

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Facultad de Derecho



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

¿Qué sucede luego de que un acto jurídico nulo, anulable o ineficaz
ingresa al Registro de Predios?: La transferencia de bien inmueble

Trabajo académico para optar el título de Segunda Especialidad en
Derecho Registral

Autor:

Angie Toralva Valverde

Asesor(es):

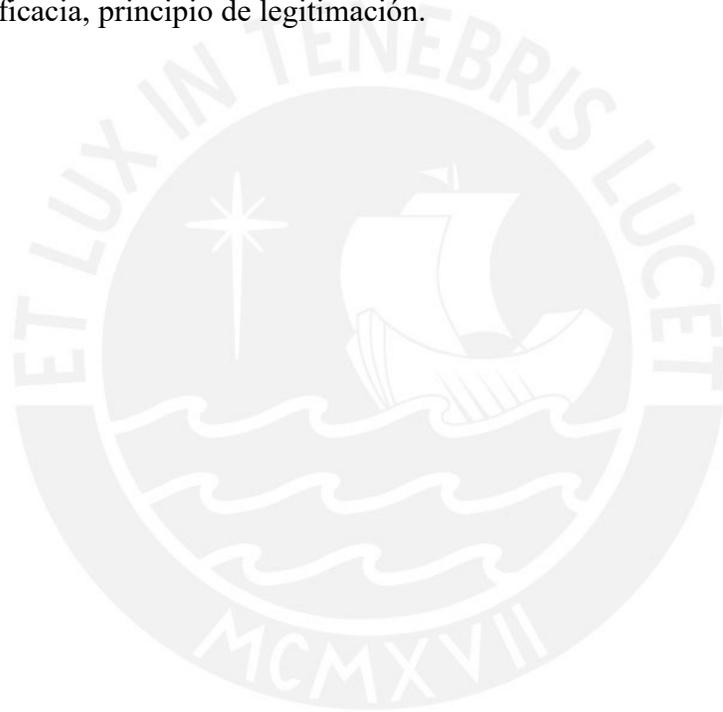
Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

Lima, 2021

RESUMEN

El presente trabajo cuestiona y analiza los Precedentes de Observancia Obligatoria, Resoluciones emitidas por el Tribunal Registral y jurisprudencia relativa a los actos de transferencia de bien inmueble declarados nulos, anulables o ineficaces y su relación con el Registro de Predios. Es importante comentar sobre ellos, debido a que, tienen alcance en los derechos y actos inscritos.

Palabras claves: registro de predios, transferencia de bien inmueble, acto jurídico, anulabilidad, ineficacia, principio de legitimación.



ABSTRACT

This report questions and analyzes the Precedents of Mandatory Observance, Resolutions by the Registry Court and jurisprudence in relation to the null, voidable and ineffective acts of transfer of real estate and their relationship with the Land Record. It is important to comment, because they have scope in the rights and acts registered.

Keywords: land record, transfer of property, contract, voidability, ineffectiveness, principle of legitimation.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	5
1. Acerca de los actos inscribibles de transferencia de bien inmueble declarados anulables o ineficaces y el Registro de Predios	6
2. Análisis de lo desarrollado sobre los actos nulos, anulables e ineficaces y su efecto en el Registro de Predios: desde las Resoluciones y Precedentes de Observancia Obligatoria emitidas por el Tribunal Registral.....	9
2.1. Con relación al acto nulo: Efectos registrales de una sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio.....	9
2.2. Con relación al acto anulable: Efectos registrales de un acto jurídico consigo mismo	11
2.3. Con relación al acto ineficaz: Efectos registrales de una sentencia firme que declara fundada una acción pauliana	12
2.4. Con relación al acto ineficaz: Efecto registral de la declaración de insolvencia.....	14
2.5. Los terceros del Registro Personal	16
2.6. Con relación al acto nulo: Ley de extinción de dominio y el tercero de buena fe.....	18
3. Línea jurisprudencial: Acto jurídico nulo según el VIII Pleno Casatorio Civil y Casaciones de la Corte Suprema	19
3.1. La nulidad de la transferencia de un bien social a la luz del VIII Pleno Casatorio Civil.	19
3.2. Casos sobre nulidad de acto jurídico de la Corte Suprema Civil	22
3.2.1. Casación N° 1589-2016-Lima Norte	22
3.2.2. Casación N° 443-2014-Lima.....	23
CONCLUSIONES	26
RECOMENDACIONES	29
BIBLIOGRAFÍA	30

