecia, otro fundamento de la fe pública registral recae en la protección de la apariencia. El registro al ser un ente que tiene como función principal otorgar publicidad registral, genera la apariencia que los derechos que

publicita estén revestidos de certeza, eficacia y cognoscibilidad, provocando que las personas se sientan seguros en adquirir un predio en base a la información que publicita el registro.

Adquisición a non domino

Como pudimos ver de la figura 08, pese a que el contrato entre A y B fue declarado nulo, esto no afectó la adquisición de C. Esto no tendría sentido, si consideramos que, al declararse la nulidad del contrato entre A y B, B perdió la propiedad y en consecuencia la capacidad de disposición, por lo cual no pudo transferir ningún derecho a C. Ante este supuesto es que el principio de fe pública registral regula un supuesto de adquisición a non domino.

Sobre este tipo de adquisición (Gonzales Barrón 2016) menciona que las adquisiciones a non domino es la excepción a la regla, pues el sistema se basa en transferencias regulares, es decir del propietario al nuevo propietario. La fe pública registral es una modalidad de adquisición a non domino. (Campos Salazar 2020) la adquisición a non domino es excepcional, el Código Civil en pocos casos protege la apariencia, debido a que la confianza en la apariencia no es un principio general del derecho como si lo es la protección de la buena fe. (Varsi Rospigliosi 2019) esta forma de adquisición se basa en que el adquirente adquiere la propiedad de quien no es el propietario, se fundamenta principalmente en razones de seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.

Esta forma de adquisición sin duda alguna constituye una excepción a la regla, pues permite a una persona transferir la propiedad de un predio del cual no tiene capacidad de disposición. Tiene su fundamento en la apariencia que genera el registro mediante la publicidad registral. Esta es la forma como adquiere el tercero registral de buena fe del art. 2014, y por su carácter excepcional se requiere además el cumplimiento estricto de los demás requisitos para que se mantenga como adquirente.

Evolución del principio de buena fe pública registral

El principio de buena fe pública registral, ha tenido una constante evolución desde su aparición en el Código Civil de 1984 hasta la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional. Ante este escenario, los requisitos también han ido cambiando, de tal forma que cada vez es más difícil ser beneficiado con este requisito. Por lo cual, iniciaremos con un breve recorrido histórico de los requisitos de este principio para finalizar con el análisis de los requisitos actuales.

En el Código Civil de 1984 encontramos la redacción original del principio de buena fe pública registral, y en consecuencia sus requisitos originales *“El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos”. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”* (resaltado agregado).

La aplicación de este principio en los primeros años era casi automática, en merito que solo se debía cumplir con los requisitos y nada más. El requisito más controvertido fue el que hacía referencia a *“causas que no consten en los registros públicos”*, ya que la doctrina estaba dividida en su interpretación, un sector argumentaba que esta frase solo se refería a los asientos registrales, mientras el otro sector señalaba que esta incluía a los títulos archivados, la primera forma de interpretación era la más aplicada en merito que estaba en el mismo sentido que el principio de publicidad (art. 2012 del CC), el principio de legitimación registral (art. 2013 del CC) y conforme los distintos Reglamentos Generales de los Registros Públicos (Acuerdo de la Corte Suprema de fecha 16 de mayo de 1968, Resolución N° 079-2005-SUNARP-SN y Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN)

Posteriormente, este principio empezó a ser utilizado como una forma de consolidar adquisiciones fraudulentas u obtener ventajas indebidas, por lo que cada

vez era más común que los jueces empiecen a interpretar de una forma más restrictiva el requisito de buena fe y la interpretación del término “*registros públicos*”. En ese sentido, la buena fe dejó de ser una conducta pasiva que se basaba en el simple desconocimiento de la realidad extraregstral, para ser una conducta activa que exigía un mínimo de diligencia, que se basaba en la revisión de la posesión y el estado físico del predio; y respecto a la revisión del registro, dejó de limitarse su revisión a los asientos registrales para expandirse hasta los títulos archivados.

En el año 2015 se publicó la Ley 30313, la cual modificó el principio de buena fe pública registral. El término general de los “*registros públicos*” fue modificado por “... *en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustenta*”, lo que en los juzgados se venía aplicando, el legislador vio por conveniente positivizarlo. Además, la interpretación del requisito de buena fe cada vez era más relacionada con el deber de una actuación diligente del adquirente en la revisión de la posesión del predio y bajo que título se poseía.

En el año 2020, el Tribunal Constitucional emitió la sentencia 207/2020, en el “*Caso del Tercero de Buena Fe*”, en el inciso 2 del fallo, señala en los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad, el tercero solo gozará de buena fe en caso de “*haber desplegado una conducta diligente y prudente... además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014...*”, mientras en el inciso 3 señala que “*en caso el propietario original ... se encuentre en situación de especial vulnerabilidad...requiere una motivación cualificada*”. Como se puede apreciar de esta sentencia, en caso de falsificación o suplantación, se ha agregado nuevos requisitos, como son: a) tener una conducta diligente y prudente; y, b) tener en cuenta alguna condición de especial vulnerabilidad del propietario original.

Después de este resumen histórico de la evolución del principio de buena fe pública registral, hemos apreciado el rigor cada vez más duro en la aplicación de

este principio, y como el Tribunal Constitucional ha creado un nuevo tercero, que además de cumplir con los requisitos del art. 2014 del CC, deberá cumplir con los requisitos señalados en el párrafo anterior. Ahora iniciaremos con determinar con exactitud los requisitos exigidos por este principio y su contenido, para lo cual citaremos a los más destacados juristas y las últimas casaciones de este tema.

(Gonzales Barrón 2016) señala los siguientes requisitos: a) presupuesto: la existencia de un tercero; b) elemento de esencia: título válido; c) elemento de tráfico: título oneroso; d) elemento de legitimidad: confianza en el registro; e) elemento subjetivo: buena fe; f) elemento de no contradicción: no consta en el registro las causales de nulidad o ineficacia; y, g) elemento de legitimidad concretada: inscripción del propio título.

(Pasco Arauco 2020b) señala los siguientes requisitos: a) tener la condición de tercero; b) haber contratado sobre la base del registro; c) haber adquirido mediante un contrato válido; c) haber adquirido mediante un contrato oneroso; d) haber actuado de buena fe; y e) haber inscrito su adquisición.

(Aliaga Huaripata and Mendoza del Maestro 2020b) señalan los siguientes requisitos: a) adquisición de derechos a título oneroso; b) legitimación de las inscripciones; c) confianza; d) buena fe; y e) inexactitud registral.

De la tabla 03 y figura 07, se ha apreciado que la Corte Suprema ha señalado los siguientes requisitos: a) la adquisición debe ser a título oneroso; b) el adquirente debe actuar de buena fe hasta la inscripción de su derecho; c) el otorgante debe aparecer en el registro con capacidad de transferir el derecho; d) el adquirente debe inscribir el derecho adquirido; e) no deberá aparecer en los asientos registrales ni en los títulos inscritos causa que anule, rescinda o resuelva el derecho del otorgante; y, f) el adquirente debe ser un tercero.

Como se puede apreciar la ley, doctrina y jurisprudencia coinciden en gran medida sobre los requisitos del principio de fe pública registral. Si bien Gonzales Barrón presenta siete requisitos, estos coinciden con los cinco requisitos señalados por Pasco Arauco, Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro; Así mismo, estos requisitos también coinciden con las casaciones mencionadas. No debemos darle mayor importancia si se presenta uno o dos requisitos más, como tampoco a las diferentes denominaciones, debido a que en esencia son los mismos requisitos en todos los casos, solo que en algunos casos subdividen un requisito, como es el caso del tercero y la revisión del registro.

Hasta el momento solo se ha descrito los requisitos que se pueden encontrar en la ley, doctrina y jurisprudencia. Ahora se procederá a llenarlos de contenido, conforme la opinión de la doctrina y la jurisprudencia.

Ser un tercero

Este requisito exige que la persona que busque la protección de la fe pública registral sea una tercero respecto al contrato viciado (Gonzales Barrón 2016). Para que exista este tercero, se necesita de la existencia de dos contratos consecutivos, en el primer contrato no deberá participar el adquiriente del segundo contrato (Pasco Arauco 2020b). En ese sentido, debemos tener presente que no cualquier tercero será aquella persona beneficiada con este principio, sino aquel que no participo en la relación jurídica sustantiva del primer contrato, en merito que este tercero solo debe tener participación en el segundo contrato, donde adquiere la propiedad. Para mejor explicación observar la siguiente figura.

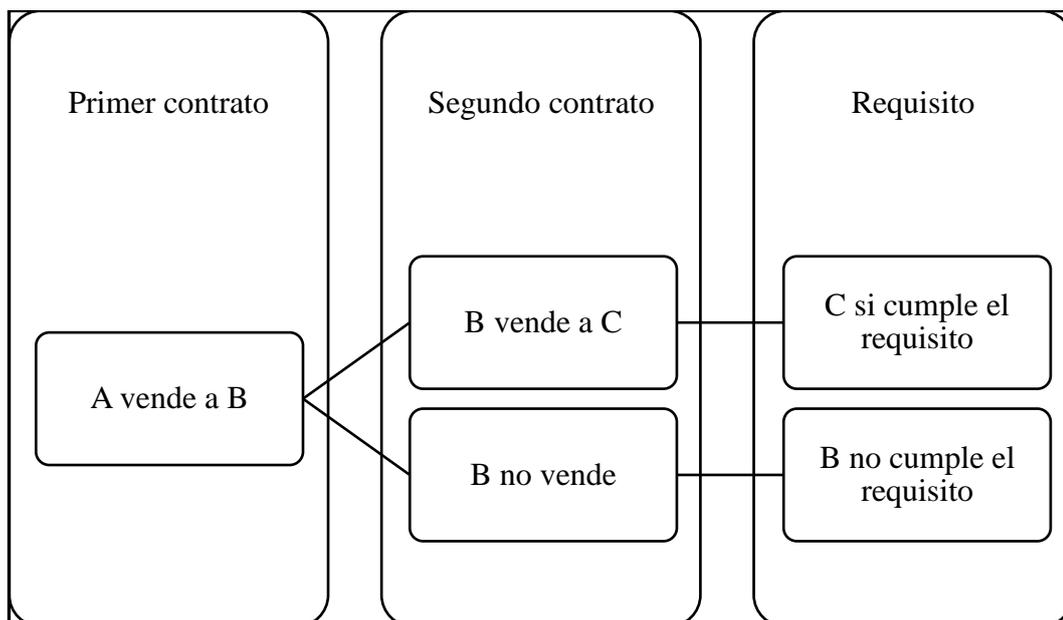


Figura 9.
Requisito para ser un tercero conforme el art. 2014 del CC.
Fuente: elaboración propia.

En la presente figura se aprecia que, en el primer contrato de compraventa, A transfiere su derecho de propiedad a B, siendo las únicas partes, cualquier otra persona es un tercero. En la línea superior se celebra un segundo contrato de compraventa, donde B transfiere su derecho de propiedad a C. En este caso, C es el legítimo propietario y a la vez un tercero respecto al contrato celebrado entre A y B. Ante la posibilidad que A demande la nulidad del contrato celebrado con B, y accesoriamente la nulidad del contrato entre B y C, este último cumplirá con el requisito de ser el tercero que requiere este requisito. En la línea inferior no existe un segundo contrato, por lo cual B no podría buscar protección de este principio, en merito que no cumple con el requisito de ser un tercero.

Adquisición mediante un contrato valido

Es esencial que el contrato celebrado entre el tercero adquirente y el transferente sea válido, debido a que el registro no convalida actos nulos. La fe pública registral purificara la falta de poder de disposición del transferente (Gonzales Barrón 2016). Cuando se menciona que el contrato del tercero adquirente debe ser valido, no significa que deba ser pulcro, debido a que este contrato comúnmente está afectado

por ineficacia, en merito a la falta de poder de disposición del transferente (Pasco Arauco 2020b).

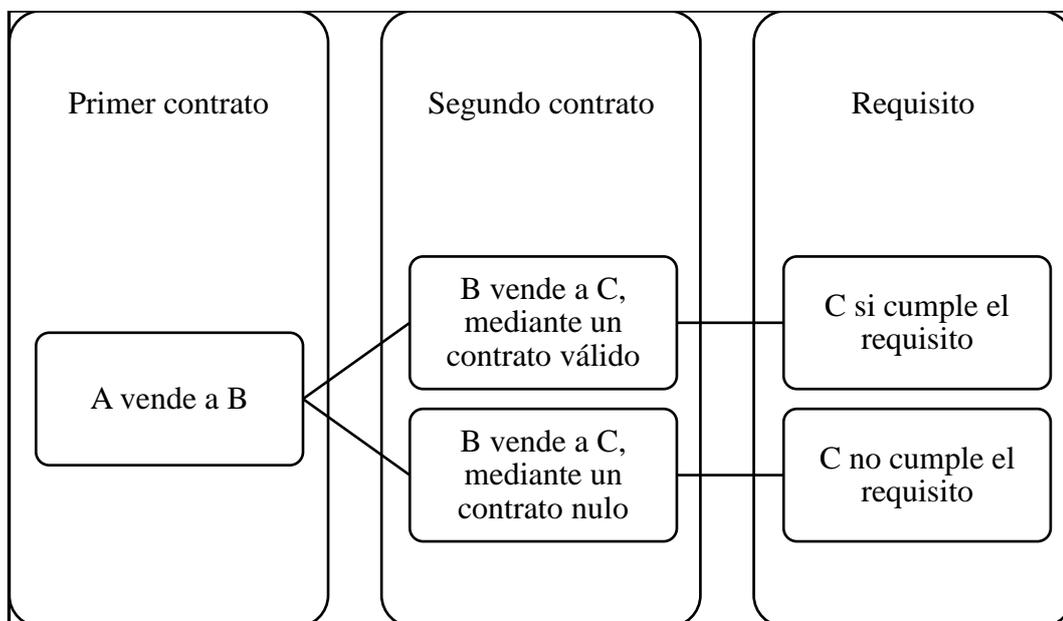


Figura 10.

Requisito de contrato valido conforme el art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

En la presente figura se aprecia que, en la línea superior el contrato celebrado entre B y C es válido, no contiene ningún vicio de nulidad, pero en el supuesto que el contrato entre A y B sea nulo, una consecuencia sería que B pierda el poder de disposición, generando que el contrato entre B y C resulte ineficaz, pero a diferencia de la invalidez, el registro si puede convalidar este defecto por ser un contrato valido, en merito al mismo art. 2014 del CC. En la línea inferior, si el contrato entre A y B resultara nulo, y también el contrato celebrado entre B y C tenga un causal de nulidad, C no podría ser beneficiado con este principio en merito que no cumpliría con este requisito, debido a que el registro no convalida actos nulos de acuerdo al art. 2013 del CC.

Adquisición a título oneroso

El negocio debe ser a título oneroso, ambas partes deben sacrificar parte de su patrimonio para obtener también un provecho patrimonial, se descarta los contratos a título gratuito (Gonzales Barrón 2016). El tercero adquirente deberá entregar una contraprestación que pueda ser valorada económicamente a favor del transferente, debe haber un sacrificio económico por parte del adquirente. La protección de los títulos onerosos y no de los títulos gratuitos resulta un criterio acertado, pues merece mayor protección quien se ve perjudicado patrimonialmente de quien no. (Pasco Arauco 2020b).

Cuando se hace mención que la adquisición debe ser a título oneroso, no significa que la contraprestación deba ser específicamente en dinero en efectivo, pues el adquirente podrá otorgar algún otro bien, como podría ser el caso la entrega de otro predio, vehículos, joyas, muebles y cualquier otro bien que pueda ser valorado económicamente.

Respecto a la no protección de las adquisiciones a título gratuito, se concuerda con Pasco Arauco. Debido a que el principio de fe pública registral, al buscar proteger al tercero adquirente frente al propietario original, el derecho debe buscar ocasionar el menor daño, en ese sentido este principio opera excepcionalmente y bajo estricto cumplimiento de sus requisitos. En ese sentido, no podría protegerse a una persona que no ha sacrificado parte de su patrimonio y perjudicar a una persona que si sufrió una disminución de su patrimonio.

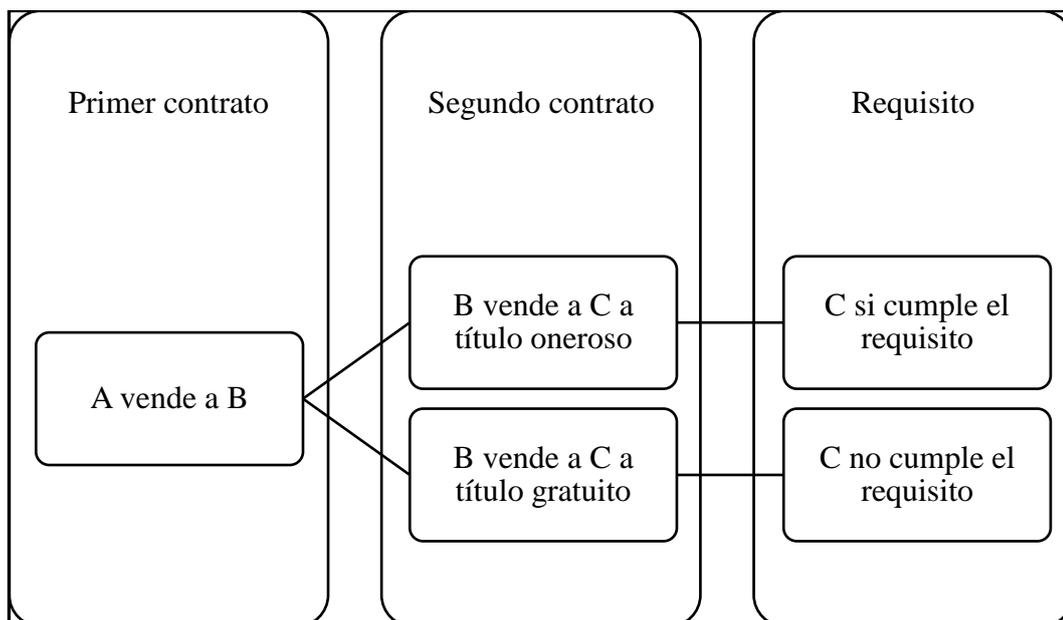


Figura 11.

Requisito de título oneroso conforme el art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

En la presente figura se aprecia que, en la línea superior si A demanda la nulidad del contrato con B, pero B ya había transferido su derecho a C mediante un contrato a título oneroso, C cumpliría con el presente requisito y estaría protegido por la fe pública registral. Pero en la línea inferior si el contrato celebrado entre B y C hubiese sido a título gratuito, C no cumpliría con este requisito, por lo cual A podría recuperar la propiedad del predio.

Adquisición en base a la información registral

Este principio tiene dos dimensiones marcadas, la primera es sobre la revisión de la titularidad del predio y la segunda es sobre la revisión que en la partida registral no exista alguna causa patológica del primer contrato.

Revisión de la titularidad

El tercero adquirente que busca protección debe confiar en un elemento objetivo que le otorgue certeza o un alto grado de verosimilitud que el transferente es el verdadero propietario del predio, este elemento objetivo lo constituye la publicidad

registral que emite el registro (Gonzales Barrón 2016). Si el tercero no tuvo la diligencia de contratar con la persona que el registro publicita como titular, deberá soportar las consecuencias e incluso la pérdida de su derecho (Pasco Arauco 2020b).

El registro tiene una función elemental que es emitir publicidad registral para otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Las inscripciones registrales están garantizadas por todo el sistema registral, constituye un medio de mayor certeza sobre otros derechos no inscritos. Por lo cual, el tercero adquirente debe adquirir su derecho de la persona que el registro publicite como titular registral. Recordando que el principio de publicidad establece que todos conocen el contenido de los asientos, ninguna persona podría argumentar en contra de esto y señalar que adquirió un predio de una persona que no era el titular registral por desconocimiento o su convencimiento de que este era el legítimo propietario. Este principio solo opera si se adquiere de quien figura en el registro, caso contrario el principio no lo protegería.

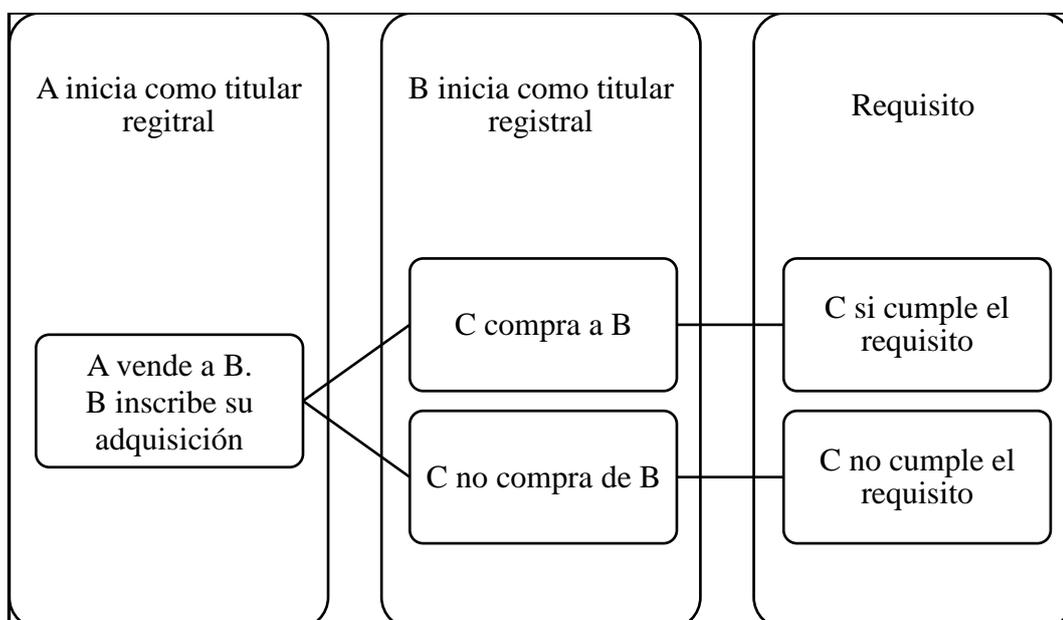


Figura 12.

Requisito de revisión de titularidad conforme el art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

En la presente figura se aprecia que, en la línea superior C compra a B, en merito que B figura en el registro como titular registral, cumpliendo el presente requisito. En la línea inferior C no compra a B, C celebra una compraventa con otra persona que dice ser el actual propietario, C al no adquirir la propiedad del titular registral no cumplirá con este requisito.