INTRODUCCIÓN

En el día a día las personas se encuentran contratando, ya sea adquiriendo bienes o servicios para satisfacer diversos fines. Uno de los negocios jurídicos más celebrados mediante el cual se transfiere la propiedad inmueble es el contrato de compraventa. Conforme al reporte de las inscripciones de transferencia de propiedad del Registro de Propiedad Inmueble de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos¹, solo en el último año se efectuaron 135,994 inscripciones de transferencias de bien inmueble por compraventa a nivel nacional. Sin duda, esta cifra solo proyecta las transferencias de propiedad que ingresan al registro público y no todas las que se celebran en el mercado. Es preciso resaltar que, no sólo mediante el contrato de compraventa surgen las transferencias bienes inmuebles, sino también, mediante la donación, la sucesión testamentaria e intestada, el famoso anticipo de herencia, entre otros.

Ahora, ¿Podemos imaginar que algún acto o derecho inscrito que dio origen a la transferencia de bien inmueble se declare nulo, anulable o ineficaz? En realidad, no es fácil imaginar ello, ya que, por ejemplo, al momento de contratar confiamos en lo que publicita el registro público es cierto y válido. El presente trabajo presenta y comenta los precedentes de observancia obligatoria, las resoluciones emitidas por el Tribunal Registral y la línea jurisprudencial de la Corte Suprema relacionada a los efectos de la anulabilidad e ineficacia de estos actos. Ello despejará el panorama de lo que sucede luego de que el registro publicite un acto jurídico nulo, anulable o ineficaz.

¹ Reporte estadístico de Transferencia de Propiedad del Registro de Propiedad Inmueble (OGPP), de fecha 04 de octubre de 2021. Consultado en: <https://www.gob.pe/institucion/sunarp/informes-publicaciones/1433948-1-registro-de-propiedad-inmueble-ogpp>

¿QUÉ SUCEDE LUEGO DE QUÉ UN ACTO JURÍDICO NULO, ANULABLE O INEFICAZ INGRESA AL REGISTRO DE PREDIOS?: LA TRANSFERENCIA DE BIEN INMUEBLE

1. Acerca de los actos inscribibles de transferencia de bien inmueble declarados anulables o ineficaces y el Registro de Predios

El acto de transferencia de bien inmueble es un acto inscribible en el Registro de Propiedad Inmueble, conforme al inciso 1 del artículo 2019 del Código Civil: “son inscribibles en el registro del departamento o provincia donde esté ubicado cada inmueble los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen o limiten los derechos reales sobre inmuebles”. Conforme al Título III del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, entre algunos actos que dan origen a la transferencia de bien inmueble tenemos al contrato de compraventa, al contrato de arrendamiento financiero o leasing, al contrato de transferencia de cuotas ideales de un predio, al contrato con cláusula resolutoria expresa, al contrato de donación. Así mismo tenemos la transferencia por sucesión intestada o testamentaria, por anticipo de herencia, entre otros.

Todos estos actos logran ingresar al registro público luego de que el registrador califica, en primera instancia registral, según lo dispuesto por el artículo 2011 del Código Civil. La calificación registral tiene la finalidad de garantizar la legalidad y exactitud de los asientos registrales. La cual, consiste en el examen de dos elementos: la legalidad, lo cual implica la verificación de la forma documental, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, y la compatibilidad entre el título y los asientos y antecedentes registrales (De Reina, 2011; Ortiz, 2005). En la misma línea del objetivo de la calificación registral, la Resolución N° 983-2010-SUNARP-TR-L señala que, el registrador no debe admitir la inscripción del acto que ha sido declarado nulo en sede judicial, al momento de la evaluación de la validez del acto rogado en calificación registral.

A mi consideración, a través de esta Resolución se recalca la idea que se desprende del artículo 2011 del Código Civil, ya que, a la luz de su Exposición de Motivos, el examen de

validez del acto implica la verificación de la existencia de causal de nulidad de la manifestación de voluntad, como se cita en la Resolución comentada. Por otra parte, el artículo 32 del Reglamento General de los Registros Públicos indica que, la calificación registral alcanza a la verificación de la validez del acto inscribible.

Una vez que el acto que da virtud a la transferencia de un bien inmueble se encuentra inscrito en el asiento registral, por el principio de legitimación, se presume que su contenido es cierto y produce todos sus efectos, conforme al artículo 2013 del Código Civil. Sin embargo, en ocasiones y con posterioridad, estos actos pueden ser declarados nulos, anulables o ineficaces. Ante ello, cabe cuestionarnos ¿Cómo se deja sin efecto una inscripción que no publicita exactamente un acto o derecho cierto? Como primera respuesta a la interrogante tenemos que, la invalidez del acto puede ser declarada por el órgano judicial o arbitral, mediante resolución judicial o laudo firme, respectivamente, según el artículo 2013 del Código Civil.

Asimismo, el contenido inexacto del asiento registral puede ser rectificado por las instancias registrales por cancelación u oposición, siempre y cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria, de acuerdo con el segundo párrafo del artículo mencionado y a la Ley 30313 - Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación. Anaya (2015) señala que, la cancelación administrativa es un “remedio correctivo” que busca restituir la validez del asiento registral. Mientras que la oposición busca frustrar la inscripción de un título fraudulento en el registro, solo cuando este se encuentre en proceso de calificación registral. Todos estos mecanismos buscan mantener la exactitud del asiento registral. Por su lado, los incisos b) y c) del artículo 94 y el artículo 99 del Reglamento General de los Registros Públicos, sobre la cancelación de la inscripción y anotación preventiva por nulidad del título y señala que, la nulidad del título supone la nulidad de la inscripción o anotación preventiva extendida en su mérito a través de sentencia firme que declare la nulidad.

Ahora, en cuanto a la invalidez e ineficacia de un acto jurídico de transferencia de bien inmueble. Los actos inválidos son los actos que adolecen de nulidad y anulabilidad. La

nulidad se suscita cuando el acto jurídico adolece de alguna causal de nulidad según el artículo 219 del Código Civil. Según Taboada (2006), un acto jurídico es nulo cuando adolece de un defecto estructural o cuando infringe el orden público, las buenas costumbres o norma imperativa. Por ejemplo, es nulo el contrato de compraventa cuando se transfiere la propiedad en virtud de firma falsificada, debido a que presenta la falta de manifestación de voluntad del verdadero titular del derecho de propiedad, conforme a lo establecido en el inciso 1 del artículo 219 del Código Civil. En cambio, el acto anulable es el que adolece de algún vicio conforme al artículo 221 del Código Civil y algunos supuestos expresamente regulados en el mismo cuerpo normativo, los cuales no están relacionados a sus elementos y requisitos esenciales. Por ejemplo, un negocio jurídico es anulable cuando es celebrado consigo mismo y no es parte de alguna excepción establecida por el artículo 166 del Código Civil.

Los actos nulos y anulables se diferencian en la manera en la que afectan los intereses. Pues, la nulidad afecta los intereses generales, mientras que, la anulabilidad afecta los intereses que contratan los particulares. Tanto la nulidad como la anulabilidad, cuando sea declarada por el juez, son ineficaces, es decir que no producen efectos jurídicos, ya que al momento de celebrarse el negocio jurídico no se configuró de manera idónea (Beladiez, 1994).

La ineficacia en el negocio jurídico también se puede presentar como ineficacia funcional cuando el mismo contiene los elementos y requisitos esenciales al momento de su constitución, sin embargo, ocurre que de manera sobreviniente se presenta una causa extrínseca que impide que el negocio jurídico produzca sus efectos (Soria, 2019). Un ejemplo de acto jurídico ineficaz es la transferencia fraudulenta de bien inmueble enajenado por quien es propietario para evadir su acreencia con su acreedor.

Sin duda, el objetivo principal de la inscripción en el Registro Público es la publicidad de los actos y derechos para que las personas contraten confiando en él. Este objetivo se encuentra ligado con la seguridad jurídica que se produce en torno a las transacciones de los usuarios. Aunque, la predictibilidad que otorga el registro público, en ocasiones, se ve interrumpida cuando, posteriormente, los actos o derechos inscritos son declarados nulos, anulables o ineficaces. Cabe recalcar que, esto no significa una incongruencia con

el principio de legitimación, regulado en el artículo 2013 del Código Civil, ya que, en la Exposición de Motivos de este principio, se establece que, lo inscrito en el asiento registral tiene una presunción *juris tantum*, es decir que admite prueba en contrario (Amado, 2018).