Revisión de causas inscritas que perjudicarían al tercero adquirente

Los vicios jurídicos que afectan al acto jurídico antecedente no pueden constar en el asiento registral ni en el título archivado (Gonzales Barrón 2016). En el asiento registral o título archivado no debe constar alguna causa que pueda desencadenar la nulidad del primer contrato, si esta existiera y aun así el tercero adquirente, hubiese celebrado la adquisición, asumirá las consecuencias que provengan del primer contrato (Pasco Arauco 2020b).

El adquirente conforme a este requisito debe revisar que en el registro no existan causas patológicas que puedan provocar la nulidad, rescisión, cancelación o resolución del título del otorgante, revisión que por exigencia legal del art. 2014 del CC incluye a los títulos archivados. En ese sentido, se podrán considerar como causas patológicas a las medidas cautelares de anotación de demanda que busque la extinción del título del propietario original, cláusulas resolutorias, retroventa y similares.

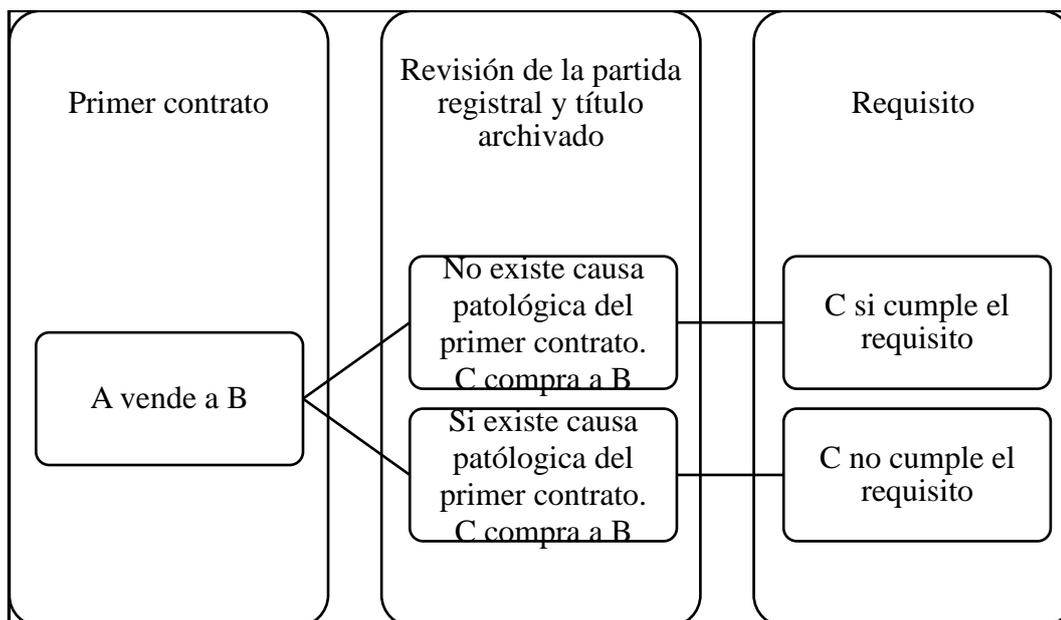


Figura 13.

Requisito de revisión de causas inscritas que perjudicarían al tercero adquirente conforme el art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

En la presente figura se aprecia que, en la línea superior, C compra B, pero antes de haber realizado este negocio jurídico, procedió a revisar que en la partida registral y los títulos archivados no figure alguna causa que pueda afectarlo, cumpliendo con el presente requisito. En la línea inferior, C compra B, pero no revisa la partida registral ni los títulos archivados, pudiendo existir alguna anotación de demanda o cláusula contractual que genere que la propiedad retorne a A, C al no cumplir con este requisito, A podría recuperar la propiedad.

Revisión de títulos archivados

Como se hizo mención, la redacción original del art. 2014 del CC no exigía la revisión de los títulos archivados, pero esta práctica cada vez se hacía más popular por la propia seguridad de los adquirentes y la exigencia de los jueces. Posteriormente en el contexto de la presencia de mafias que se dedicaban a los fraudes inmobiliarios se emitió la Ley 30313, la cual modificó el mencionado artículo y se estableció expresamente la revisión de los títulos archivados.

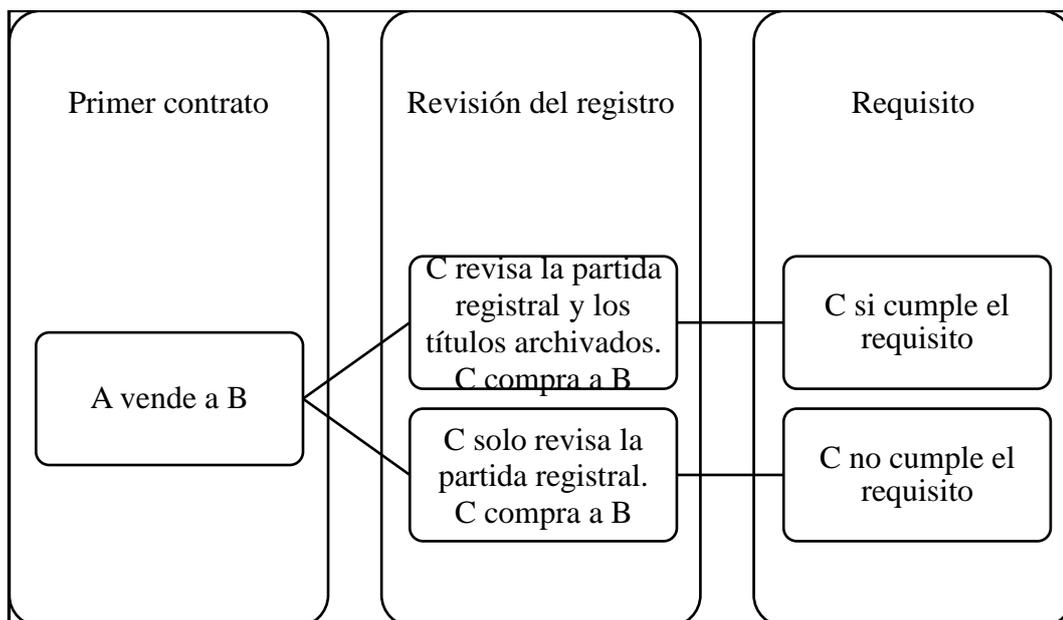


Figura 14.

Requisito de los títulos archivados conforme el art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

En la presente figura se aprecia que, en la línea superior, C compra B, pero antes de haber realizado este negocio jurídico, procedió a revisar que en la partida registral y los títulos archivados no exista alguna discrepancia con la realidad extraregistral y que el asiento registral represente correctamente el título archivado que lo sustenta, cumpliendo con el presente requisito. En la línea inferior, C compra a B, pero solo revisa la partida registral y no los títulos archivados, incumpliendo con este requisito. Ante la posibilidad de un título contenga una cláusula de resolución del contrato por falta de pago, una demanda de nulidad de acto jurídico, mejor derecho de propiedad, prescripción adquisitiva, etc. pero que no hubiese sido inscrita o fue inscrita incorrectamente, C no podría alegar desconocimiento y confianza en el registro, por lo que podría perder la propiedad.

Actuación de buena fe

Si bien nadie duda que el tercero adquirente debe actuar con buena fe desde el inicio del negocio jurídico hasta la inscripción registral del mismo, para ser protegido por el art. 2014 del CC. Es también cierto que, en la jurisprudencia y

doctrina nacional no existe consenso sobre qué tipo de buena fe debe desplegar el adquirente. En ese contexto se ha desarrollado diferentes tipos de buena fe, desde una perspectiva general del derecho civil se pueden clasificar en buena fe objetiva y subjetiva, mientras desde una perspectiva específica del principio de fe pública registral se pueden clasificar en buena fe activa y pasiva.

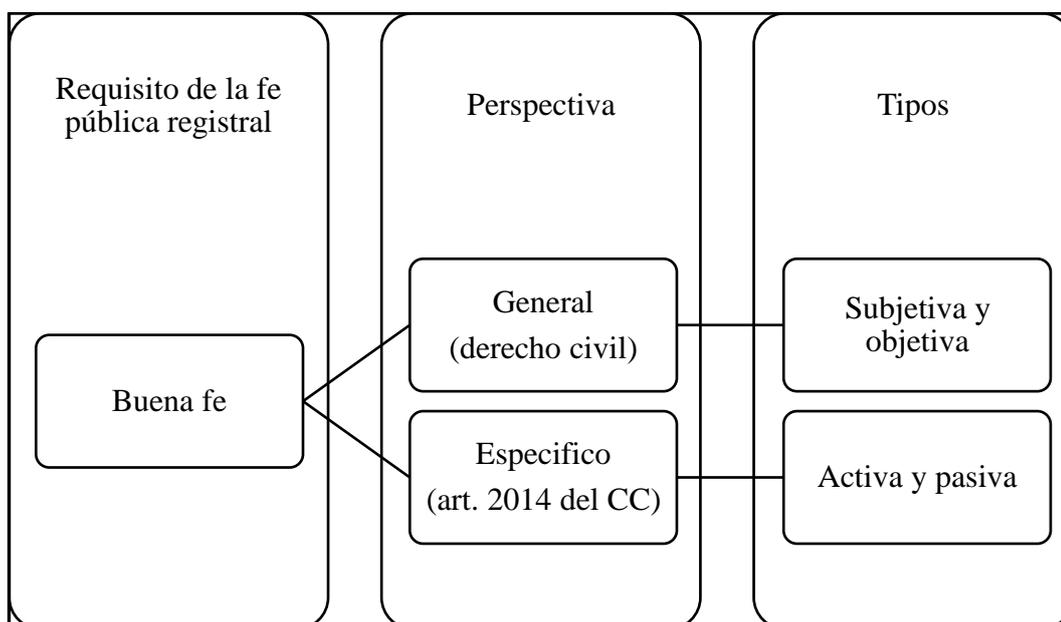


Figura 15.

La buena fe desde una perspectiva general y específica.

Fuente: elaboración propia.

Buena fe subjetiva y objetiva

(Samaniego Cornelio 2020) menciona que el Código Civil tiene 41 artículos diferentes que utilizan el término “buena fe”, pero no todos significan lo mismo. Estos pueden ser divididos en: a) buena fe subjetiva, cuando se basa en el nivel de conocimiento de una persona sobre determinada situación jurídica, es un estado psicológico de estar actuando correctamente; y, b) buena fe objetiva, cuando la ley establece un deber de conducta, no es la simple creencia. Teniendo presente que estos tipos de buena fe no se excluyen, debido a que pueden complementarse.

Esta apreciación resulta bastante interesante, debido que la buena fe del tercero registral, ha tenido una evolución interpretativa. En sus inicios se interpretaba con la simple ignorancia del tercero, encajando dentro de la buena fe subjetiva. Pero desde varios años atrás, los jueces y la doctrina vienen abandonado esta posición por una interpretación con mayor nivel de exigencia, debido a que ya no basta la simple ignorancia del tercero, sino se exige que el tercero tenga una conducta diligente, similar a lo que establece buena fe objetiva, aunque tal exigencia no proviene expresamente de una norma legal.

Esta afirmación la debemos relacionar con la existencia de dos tipos de buena fe en el art. 2014 del CC, tal como lo menciona (Becerra Sosaya 2020) en el art. 2014 del Código Civil se encuentra dos tipos de buena fe: a) buena fe objetiva, la cual se encuentra en la frase “... causas que no consten en los asientos registrales o títulos archivados...”; y, b) buena fe subjetiva, la cual se encuentra en la frase “... la buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

En ese sentido, si relacionamos lo mencionado por Samaniego Cornelio y Becerra Sosaya, podemos mencionar que si se podría distinguir dos tipos de buena fe en el art. 2014 del CC. Debido a que existe una obligación legal de revisión de la información del registro, tal como lo requiere la buena fe objetiva, además que la información que almacena el registro constituye algo concreto, que se puede conocer en base a la publicidad registral y nada más. Por otro lado, se basa en el conocimiento de la realidad extraregistral del tercero adquirentes, tal como lo requiere la buena fe subjetiva, además que se trata de un trabajo que no tiene una base objetiva de revisión, ya que esta constituye toda la realidad ajena al registro, con información incierta y poco precisa.

Esta división de la buena fe en objetiva y subjetiva es criticada por (Gonzales Barrón 2016) quien menciona que, es incorrecta la división de la buena fe del art. 2014 del CC en buena fe objetiva y subjetiva, debido a que esta es siempre

un estado subjetivo de creencia de la veracidad del derecho con la realidad, y como tal admite prueba en contrario, aspecto que no podría ocurrir con la denominada buena fe objetiva, ya que está en realidad se trata del principio de publicidad establecido en el art. 2012 del CC.

Al relacionar ambas posiciones sobre la existencia de la buena fe objetiva, en una primera impresión pareciera que se trata de posiciones contrarias, pero esta puede tener una interpretación que las armonice. Si bien estamos de acuerdo que la buena fe es siempre un estado subjetivo, esta puede ser como producto de una comprensión de una realidad bastante concreta como sería la información del registro, o como también de una realidad poco precisa, como es la información extraregstral. En ese sentido podríamos aceptar la existencia de la buena objetiva, solo si se entiende como el producto psicológico de la revisión de la información registral, mas no, si se refiere al mismo contenido del registro.

Buena fe activa y pasiva

Si bien las denominaciones de buena fe objetiva y subjetiva pueden ser aplicadas a la buena fe del art. 2014 del CC, vamos a ver que existe una mayor predisposición en denominar a este tipo de buena fe en activa y pasiva, la cual ha tenido mayor aceptación desde la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional. Antes de dar inicio al desarrollo de estos tipos de buena fe, es importante señalar que la buena fe pasiva, también es conocida también como buena fe psicológica o ignorancia; y por el otro lado la buena fe activa es conocida también buena fe diligencia.

Si bien en los inicios de la aplicación del principio de fe pública registral, se tenía preferencia por la aplicación de la buena fe pasiva, es decir que el tercero le bastaba con la revisión del registro y decir que desconocía cualquier inexactitud extraregstral. Ahora se prefiere la buena fe activa, es decir, el tercero deberá desplegar una actuación mínima de verificación de la realidad extraregstral, sobre todo la relacionada a la posesión del predio. Sobre estos tipos de buena fe, analizaremos la posiciones y fundamentos de distintos juristas.

(Vargas 2021) menciona que, si el tercero desea gozar de buena fe, debe actuar de forma prudente, honesta y diligente, con la convicción que contrata con el legítimo propietario y que no existe ninguna patología en el derecho de su transferente, basándose en información que puede provenir de fuente registral y extraregistral. Por su parte (Torres Maldonado 2020) expresa que la buena fe pasiva no es suficiente, lo más adecuado es la buena fe activa, el adquirente debe corroborar de forma ordinaria sobre la legitimidad del derecho del transferente y la verosimilitud de la realidad.

(Gonzales Barrón 2016) expresa que la buena fe pasiva se emparenta con el fraude, por la gran carga de la prueba que debe desplegar el propietario afectado, siendo más adecuado la buena fe activa por la disminución de la carga probatoria y estos fundamentos: a) la buena fe tiene una raíz en la ética en base a la honestidad y lealtad, no pudiendo ser equiparada al descuido o negligencia; b) el dolo y culpa grave se encuentran equiparadas en el Código Civil, aspecto que se debe reflejar en el ámbito registral; y c) la apariencia jurídica para despojar de la propiedad a un legítimo propietario exige una exquisita buena fe basada en la diligencia, caso contrario se estaría amparando el despojo en base a una conducta dudosa, sospechosa y extraña que se limita a la ignorancia, aun cuando la realidad pueda ser evidente.

(Pasco Arauco 2020b) manifiesta que el requisito de la buena fe al ser un requisito relacionado a la moral, resulta más adecuada la aplicación de la buena fe diligencia. Debido a que el registro no debe ser el único medio de revisión, pues se debe tener una diligencia ordinaria sobre la revisión de la realidad extraregistral, el tercero no debe cerrar los ojos ante la realidad y después argumentar ignorancia. La buena fe diligencia claramente eleva el carácter moral de la aplicación del principio de fe pública registral.

Por otra lado, con una posición crítica (Garazatua Nuñovero 2020) menciona que la propuesta registralista ha sido limitar el análisis de la buena fe al ámbito registral, pero esta posición ha venido siendo opacada por la exigencia de la revisión de la realidad extraregstral. La jurisprudencia cada vez más exige al tercero una actividad indagatoria, sobre todo de la posesión, exigencia que escapa de la lógica registral y es un indicador más sobre el ensombrecimiento de la aplicación del principio de fe pública registral.

Como se ha podido apreciar, en la doctrina claramente prefiere la exigencia de la buena fe diligencia sobre la buena fe ignorancia. Esta es una posición que compartimos, debido a que resulta lógico exigir al tercero un nivel ordinario de diligencia en la adquisición que realiza, sobre todo si es un bien que tiene tanto valor económico. No sería admisible proteger a un tercero que prefiere desconocer la realidad extraregstral sobre un legítimo propietario.

Por otro lado, el aspecto negativo de esta exigencia repercute directamente en el costo de contratación y la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, pues si antes la buena fe se remitía solo al registro, era más fácil contratar y obtener seguridad jurídica. Pero con la exigencia de la buena fe diligencia, sin lugar a dudas, los costos de transacción incrementan y la seguridad jurídica disminuye, debido a que no se tendrá la certeza si efectivamente el adquirente actuó con una diligencia ordinaria, ya que a criterio de los juzgados pudo haber realizados otros actos indagatorios, y en consecuencia no sería protegido por la fe pública registral.

La buena fe registral en los pronunciamientos de la Corte Suprema de Justicia

Como se pudo apreciar en la pregunta específica anterior, de una revisión de los últimos seis años de las casaciones de la Corte Suprema, arrojo como resultado que estas casaciones adopten de forma tácita o expresa en gran mayoría la buena fe activa (21 casaciones) sobre la buena fe pasiva (07 casaciones), tendencia jurisprudencial que se ha presentado con mayor frecuencia desde la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

Conforme a estos resultados, la Corte Suprema tiene una mayor predilección en aplicar la buena fe activa. En estas 21 casaciones se pueden encontrar frases como: el deber de una actuación diligente, la posesión quiebra la buena fe registral, verificación de la posesión, revisión de títulos archivados, no basta la simple ignorancia y demás frases que, demuestran de forma concreta la aplicación de la buena fe activa, en merito que esta abarca un deber de actuación ordinaria por el adquirente, que sobrepasa a la información que contiene el registro.

La buena fe registral en el Pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil 2022

Este pleno fue celebrado los días 28 y 29 de abril de 2022, donde el tema N° 2 trato sobre “*Protección del tercero adquirente por la fe pública registral*”, donde se presentaron dos ponencias, las cuales obtuvieron los siguientes resultados: primera ponencia: 04 votos, segunda ponencia: 102 votos y abstenciones: 03 votos. Como se puede apreciar de este resultado, gano por una amplia mayoría la segunda ponencia que se constituyó como un acuerdo plenario.

El acuerdo plenario establece que, la buena fe del art. 2014 del CC debe ser interpretada y entendida conforme la *buena fe objetiva* del adquirente. No basta la simple creencia, sino deberá desvirtuar toda sospecha de inexactitud del registro, es decir, el adquirente debe tener una actuación diligente, tal sería el caso como revisar la información registral, revisar físicamente el predio, averiguar su estado posesorio, bajo que título se posee y recabar toda la información que se encuentre a su alcance.

Como se puede apreciar, este acuerdo plenario no utiliza la terminología de buena fe activa o pasiva, sino por el contrario utiliza la terminología general que las clasifica en buena fe subjetiva y objetiva. Pero la definición que le atribuye a la buena fe objetiva es diferente a la que veníamos utilizando, debido a que no hace mención a una obligación legal, sino por el contrario establece una obligación que

expresamente no señala la norma. Esto se debe a que nuestra doctrina tampoco se pone de acuerdo al concepto de la buena fe objetiva, pero lo que no queda dudas, es que en esencia esta buena fe objetiva señalada en este acuerdo plenario se equipara a la buena fe diligencia o activa señalada por la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional.

La Buena fe registral según el Tribunal Constitucional

Hasta el momento hemos visto la buena fe del art. 2014 del CC, pero a raíz de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional, en los casos de falsificación de documentos o suplantación de identidades, se ha establecido una nueva buena fe o unos elementos adicionales a los señalados en el art. 2014 del CC. Estos elementos son la actuación diligente, prudente y observar si el propietario original se encuentra en un estado de especial vulnerabilidad. Aunque la sentencia a este último elemento se lo atribuye directamente a los jueces, sin embargo, indirectamente afecta al tercero adquirente, ya que también debe ser parte de su actuar diligente revisar si su adquirente contrato con una persona que presente esas cualidades.

El establecimiento del actuar prudente y diligente del tercero es compartido por (Campos Salazar 2020) quien expresa que la conducta del comprador debe ser diligente y prudente, la titularidad registral debe ser tan confiable que cualquier persona no pueda detectar la inexactitud registral. (Samaniego Cornelio 2020) añade que esta conducta debe cumplir con lo señalado por la jurisprudencia de la Corte Suprema sobre la revisión de los títulos archivados y la posesión del predio. (Ninamancco Córdova 2020) complementa señalando que la revisión del tercero no deberá limitarse al registro, sino este deberá realizar una investigación de campo, debido a que el principio de la buena fe pública registral tiene una sola cara que invita a que no confiemos en el registro ni en los propietarios. (Pasco Arauco 2020b) los deberes de diligencia establecidos en la sentencia no constituyen un *numerus clausus*, estos pueden variar de acuerdo a cada caso en particular.

Ha sido un gran acierto del Tribunal Constitucional establecer la buena fe diligencia en los casos de falsificación documentaria o suplantación de identidad, pero la sentencia ha dejado un vacío, que otorga gran discrecionalidad a los jueces. (Mendoza del Maestro 2020) expresa que la sentencia no ha establecido como se debe valorar la diligencia, dejando este trabajo a criterio de los jueces. Así, mismo (Acosta Sánchez 2020) señala que se ha atribuido al tercero un labor bastante difícil, en basarse en información ajena al registro y sobre todo poco confiable como la posesión, periódicos, redes sociales, nivel educativo, etc.

También se tiene las siguientes críticas contra la mencionada sentencia del Tribunal Constitucional. (Garazatua Nuñovero 2020) la sentencia ha vuelto a desgastar el principio de fe pública registral con exigencias cada vez mayores, debido a la revisión de los títulos archivados, posesión del predio y que el propietario original no tenga ninguna condición de especial vulnerabilidad. Con una posición más crítica (Becerra Sosaya 2020) menciona que la protección que debería otorgar el registro no se viene cumpliendo, debido a que el tercero adquirente puede ser despojado de su propiedad por decisiones judiciales que se fundamentan en aspectos ajenos al registro, esto no debería ocurrir, ya que solo se debería exigir los requisitos establecidos en el art 2014 del CC, y en caso de los propietarios afectados deberían ser atendidos con un fondo económico.