2. Análisis de lo desarrollado sobre los actos nulos, anulables e ineficaces y su efecto en el Registro de Predios: desde las Resoluciones y Precedentes de Observancia Obligatoria emitidas por el Tribunal Registral

En el presente apartado se expone y comenta dos precedentes de observancia obligatoria y resoluciones emitida por el Tribunal Registral, los cuales en su contenido discuten cuestiones relacionadas a la transferencia de dominio en virtud de actos jurídicos que son declaradas nulas, anulables o ineficaces.

2.1. Con relación al acto nulo: Efectos registrales de una sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio

El tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el vigesimoquinto Pleno del Tribunal Registral, señala que:

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados.

El precedente mencionado fue adoptado de la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L. En la cual, se discute los efectos de una sentencia firme que declara la nulidad de acto jurídico sobre la demanda anotada preventivamente en el Registro de Predios. El Tribunal Registral

establece que, una vez anotada preventivamente la demanda y obtenida la resolución judicial firme que declare la nulidad del acto jurídico de compraventa que da mérito a la inscripción de la titularidad sobre la propiedad, se retrotraen sus efectos a la fecha de anotación de la demanda. Es decir que, desde la fecha de la anotación de la demanda se reserva prioridad en el Registro Público para los efectos que puede producir la sentencia emitida por el juez. Además, la anotación enerva actos o derechos incompatibles al anotado. Entre los actos incompatibles con una demanda anotada que busca determinar al titular del derecho de propiedad, tenemos a los actos de disposición y gravamen sobre el predio materia de litigio. Es importante mencionar que la anotación preventiva advierte una eventual modificación de un acto o derecho inscrito y reserva prioridad y se encuentra regulada en el artículo 68 del Reglamento General de los Registros Públicos.

El Tribunal Registral, de manera conveniente, ha considerado apropiado aplicar la retroprioridad en estos supuestos, lo cual permite que una vez inscrita la sentencia firme está tenga efectos jurídicos desde el momento que fue presentada la demanda en el registro. Sin duda, a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro Público se cautela el derecho de propiedad de quien alega tenerlo y que judicialmente logra probarlo. A partir de esa anotación, se elimina la posibilidad de que alguien desconozca lo que aparece en el registro y por lo tanto desaparece la posibilidad de generarse un tercero registral.

Además, considero que la segunda instancia razonó de acuerdo con la práctica procesal en sede judicial. Debido a que, ejercitan la anotación preventiva de la demanda de nulidad de acto jurídico a favor y de acuerdo con la finalidad de la medida cautelar otorgada por el juez, de modo que la anotación de la demanda coadyuba a garantizar la protección del derecho de propiedad publicitando que existe un proceso judicial en curso. Como señala el Tribunal Registral, la medida cautelar no tendría ninguna utilidad ni efecto jurídico sin su anotación en el Registro, ya que el fin de la anotación es reservar prioridad en el registro para una eventual rectificación del asiento.

Este precedente nos demuestra que sucede luego del ingreso de un acto nulo al registro. El acto nulo no es convalidado, en cuanto a su validez, por estar inscrito, sino que, puede ser cuestionado vía judicial. Asimismo, indica que, mientras que el asiento registro está siendo

rebatido en sede judicial, el derecho de propiedad no estará desprotegido, sino que es cautelado por la reserva de prioridad mediante la anotación preventiva de la demanda.

Ahora, cabe cuestionarnos ¿Qué sucede con las inscripciones que surgen luego del acto jurídico declarado nulo? ¿Las siguientes inscripciones son ciertas y producen efectos? En la misma resolución mencionada anteriormente, se señala que, la sentencia firme alcanza a los asientos registrales que se produjeron posteriormente. Con lo cual, aquellos asientos registrales tampoco producen efectos jurídicos.

Lo desarrollado hasta acá es en relación con el contrato de compraventa que es declarado nulo por sentencia judicial. El siguiente supuesto no se trata de un precedente de observancia obligatoria, sino de la Resolución N° 682-2011-SUNARP-TR-A, la cual nos indica que sucede luego de que una sentencia firme declare la nulidad de la transferencia de dominio por sucesión intestada. El efecto es la inscripción del documento judicial en el registro, la cual produce la cancelación del asiento que publicita la transferencia de dominio, conforme al inciso b) del artículo 94 del Reglamento General de los Registros Públicos. En el cual se señala que: la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende: b) cuando se declara la nulidad del título en cuya virtud de haya extendido.

La mencionada resolución tiene como caso la solicitud de traslado del contenido de un asiento del Registro de Personas Naturales, en la cual se inscribió una sucesión intestada del causante Tito Yana Larico que declaraba heredera universal a Valentina Yana Soto, su única hija, al Registro de Predios. En la misma se establece que, un mandato judicial que declara la nulidad del Acta de sucesión intestada y del acto jurídico puede cancelar un asiento de transferencia de dominio por sucesión intestada.

2.2. Con relación al acto anulable: Efectos registrales de un acto jurídico consigo mismo

La Resolución N° 2495-2015-SUNARP-TR-L tiene como caso la solicitud de inscripción de una donación otorgada por Walter Serapio Mamani Flores, en virtud de derecho propio y en

representación de Rosa Flores de Mamani, a favor de esta representada respecto al predio de la partida registral en cuestión. El caso de la resolución se ocupa de un contrato de donación celebrado consigo mismo que se encuentra fuera de las causales de anulabilidad, ya que la representada autorizó específicamente tal representación para donar mediante otorgamiento de poder debidamente inscrito en el registro, conforme la excepción planteada por el artículo 166 del Código Civil. Motivo por el cual el Tribunal Registral revoca la observación planteada por la primera instancia registral y dispone la inscripción. Cabe señalar que, el mismo artículo plantea otras excepciones a la anulabilidad del acto jurídico, entre ellas: que la ley permita tal acto o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses.

El acto consigo mismo es considerado un acto anulable debido a que, puede tratarse de una celebración de un contrato donde se susciten conflicto de interés o se cuestione la legitimación, por ser el mismo quien celebra el acto jurídico quien participa también como representante de la otra parte (Mendoza, 2017).

Considero que, el acto consigo mismo, en cuestión, per se no es anulable hasta que el representado demande su nulidad y el juez declare la misma, con lo cual, tanto la primera como la segunda instancia no debieron de observar el título en ese extremo. Sin embargo, puedo entender que, en sede registral, al momento de la calificación de validez del título, se verifique la anulabilidad de este para evitar justamente el ingreso de estos al registro. Ello debido a que, como se señala con anterioridad, los actos consigo mismo pueden responder, en ocasiones, a contratos que tenga de por medio conflicto de intereses o falta de legitimación.

2.3. Con relación al acto ineficaz: Efectos registrales de una sentencia firme que declara fundada una acción pauliana

En el sexto precedente de observancia obligatoria aprobado por el sexto Pleno del Tribunal Registral se señala que: “La sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro cargas y gravámenes y no en el de títulos y dominio en la partida registral involucrada”.

La acción pauliana es una acción civil, que se ejerce judicialmente, útil para el acreedor con una acreencia impaga, al ver que el patrimonio de su deudor se ha reducido con intención de incumplir su obligación de pago. El objetivo de quien demanda acción pauliana en contra de su deudor es que se declare ineficaz el acto de transferencia frente al acreedor afectado y así pueda interponer medida cautelar de embargo sobre el bien a fin de ser ejecutado para cobrar su crédito (Torres, 2010).

La Resolución N° 114-2003-SUNARP-TR-T que motiva el presente precedente tiene como caso la inscripción del derecho de propiedad en virtud de un anticipo de legítima, aun cuando quien lo otorga advertía su acreencia con su deudor. Cabe señalar que, el acreedor había anotado preventivamente en la partida registral del inmueble en cuestión una medida cautelar de embargo. En la resolución se indica que y conforme a lo establecido en el artículo 195 del Código Civil que, la declaración de ineficacia de un acto jurídico promovido a través de una demanda de acción pauliana se inscribe en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del predio.

Actualmente, este precedente se encuentra regulado en el artículo 145 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios: “el asiento de inscripción de la sentencia que declara la ineficacia de un acto de conformidad con lo dispuesto en el artículo 195 del Código Civil, debe indicar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto”. Sin embargo, tanto el precedente como el artículo no dejan en claro el efecto que produce la inscripción de la sentencia firme que declara fundada la acción pauliana en el registro.