La sentencia al no establecer como debe valorarse si una conducta es prudente y/o diligente, y simplemente mencionarse que debe ser una diligencia ordinaria que cualquier persona hubiese podido realizar, genera dudas sobre hasta donde debe llegar el nivel de diligencia. En ese sentido, nos podríamos plantear varias preguntas como: ¿se debe tomar posesión desde la celebración del negocio hasta su inscripción?, ¿deberíamos preguntar a los vecinos colindantes sobre la posesión del predio?, ¿debemos revisar todos los títulos presentados en la partida registral del predio?, ¿deberíamos realizar una búsqueda en la comisaria de la jurisdicción?, ¿revisar si el asiento registral cumple con el marco legal?, etc. En ese sentido, las dudas son muchas, las cuales serán respondidas caso por caso por cada

juez, hasta que la Corte Suprema o el mismo Tribunal Constitucional emitan sus primeros pronunciamientos en casos concretos.

Otro aspecto que genera más dudas es sobre lo señalado en la sentencia sobre la condición de especialidad vulnerabilidad del propietario original. Debido a que el tercero pudo tener una diligencia adecuada respecto a la información del registro e incluso con la posesión del predio, pero aun así podría ocurrir que no sea beneficiado con la buena fe. En merito que la sentencia deja abierto la posibilidad que el tercero deberá incluso verificar que el propietario original no tenga una condición de especial vulnerabilidad, en este supuesto, otras preguntas nacen sobre la cualidades del propietario original ¿habrá que revisar su nivel educativo?, ¿habrá que verificar si sufre alguna enfermedad mental?, ¿el propietario original sabrá utilizar una computadora e internet?, etc. estas respuestas también seguramente serán respondidas por los altos tribunales posteriormente.

Inscripción del derecho adquirido

(Gonzales Barrón 2016) expresa que la fe pública registral necesita de un elemento de cierre, no es suficiente que el tercero utilice el registro solo como un medio de consulta, este si busca protección del registro, debe inscribir su derecho. En similar sentido (Pasco Arauco 2020b) menciona que, la inscripción registral representa el elemento de cierre para la constitución del principio de buena fe pública registral, la inscripción es un acto obligatorio para este principio, no tendría sentido proteger a un tercero que no inscribe sobre otro que también omitió inscribir.

Estamos de acuerdo en considerar a la inscripción registral como un elemento de cierre, debido a que este es el último requisito que se le exige al tercero, aunque el tercero propiamente no será responsable del acto de inscripción, pero si será responsable en la presentación del título al registro. Sin dudas la inscripción es un elemento fundamental, debido que el sistema registral solo protege a los derechos que se encuentran en su interior.

Un aspecto a resaltar es que el art. IX del Título Preliminar del TUO de RGRP señala el principio de prioridad preferente, por el cual, la fecha de inscripción se retrotrae a la fecha y hora de presentación del título al registro. (Aliaga Huaripata y Mendoza del Maestro 2020b) el principio de fe pública registral necesita que el derecho sea inscrito en el registro, pero por el principio de retroprioridad, si el derecho llegara a inscribirse, la protección inicia desde el momento en que se presentó al registro y no desde que efectivamente se inscribió.

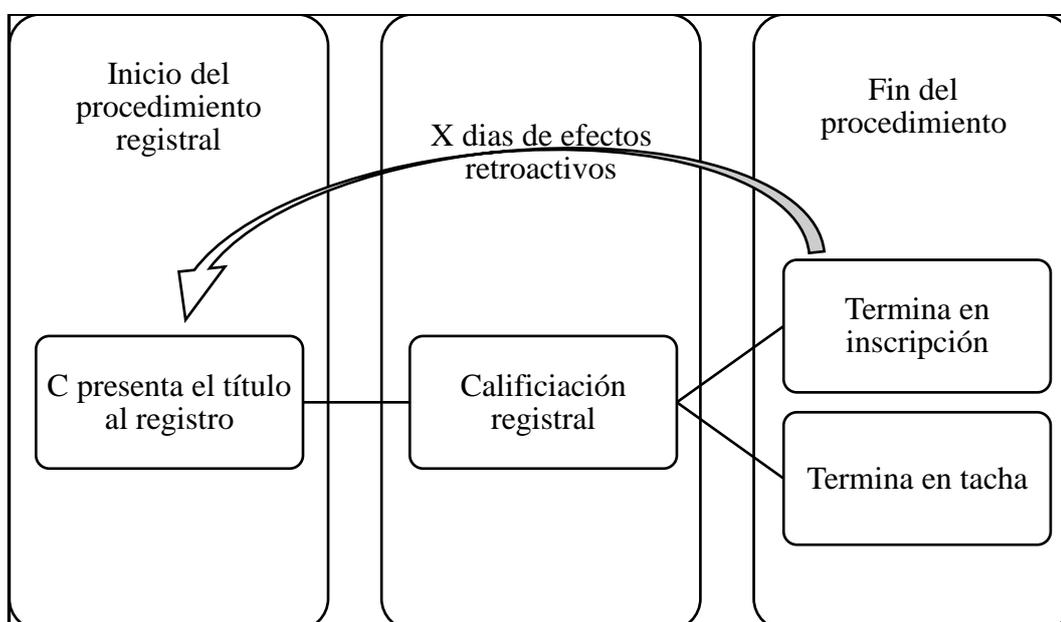


Figura 16.

Principio de prioridad preferente en el requisito de inscripción del art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

Se debe tener presente que, el principio de prioridad preferente solo opera si el registro llegara a inscribir el título rogado, en caso el procedimiento registral termine en tacha el principio no tendrá ningún efecto. Todo esto es importante si lo relacionamos con el principio de buena fe, que requiera que esta se mantenga hasta la inscripción del título. Es decir, si C llega a presentar el título de buena fe al registro, pero posteriormente durante el tiempo del procedimiento llegará a tomar conocimiento sobre la inexactitud registral no perdería la buena fe, debido a que esta se retrotraerá a la fecha de presentación.

Tabla 4.
Síntesis de los requisitos de la buena fe pública registral, conforme la doctrina.

Requisitos originales	Requisitos actuales
a) el adquirente debe ser un tercero; b) la adquisición debe ser mediante un contrato valido; c) la adquisición debe ser a título oneroso; d) el adquirente debe contratar en base a la información registral; (solo se basa en la publicidad de los asientos registrales) e) el adquirente debe actuar de buena fe; (solo se basa en el desconocimiento del tercero registral de la revisión de los asientos registrales) f) la adquisición debe ser inscrita en el registro.	a) el adquirente debe ser un tercero; b) la adquisición debe ser mediante un contrato valido; c) la adquisición debe ser a título oneroso; d) el adquirente debe contratar en base a la información registral; (<u>se debe revisar los asientos registrales y los títulos archivados</u>) e) el adquirente debe actuar de buena fe; (<u>el tercero debe actuar diligentemente, corresponde la revisión de la posesión</u>) f) la adquisición debe ser inscrita en el registro.
Tribunal Constitucional, sentencia 207/2020	
No existe ningún requisito adicional	g) el adquirente debe actuar con diligencia y prudencia; h) el adquirente debe tener en cuenta si el propietario original se encuentra en alguna situación de especial vulnerabilidad.

Fuente: elaboración propia

Conclusión

Los requisitos del principio de buena fe pública registral se encuentran recogidos en el art. 2014 del Código Civil, pero estos deben ser entendidos conforme la doctrina y jurisprudencia peruana. Estos requisitos son: a) el adquirente debe ser un tercero; b) la adquisición debe ser mediante un contrato valido; c) la adquisición debe ser a título oneroso; d) el adquirente debe contratar en base a la información registral; e) el adquirente debe actuar de buena fe; y, f) la adquisición debe ser

inscrita en el registro. Adicionalmente en los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, el Tribunal Constitucional mediante la sentencia 207/2020 ha agregado los requisitos: g) el adquirente debe actuar con diligencia y prudencia; y h) el adquirente debe tener en cuenta si el propietario original se encuentra en alguna situación de especial vulnerabilidad.

4.2.3 Cuarta interrogante específica: resultados y discusión

¿Cómo se relaciona el principio de buena fe pública registral con la publicidad registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?

La publicidad registral

La publicidad registral se encuentra definida en el artículo 3 del RSPR, donde se describe que *“El registro es público y la publicidad que otorga consiste en la exteriorización continuada y organizada de los derechos y actos inscritos o anotados, a fin de hacerlos cognoscibles a los terceros. La publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable.”*

El registro se caracteriza por ser público, debido a que ha sido diseñado para que toda persona pueda acceder a la información que contiene sin necesidad de expresar causa o interés alguno. Es continua, en merito que el acceso a los asientos registrales es de forma permanente, además que no se modifican, desaparecen o se borran, aspecto que está relacionado con la garantía de intangibilidad de los asientos registrales del sistema registral. Es organizada, debido a que esta divide conforme los registros, subregistros, rubros, etc. generando que la publicidad pueda ser otorgada de forma más rápida. Por su parte (Acosta Sánchez 2020) menciona que la publicidad registral es una técnica mediante la cual, el Estado exterioriza sostenida, continua y con eficacia jurídica la situación de bienes, derechos y demás información relevante para los terceros. En similar sentido (Rimascca Huaranca 2015) expresa que, la publicidad registral es la función que cumple el registro, mediante la cual hace cognoscible derechos y situaciones jurídicas sobre

determinados bienes, garantizando derechos y otorgando seguridad al tráfico jurídico.

La publicidad registral no es cualquier función del registro, es la más importante, ya que sin ella no tendría sentido de creación de esta institución. En palabras de (Gonzales Barrón 2016) constituye el ser del registro y la razón de ser del registro. En similar sentido (Esquivel Oviedo 2020) menciona que el registro tiene como principales funciones la inscripción y la publicidad. Esta última es más que un principio, constituye el objeto mismo de la función registral, es su razón de ser. (Avendaño Valdez and Avendaño Arana 2017) la principal función del registro es publicitar situaciones jurídicas sobre los bienes.

Estamos de acuerdo con estos autores que mencionan que la principal función del registro es otorgar publicidad registral, debido que tradicionalmente el registro ha sido creado para que los ciudadanos puedan acudir a una institución del Estado que le otorgue mayor seguridad en la contratación inmobiliaria. En el Perú, un registro sin publicidad sería algo inconcebible debido que no tendría mayor sentido la presentación de títulos, los títulos archivados, las inscripciones y todo el procedimiento registral. Además, se debe tener presente que las inscripciones tienen el objetivo de hacer público el derecho inscrito, la inscripción por sí misma no tiene mayor sentido en nuestro sistema, esta adquiere su verdadero sentido y relevancia jurídica con la publicidad que adquiere mediante la publicidad registral.

Respecto a la seguridad jurídica que otorga el registro (Pasco Arauco 2020b) señala que la finalidad de la publicidad registral es otorgar seguridad jurídica. Existe una relación directa entre la confianza en el registro y la seguridad en la contratación, debido a que si una aumenta la otra también lo hará. Además, el registro protege a aquella persona que ha confiado en la publicidad registral, dentro de los parámetros del deber de diligencia ordinaria.

Esta relación entre la confianza del registro y la seguridad en la contratación es una apreciación bastante lógica, debido que si una sociedad aprecia que el registro otorga seguridad, mediante un marco jurídico coherente y un sistema de publicidad sin errores, debería aumentar la seguridad en la contratación, debido a que las personas podrán realizar sus actividades sin mayores contratiempos, pues se basarían en los certificados de las partidas registrales y no tendrían que hacer averiguaciones dentro del mismo registro, esto aumentaría el nivel de transacciones.

Cuando se hace mención a la seguridad que debería otorgar el registro, solo nos estamos refiriendo al aspecto registral y no al extraregistral, ya que somos conscientes que en merito que al estar en un sistema declarativo y con inscripción voluntaria, la realidad extraregistral puede ser diferente a la registral. En ese sentido, en teoría el registro debería mostrar una perfecta identidad entre los títulos archivados, los asientos registrales y los certificados de publicidad que emitan.

La Sunarp como ente rector del Sistema de los Registros Públicos del Perú, es la encargada de emitir la publicidad registral, trabajo que lo realiza de forma tradicional, mediante las ventanillas en las oficinas registrales, como también de forma telemática, mediante el portal web de la Sunarp. Esta función fundamental del registro, es una actividad con amplia demanda conforme procedemos a apreciar.

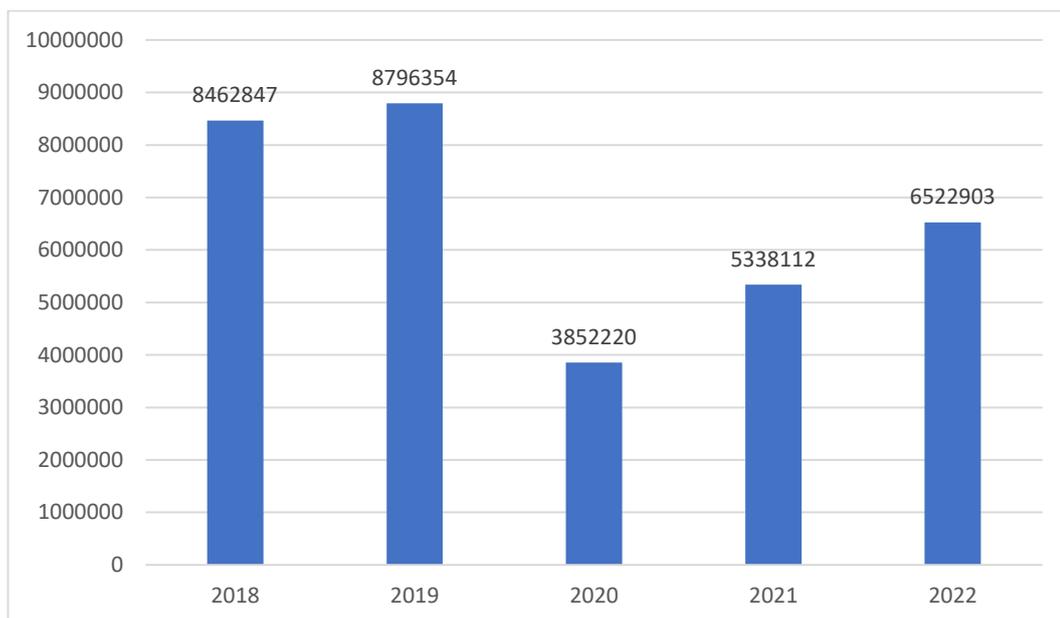


Figura 17.
Publicidad registral de todos los registros atendidas en ventanilla.
Fuente: Estadísticas Sunarp

Como se puede apreciar de la presente figura, la actividad de publicidad registral atendida de forma presencial (por ventanilla) hasta el año 2019 ha tenido unas cifras bastante altas, alcanzando casi los nueve millones de atenciones. Pero producto de la pandemia del Covid-19 esta actividad tuvo una considerable disminución, y posteriormente mediante la repotenciación y comodidad de la publicidad de forma no presenciales (en línea), la publicidad presencial no volvió a tener la misma frecuencia que en sus mejores años.

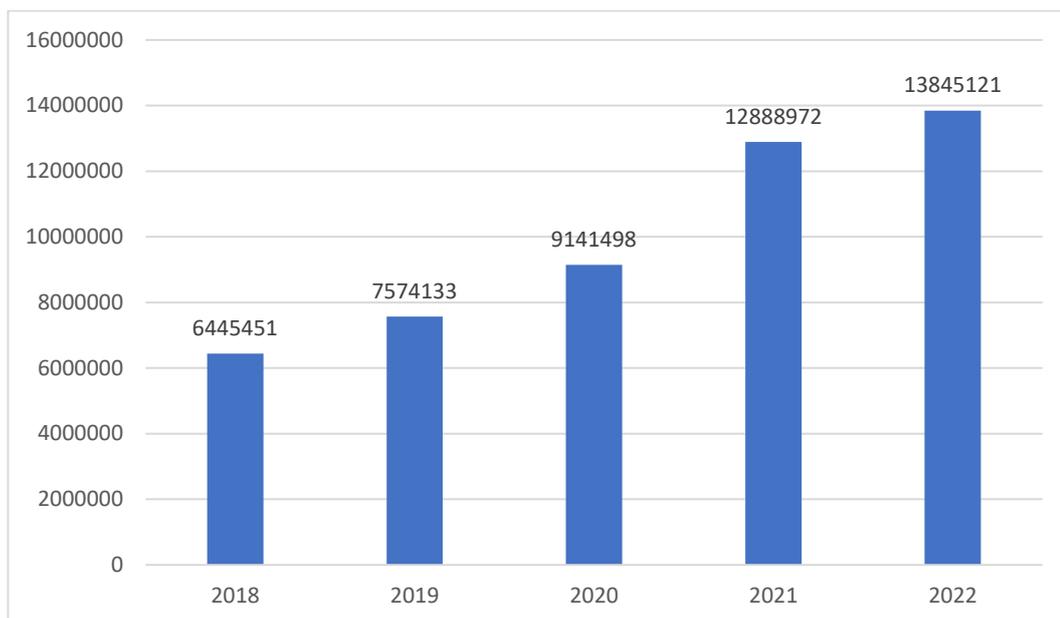


Figura 18.
Cantidad de atenciones de Publicidad Registral de todos los registros en línea.
Fuente: Estadísticas Sunarp

Como se puede apreciar de la presente figura, la actividad de publicidad registral atendida de forma no presencial (en línea) tiene un constante crecimiento, el cual incremento aún más desde la pandemia del Covid-19 y la repotenciación del servicio de publicidad en línea. En el año 2022 alcanzó casi los catorce millones de atenciones, esta cifra demuestra el gran requerimiento de la información registral.

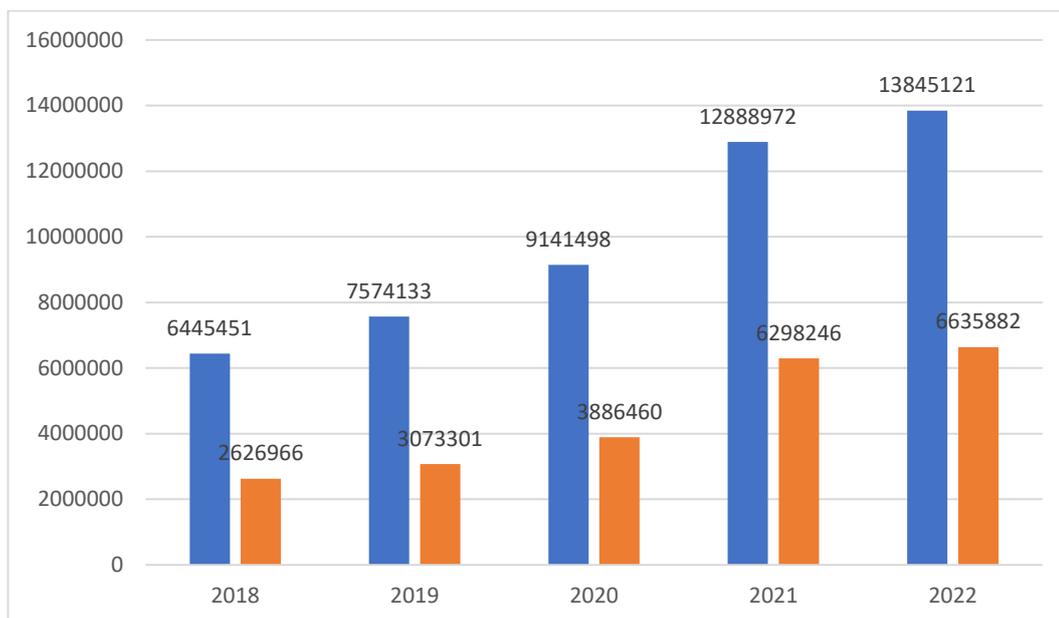


Figura 19.

Comparación de la cantidad de atenciones entre la publicidad registral en línea de todos los registros y el registro de propiedad inmueble.

Fuente: Estadísticas Sunarp

Como se puede apreciar de la presente figura, se presenta dos barras por cada año, la primera corresponde a la publicidad registral en línea de todos los registros y la segunda a la publicidad del registro de propiedad inmueble. Si comparamos las cantidades de los últimos años, podemos apreciar que la publicidad en línea del registro de propiedad inmueble representa casi el 50% de la totalidad de publicidad que emite el registro en línea. Aspecto que deja en claro la gran actividad de este registro, y la importancia que representa su consulta para la realización de actividades jurídicas.

Principio de legalidad

El principio de legalidad se encuentra establecido en el artículo 2011 del Código Civil, donde establece que *“Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos...”*. Esta labor es desempeñada por un profesional especializado denominado registrador público, esta persona con su labor de

calificación busca garantizar que los asientos registrales sean fiel reflejo de los títulos archivados, que estos cumplen con todos los requisitos de fondo y forma para su inscripción y publicidad registral.

La calificación registral es la etapa de evaluación integral de un título, momento en que se decide si esta es observada, liquidada, tachada o inscrita. (Rimascca Huarancca 2015) expresa que la calificación registral es un juicio lógico de evaluación de títulos, realizado por un registrador público que deberá sujetarse al principio de legalidad y normativa registral. Por sus parte (Anaya Castillo 2015) menciona que toda situación o derecho que busque ingresar al registro debe ser previamente calificada a efectos de no publicitar información defectuosa, mientras mayor sea la rigurosidad de la calificación registral mayor será la confianza en la publicidad registral, pero esta calificación no puede volverse extremo formalista. (Ortiz Pasco 2021) la función calificadora tiene como finalidad que solo ingresen al registro títulos válidos y perfectos, siendo esta función el soporte de la inscripción registral.

Estamos de acuerdo con los autores citados, debido a que la calificación registral constituye el principal filtro que separa de los títulos inscribibles de los que no lo son. Esta actividad la realiza cada registrador de forma independiente bajo el principio de legalidad, siendo una característica de esta actividad, que comúnmente es realizada de forma detallada, no pudiendo existir ningún defecto de forma o fondo en el título rogado, es decir el título tiene que ser perfecto para ser inscribible. Esta rigurosidad en la calificación genera en algunos casos verdaderos dolores de cabeza para los usuarios, pero a la vez genera una alta confianza en el registro.

Principio de publicidad

El principio de publicidad se encuentra establecido en el art. 2012 del CC, el cual prescribe que “*Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones*”. Como se aprecia de la

misma redacción, este principio señala que toda persona conoce el contenido de los asientos registrales, no admite que alguna persona alegue desconocimiento de los asientos registrales.

Para que este principio sea realmente efectivo, necesita de la verdadera posibilidad que toda persona pueda acceder al contenido de las inscripciones. (Mejorada Chauca 2015) mientras más eficiente sea el sistema de publicidad, se tendrá una mayor seguridad sobre la realidad jurídica del bien, generando un tráfico jurídico con menos conflictos. (Gonzales Barrón 2015) expresa que la ficción legal del principio de publicidad, solo puede justificarse si el Estado establece mecanismos adecuados para el efectivo conocimiento de las inscripciones, caso contrario dicha ficción llegaría a ser arbitraria.

Además, se debe tener presente que este principio solo hace mención expresa a las inscripciones, mas no a los títulos archivados. Esta redacción es bastante lógica, en merito que la posibilidad de conocer las inscripciones es algo relativamente fácil, ya que estas están contenidas en partidas electrónicas, a las cuales se pueden acceder desde cualquier oficina registral e incluso desde el uso de la publicidad en línea. Caso contrario ocurre con los títulos archivados, debido a que estos en su gran mayoría se encuentran en soporte físico y almacenados en los archivos registrales de cada oficina registral, por lo cual, su acceso es relativamente difícil.

Principio de legitimación

El principio de legitimación se encuentra regulado en el art. 2013 del CC, donde establece que “*El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme... La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes*”. Este principio es otro de los pilares de la publicidad

registral, ya que establece la presunción que el contenido de los asientos registrales es cierto y genera todos sus efectos durante su vigencia.

Un aspecto relevante es que el principio de legitimación establece la presunción de certeza y eficacia solo de los asientos registrales y no de los títulos archivados. (Rimascca Huarancca 2015) mediante el principio de legitimación, se presume la exactitud y validez de los asientos registrales, esto se sustenta en que son producto de una calificación registral y la garantía de la intangibilidad de los asientos registrales. Esta presunción solo abarca al asiento mas no al título archivado. (Bazán Carranza 2021) el principio de legitimación otorga a los asientos registrales un alto grado de credibilidad, simplificando la prueba de las situaciones jurídicas. Otorga presunción de exactitud a los actos que ingresen al registro, siendo estos considerados como verdaderos. (Aliaga Huaripata and Mendoza del Maestro 2020a) la legitimación registral solo opera sobre los asientos registrales. (Ortiz Pasco 2020) nuestro sistema registral se caracteriza por la calificación registral, producto de esta se inscribe y publicita un asiento registral, no se publicita títulos archivados.

El ingreso de la Ley 30313

Antes de la vigencia de la Ley 30313, en el Congreso de la Republica se presentaron diferentes proyectos de ley que buscaron combatir el accionar de las mafias dedicadas al fraude inmobiliario. En ese sentido, se buscó modificar distintas normas, siendo una de estas el art. 2014 del CC, debido a que era la norma con la cual las mafias llegaban a consolidar su accionar ilícito. Dentro de los proyectos de ley encontramos los siguientes:

El proyecto de ley N° 2996/2013-PE, propuso la siguiente modificatoria “... *La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro, salvo en los casos en que adquiere un derecho antes de los tres meses de inscrito el derecho de su transferente. En este último caso, se presume*

la buena fe una vez transcurridos seis meses desde la adquisición del derecho por el tercero”

El proyecto de ley N° 3029/2013-CR, propuso la siguiente modificatoria “... *La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro. No resulta aplicable la presunción de buena fe, si se ha transferido un inmueble en dos oportunidades o más en un periodo menor a 1 año.*”

El proyecto de ley N° 3350/2013-CR, propuso la siguiente modificatoria “... *No se puede invocar la buena fe a que se refiere el párrafo precedente si los actos de disposición previos se realizaron sin que el registrador notifique en la dirección del bien materia de disposición, a la persona que en el registro aparece con facultades para otorgar el derecho y adicionalmente en una segunda dirección que obligatoriamente el titular del derecho comunica, la que puede ser electrónica. Las notificaciones surten efectos si vencido siete días útiles de efectuadas, el notificado o su apoderado no formula oposición alguna”*

El proyecto de ley N° 3365/2013-CR, propuso la siguiente modificatoria “... *La buena fe del tercero se presume, siempre y cuando el propietario originario o el precedente al transferente sean notificados previamente al acto traslativo de dominio, por éste o por el tercero mediante carta notarial de fecha cierta”.*

El proyecto de ley N° 3848/2014-CR, propuso la siguiente modificatoria “... *El tercero de buena fe no contará con la protección del registro en los casos en que adquiera un bien dentro de los tres meses de adquirido este por su transferente, hasta los seis meses siguientes de realizada la inscripción”.*

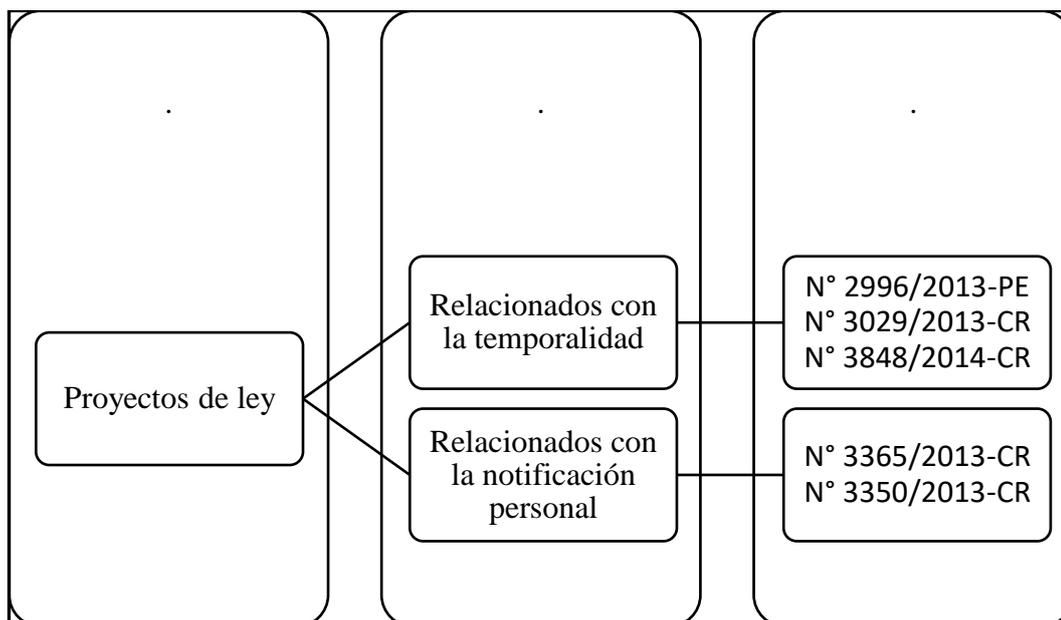


Figura 20.

Relación de proyectos de ley que originaron la Ley 30313

Fuente: elaboración propia.

Referente a los proyectos de ley relacionados con la temporalidad

Los proyectos de ley N° 2996/2013-PE (*tres meses y seis meses*), N° 3029/2013-CR, (*1 año*)” y N° 3848/2014-CR, (*tres meses y seis meses*), son los que incluyen dentro de propuestas que la fe pública registral quede suspendida por un periodo de tiempo, es decir, el adquirente no gozara de protección sino hasta que cumpla las condiciones de tiempo señaladas. Estas propuestas no incluyen en ningún momento la revisión de los títulos archivados.

Estos proyectos de ley tienen en común establecer un periodo de tiempo donde la fe pública registral es inexistente. Se entiende que estas propuestas buscan que un predio que sea transmitido de forma rápida por no decir casi inmediata no goce de este principio, esto tiene mucho sentido, debido a que las mafias realizan varias transacciones en periodos de tiempo bastantes cortos, es decir en un mes se puede transferir más de dos veces el mismo predio, y así el ultimo titular goce del principio registral bajo análisis.

Esta propuesta resulta interesante ya que no dejaría la creación del tercero registral de forma apresurada, como viene ocurriendo. Pero, este aspecto entra en conflicto con la manera que venimos realizando la transferencia de la propiedad, ya que esta no está condicionada a ningún periodo de tiempo entre compraventa y compraventa, y sobre todo afectaría a las personas que se dedican a comprar y vender predios. Los plazos de seis meses y un año, parecen plazos bastante amplios y afectarían significativamente la adquisición de predios. Pero el plazo de tres meses, que podría ser reducido a uno o dos meses, parece ser un plazo adecuado que no afectaría seriamente a las transferencias inmobiliarias. Teniendo presente que, si una persona toma conocimiento sobre la presentación de un título de transferencia sobre su predio, gracias al sistema de alerta registral, podría enterarse al instante y podría iniciar con el trámite de oposición correspondiente, el cual no demora más de una semana en la presentación.

Referente a los proyectos de ley relacionados con la notificación personal

Los proyectos de ley N° 3365/2013-CR, (*única notificación*) y N° 3350/2013-CR (*doble notificación*), el primer proyecto propone que antes de la adquisición se notifique al titular registral anterior, mientras el segundo proyecto también propone la notificación, pero esta la deberá realiza el registrador público. Estas propuestas no incluyen en ningún momento la revisión de los títulos archivados.

Estas propuestas también resultan interesantes, debido que establecen la obligación de notificación personal titular registral originario. Si bien es cierto que el principio de publicidad establecido en el art. 2012 del CC establece que toda persona conoce el contenido de los asientos, en un primer momento pareciera que una notificación personal estaría de más, hasta incluso podría debilitar tal principio, pero si analizamos un poco más afondo, esta notificación funcionaria como un complemento a este principio, que al ser dirigido de forma personal, generaría una mayor efectividad de conocimiento, aunque esto ya se viene realizando de forma similar con las alertas registrales, aunque estas propiamente no son consideradas como notificaciones en sentido estricto.

El principal problema que se podría generar con esta notificación personal, es la impugnación sobre la misma, es decir se generaría todo un proceso judicial que demoraría enormemente la transferencia inmobiliaria. Ante este supuesto, dicha notificación debería obedecer a criterios totalmente objetivos y establecer una presunción legal que no admita prueba en contrario, algo así, como que la notificación personal será aquel que figure en la ficha Reniec.

El conflicto entre el principio de legitimación y el principio de buena fe pública registral

Como hemos podido apreciar del marco teórico y la tercera pregunta específica, la redacción original del art. 2014 del CC, se encontraba en armonía con el principio de publicidad (art. 2012 del CC) y legitimación registral (art. 2013 del CC). En merito que se entendía que cuando el principio de fe pública registral se refería a “*causas que no consten en los registros públicos*” se debía interpretar conforme los otros principios mencionados, es decir, estas causas no deberían provenir de la información que conste en los asientos registrales y nada más.

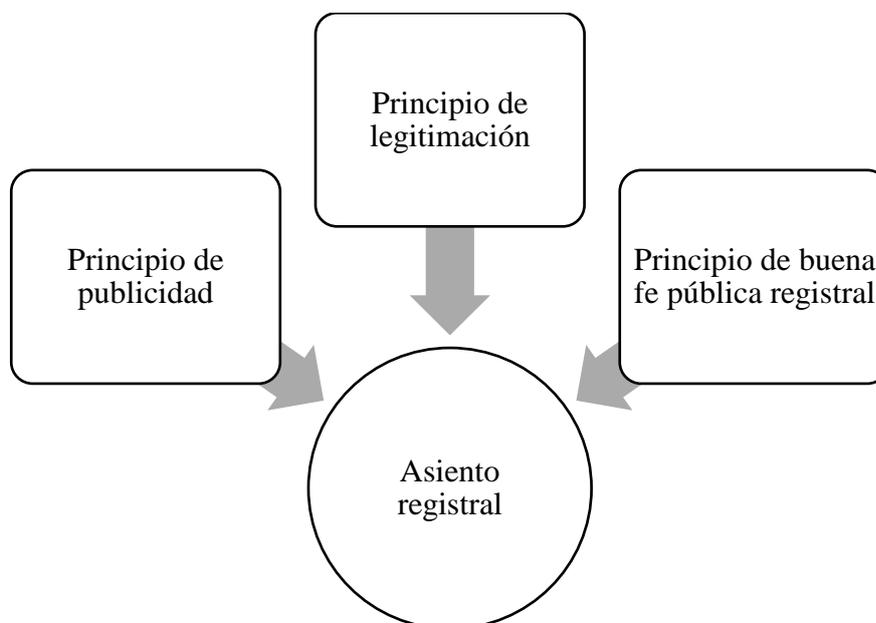


Figura 21.

Armonía entre los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil.

Fuente: elaboración propia.

Conforme se puede apreciar de la presente figura, con la redacción original del art. 2014 del CC si una persona quería comprar un predio inscrito resultaría algo fácil y seguro. Utilizando la denominación de anteriores ejemplos, B y C se encuentran negociando la compraventa de un predio que B dice ser propietario, C en búsqueda de seguridad jurídica utiliza el servicio de publicidad registral para examinar los asientos registrales y comprobar dicha afirmación, luego de su análisis se percata que B si es el titular registral del predio, ante esta verificación C compra a B.

Pero en la actualidad el art. 2014 del CC ha sido modificado por la Ley 30313, la anterior redacción de causas “*que no consten en los registros públicos*” ha sido cambiada por “*causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan*”. De esta forma podemos apreciar que mientras el principio de publicidad y el principio de legitimación nos mencionan sobre la cognoscibilidad, presunción de certeza y producción de efectos de los asientos registrales, por otro lado, el principio de fe pública registral contradice lo anteriormente expresado, debido que, si una persona desea conservar su adquisición, no deberá confiar en los asientos registrales, pues deberá verificar bajo su responsabilidad, si estos reflejan verdaderamente el contenido de los títulos archivados.

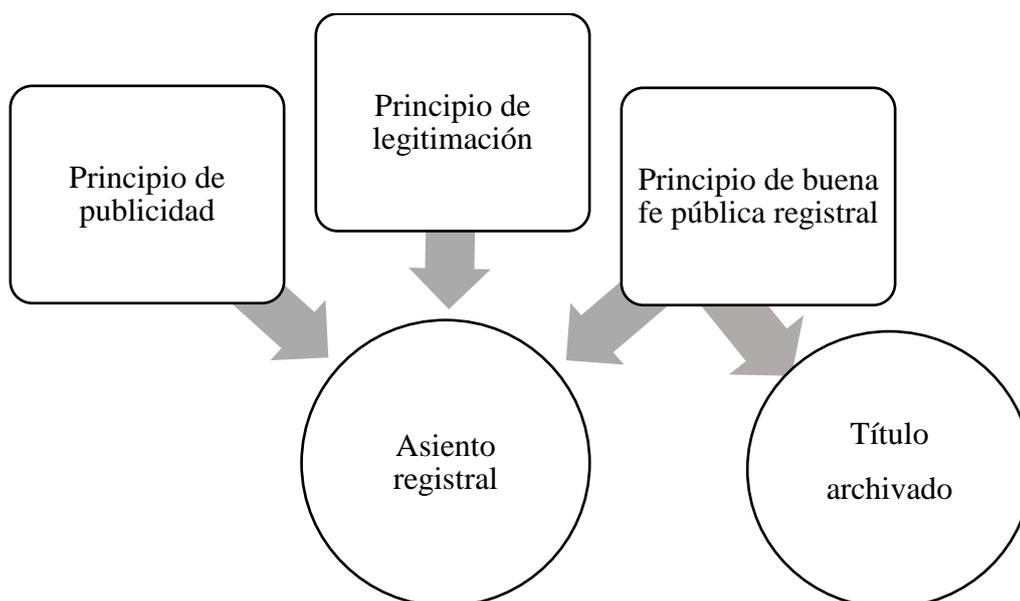


Figura 22.
Conflicto entre los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil.
Fuente: elaboración propia.

Conforme se puede apreciar de la presente figura, la actual redacción del art. 2014 del CC si una persona quisiera comprar un predio inscrito resultaría algo no tan fácil y seguro. En la misma línea del ejemplo anterior y agregando la modificación normativa, B y C se encuentran negociando la compraventa de un predio que B dice ser propietario, C en búsqueda de seguridad jurídica, utiliza el servicio de publicidad registral para comprobar dicha afirmación. Primero realiza un estudio de los asientos registrales, verificando que B es el titular registral del predio, posteriormente procederá a revisar si existe alguna inexactitud entre los asientos registrales y el título archivado, si existe una perfecta identidad entre estos, C comprará a B. Si no existiera esta perfecta identidad, C no debería comprar, debido a que se le podrá oponer los derechos y situaciones contenidas en el título archivado.

Esta contradicción normativa entre el principio de legitimación y el principio de fe pública registral, genera un gran problema que repercute directamente sobre la validez y eficacia de los asientos registrales, y en

consecuencia con la garantía del sistema registral peruano de otorgar seguridad jurídica a las personas que contraten en base a la publicidad del registro.

El conflicto entre el asiento registral y el título archivado

Como venimos apreciando el sistema registral peruano utiliza la técnica de inscripción en la creación de los asientos registrales, es decir que se extrae la información inscribible del título presentado y se traslada al asiento registral. Este procedimiento se encuentra debidamente regulado y está a cargo de un registrador público, quien después de la inscripción procede a derivar el título al archivo registral. En teoría el asiento registral debería contener todos los actos inscribibles del título archivado y con la misma información, pero por diversos motivos puede que esto no ocurra, generándose las inexactitudes de los asientos registrales con los títulos archivados.

Frente a una inexactitud entre el título archivado y el asiento registral, cualquier persona puede solicitar la rectificación del asiento registral en base al título archivado, incluso un registrador de oficio podría rectificar cualquier inexactitud. Pero que ocurría si existe un asiento inexacto que publicita un derecho que no existe, que omitió o modifico una carga, gravamen, copropietario, etc. (Gonzales Barrón 2016) menciona que la publicidad registral no es un fin en sí misma, tiene un carácter instrumental que no puede existir sin el título. La publicidad no tiene vida propia, está destinada a publicitar un derecho o situación que ya existe, no puede crear un hecho que no existe, esto concuerda con el artículo 2014 del CC que exige al tercero la verificación del título archivado.

Estamos parcialmente de acuerdo con la opinión de Gonzales Barrón, en merito que no es adecuado que mediante la inscripción y publicidad registral se creen derechos que no existen o se modifiquen sin mediar causa alguna. En ese sentido, el registrador al crear un nuevo asiento registral no debería poder crear, modificar o extinguir derechos o situaciones que no se aprecien en el título archivado, lo mismo aplicaría para los abogados certificadores al emitir certificados

compendiosos. Pero en lo que no estamos de acuerdo es en derivar esta tarea a los particulares, en ese caso una pregunta se formula de forma inmediata ¿Cuál es el valor jurídico de los asientos registrales y certificados compendiosos? Si no podemos confiar en estos, ya que igualmente los particulares tendremos que acudir a revisar los títulos archivados tal como lo señala el art. 2014 del CC, y el artículo 71 del RSPR que prescribe que *“Cuando el certificado compendioso no se encuentre conforme con las partidas registrales, prevalecerá el contenido de estas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que pueda determinarse respecto al registrador o abogado certificador y demás personas que intervinieron en su expedición”*.

Respecto a este problema de un sistema registral que se basa en la inscripción y la presencia de títulos archivados (Mendoza del Maestro 2020) explica que el problema sobre la prevalencia del asiento registral o el título archivado, se debe a que nuestro Código Civil ha mezclado sistemas de naturaleza distinta. Por un lado, la buena fe pública registral proviene de los ordenamientos donde el registro tiene mucha fuerza, y por el otro el sistema patrimonial proviene de ordenamientos donde el registro es un recopilador de información. Países como España y Chile, los títulos posteriores a su inscripción son devueltos. Los títulos archivados se originaron con el objetivo de poder reconstruir los registros, nunca se tuvo la intención de otorgar mayor valor a los títulos archivados que los asientos registrales

Debemos recordar que en los primeros años, el Código Civil dio preferencia a la inscripción y publicidad, tendencia que continuo con la Ley 26366 que estableció en su artículo 3 como dos garantías del sistema registral *“c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y, d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley”*, pero desde hace un buen tiempo atrás esto venia cambiando en la jurisprudencia y la doctrina, aspecto que se concretó con la emisión de la Ley 30313 donde el legislador estableció la

preferencia de los títulos archivados sobre las inscripciones y de paso resto responsabilidad a los registradores y/o la Sunarp de los errores registrales, pues ahora los errores registrales son de responsabilidad de los particulares.

Hasta el momento hemos podido apreciar que dentro de las normas registrales podemos apreciar normas a favor de la inscripción y publicidad registral, pero por el otro lado también encontramos normas a favor de los títulos archivados.

Tabla 5.

Normas en favor de los asientos registrales vs. normas en favor de los títulos archivados.

Normas pro inscripción y publicidad registral	Normas pro títulos archivados
Ley 26366 Artículo 3 inciso c. <i>“La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro</i>	
Código Civil: Artículo 2012. <i>“Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las <u>inscripciones</u>”</i> Artículo 2013. <i>“El contenido del <u>asiento registral</u> se presume cierto y produce todos sus efectos...”</i>	Código Civil Artículo 2014. <i>“El tercero que de buena fe... mantiene su adquisición... aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los <u>títulos archivados</u> que lo sustentan”</i>
Reglamento del Servicio de Publicidad Registral Artículo 3. <i>“... <u>La publicidad registral</u> tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros, constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable”</i>	Reglamento del Servicio de Publicidad Registral Artículo 71. <i>“Cuando el certificado compendioso no se encuentre conforme con las <u>partidas registrales</u>, prevalecerá el contenido de estas...”</i>

Fuente: elaboración propia.

Conforme a esta tabla, pareciera que el legislador nos expresa que, la inscripción y publicidad registral solo es cierto, eficaz y otorga seguridad jurídica

si representa fielmente los derechos contenidos en el título archivado, y si en caso existiese alguna inexactitud, no tendrían mayor valor que el que las partes quieran darle bajo su responsabilidad. En ese orden de ideas, parece que el mensaje del registro en sus inicios era algo así “tu contrata en base a la publicidad que te emita, si existe algún problema yo te defenderé y si cometí algún error te indemnizare”, pero actualmente el mensaje parece algo así “tu contrata en base a la publicidad que emita, pero antes revisa que no me haya equivocado, pues si me equivoque y no te diste cuenta, tu deberás hacerte responsable de mi negligencia”

La publicidad y la seguridad jurídica del registro

La seguridad jurídica es una de las garantías del Sistema Registral, tal como se aprecia en la Ley 26366, donde establece que “*Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos... C) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro...*”, con una redacción más específica el Reglamento del Servicio de Publicidad Registral, desarrolla en su art. 3 que “... *La publicidad registral tiene como finalidad otorgar seguridad jurídica a los terceros constituyendo en algunos casos, la existencia misma del derecho o acto registrable*”. Como podemos apreciar la seguridad jurídica que otorga el registro descansa en la publicidad registral.

La seguridad jurídica que otorga el registro, a su vez se divide en dos aspectos, tal como lo explica (Bazán Carranza 2021) el registro tiene como principal efecto el otorgar seguridad jurídica mediante la publicidad registral, esta a su vez presenta dos dimensiones: a) seguridad jurídica estática, tiene como fundamento la protección del titular registral, los derechos y situaciones inscritos son inatacables, nadie puede ser despojado de su derecho sin su consentimiento, salvo resolución judicial; y b) seguridad jurídica dinámica, tiene como fundamento la protección de los terceros que contraten confiando en la publicidad emitida por el registro, protege la inalterabilidad de la realidad que publicita. Dada su importancia, la publicidad registral cumple una función de interés general, debido a que asegura los derechos y dinamiza el tráfico inmobiliario.

Estas dos dimensiones de la seguridad jurídica, como podemos apreciar se encargan de proteger a dos tipos de personas y situaciones. La seguridad jurídica estática, protege a los titulares registrales, protege las inscripciones del registro, tal como lo señala lo señala la Ley 26366 “*Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos... b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme*”, mediante este tipo de seguridad jurídica, los titulares tienen la garantía que sus titularidades inscritas no podrán ser modificadas de forma contraria a la ley. Por otro lado, la seguridad jurídica dinámica, busca proteger a los adquirentes que se basen en la publicidad registral tal como lo señala la Ley 26366 “*Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos... c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro*”, los adquirentes tienen la garantía que, si confían en la publicidad registral y adquieren un predio, serán protegidos por el sistema registral.

En una situación jurídica regular, la seguridad jurídica estática y dinámica se encuentran en armonía, incluso se complementan perfectamente. El titular registral tendrá la seguridad que su derecho inscrito solo podrá transferirse de forma prevista en la ley y el adquirente de un derecho inscrito tendrá la seguridad que no podrá ser despojado de su propiedad. Pero esta realidad puede cambiar, conforme la siguiente figura.

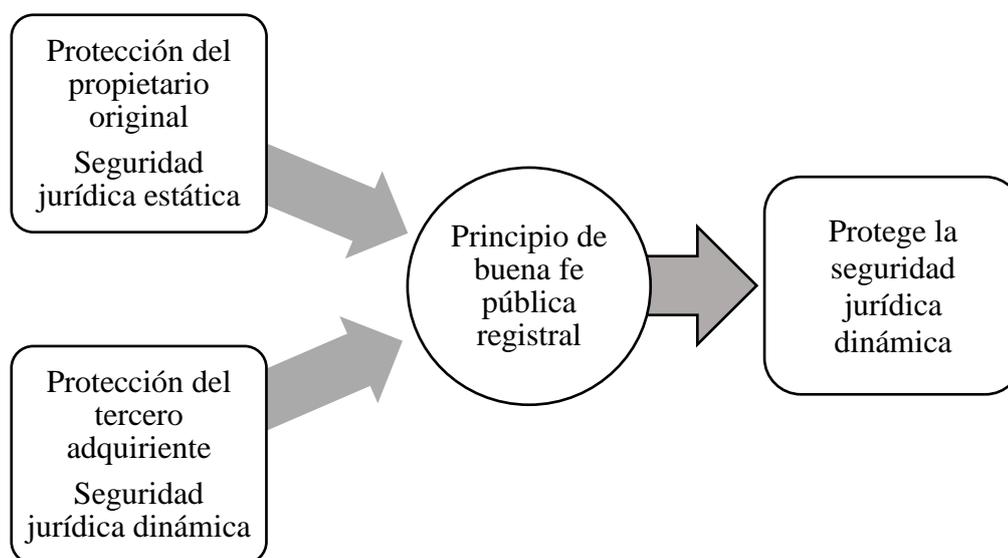


Figura 23.

Conflicto entre la seguridad jurídica estática y dinámica en el art. 2014 del CC.

Fuente: elaboración propia.

En la presente figura podemos apreciar que, en el caso de aplicación de la fe pública registral, la seguridad jurídica estática y dinámica se encuentran en conflicto, debido a que no se puede brindar protección jurídica al mismo tiempo a dos personas con interés contrapuestos, por un lado, tenemos al propietario original que busca recuperar la propiedad y por el otro, al tercero adquirente que busca conservar la propiedad. (Tarazona Alvarado 2010) expresa que, frente al posible conflicto entre la seguridad jurídica estática y dinámica que brinda el registro, ha sido voluntad del legislador que predomine esta última, entendiendo que la función esencial del registro es la de otorgar publicidad registral, para que se pueda disminuir los costos de transacción y fomentar el tráfico jurídico.

La protección del adquirente sobre el titular registral originario, tiene su fundamento en la seguridad jurídica que otorga la publicidad registral. Tener una propiedad que permanezca estática todo el tiempo, no genera actividad económica, en cambio si esta es dinámica, genera actividad económica y social, debido a que se necesitan servicios de profesionales particulares como abogados, ingenieros,

notarios, servicios del Estado como la Sunarp, se paga impuestos, etc. Pero con esto no queremos decir que siempre se debe proteger al adquirente, debido que esta protección solo debería darse en el caso que cumpla estrictamente los requisitos de la fe pública registral establecido en el art. 2014 del CC, caso contrario se deberá preferir al propietario original, tendiendo presente que este principio es solo de aplicación excepcional.

La publicidad registral como función indelegable del Estado

Teniendo presente que ahora se exige a toda persona la revisión de las inscripciones y publicidad registral. Esta actividad necesita de un nivel de conocimiento muy especializado, pues sin duda esta tarea no podría ser realizada por cualquier persona, incluso por cualquier abogado. El Estado al realizar esta actividad, lo hace a través de profesionales altamente capacitados como son el registrador público y el abogado certificador.

En ese sentido, la revisión de las inscripciones y publicidad registral por los particulares solo podría ser realizada mediante la contratación de abogados especialistas en derecho registral y/o civil patrimonial. Pero a pesar de esto, nada aseguraría que el trabajo realizado por estos profesionales llegue a un buen resultado o incluso en un proceso judicial el juez podría considerar que la revisión realizada fue mal hecha, generando que el demandado no sea considerado un tercero registral de buena fe y en consecuencia pierda su derecho de propiedad. En similar sentido (Acosta Sánchez 2020) expresa que el Estado se encarga de la publicidad, debido que para los ciudadanos sería una tarea bastante difícil y no se podría dar certeza de sus resultados.

Ante este problema, somos conscientes que en la actualidad la revisión de los títulos archivados es como un mal necesario, debido a que existe muchos problemas originados por los primeros años de actividad registral, donde se inscribían asientos registrales en base a títulos poco precisos y con falta de información. Pero en la actualidad estos problemas de inscripción ya no se deberían

presentar, debido a que existe un mejor marco normativo, especialización del personal, tecnología, interconexión institucional y demás aspecto. Las inexactitudes que presentan los actuales asientos registrales son simplemente por descuido del registrador público.

Ante esta nueva realidad el registro debería volver a tomar su rol protagónico como el ente encargado de otorgar seguridad jurídica a las transferencias inmobiliarias, dejando de atribuir la responsabilidad a los particulares sobre la revisión de los títulos archivados, pues si nuestro sistema se basa en un sistema de inscripción, debería dársele mayor importancia a los asientos registrales que a los títulos archivados. Pero para que esto ocurra, debería fortalecerse aún más a la Sunarp, mediante la implementación de mayor cantidad de personal, modernizar los sistemas de inscripción registral, implementar o mejorar el actual procedimiento para que los errores registrales no ocurran y si estos ocurrieran, sean inmediatamente corregidos.

La relación del principio de buena fe pública registral con la publicidad registral en el derecho hipotecario español

Dentro de las fuentes que han inspirado la redacción del derecho registral peruano, vamos a apreciar que el derecho hipotecario español fue una de sus grandes influencias. En ese sentido, vamos a analizar sus principales figuras jurídicas, a fin de determinar la relación del principio de buena fe pública registral con la publicidad registral y sobre todo si existe la obligación de revisión de los títulos archivados.

Respecto a la función del Registro de la Propiedad. (Mayor del Hoyo 2021) expresa que en España el Registro de la Propiedad se origina con la finalidad de establecer algo parecido a un mapa jurídico de la propiedad y los gravámenes que puedan tener una finca. Si bien la información contenida en el registro no es infalible, el sistema le otorga presunción de exactitud, generando que el titular inscrito sea considerado como legítimo propietario.

En el Perú, el registro de la propiedad inmueble presenta similares características, debido a que también se encarga de almacenar sistemáticamente las inscripciones y la situación jurídica de los predios inscritos, pero la principal diferencia proviene que, si bien en teoría los asientos registrales son exactos y eficaces, esto no ocurre en la realidad debido a la obligación de revisión de los títulos archivados, regla que no existe en el derecho hipotecario español. (Mendoza del Maestro 2020) en España los títulos posteriores a su inscripción son devueltos.

Respecto a los efectos de las inscripciones. (Rojo Iglesias 2021) la inscripción genera que surtan los efectos hipotecarios, efectos sustantivos, defensivos y legitimadores conforme al sistema de publicidad registral español. (Valero Fernandez-Reyes 2015) la inoponibilidad se encuentra recogida en el art. 32 de la Ley Hipotecaria de España, donde se hace mención que los títulos o derechos no inscritos en el registro no pueden afectar al tercero que haya inscrito su derecho. El sistema no solo garantiza la inoponibilidad de lo no inscrito, también otorga certeza de los inscrito, sea esta *iuris tantum* o *iure et de iure*. (Saborido Sánchez 2021b) el principio de inoponibilidad se refiere a que los títulos no inscritos conservan su derecho de oponibilidad, pero no podrán oponerse frente a los terceros que tenga su derecho inscrito de buena fe. El derecho inmobiliario registral, otorga preferencia al derecho inscrito sobre el derecho no inscrito, pues se prefiere a quien publicita su derecho sobre aquel que lo mantiene en la clandestinidad, a estos terceros que inscriben sus derechos se les conoce como “terceros enormemente diligentes”

En el Perú, la inscripción también tiene efectos similares debido al principio de legitimación y la publicidad registral, pero la principal diferencia es que nosotros no utilizamos el principio de inoponibilidad sino el principio de oponibilidad (art. 2022 CC), el primero es como un castigo para las personas no diligentes que no inscriben su derecho, mientras el segundo resulta como un premio para la persona

diligente que inscribe su derecho, pero para efectos prácticos tienen la misma función solo que desde perspectivas diferentes.

Respecto a la calificación registral. (del Rey Barba 2021) los importantes efectos que genera el registro, se deben a la confianza que tiene el legislador en la calificación registral, siendo esta actividad realizada por el registrador de la propiedad. La calificación registral tiene las siguientes características: a) es una función jurídica; b) es una función de control de la legalidad, exclusiva del registrador; c) es una función sujeta a rogación; d) es una función inexcusable y obligatoria; e) es de carácter personalísimo, solo la puede realizar el registrador; f) es sujeto a responsabilidad; g) es independiente; h) es imparcial; i) es global y unitaria; j) es revisable, la calificación negativa esta sujeta a recursos; y, k) no tiene efectos de cosa juzgada, ante la tacha de un título este puede volverse a presentar.

En el Perú, la inscripción registral también tiene su fundamento en la calificación registral. En este apartado no se aprecia mayor diferencia, ya que las características antes descritas son fácilmente aplicables al procedimiento de calificación registral que realizan los registradores públicos.

Respecto a la publicidad registral. (Saborido Sánchez 2021c) la publicidad registral tiene como principal finalidad el otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, otorgando certeza a los celebrantes y eliminando la carga de averiguación. La inscripción en el registro otorga una apariencia que se superpone a la realidad extraregistral. (Martínez de Aguirre Aldaz 2021) la publicidad registral tiene tres aspectos relevantes: a) es de naturaleza institucional, debido a que la otorga el Registro de la Propiedad; b) no provoca conocimiento efectivo, sino la posibilidad de cognoscibilidad de lo publicado; y, c) en determinados casos la realidad registral se impone a la realidad extraregistral, como es el caso de la fe pública registral. Además, se debe tener presente que, la publicidad registral no es un principio más, pues constituye la misma esencia del Registro, le da sentido, explica su existencia y regulación

En el Perú, la publicidad registral tiene similares características, debido a que tiene como principal función otorgar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, pero el aspecto que presenta mayor diferencia, es respecto a los casos de aplicación de la fe pública registral, debido a que en España prevalece la realidad registral, pero en nuestro país sucede lo contrario, debido a la obligación legal de revisión de los títulos archivados.

Respecto a la legitimación registral. (Valero Fernandez-Reyes 2015) el principio de legitimación registral otorga una presunción de exactitud y veracidad de los asientos registrales, otorgando al titular registral legitimidad para poder actuar libremente. Se fundamenta en la protección de la apariencia jurídica generada por la publicidad registral, otorgando seguridad jurídica a los contratantes. (Sánchez Calero 2022) la Ley Hipotecaria menciona al principio de legitimación en tres artículos: a) art. 38.1, se presume que los derechos reales inscritos en los asientos existen y pertenecen al titular inscrito, el que tenga el dominio inscrito se presume que tiene la posesión; b) art. 97, cuando se cancela un asiento, se presume que también se extinguió el derecho contenido; y c) art. 1.3, los asientos inscritos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Estos artículos presentan presunciones iuris tantum, por lo cual, se presume como verdadera las titularidades publicadas por el registro hasta que se demuestre su inexactitud con la realidad jurídica.

En similar sentido (Martínez de Aguirre Aldaz 2021) menciona que el principio de legitimación también es conocido como principio de exactitud, tiene el siguiente contenido: a) existencia del derecho, se presume que el derecho inscrito existe e incluso alcanza al título o causa de adquisición; b) la presunción de titularidad, se presume que el titular del asiento tiene un derecho en la forma que el asiento lo señale; c) extensión del derecho, el asiento señala el contenido y extensión del derecho, pudiendo ser afectado por otras inscripciones en el registro; d) eficacia temporal, se presume la eficacia de los derechos inscritos que se

encuentren vigentes, si este tiene un nuevo asiento se presumirá los derechos ahí inscritos, si el asiento es cancelado, se presumirá la inexistencia del derecho; y, e) presunción de integridad del registro, y en consecuencia se presume la inexistencia de situaciones ajenas a la información del registro. (Mayor del Hoyo 2021) el principio de legitimación tiene dos dimensiones: a) dimensión sustantiva que otorga una presunción de veracidad y posesoria; y, b) dimensión procesal, el titular registral podrá participar en cualquier proceso como demandante, demandado o tercero.

En el Perú, el principio de legitimación tiene similar desarrollo, debido a que también otorga una presunción *iuris tantum* sobre la veracidad, exactitud y eficacia de los asientos registrales, pero la diferencia es que en el Perú no existe un desarrollo tan amplio de este principio, debido a que solo es desarrollado en el art. 2012 CC y nada más, mientras en la Ley Hipotecaria española es nombrada hasta en tres oportunidades, presentando diferentes tipos legitimación a los asientos vigentes, modificados y cancelados. La diferencia más importante, es que este principio en España no tiene una norma que la debilite o contradiga, caso contrario resulta en nuestra realidad, debido a que el art. 2014 CC obliga a toda persona a dudar de los asientos registrales y realizar un estudio de títulos.

Sobre la buena fe pública registral. (Valero Fernandez-Reyes 2015) el principio de fe pública registral es una expresión del principio constitucional de seguridad jurídica, constituye un principio esencial del derecho hipotecario, por el cual, un tercero registral merece una protección inatacable, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en la ley, y en específico los señalados en el art. 34 de Ley Hipotecaria. (Sánchez Calero 2022) en el art. 34 de la Ley Hipotecaria se encuentra el principio de la fe pública registral, este tiene una presunción *iuris et iure* de que el contenido del registro es exacto e integro cuando se busca proteger al tercero adquirente, siempre y cuando reúna determinados requisitos. El tercero adquirente, al confiar en la publicidad registral vuelve a su adquisición inatacable, no pudiendo ser perjudicado por patologías del título de su transferente o por otros derechos reales que no hayan sido inscritos.

Respecto a los requisitos de la fe pública registral. (Sánchez Calero 2022) señala los siguientes requisitos: a) debe ser un tercero adquirente a título oneroso del dominio de un inmueble; b) debe tener buena fe, se basa en la confianza del tercero en la exactitud del registro; c) se debe adquirir de persona que aparezca con facultades en el registro, se basa en el fundamento de la fuerza legitimadora de la inscripción (art. 38 LH); y d) el adquirente debe inscribir su derecho. Cumplido estos requisitos el adquirente se convierte en titular registral y goza de la protección de la fe pública registral. (Vigil de Quiñones Otero 2021) conforme al art. 34 LH los requisitos de la fe pública registral, son los siguientes: a) el adquirente debe ser un titular registral, debe inscribir su derecho para ser protegido contra un derecho no inscrito; b) debe adquirir de otro titular registral, en merito que la protección se origina por la publicidad registral (legitimación); c) debe adquirir a título oneroso, tiene existir un precio o contraprestación, no siendo admisible las adquisiciones a título gratuito; d) debe hacerlo de buena fe; y, e) debe resolverse el su causante por causas ajenas al registro.

Como podemos apreciar, tanto la definición como los requisitos del principio de fe pública registral, se parecen mucho a nuestra legislación, esto se debe a que la redacción de este principio en nuestra legislación es casi igual al de la Ley hipotecaria tal como se puede apreciar en su art 34 donde prescribe *“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.”*

Esta similitud es una clara evidencia de la influencia de la Ley Hipotecaria en la redacción original del principio de fe pública registral del art. 2014 del CC.

Claro esta que en la versión española no existe la obligación de la revisión de los títulos archivados.

De la revisión de las principales figuras jurídicas del sistema registral español podemos apreciar claramente que la Ley hipotecaria española ha sido una gran influencia en nuestro derecho registral. De esta revisión también hemos visto que el principio de fe pública registral, es un principio que se fundamenta en el derecho constitucional de seguridad jurídica y que es fundamental para el sistema registral, además que presenta una armonía con el principio de legitimación y la publicidad registral, debido a que no existe esta obligación de revisión de los títulos archivados.

Conclusión

La publicidad registral desempeña un rol muy importante en la constitución del tercero registral de buena fe, en merito que está directamente relacionada con los requisitos que exige al adquirente contratar en base a la información registral y actuar de buena fe. Además, no se deberá tener plena confianza en la publicidad registral pues se deberá revisar que este conforme a los títulos archivados, y en caso exista cualquier inexactitud entre estos, primará la información contenido en estos últimos.

4.2.5 Interrogante general: resultados y discusión

¿Cómo debe ser la regulación normativa del principio buena fe pública registral en el sistema registral, respecto a la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?

Teniendo presente que la regulación original y actual del principio de buena fe pública registral ha sido ampliamente desarrollado en el marco teórico, en la primera, segunda, tercera y cuarta pregunta específica. Para responder la pregunta general nos remitiremos o citaremos los fundamentos ya anteriormente desarrollados, como también se presentarán nuevos fundamentos y análisis.

Propuestas de modificación del principio de buena fe pública registral regulado en el art. 2014 del Código Civil

La actual regulación del art. 2014 del CC presenta dos requisitos que generan conflictos. El primer requisito es la interpretación de la buena fe, debido a que algunos jueces aún la siguen interpretando de diferente forma, por no estar presente en la redacción que esta se cumplirá mediante una actuación diligente y prudente. El segundo requisito es el de la revisión de títulos archivados, debido a que está en conflicto directo con los artículos 2012 y 2013 del CC, los cuales hacen mención solo del asiento registral, y con las garantías del sistema registral establecidos en los incisos c) y d) de la Ley 26366. Por lo cual, se propone dos modificatorias en el art. 2014 CC, con el fin que se encuentre en armonía con el sistema registral.

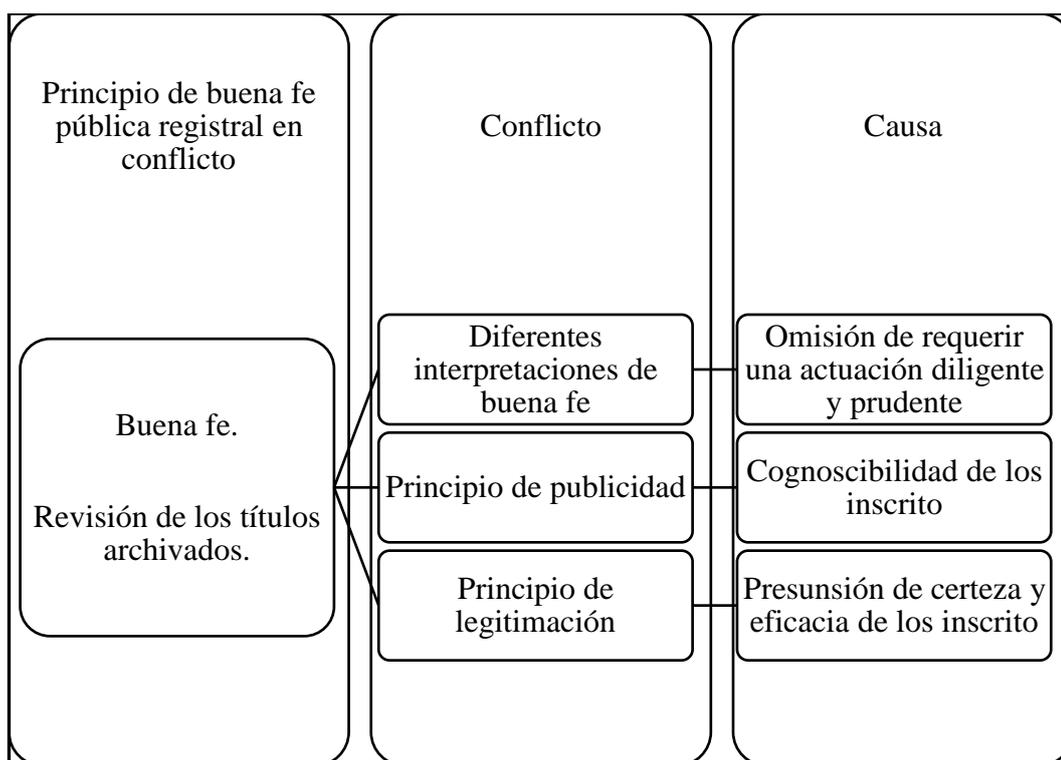


Figura 24.

Requisitos del art. 2014 del CC que presentan conflictos.

Fuente: elaboración propia.

Primera propuesta de modificación: establecimiento expreso que la buena fe del adquirente requiere una actuación diligente y prudente.

Conforme se pudo apreciar de la segunda y tercera pregunta específica, desde hace unos años atrás la doctrina y la mayoría de la jurisprudencia viene señalando que el requisito de buena fe del art. 2014 del CC solo se cumple si el tercero adquirente actúa con una diligencia ordinaria; este sentido interpretativo fue recogido por el Tribunal Constitucional en la sentencia 207/2020, donde estableció de forma expresa que este principio requiere el cumplimiento de una actuación diligente y prudente. Posteriormente a la emisión de esta sentencia, la Corte Suprema viene recogiendo sus fundamentos, estableciendo una tendencia más clara sobre la diligencia y su principal indicador, la posesión.

La posesión en relación a la propiedad

(Lama More 2015a) expresa que la posesión tiene existencia en el mundo real mientras la propiedad tiene existencia en un mundo ficticio. No es cierto que la posesión se ha creado para defender la propiedad, es la propiedad que se ha creado para defender la posesión. La propiedad no significa el goce efectivo de la cosa, lo que permite es el derecho de goce sobre la cosa, mientras la posesión significa un goce efectivo. La propiedad sin posesión es un derecho vacío, y en ocasiones sirve para el tráfico económico y la especulación. En similar posición (Gonzales Barrón 2016) manifiesta que, la propiedad sin posesión es absurda, mientras la posesión sin propiedad aun es lógica, uno es fin y el otro es medio.

Estamos de acuerdo con lo mencionados por los autores, en merito que resulta evidente que la posesión es un hecho que por sí mismos tiene relevancia jurídica y genera publicidad, aspecto que no ocurre con la propiedad, pese a ser el derecho real más importante. Si bien es cierto que el propietario no está obligado legalmente a poseer el bien, estamos también de acuerdo con que la propiedad sin posesión es un derecho vacío y con poco sentido, teniendo presente el carácter social de la propiedad, esta no debería limitarse a ser solo un medio de especulación, si esto ocurriría, existirían solo unos pocos propietarios de grandes extensiones territoriales frente a la gran necesidad de social de vivienda. Por otro lado, la posesión por sí misma genera derechos y cumple una función social, donde las

personas pueden realizar sus actividades básicas y teniendo presente que los posesionarios buscan siempre conseguir la propiedad para asegurar su posesión, y una vez conseguida la propiedad, tienen la seguridad de invertir económicamente y así dinamizar la economía.

La posesión como medio de publicidad

(Lama More 2015a) la posesión y el registro constituyen medios de publicidad, la posesión como medio natural de posesión aún conserva su valor como instrumento básico de publicidad de derechos reales sobre predios. (Arata Solís 2020) La propiedad puede ser acreditada de mejor manera con la publicidad registral que con la posesión del bien, esto lo podemos deducir del artículo 912 del CC donde se señala que la presunción de propiedad del posesionario no puede oponerse al propietario con derecho inscrito.

La posesión al ser un hecho que puede ser apreciado directamente por nuestros sentidos se constituye en un medio de publicidad natural, el poseedor no tiene que realizar ningún acto complementario para demostrar su posesión, no tiene que inscribirla en alguna institución y menos aún en el registro. Pero desde el nacimiento del registro, la publicidad registral se ha vuelto un medio de publicidad con mayor alcance y eficacia, incluso en nuestro país gracias al principio de publicidad nadie puede alegar ignorancia del contenido de los asientos registrales.

La posesión como indicador de una actuar diligente

Pese a lo anteriormente dicho, en el Perú, por lo menos en el cumplimiento del requisito de buena fe del art. 2014 del CC, existe una clara tendencia de otorgar un lugar protagónico a la posesión, incluso por encima de la publicidad registral. (Lama More 2015a) un proceder normal y común de un adquirente predial, constituye la verificación fáctica del predio, ya sea para gozar efectivamente del mismo, para volver a venderlo o sacarle algún otro provecho. La posesión se puede convertir en una herramienta para desvirtuar la buena fe del tercero adquirente. (Bazán Carranza 2021) la posesión constituye la forma más fiel con la que actúa un

tercero. (Pasco Arauco 2020a) la sentencia del Tribunal Constitucional ha señalado que el tercero registral debe actuar con diligencia, y tal conducta es la verificación de la posesión del predio, según las sentencias citadas de la Corte Suprema.

Pese a las grandes virtudes de la publicidad registral, esta no será suficiente para cumplir con el requisito de buena fe del art. 2014 del CC, pues el adquirente deberá verificar la realidad fáctica del predio, sobre todo quien ostenta la posesión y bajo que título. Esto tiene bastante lógica, en merito que la posesión pese a ser un derecho real no puede ser inscrito en el registro, además que también es un hecho que tiene relevancia jurídica por sí mismo. En ese sentido, la posesión del predio solo puede ser verificada mediante su revisión efectiva, es decir mediante la visita física del tercero adquirente al predio. No se puede limitar la buena fe del adquirente a la simple revisión del registro e ignorar deliberadamente la realidad extraregistral para argumentar una buena fe ignorancia, esto iría en contra del propio sentido de lo que es buena fe.

Con una posición más favorable a la posesión (Morales Hervias 2019b) menciona que, la buena fe pública registral es una figura que necesita ser modificada, en merito que resulta preocupante que el adquirente de un derecho solo deba preocuparse por aspectos solo registrales, dejando de lado aspectos como las falsificaciones, suplantaciones y la posesión. En este sentido, necesita incorporarse a la buena fe del adquirente la obligación legal que tome posesión del bien. La inscripción registral debe depender de la posesión y no al revés, por cuanto esta tiene relevancia social.

Las mafias dedicadas al fraude inmobiliario son especialistas en la suplantación de identidades y la falsificación de documentos, pero lo que no han podido lograr es tomar la posesión de un predio que se encuentra con poseedores (esto solo lo logran mediante demandas de desalojos y por la protección del art. 2014 CC), por eso existe la tendencia de otorgar a la posesión un rol protagónico en la buena fe registral. Lo mencionado por Rómulo Morales es una idea bastante

atractiva, pues generaría mayor seguridad en la inscripción registral, el tráfico inmobiliario y a la vez se cumpliría con el fin social de la propiedad. Pero esto también podría generar que la actividad inmobiliaria no sea tan dinámica, esta propuesta no tendría mayor efecto negativo en las personas que adquirirían un predio para sí mismos, pero caso contrario ocurriría con aquellas personas que se dedican a la actividad inmobiliaria como un negocio.

La posesión en la jurisprudencia de los altos tribunales de justicia

Tal como se pudo apreciar de la segunda pregunta específica, existe una clara tendencia de la Corte Suprema en establecer que la buena fe del art. 2014 del CC requiere de una buena fe donde el adquirente desarrolle una actuación diligente. Esto se corrobora en merito que de las 43 casaciones analizadas 21 casaciones señalaron que se requiere de una buena fe activa, mientras solo 07 casaciones requieren de una buena fe pasiva, pero desde la emisión de la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional, la tendencia por la buena fe activa tiene mayor presencia.

Dentro de los principales fundamentos de estas casaciones tenemos que el tercero adquirente para ser beneficiados con la buena fe registral debe desplegar una conducta diligente, esta exigencia se encuentra de forma expresa en casi todas las casaciones, la cual se resume en que el adquirente no solo debe confiar en lo que publicita los asientos registrales, sino este debe tener una conducta activa frente a la realidad evidente, por lo cual debe desplegar una conducta ordinaria de averiguación de que la realidad registral sea igual a la realidad extra registral. Esta actuación tiene como acto concreto la revisión de la posesión y a que título se posee.

Si bien existe un sector de la doctrina que señala que la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional solo debe aplicarse para los casos de fraudes y suplantaciones, la jurisprudencia nos viene demostrando lo contrario, como se pudo apreciar de las casaciones antes citadas, debido a que el sentido interpretativo de la mencionada sentencia fue aplicado a todo tipo de casos. Compartimos esta posición

de la Corte Suprema debido a que resulta más garantista en la protección de la propiedad, esta posición también la presenta (Pasco Arauco 2020b) quien desarrolla que el deber de diligencia del tercero registral, está especialmente pensado para los casos de fraudes inmobiliarios (fundamento 62), pero esto no significa que no puedan ser exigidos en todos los demás casos o por lo menos un nivel mínimo de diligencia.

Conclusión parcial

Conforme los fundamentos expuestos, vemos que la doctrina y jurisprudencia tiene una clara tendencia en establecer a la posesión como un indicador de diligencia y prudencia, y que esta a su vez, es una dimensión de la buena fe del art. 2014 del CC. En ese sentido, se necesita agregar de forma explícita en el mencionado artículo que “*el tercero adquirente debe desplegar una conducta diligente y prudente*”, con el fin de dejar un requisito claro para los particulares y los jueces.

Además, en el art. 949 del CC se debería agregar un párrafo de remisión expreso al art. 2014 del CC, con el fin que todos tengan presente que cuando compren un predio inscrito, se obtendrá mayor seguridad jurídica si la compra realizada mediante el simple consenso es complementada con el cumplimiento de los requisitos del principio de buena fe pública registral.

Observación para otra investigación

Si bien este estudio tiene como objetivo la modificación del principio de buena fe pública registral, se ha apreciado en el desarrollo de esta investigación que otro punto que merecería un análisis detallado para una posible modificación, sería el art. 949 del CC, debido a la necesidad de establecer un sistema de transferencia más seguro, aspecto que no ocurre con el actual sistema de transferencia consensual, por lo cual podría ser cambiado por un sistema de título y modo. Esta modificación otorgaría mayor seguridad, además que estaría más acorde a la tendencia jurisprudencial de la Corte Suprema y el Tribunal Constitucional.

Segunda propuesta de modificación: plena validez de los asientos registrales sobre los títulos archivados

Como se desarrolló en la cuarta pregunta específica, la actual redacción de los artículos 2012 y 2013 del CC se encuentran en conflicto con el art. 2014 del CC, en mérito que los primeros artículos hacen mención expresa sobre la cognoscibilidad, efectividad y certeza de los derechos contenidos en los asientos registrales, mientras el art. 2014 del CC contradice tales artículos, al establecer que no es suficiente la revisión de los asientos registrales, pues también se debe revisar los títulos archivados.

La revisión de los títulos archivados también contradice las garantías del sistema registral c) y d) de la Ley 26366, los cuales señalan que “c) *La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro; y d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.*”. debido a que el registro se originó para otorgar publicidad con seguridad jurídica e indemnizar por los errores que se produzcan en los asientos registrales. Una interpretación en contrario sería ilógica, debido a que el registro no puede otorgar tales garantías sobre los títulos archivados, en mérito que el registro no tiene participación alguna en la elaboración de tales documentos.

Ante esta contradicción normativa, es claro el mensaje del sistema registral hacia los particulares “*no confíen en los asientos registrales*”. Tal como lo menciona (Ninamancco Córdova 2020) la buena fe pública registral tiene una sola cara que invita a que no confiemos en el registro ni en los propietarios. (Garazatua Nuñovero 2020) el rol protagónico y la confianza que se venía teniendo en el registro cada vez va disminuyendo, su creación estelar el tercero registral, cada vez se encuentra más desgastada, como si se encontrara en un ambiente de desconfianza.

Armonización del sistema registral

Este conflicto de principios registrales, no ocurría con la redacción original del principio de buena fe pública registral, ya que existía una interpretación mayoritaria en confiar en la publicidad de los asientos registrales. (Acosta Sánchez 2020) La redacción e interpretación anterior del art. 2014 CC, simplificada la labor de los adquirentes, ya que ellos solo debían confiar en la información que el mismo Estado otorgaba. (Huamaní Huapaya 2020) en la redacción original del tercero que buscaba ser protegido por la buena fe pública registral solo debía cumplir los requisitos señalados en el art. 2014 del CC, e incluso la interpretación era bastante restrictiva, ya que solo se exigía la revisión de los asientos registrales y se presumía que el tercero ignoraba la inexactitud del registro.

La actual revisión de títulos archivados y el sistema de inscripción, son claramente contrarios, pues no se puede confiar en los asientos registrales y a la vez desconfiar de estos mediante la revisión de los títulos archivados. (Mendoza del Maestro 2020) la revisión de títulos archivados y el principio de legitimación obedecen a sistemas diferentes que no pueden coexistir. (Torres Maldonado 2020) nuestro sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria es poroso, debido a que es una mezcla de diferentes sistemas normativos europeos, generando que exista contradicciones internas.

Ante este conflicto normativo, producto de la mezcla de sistemas incompatibles, se necesita que el sistema registral asuma una única posición, es decir entre: a) un sistema de inscripción, donde la inscripción tenga plena validez, eficacia y cognoscibilidad; o , b) otro sistema, donde el registro otorgue mayor validez a los títulos archivados, como es el caso en los sistemas de transcripción, seguro de títulos o acopio de títulos, donde el registro es un mero almacén de títulos formales, siendo los particulares los que califican los títulos almacenados y asumen la responsabilidad de los negocios que celebren.

Para la elección de la mejor opción citaremos a los siguientes autores. (Esquivel Oviedo 2020) el registro tiene como principales funciones la inscripción y la publicidad. Este último es más que un principio, pues resulta ser una característica inherente a todo sistema registral, constituye el objeto mismo de la función registral en concreto es su razón de ser. (Avendaño Valdez y Avendaño Arana 2017) la función principal del registro es publicitar las situaciones jurídicas de los bienes, generando que todos puedan conocer su efectiva situación, caso contrario esta tarea sería de muy difícil conocimiento, lo cual ocasionaría la desconfianza y disminución de las transferencias inmuebles. (Acosta Sánchez 2020) el Estado se encarga de la publicidad, previa calificación registral, debido a que los particulares muy difícilmente podrían hacerlo, y peor aún nada garantiza la certeza de sus averiguaciones. (Espinoza Arias 2020) la importancia económica del registro deviene en que este otorga certeza sobre la realidad jurídica de un determinado predio, disminuyendo los costos de transacción, siendo la función principal del registro el otorgar publicidad registral.

Estamos de acuerdo con lo señalado por los autores. El registro en el Perú se caracteriza por otorgar seguridad jurídica a los contratantes, no es un simple cúmulo de títulos o un almacén de títulos como en otros sistemas. El Estado mediante la Sunarp tiene la función esencial de inscribir y emitir publicidad registral, si le quitamos estas funciones no tendría sentido la existencia del registro en el Perú, por lo menos tal como estamos acostumbrado a concebirlo. Si el Estado decidirá delegar la función de calificación a los particulares, solo generaría mayores problemas en la sociedad, ya que estos deberían adoptar otras medidas en búsqueda de seguridad jurídica, aspecto que solo complicaría el tráfico inmobiliario.

Por lo fundamentos desarrollados a lo largo de la investigación y la síntesis desarrollada en el párrafo anterior, nos inclinamos por asumir un sistema donde se privilegie los asientos registrales, debido que nuestro sistema registral está claramente diseñado para este sistema, el cual ha venido funcionando correctamente, salvo casos excepcionales. Asumir la otra opción sería reestructurar

todo nuestro sistema registral, y pasar a un sistema que otorgue menos seguridad jurídica a los particulares, quienes tendrán que asumir la calificación registral y buscar otras formas de obtener seguridad jurídica.

Fortalecimiento de la calificación registral y la técnica de inscripción registral

Si bien hemos mostrado nuestra preferencia por la adopción de un sistema en base a la inscripción registral, somos conscientes que esto no puede ocurrir con la sola emisión de una ley. La adopción responsable de este sistema necesita que conjuntamente a la emisión de una ley, se asigne un mayor presupuesto a la Sunarp para que esta se vea fortalecida para adoptar un sistema tan preciso. En ese sentido, se necesitaría mayor personal, mejor logística y sobre todo un mejor software registral de inscripción en el registro de bienes inmuebles.

Uno de los aspectos que debe ser mejorado es la calificación registral, ya que este será el soporte de las inscripciones y otorgará seguridad jurídica a los que contraten en base a la publicidad registral. (Caballero Arroyo 2021) la calificación registral debe ser fortalecida para generar una publicidad más exacta, generando un mejor ambiente para el tráfico inmobiliario. (Huerta Ayala 2020) la calificación registral cumple un rol importante en nuestro sistema registral, permite que se garantice la seguridad jurídica de los derechos y actos inscritos. (Ortiz Pasco 2021) la función calificadora tiene como fin constituir un registro fuerte, que garantice la seguridad jurídica y el tráfico jurídico. La calificación registral es el soporte de la inscripción en el registro. (Anaya Castillo 2015) existe una relación entre los efectos de la inscripción y la calificación, mientras la calificación sea más exigente, mayor seguridad, certeza y exactitud se atribuirá a la publicidad.

Estamos de acuerdo con lo señalado por estos autores, en merito que, si se tiene un adecuado sistema de calificación de títulos, generara un impacto directo en la calidad de las inscripciones y por consiguiente también en la publicidad registral. Caso contrario ocurriría si se tiene un sistema de calificación débil, esto solo generaría dudas sobre la eficacia de los asientos registral, y por consiguiente se

genera el doble trabajo de volver a revisar lo que ya reviso el registrador y en un sistema registral como el peruano, incluso genera la duda sobre la propia necesidad de la existencia del registro. (Acosta Sánchez 2020) volver a revisar lo que ya reviso el registrador público, no hace más que cuestionarnos la utilidad práctica de la Sunarp, como entidad que otorga seguridad jurídica en las transferencias inmobiliarias.

Si bien la calificación registral es una parte muy importante a mejorar, consideramos que el aspecto fundamental a mejorar es el relacionado a la creación de los asientos registrales. Esta actividad se desarrolla cuando el registrador publico introduce los datos del título en los softwares de inscripción registral de la Sunarp. Como se mencionó anteriormente la principal fuente de la inexactitud de los asientos registrales, proviene de los errores que cometen los registradores en esta actividad. Esto se debe a que actualmente existen dos sistemas de inscripción en el registro de predios, el Sistema Automatizado del Registro Predial (SARP) y Sistema de Información Registral (SIR). Estos dos softwares, sobre todo el SIR, se caracterizan por otorgar una plantilla de asiento registral, donde el registrador deberá modificar dicha plantilla e introducir la información pertinente. Esta acción es llevada de forma manual, mediante digitación de la información. En esta etapa es donde ocurren los errores, debido a que el registrador puede digitar cualquier información e incluso crear asientos registrales con un contenido totalmente diferente al título.

En ese sentido, es fundamental la creación de un nuevo software que unifique y reemplace los sistemas SARP y SIR. Este nuevo software se debería caracterizar por la automatización del ingreso de la información, plantillas de asientos especializados para cada tipo de asiento, información sistematizada de los asientos anteriores, alertas sobre posibles errores del asiento, etc.

Consideremos que lo antes mencionado, no es algo descabellado o muy difícil de lograr, debido a que actualmente ya podemos apreciarlo en herramientas

tecnológicas como Google, Microsoft Office, Telegram, WhatsApp y otros. Donde mediante la aplicación de lenguaje de programación, estos sistemas ayudan a los usuarios a introducir los datos, advierten sobre posibles errores, sistematizan la información y demás ventajas que provocarían que disminuya considerablemente los errores en los asientos registrales. Teniendo presente que aún no consideramos a la inteligencia artificial (IA), pero que sin lugar a dudas podría ayudar sustancialmente al proceso de calificación e inscripción registral. Tal como viene ocurriendo el día de hoy con la IA denominada ChatGTP, que viene demostrando un gran potencial.

Con la implementación de un software registral con las características antes mencionadas, generaría que los errores registrales desaparezcan y en caso estos ocurrieran, habría más probabilidad que esto se deba a un acto doloso que a un error, generando que sea más fácil la atribución de responsabilidad frente a los errores registrales.

Durante el periodo de transición de la revisión de títulos archivados a la validez plena de los asientos registrales

Lo anteriormente dicho no puede implementarse seriamente sin un proceso de fortalecimiento de la Sunarp. Pero algo que si podría implementarse de forma casi inmediata, es la creación de un procedimiento registral donde sea la misma Sunarp la encargada de realizar el estudio de títulos y asientos registrales. Debido a que la Sunarp no debería delegar la responsabilidad de calificación de los asientos registrales.

Teniendo presente que el art. 2014 CC busca la protección de la adquisición, se debe establecer que sea la misma Sunarp la que tenga que proceder con el saneamiento de los asientos registrales que han creado, es decir, no debería atribuir la responsabilidad de revisión a los particulares, por lo cual, debería establecer un procedimiento registral donde emita un nuevo certificado compendioso o en todo caso adaptar el actual certificado registral inmobiliario (CRI), donde el funcionario

designado pueda corregir los posibles errores de los asientos y después de todo este procedimiento, emitir tal certificado que tenga pleno valor y acredite de forma indubitable la realidad registral del predio.

Conclusión parcial

Se debe adoptar un sistema de plena validez de los asientos registrales, pero previamente a la adopción de este sistema se debe fortalecer la Sunarp para que pueda brindar un servicio de inscripción sin errores. Este procedimiento puede demorar bastante tiempo, mientras esto ocurra, de forma casi inmediata se puede crear un procedimiento registral donde sea la misma Sunarp que se encargue de calificar la fidelidad de los títulos archivados con los asientos registrales, con el fin que los particulares dejen de asumir esta responsabilidad.

Tabla 6.
Propuesta de redacción del art. 2014 del CC.

Redacción actual	Propuesta de modificación
<p>Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los <u>asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan</u>.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p>	<p>Artículo 2014.- El tercero que de buena fe, <u>desplegando una conducta diligente y prudente</u>, adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los <u>asientos registrales</u>.</p> <p>La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro.</p>

Fuente: elaboración propia

Conclusión

El principio de buena fe pública registral, regulado en el art. 2014 del Código Civil, no se encuentra en armonía con el sistema registral peruano, en ese sentido se debería: a) suprimir la exigencia de revisión de los títulos archivados, debido a que este requisito entra en directo conflicto con los principios de publicidad y legitimación, el sistema de inscripción que se sustenta en la calificación registral, las garantías del sistema registral de seguridad jurídica e indemnización por los errores registrales; y, b) introducir expresamente la exigencia del despliegue de una conducta diligente y prudente, tal como lo viene señalando de forma reiterada las casaciones de la Corte Suprema de Justicia, la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional y el acuerdo plenario del pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del año 2022.

CONCLUSIONES

El principio de buena fe pública registral, regulado en el art. 2014 del Código Civil, no se encuentra en armonía con el sistema registral peruano, en ese sentido se debería: a) suprimir la exigencia de revisión de los títulos archivados, debido a que este requisito entra en directo conflicto con los principios de publicidad y legitimación, el sistema de inscripción que se sustenta en la calificación registral, las garantías del sistema registral de seguridad jurídica e indemnización por los errores registrales; y, b) introducir expresamente la exigencia del despliegue de una conducta diligente y prudente, tal como lo viene señalando de forma reiterada las casaciones de la Corte Suprema de Justicia, la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional y el acuerdo plenario del pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del año 2022.

La adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita, se realiza mediante el simple consenso de las partes en merito al art. 949 del Código Civil, sin que exista la obligación de su inscripción registral. Esta adquisición sin inscripción registral resulta bastante riesgosa para el legítimo propietario, pues el titular registral podría vender nuevamente el predio, generando que algún nuevo propietario se pueda convertir en titular registral y legítimo propietario. En ese sentido, el Tribunal Constitucional en la sentencia 207/2020, ha establecido que todo adquirente de un predio inscrito debe tener una conducta diligente y proceder a complementar su adquisición con la inscripción registral y afiliación a los servicios de alerta registral, a fin de obtener la protección del sistema registral.

El desarrollo del principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú no presenta uniformidad en sus

pronunciamientos. Pese a esta realidad, se puede apreciar que existe una tendencia en establecer los requisitos de este principio en: a) título oneroso; b) buena fe; c) titularidad registral del otorgante; d) inscripción registral; y e) no existencia de causas patológicas en el registro. De todos estos requisitos, el que presenta mayor controversia es el requisito de buena fe, en merito que presenta diferentes interpretaciones, pero se viene apreciando una tendencia en una interpretación que exige al tercero adquirente desarrollar una conducta diligente desde la negociación hasta la inscripción. Dicha tendencia se presenta con mayor incidencia desde la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

Los requisitos del principio de buena fe pública registral se encuentran recogidos en el art. 2014 del Código Civil, pero estos deben ser entendidos conforme la doctrina y jurisprudencia peruana. Estos requisitos son: a) el adquirente debe ser un tercero; b) la adquisición debe ser mediante un contrato valido; c) la adquisición debe ser a título oneroso; d) el adquirente debe contratar en base a la información registral; e) el adquirente debe actuar de buena fe; y, f) la adquisición debe ser inscrita en el registro. Adicionalmente en los casos de falsificación de documentos y suplantación de identidad, el Tribunal Constitucional mediante la sentencia 207/2020 ha agregado los requisitos: g) el adquirente debe actuar con diligencia y prudencia; y h) el adquirente debe tener en cuenta si el propietario original se encuentra en alguna situación de especial vulnerabilidad.

La publicidad registral desempeña un rol muy importante en la constitución del tercero registral de buena fe, en merito que está directamente relacionado con los requisitos que exige al adquirente contratar en base a la información registral y actuar de buena fe. Pero no se deberá tener plena confianza en la publicidad registral de los asientos registrales pues se deberá revisar que estén conforme a los títulos archivados, y en caso exista cualquier inexactitud entre estos, primará la información contenido en estos últimos. Esta primacía de los títulos archivados genera un ambiente de desconfianza en los asientos registrales, pese a la existencia

del principio de legitimación y las garantías del sistema registral, esto debido a la coexistencia de subsistemas incompatibles en el sistema registral.

RECOMENDACIONES

Se recomienda modificar el art. 2014 del Código Civil, suprimiendo la obligación de revisión de los títulos archivados y estableciendo expresamente la obligación de actuación diligente y prudente del adquiriente. La primera modificatoria para que funcione efectivamente en la práctica, previamente se debería fortalecer la Sunarp y sobre todo crear un nuevo software de inscripción registral que ayude en la creación y alerte sobre los errores de los asientos registrales. Teniendo presente que este fortalecimiento puede durar un tiempo considerable, durante este periodo de transición, la Sunarp debería establecer un procedimiento registral donde sean ellos mismos los que verifiquen la validez y exactitud de los asientos registrales. La segunda modificatoria se podría dar de forma instantánea.

Se recomienda a las personas que deseen adquirir por transferencia la propiedad de un predio inscrito en el registro, no deben limitarse al cumplimiento del art. 949 del Código Civil, deben proyectarse a cumplir con todos los requisitos necesarios para inscribir su adquisición en el registro de propiedad inmueble y afiliarse a los servicios de alerta registral. Realizando una adquisición con estas características, serán beneficiados con la protección que brinda el sistema registral y podrán tomar conocimiento de forma inmediata si alguien ha solicitado publicidad o ha presentado algún título en el registro sobre el predio del cual son titulares.

Se recomienda a toda persona que en un futuro pretenda analizar la buena fe pública registral desde la jurisprudencia de la Corte Suprema, a revisar la mayor cantidad de casaciones, debido a que actualmente existen pronunciamientos con posturas contradictorias, pese a que presenten hechos muy similares. Con esta

actividad se podrá identificar correctamente la tendencia interpretativa de la Corte Suprema.

Se recomienda a toda persona que pretenda adquirir un predio inscrito, cumplir de forma estricta con todos los requisitos de la buena fe pública registral, debido que si no cumpliera solo uno de ellos no podría ser beneficiado con la protección de este principio. El requisito de buena fe es aquel que presenta mayor problema en su cumplimiento, ante esta realidad se recomienda la visita física del predio, con el fin de determinar su estado físico y si se encuentra en posesión alguna persona diferente al transferente, en caso esto ocurra, se deberá complementar con la averiguación sobre el título posesorio de esta persona.

Se recomienda a toda persona que pretenda adquirir un predio inscrito, desconfiar de la publicidad registral de los asientos registrales, debido a que actualmente el principio de buena fe pública registral establece la obligación de revisión de los títulos archivados y privilegia la información que contengan. Se recomienda que esta actividad sea realizada por un abogado especialista en derechos reales y registral, a fin que realice una correcta evaluación de la realidad registral del predio que se pretende adquirir.

REFERENCIAS

- Acosta Sánchez, Rolando A. 2020. “Réquiem por la fe pública registral.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 87: 47–58.
- Aliaga Huaripata, Luis Alberto, and Gilberto Mendoza del Maestro. 2020a. “Artículo 2013.” In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 350–357. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2020b. “Artículo 2014.” In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 358–367. Lima: Gaceta Jurídica.
- Álvarez Undurraga, Gabriel. 2002. *Metodología de La Investigación Jurídica: Hacia Una Nueva Perspectiva*. Primera Ed. Santiago: Universidad Central de Chile.
- Anaya Castillo, Javier. 2015. “Límites a la función calificadora del registrador.” *Actualidad Civil* 14: 352–381.
- . 2016. “La publicidad registral y la política del Open Government Data.” *Actualidad Civil* 22: 264–288.
- Ander-Egg, Ezequiel. 2011. *Aprender a Investigar. Nociones Básicas Para La Investigación Social*. Primera ed. Córdoba: Editorial Brujas.
- Angeles Espinoza, Henry Epher. 2019. “El tercero de buena fe en el registro de predios, a propósito la Ley N° 30313.” Tesis de Maestría. Universidad de Lima. <https://hdl.handle.net/20.500.12724/10014>.
- Arámbulo Champi, Miguel. 2021. *La Prescripción Adquisitiva de Dominio En La Jurisprudencia de La Corte Suprema*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Arata Solís, Moisés. 2020. “Artículo 2022.” In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 421–470. Lima: Gaceta Jurídica.
- Arias, Fidias G. 2012. *El Proyecto de Investigación. Introducción a La Metodología*

- Científica*. Sexta edic. Caracas: Suplidora Van.
- Avendaño Valdez, Jorge, and Francisco Avendaño Arana. 2017. *Derechos Reales*. Primera ed. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial.
- Bazán Carranza, Victor Antonio. 2021. “¿Existe la buena fe pública registral en el Perú? A propósito de la Ley N.º 30313.” *Actualidad Civil* 82: 209–237.
- Becerra Sosaya, Marco A. 2020. “El tercero registral visto desde las esferas constitucionales. A propósito de la sentencia recaída en el Exp. N.º 00018-2015-PI/TC.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 91–102.
- Buendía Sánchez, Carmen Jessica. 2019. “Problemas jurídicos en la adquisición a non domino de la propiedad por la aplicación del principio de la buena fe pública registral.” Tesis de Maestría. Universidad Nacional Federico Villarreal. <http://repositorio.unfv.edu.pe/handle/UNFV/2786>.
- Caballero Arroyo, Cristian Ociel. 2021. “Los principios registrales de legalidad y de especialidad en la Ley N.º 31309.” *Actualidad Civil* 87: 25–40.
- Cabrejos Mejía, Jorge Abel. 2017. “Análisis jurisprudencial de la Corte Suprema respecto a la interpretación y aplicación de los principios registrales de publicidad, fe pública registral y de oponibilidad.” Tesis de Maestría. Universidad Señor de Sipán. <https://hdl.handle.net/20.500.12802/4757>.
- Calderón Palacios, Aírtron Franco. 2022. “Derecho fundamental de propiedad y expropiación regulatoria.” *Actualidad Civil* 94: 31–49.
- Campos Bermúdez, José Antonio. 2018. *La Responsabilidad Civil de Bancos En Compras Financiadas En Planos de Inmuebles y En Operaciones Por Internet*. Primera ed. Lima: Instituto Pacifico SAC.
- Campos Salazar, Yessenia del Carmen. 2020. “Una aproximación a los deberes de diligencia en la adquisición y conservación de la propiedad desde el título formal inscrito.” *Actualidad Civil* 74: 21–34.
- . 2021. “La propiedad predial y su relación con la base gráfica registral.” *Actualidad Civil* 87: 13–23.
- Castilla Colquehuanca, Jhoni Shang. 2022. “La manifestación de voluntad conjunta-copulativa y conjunta por mayoría. A propósito del VIII Pleno Casatorio.” In *La nulidad y la ineficacia del acto jurídico. Perspectivas*

- teórico-prácticas tras el Octavo Pleno Casatorio Civil*, Primera ed, 121–153.
Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Castillo Freyre, Mario. 2015. *Comentario Al Contrato de Compraventa*. Segunda ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Castro Menacho, Katherine Mónica, and Fany Soledad Vera Gutiérrez. 2022. “El derecho de retracto y el principio de fe pública registral.” *Actualidad Civil* 96: 109–117.
- Cavani, Renzo. 2018. *Teoría Impugnatoria. Recursos y Revisión de La Cosa Juzgada En El Proceso Civil*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Chipana Catalán, Jhoel. 2020. *Los Contratos Civiles En La Jurisprudencia de La Corte Suprema*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Clavijo Cáceres, Darwin, Débora Guerra Moreno, and Diego Yáñez Meza. 2014. *Método, Metodología y Técnicas de La Investigación Aplicada Al Derecho*. Bogotá: Universidad de Pamplona.
- Condori Quispe, Gino Alexis. 2020. “Inscripción registral como forma de transferencia convencional de la propiedad predial inscrita en la Sunarp de Perú.” Tesis de Maestría. Universidad Nacional Jorge Basadre Grohmann.
- . 2021. “Metodología de la investigación jurídica y el impacto científico de las tesis de maestría en derecho de una escuela de posgrado de Tacna, periodo 2017-2019.” Tesis de Maestría. Universidad Privada de Tacna.
- Corcuera García, Marco Antonio. 2020. “La interpretación del ‘tercero de buena fe’ y los mecanismos de prevención contra los fraudes inmobiliarios.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 61–82.
- Cortés Gonzáles, Jaime, and Sonia del Carmen Álvarez Cisneros. 2017. *Manual de Redacción de Tesis Jurídicas*. Primera Ed. México: Editorial Amate.
- Cosavalente Tuanama, Rossana. 2020. “Publicidad registral y fraude inmobiliario en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos de la Zona III Moyobamba - San Martín, 2018.” Tesis de Maestría. Universidad Cesar Vallejo. <https://hdl.handle.net/20.500.12692/49697>.
- Crisóstomo Talla, Karina Natali. 2017. “La publicidad registral y la adquisición del derecho de propiedad predial en la Sunarp. Zona XIV Ayacucho, 2017.” Tesis

de Maestría. Universidad Cesar Vallejo.
<https://hdl.handle.net/20.500.12692/17325>.

Daniels Rodríguez, Martha Cristina, Jaqueline Jongitud Zamora, Marisol Luna Leal, Roberto Monroy García, Rafael Mora Ortega, and Ofelia Viveros Contreras. 2011. *Metodología de La Investigación Jurídica*. Segunda Ed. Veracruz: Universidad Veracruzana.

División de Estudios Jurídicos de Gaceta Jurídica. 2018. *La Prueba Documental En El Proceso Civil*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.

———. 2019. *1000 Criterios Jurisprudenciales Procesales Civiles Que Todo Abogado Debe Conocer*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.

———. 2020. *1500 Criterios Jurisprudenciales Civiles Que Todo Abogado Debe Conocer*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.

Domínguez Yamasaki, Ma Isabel. 2021. “Clases de sistemas registrales. Caracteres del registro de la propiedad español. El catastro. Principios basicos del sistema registral español.” In *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, primera ed, 31–42. Valencia: Tirant to Blanch.

Elgueta Rosas, María Francisca, and Eric Eduardo Palma González. 2010. *La Investigación En Ciencias Sociales y Jurídicas*. Segunda Ed. Chile: Universidad de Chile.

Espinosa-Saldaña Barrera, Eloy. 2018. *En Defensa de La Constitución. Código Procesal Constitucional y Tutela Del Ciudadano*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.

Espinoza Arias, Victor Alfonso. 2020. “El sistema de transferencia y la protección de la propiedad inmueble. A propósito de la sentencia del Tribunal Constitucional sobre la fe pública registral.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 87: 59–68.

Esquivel Oviedo, Juan Carlos. 2020. “Artículo 2012.” In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 341–349. Lima: Gaceta Jurídica.

Fix-Zamudio, Hector. 2007. *Metodología, Docencia e Investigación Jurídicas*. Decimocuar. México: Editorial Porrúa.

Fort Cabrera, José Carlos David. 2022. “¿Realmente procede una tercería de

- propiedad contra la ejecución de garantía reales?” In *Los procesos contenciosos abreviados y sumarísimos*, Primera ed, 107–125. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Franciskovic Ingunza, Beatriz. 2019. “Requisitos comunes de toda obligación contenida en un título ejecutivo.” In *Tutela judicial en el incumplimiento de las obligaciones*, Primera ed, 159–180. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Galdos Villena, Emilio Eduardo. 2020. “Análisis del sistema garantista de protección de la transferencia a título oneroso de la propiedad inmueble en función de la protección del titular registral en el derecho peruano, Arequipa, 2015-2018.” Tesis de Doctorado. Universidad Católica Santa María. <http://tesis.ucsm.edu.pe/repositorio/handle/UCSM/10296>.
- Garazatua Nuñovero, Juan José. 2020. “La ensombrecida protección del tercero registral ¿Crisis de identidad o simple agotamiento?” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 103–126.
- García Fernández, Dora. 2005. *Manual Para La Elaboración de Tesis y Otros Trabajos de Investigación Jurídica*. Segunda Ed. México: Universidad Anáhuac.
- García Long, Sergio. 2017. “La muerte de la buena fe: reflexiones en torno al rol de la buena fe en el derecho comparado.” *Actualidad Civil* 37: 113–134.
- Gómez Tapia, José Luis. 2018. “Enfoques epistemológicos de la investigación jurídica. Una aproximación al estado de la cuestión.” *Letras Jurídicas* 26: 1–15.
- Gonzales Barrón, Gunther Hernán. 2015. *Los Derechos Reales y Su Inscripción Registral*. Segunda ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2016. *Los Principios Registrales En El Conflicto Judicial*. Segunda ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2018a. “Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano.” Tesis de Doctorado. Universidad de Castilla la Mancha. <http://hdl.handle.net/10578/18352>.
- . 2018b. *Teoría General de La Propiedad y Del Derecho Real*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.

- Gonzales Loli, Jorge Luis. 2020. "Artículo 2010." In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 305–315. Lima: Gaceta Jurídica.
- González Placencia, Luis. 2019. "¿Puede la investigación jurídica considerarse científicamente válida? la argumentación como criterio de validez." *Ciencia Jurídica* 8 (15): 37–58.
- Guerra-Cerrón, María Elena. 2019. *Jurisprudencia Constitucional En Asuntos Del Derecho Civil y Procesal Civil*. Primera ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- . 2020. "El umbral en el Código Procesal Civil: El título preliminar." In *El título preliminar del Código Procesal Civil*, Primera ed, 21–95. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Guerra Macedo, Rosario del Carmen. 2020. "La efectivización del derecho a la propiedad predial en el Perú." Tesis de Doctorado. Universidad San Martín de Porres. <https://hdl.handle.net/20.500.12727/7042>.
- Huamaní Huapaya, Yessica. 2020. "La evolución de la fe pública registral." *Actualidad Civil* 74: 59–69.
- Huerta Ayala, Óscar. 2020. "Artículo 2009." In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 316–340. Lima: Gaceta Jurídica.
- Lama More, Héctor Enrique. 2015a. "La posesión en la propiedad y en el registro. Problemática en la transmisión inmobiliaria." In *Derecho Civil Patrimonial*, Primera ed, 105–134. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2015b. "La propiedad y el embargo." *Gaceta Civil* 27: 175–204.
- Lohmann Lica de Tena, Juan Guillermo. 2019. *Estudios Claves de Derecho Civil*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Maletta, Hector. 2009. *Epistemología Aplicada*. Lima: Nova Print.
- Martínez de Aguirre Aldaz, Carlos. 2021. "La publicidad registral I: la legitimación registral, consecuencias sustantivas." In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo I*, primera ed, 465–511. Valencia: Tirant to Blanch.
- Mayor del Hoyo, Ma Victoria. 2021. "La publicidad registral II: la legitimación registral, consecuencias judiciales." In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo I*, primera ed, 519–555. Valencia: Tirant to Blanch.
- Mejorada Chauca, Martín. 2015. "Propiedad constitucional, a proposito de la fe

- pública registral.” *Themis* 67: 233–237.
- . 2019. “Dos artículos que hacen la diferencia.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 78: 15–21.
- Méndez González, Fernando P. 2017. *La Función de La Fe Pública Registral En La Transmisión de Bienes Inmuebles. Un Estudio Del Sistema Español Con Referencia Al Alemán*. Primera ed. Valencia: Tirant to Blanch.
- Mendoza del Maestro, Gilberto. 2013. “Apuntes sobre el Derecho de Propiedad a partir de sus Contornos Constitucionales.” *Foro Jurídico* 12: 97–108.
- . 2014. “Las adquisiciones a non domino en el ordenamiento peruano.” In *La propiedad. Mecanismos de defensa*, Primera ed, 237–268. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2020. “El TC ha precisado que un propietario diligente debe utilizar todos los medios que brinda la Sunarp para evitar situaciones perjudiciales.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 11–22.
- Mendoza Mundaca, Clemente Alcides. 2016. “El principio de fe pública registral como medio de protección al comprador de buena fe y sus efectos en la seguridad jurídica en la legislación peruana.” Tesis de Doctorado. Universidad Inca Garcilazo de la Vega. <http://hdl.handle.net/20.500.11818/783>.
- Meneses Gómez, Alberto. 2014. “Inconvenientes de la garantía mobiliaria preconstituida sobre bien mueble ajeno.” In *Las garantías reales*, Primera ed, 311–323. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2020a. “Artículo 2016.” In *Código Civil Comentado. Tomo X*, Cuarta ed, 371–379. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2020b. *Manual Operativo Para Regularizar El Derecho de Propiedad*. Primera. Lima: Gaceta Jurídica.
- Morales Hervias, Rómulo. 2019. *Patologías y Remedios Del Contrato*. Segunda ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- . 2019b. “Las más urgentes modificaciones que necesita el Código Civil peruano.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 78: 23–30
- Ninamancco Córdova, Fort. 2018. *Jurisprudencia Civil Vinculante de La Corte Suprema. Análisis de Todos Los Plenos Casatorios Civiles*. Primera ed. Lima:

Gaceta Jurídica.

- . 2020. “¿Dos caras de la fe pública registral?” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 23–34.
- . 2021. *El Impacto de La Pandemia Del Covid-19 Sobre Los Contratos de Arrendamiento de Inmuebles*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Obando Blanco, Roberto. 2017. “El abuso de derecho y la buena fe: principios generales del derecho.” *Actualidad Civil* 37: 91–99.
- Ortiz Pasco, Jorge. 2020. “Cinco años después se dicta sentencia y perdonen, pero creo que seguimos en lo mismo. El caso del tercero de buena fe.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 83–90.
- . 2021. *La Calificación Registral de Documentos Judiciales, Administrativos y Arbitrales*. Primera ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Palacios Herruzo, Antonio. 2021. “El asiento de inscripción.” In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo II*, primera ed, 2099–2140. Valencia: Tirant to Blanch.
- Pasco Arauco, Alan. 2017. *Derechos Reales. Análisis de La Jurisprudencia de La Corte Suprema*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2019a. “El ‘mejor amigo del hombre’ versus los límites convencionales a la propiedad.” *Gaceta Civil & Procesal Civil*, no. 77: 133–146.
- . 2019b. *El Poseedor Precario. Un Enfoque Doctrinario y Jurisprudencial*. Primerda e. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2020a. “El fin de un debate: la constitucionalidad de la fe pública registral. Pautas y lineamientos para la aplicación del artículo 2014 del Código Civil según el Tribunal Constitucional.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 86: 35–60.
- . 2020b. *Fe Pública Registral. Análisis Doctrinario y Jurisprudencial*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Pernas Ramírez, Pedro. 2021. “La publicidad registral.” In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo II*, primera ed, 2592–2641. Valencia: Tirant to Blanch.
- Ramírez Cruz, Eugenio María. 2017. *Tratado de Derecho Reales. Derecho de Propiedad – Copropiedad. Tomo II*. Cuarta. Lima: Gaceta Jurídica.

- . 2022. *Tratado de Derecho Hipotecario*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Ramírez Figueroa, Jim L. 2021. “La practica del precedente en la justicia civil peruana: una aproximación conceptual.” In *El poder probatorio del juez desde la Corte Suprema de Justicia*, Primera ed, 81–121. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Redacción Gestión. 2022. “Precio de viviendas: estos son los distritos de Lima con el metro cuadrado más barato y más caro,” March 29, 2022. <https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/precio-de-viviendas-en-lima-estos-son-los-distritos-con-el-metro-cuadrado-mas-barato-rmmn-noticia/>.
- Rey Barba, Sebastián del. 2021. “La calificación registral.” In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo II*, primera ed, 1362–1443. Valencia: Tirant to Blanch.
- Rimascca Huaranca, Ángel. 2015. *El Derecho Registral En La Jurisprudencia Del Tribunal Registral*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- . 2021. “Los alcances de los principios registrales de rogación y legalidad tras su modificación y la incorporación del principio de especialidad en el Código Civil.” *Actualidad Civil* 87: 41–55.
- Rodríguez Cepeda, Bartolo Pablo. 2006. *Metodología Jurídica*. Séptima Ed. México: Oxford University Press.
- Rojas Álvarez, Jorge. 2015. “¿Principio de fe pública registral en materia hipotecaria? A propósito de la jurisprudencia de la Corte Suprema.” *Actualidad Civil* 9: 318–335.
- Rojo Iglesias, Emma. 2021. “La inscripción registral.” In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo I*, primera ed, 263–293. Valencia: Tirant to Blanch.
- Ronquillo Pascual, Jimmy J. 2020. “Argumentos favorables a la propiedad y alternativas para moderar el castigo al embargo. A propósito del VII Pleno Casatorio Civil.” In *Los derechos reales en los plenos casatorios y estudios sobre el desalojo notarial*, Primera ed, 9–41. Lima: Gaceta Jurídica.
- Saborido Sánchez, Paloma. 2021a. “Asientos registrales I.” In *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, primera ed, 85–94. Valencia: Tirant to Blanch.

- . 2021b. “Eficacia ofensiva del registro: la fe pública registral.” In *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, 141–155. Valencia: Tirant to Blanch.
- . 2021c. “La transmisión de la propiedad de los inmuebles y su publicidad. El registro de la propiedad.” In *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, primera ed, 17–25. Valencia: Tirant to Blanch.
- Salas Diaz, Elard Hendrick. 2021. “Publicidad registral y seguridad jurídica en la SUNARP Zona Registral XIII - Tacna, 2019.” Tesis de Maestría. Universidad Privada de Tacna. <http://hdl.handle.net/20.500.12969/2012>.
- Samaniego Cornelio, Luis Miguel. 2020. “El principio de fe pública registral según el Tribunal Constitucional peruano.” *Actualidad Civil* 74: 35–58.
- Sánchez Calero, Francisco Javier. 2022. “El asiento de inscripción y sus efectos. Los demas asientos registrales.” In *Curso de derecho civil III. Derechos reales y registral inmobiliario*, Decimo pri, 503–517. Valencia: Tirant to Blanch.
- Sánchez Coronado, Carlos Alberto. 2022. “Expropiación indirecta: cuando se vulnera el derecho de propiedad mediante la privación de su ejercicio.” *Actualidad Civil* 94: 13–29.
- Sánchez López, Luis Alberto. 2016. “La inseguridad jurídica del actual sistema registral peruano en la inscripción facultativa.” *Actualidad Civil* 23: 268–284.
- Santos Apolinario, Percy K. 2021. “Publicidad de oficio de las demandas que cuestionan un fraude inmobiliario.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 95: 243–247.
- Sevilla Agurto, Percy Howell. 2022. *Manual de Derecho Procesal Civil*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Soria Fuerte, Miguel Angel. 2019. *La Jurisprudencia de La Corte Interamericana de Derecho Humanos*. Primera ed. Lima: Gaceta Jurídica.
- Tantaleán Odar, Reynaldo Mario. 2019. *La Nulidad de Acto Jurídico y Las Incoherencias En Su Tratamiento*. Segunda ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Tapia Cornejo, Bruno. 2022. *El Derecho de Las Obligaciones. La Prueba Del Daño Moral En La Jurisprudencia*. Primera ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Tapia Palacios, Jorge Luis. 2019. “Implicancias jurídicas del principio de la buena fe pública registral y el principio de legitimación con la dación de la ley N°

- 30313 en la calificación registral de los registradores del registro de propiedad.” Tesis de Maestría. Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa. <http://hdl.handle.net/20.500.12773/12300>.
- Tarazona Alvarado, Fernando. 2010. “El folio real y personal y su trascendencia en los registros jurídicos.” In *Manual de los procedimientos registrales*, primera ed, 145–174. Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres Maldonado, Marco Andrei. 2020. *La Responsabilidad Civil En Los Derechos Reales. Inmisiones En Las Relaciones de Vecindad, Doble Venta, Ruina de Edificio y Otros*. Primera. Lima: Gaceta Jurídica.
- Torres Vásquez, Aníbal. 2019a. *Formas de Adquisición de La Propiedad y Propiedad Predial*. Primera ed. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- . 2019b. “Métodos de investigación de la ciencia o dogmática jurídica.” *Actualidad Civil* 63: 357–398.
- Valero Fernandez-Reyes, Angel. 2015. “Los principios de legitimación y fe pública registral en el Derecho español.” *Actualidad Civil* 12: 360–394.
- Vargas, Luis Diego. 2021. “La situación de los terceros a la luz del Octavo Pleno Casatorio Civil.” *Gaceta Civil & Procesal Civil* 91: 235–248.
- Varsi Rospigliosi, Enrique. 2019. *Tratado de Derecho Reales. Posesión y Propiedad. Tomo 2*. Primera ed. Lima: Universidad de Lima.
- Vigil de Quiñones Otero, Diego. 2021. “El tercero hipotecario.” In *Tratado de derecho inmobiliario registral. Tomo I*, primera ed, 571–601. Valencia: Tirant to Blanch.
- Vilela Carbajal, Karla. 2022. “Proceso de tercería.” In *Los procesos contenciosos abreviados y sumarísimos*, Primera ed, 49–69. Lima: Instituto Pacífico S.A.C.
- Zenteno Trejo, Blanca Yaquelín, and Armando Osorno Sánchez. 2015. *Elementos Para El Diseño de Investigaciones Jurídicas. Una Perspectiva Multidimensional*. Primera Ed. México: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

APÉNDICES

Apéndice 1.

Guía análisis de documentos

Para seleccionar los documentos a analizar

1. ¿El título del documento se encuentra relacionado con la investigación?
2. ¿El documento constituye una fuente confiable?
3. ¿Cuál es la antigüedad del documento?
4. ¿La sumilla, introducción o resumen del documento presenta relación con la investigación?
5. ¿El índice de contenido del documento presenta las categorías o subcategorías?

Para seleccionar el contenido de los documentos

1. ¿La información es relevante para la investigación?
2. ¿La información que categoría o subcategoría desarrolla?
3. ¿Cuál es el contexto de desarrollo de la información?
4. ¿Cuáles son las ideas principales?
5. ¿Presenta resultados y análisis?
6. ¿Cuáles son las conclusiones?
7. ¿Las referencias o bibliografía ayudan en la búsqueda de información?
8. ¿Cuáles son las conclusiones?

Apéndice 2.

Proyecto de ley

Proyecto de ley N°

Sumilla: Proyecto de ley que modifica el artículo 2014 del Código Civil, Decreto Legislativo 635 y fortalecimiento de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Los congresistas de la Republica del Perú, que integran el Grupo Parlamentario “(nombre del grupo parlamentario)”, en pleno ejercicio de las facultades de iniciativa legislativa que les confiere el art. 107 de la Constitución Política del Perú y conforme lo establecido en los artículos 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presentan la siguiente iniciativa legislativa:

PROYECTO DE LEY

El Congreso de la República,

Ha dado la siguiente Ley:

**LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL,
DECRETO LEGISLATIVO 635 Y FORTALECIMIENTO DE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS**

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene como objeto modificar el artículo 2014 del código civil, decreto legislativo 635 y fortalecer la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

Artículo 2. Modificación del artículo 2014 del Código Civil, Decreto Legislativo 635.

Modifíquese el artículo 2014 del Código Civil, Decreto Legislativo 635, en los siguientes términos:

“Artículo 2014.- El tercero que de buena fe, desplegando una conducta diligente y prudente, adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales.

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

Artículo 3. Sistema único de inscripción en el Registro de Predios

3.1 La Sunarp deberá implementar un sistema único de inscripción en el registro de predios, cual deberá tener como mínimo las siguientes características:

- a) Automatización del ingreso de la información.
- b) Plantillas de asientos especializados para cada tipo de inscripción.
- c) Información sistematizada de los asientos anteriores.
- d) Alertas sobre posibles errores con los títulos que lo sustenta.
- e) Facilidad de uso.
- f) Mantenimiento automático de los registros.

3.2 Este sistema deberá actualizarse constantemente con las nuevas tecnologías. Así mismo, se deberá capacitar constantemente a los trabajadores de la Sunarp en el manejo de dicho sistema.

3.3. La Sunarp se encargará de la emisión de la normativa específica, así como los manuales de operación para todos los tipos de usuario.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Primero. De la autorización.

El financiamiento de la implementación del sistema único de inscripción en el Registro de Predios se efectúa con cargo al presupuesto institucional de la Sunarp, y no demandará recursos adicionales al Tesoro Público.

Segundo. De la vigencia.

Esta norma entrara en vigencia cuando Sunarp emita una Resolución de Superintendencia aprobando la versión final del sistema único de inscripción en el Registro de Predios. La emisión de esta resolución no podrá superar el plazo de dos años desde la publicación de esta norma en el diario oficial El Peruano.

Lima, noviembre 2023

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. NORMAS RELACIONADAS

1.1 Constitución Política del Perú de 1993

Derechos fundamentales de la persona

Artículo 2.- Toda persona tiene derecho:

... 16. A la propiedad y a la herencia.

Inviolabilidad del derecho de propiedad

Artículo 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. 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.

1.2 Código Civil

Noción de propiedad

Artículo 923.- La propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

Transferencia de propiedad de bien inmueble

Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Principio de publicidad

Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro

1.3 Crean el Sistema Nacional y la Superintendencia de los Registros Públicos, Ley N° 26366

Artículo 3.- Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos:

- a) La autonomía de sus funcionarios en el ejercicio de sus funciones registrales;
 - b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme;
 - c) La seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro;
- y
- d) La indemnización por los errores registrales, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a ley.

II. INTRODUCCIÓN

El presente proyecto de Ley tiene como principal fuente de información a la tesis doctoral realizada por Gino Alexis Condori Quispe, titulada “Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp”.

La propiedad es el derecho real más importante, en merito que otorga los poderes más amplios que una persona puede tener sobre un bien. La propiedad predial se caracteriza por ser escaza, ser el medio tangible donde las personas realizan sus actividades básicas y tener un alto valor económico. En el Perú, la propiedad se encuentra regulada en la Constitución Política de 1993 y el Código Civil de 1984. La adquisición por transferencia de la propiedad predial se encuentra regulada en el art. 949 del Código Civil, estableciendo que: “La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él...”, es decir, no es necesario la tradición, el pago, la inscripción registral y otros aspectos complementarios.

El titular del derecho de propiedad se beneficia de las características de la perpetuidad y la exclusividad, pues la propiedad tiene una tendencia de duración indefinida en el tiempo y no permite la existencia de más de un propietario absoluto del mismo bien. En teoría si una persona adquiere por transferencia la propiedad de un predio inscrito, esta debería ser suficiente para cumplir con las características de perpetuidad y exclusividad, pero esto en la práctica no resulta ser tan cierto, debido a que existe el gran riesgo que el derecho de propiedad del adquirente se extinga por la presencia de algún otro propietario del predio. Ante esta realidad y en búsqueda de mayor seguridad jurídica, el adquirente realiza un acto complementario como es la inscripción de su derecho en el registro, beneficiándose de la protección que brinda el sistema registral, pero aún existe la posibilidad de pérdida de su derecho por algún antiguo titular registral.

III. PROBLEMÁTICA A RESOLVER

3.1 Respecto a la modificación del artículo 2014 del Código Civil

El Código Civil estableció el principio de buena fe pública registral que se encuentra regulado en su artículo 2014, el cual señalaba en su redacción original que: “El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos...”. Esta norma se complementaba en armonía con el principio de publicidad (art. 2012 CC) y principio de legitimación (art. 2013 CC) donde señalan la presunción iuris et iure que toda persona conoce el contenido de las inscripciones registrales y la presunción iuris tantum que el contenido de los asientos registrales es cierto y producen todos sus efectos mientras no se rectifiquen o invaliden.

Esta redacción presentaba coherencia normativa, provocando que, en los primeros años de aplicación del principio de buena fe pública registral, se entendiera que la adquisición de toda persona sería protegida con el solo cumplimiento de los requisitos ahí señalados, la cual incluía la sola revisión de los asientos registrales. Con el pasar del tiempo, algunas personas vieron la gran seguridad jurídica que otorgaba la buena fe pública registral, y empezaron a utilizar este principio como una forma de obtener provechos indebidos y/o consolidar fraudes inmobiliarios. En ambos casos, se realizaba una primera venta, y este nuevo propietario posteriormente realizaba una segunda venta, teniendo como objetivo que este último propietario goce de la calidad de tercero registral de buena fe y con ello la protección que otorgaba el sistema registral.

Esta realidad problemática que venían atravesando muchos titulares registrales, cada vez era más frecuente que los juzgados no apliquen tan fácilmente el principio de buena fe pública registral, ya no se limitaban a exigir los requisitos expresos del art. 2014 CC, pues además se exigía una buena fe que involucre la revisión de la posesión del predio y/o de los títulos archivados. Posteriormente en el año 2015,

mediante la Ley N° 30313, se modificó el principio de buena fe pública registral, se agregó el texto "... causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.", por lo cual, ahora toda persona que desee ser protegido por este principio deberá extender su revisión a los títulos archivados que fundamentan los asientos.

Realizando una interpretación sistemática de la actual redacción de los principios antes mencionados, podemos apreciar la existencia de una incoherencia normativa, pues mientras el principio de publicidad y el principio de legitimación, nos señalan que los asientos registrales, son conocidos por todos, son ciertos y producen todos sus efectos, por otro lado, el principio de fe pública registral invita a toda persona a desconfiar de la veracidad y exactitud de los mismos asientos registrales, debido a que si alguien desea ser considerado tercero registral de buena fe, deberá realizar bajo su responsabilidad, un estudio de los títulos archivados a fin de apreciar que no exista alguna inexactitud entre los asientos registrales y los títulos archivados que le dieron origen.

Esta nueva exigencia pone en grave riesgo a toda persona que busque adquirir un predio confiando en la publicidad registral, aspecto que no debería ocurrir debido a que la Ley 26366, Ley de creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos, establece en su art. 3 que el sistema registral debe garantizar la seguridad jurídica de las personas que contraten en base a la información que el registro publicite y si esta contiene algún error, se deberá indemnizar. Mientras en su art. 10 prescribe que la Sunarp es el ente rector del Sistema Nacional de Registros Públicos.

Otro requisito del art. 2014 CC que viene generando problemas, es el referido al tipo de buena fe que debe cumplir el tercero adquirente, debido a que su redacción no señala a que tipo de buena fe se refiere. Este aspecto debe ser aclarado, incluyendo en la redacción del mencionado artículo que se deberá tener una buena fe diligencia y prudencia, en merito a que la misma constituye un deber mínimo de

actuación de cada comprador, así mismo, se tiene que la doctrina mayoritaria se inclina por dicho tipo de buena fe, en el mismo sentido ha concluido el acuerdo plenario del pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del año 2022 y la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional.

En conclusión, el principio de buena fe pública registral, regulado en el art. 2014 del Código Civil, no se encuentra en armonía con el sistema registral peruano, en ese sentido se debería: a) suprimir la exigencia de revisión de los títulos archivados, debido a que este requisito entra en directo conflicto con los principios de publicidad y legitimación, el sistema de inscripción que se sustenta en la calificación registral, las garantías del sistema registral de seguridad jurídica e indemnización por los errores registrales; y, b) introducir expresamente la exigencia del despliegue de una conducta diligente y prudente, tal como lo viene señalando de forma reiterada las casaciones de la Corte Suprema de Justicia, la sentencia 207/2020 del Tribunal Constitucional y el acuerdo plenario del pleno jurisdiccional nacional civil y procesal civil del año 2022.

3.2 Respecto a la implementación de un único sistema de inscripción en el registro de predios

Un aspecto fundamental a mejorar es el relacionado a la creación de los asientos registrales. Esta actividad se desarrolla cuando el registrador publico introduce los datos del título en los softwares de inscripción registral de la Sunarp. Esta actividad constituye la principal fuente de la inexactitud de los asientos registrales, en merito que los registradores públicos cometen errores al momento de la introducción de la información. A esto hay que sumarle que actualmente existen dos sistemas de inscripción en el registro de predios, el Sistema Automatizado del Registro Predial (SARP) y Sistema de Información Registral (SIR). Estos dos softwares, sobre todo el SIR, se caracterizan por otorgar una plantilla de asiento registral, donde el registrador deberá modificar dicha plantilla e introducir la información pertinente. Esta acción es llevada de forma manual, mediante digitación de la información. En esta etapa es donde ocurren los errores, debido a que el registrador puede digitar

cualquier información e incluso crear asientos registrales con un contenido totalmente diferente al título.

En ese sentido, es fundamental la creación de un nuevo software que unifique y reemplace los sistemas SARP y SIR. Este nuevo software se debería caracterizar por la automatización del ingreso de la información, plantillas de asientos especializados para cada tipo de asiento, información sistematizada de los asientos anteriores, alertas sobre posibles errores del asiento, etc.

La implementación de este sistema tiene que ir de acuerdo a las últimas tecnológicas, tal como se puede apreciar en herramientas tecnológicas como Google, Microsoft Office, Telegram, WhatsApp y otros. Donde mediante la aplicación de lenguaje de programación, estos sistemas ayudan a los usuarios a introducir los datos, advierten sobre posibles errores, sistematizan la información y demás ventajas que provocarían que disminuya considerablemente los errores en los asientos registrales.

En conclusión, se debe implementar un software registral con las características antes mencionadas, debido a que esto generaría que los errores registrales desaparezcan y en caso estos ocurrieran, habría más probabilidad que esto se deba a un acto doloso que a un error, generando que sea más fácil la atribución de responsabilidad frente a los errores registrales.

IV. Justificación

El presente proyecto de Ley se justifica en la necesidad de establecer un régimen jurídico claro y coherente del principio registral de buena fe pública registral con el sistema registral peruano. Régimen que permita a toda persona confiar en la adquisición de predios y que no serán despojados de este derecho, por causas que se originen de la adquisición de su transferente.

V. Análisis costo beneficio

La implementación de esta Ley estará a cargo del presupuesto institucional de la Sunarp, y no demandará recursos adicionales al Tesoro Público.

Los beneficios que se obtendrán serán muy buenos, en merito que dinamizará la economía, al generar un ambiente más seguro para que cualquier persona que compre un predio inscrito en la Sunarp tenga la seguridad que no la perderá, al ser protegido por el principio de buena fe pública registral.

Apéndice 5.

Matriz de consistencia

TÍTULO	Principio de buena fe pública registral y el sistema registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp			
Problemas	Objetivos	Categorías y subcategorías	Metodología	Recomendaciones
<p><u>1. Interrogante general</u> ¿Cómo debe ser la regulación normativa del principio de buena fe pública registral en el sistema registral, respecto a la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?</p> <p><u>2. Interrogante específicas</u> a) ¿Cómo se desarrolla la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita en la Sunarp? b) ¿Cómo se desarrolla el principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú? c) ¿Cuáles son los requisitos del principio de buena fe pública registral en el sistema registral de la propiedad predial inscrita en la Sunarp? d) ¿Cómo se relaciona el principio de buena fe pública registral con la publicidad registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp?</p>	<p><u>1. Objetivo general</u> Proponer la modificación normativa del principio de buena fe pública registral en el sistema registral, respecto a la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.</p> <p><u>2. Objetivos Específicos</u> a) Analizar el desarrollo de la adquisición por transferencia de la propiedad predial inscrita en la Sunarp. b) Analizar el desarrollo del principio de buena fe pública registral en la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia del Perú. c) Determinar los requisitos del principio de buena fe pública registral en el sistema registral de la propiedad predial inscrita en la Sunarp. d) Analizar la relación del principio de buena fe pública registral con la publicidad registral en la adquisición de la propiedad predial inscrita en la Sunarp.</p>	<p><u>1. Categoría N° 01</u> Sistema registral.</p> <p><u>1.1 Subcategorías</u> a) Propiedad. b) Inscripción declarativa. c) Publicidad registral. e) Oponibilidad de derechos inscritos.</p> <p><u>2. Categoría N° 02</u> Buena fe pública registral.</p> <p><u>2.1 Subcategorías</u> a) Ser un tercero. b) Adquisición mediante contrato valido. c) Adquisición onerosa. d) Adquisición en base a la información registral. e) Actuación de buena fe. f) Inscripción del derecho adquirido.</p>	<p><u>1. Tipo de estudio</u> Es un tipo de investigación jurídico propositiva. El enfoque utilizado es el cualitativo. Los métodos utilizados son los métodos lógicos y jurídicos.</p> <p><u>2. Diseño de investigación</u> El diseño es de tipo documental</p> <p><u>3. Técnica</u> Análisis de documentos y análisis de contenido.</p> <p><u>4. Instrumentos</u> Ficha bibliográfica, ficha jurisprudencial y guía de análisis de documentos.</p> <p><u>5. Método de muestreo</u> Muestreo intencional.</p> <p><u>6. Análisis cualitativo</u> Análisis de categorías</p>	<p>1. Se recomienda modificar el art. 2014 del Código Civil, suprimiendo la obligación de revisión de los títulos archivados y estableciendo expresamente la obligación de actuación diligente y prudente del adquirente...</p> <p>2. Se recomienda a las personas que deseen adquirir por transferencia la propiedad de un predio inscrito en el registro, no deben limitarse al cumplimiento del art. 949 del Código Civil, deben proyectarse a cumplir con todos los requisitos necesarios para inscribir su adquisición en el registro de propiedad inmueble y afiliarse a los servicios de alerta registral...</p> <p>3. Se recomienda a toda persona que en un futuro pretenda analizar la buena fe pública registral desde la jurisprudencia de la Corte Suprema, a revisar la mayor cantidad de casaciones, debido a que actualmente existen pronunciamientos con posturas contradictorias, pese a que presenten hechos muy similares...</p> <p>4. Se recomienda a toda persona que pretenda adquirir un predio inscrito, cumplir de forma estricta con todos los requisitos de la buena fe pública registral, debido que si no cumpliera solo uno de ellos no podría ser beneficiado con la protección de este principio...</p> <p>5. Se recomienda a toda persona que pretenda adquirir un predio inscrito, desconfiar de la publicidad registral de los asientos registrales, debido a que actualmente el principio de buena fe pública registral establece la obligación de revisión de los títulos archivados y privilegia la información que contengan...</p>