El efecto práctico que se genera con la presentación del documento judicial ante la primera instancia registral es su inscripción, así como señala el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil. Según Luna (2019), por un lado, tenemos que la sentencia una vez inscrita produce que el acto jurídico fraudulento continúe produciendo efectos jurídicos entre las partes y que a la vez sea oponible a terceros. Por otro lado, la sentencia inscrita hará ineficaz el acto jurídico fraudulento frente la persona, natural o jurídica, que interpuso la demanda de acción pauliana. Es decir, nos encontramos frente a la declaración de ineficacia del acto jurídico, únicamente, frente al acreedor de la demanda, por ser fraudulento. Es por esta razón que, el artículo 145 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios se esfuerza en

remarcar que el asiento de inscripción debe determinar el nombre del acreedor respecto del cual es ineficaz el acto.

La Resolución N° 076-2003-SUNARP-TR-A es otra que apoya el precedente sobre la acción pauliana. En ella se señala que, la sentencia declaratoria de ineficacia de la acción pauliana limita que quien es favorecido por la demanda embargue al tercero adquirente para poder cobrar la acreencia que tiene con su deudor, inicial propietario y luego vendedor de la propiedad con ánimos de evadir su acreencia. Así mismo se recalca que la sentencia favorable a la demanda de acción pauliana no declara la nulidad del acto jurídico y por lo tanto el mismo continúa siendo existente, válido y eficaz entre las partes contratantes.

Este precedente nos demuestra que sucede luego del ingreso de un acto ineficaz al registro. Al igual, que el supuesto ocupado por el precedente anterior, el acto ineficaz no es convalidado por estar inscrito, sino que, puede ser cuestionado en vía judicial. Cabe destacar que, la inscripción de la sentencia favorable a la acción pauliana no tiene efectos retroactivos, ya que, en realidad, no revoca o deja sin efecto un derecho.

2.4. Con relación al acto ineficaz: Efecto registral de la declaración de insolvencia

La Ley General de Sociedades y la Ley General del Sistema Concursal regulan la declaración de insolvencia de la persona jurídica. La insolvencia es la situación económica-financiera declarada por la Comisión de Reestructuración Patrimonial de INDECOPI luego de comprobar que la persona jurídica no se encuentra en la capacidad de pagar sus acreencias o cuando estas se encuentren vencidas. Cabe señalar que, el objetivo del sistema concursal es la protección del crédito del acreedor (Schmerler, 2011).

Registralmente, la declaración de insolvencia es un acto inscribible en el Registro de Predios, cuando el deudor es titular registral de algún bien inmueble, ya que sus efectos recaen sobre la totalidad del patrimonio de la persona jurídica deudora. En la Resolución N° 037-2021-SUNARP-TR-T el Tribunal Registral sostiene que: “la sola publicidad de la declaración de

insolvencia del deudor no impide que este pueda otorgar actos de disposición sobre sus bienes, tampoco supone que, los administradores del fallido cesen en sus funciones”. En la mencionada resolución se describió que constaba inscrita la declaración de insolvencia de la persona jurídica, Corporación Stewart S.A.C. – COSTESAC, en tres inmuebles de su propiedad. El Tribunal Registral señala que, la persona jurídica deudora, a pesar de haber sido declarada insolvente, permanece con las facultades de libre disposición y administración sobre su patrimonio, al aún no constar inscrito el convenio de liquidación como tampoco el nombramiento del liquidador.

Además, el Tribunal Registral recalca que, a pesar de que, no se impida inscribir, por ejemplo, un acto de transferencia de bien inmueble en una partida registral que publicita una declaración de insolvencia, este puede ser declarado ineficaz, posteriormente. Según el artículo 20 de la Ley General del Sistema Concursal, la declaración de ineficacia produce que el acto sea inoponible a los acreedores concursales. Asimismo, genera que el negocio continúe produciendo efectos entre quienes lo celebraron. Finalmente, tras la declaración de ineficacia se ordena el reintegro de los bienes a la masa concursal o el levantamiento de los gravámenes constituidos.

Es importante esclarecer que, el acto no es ineficaz a los terceros que de buena fe adquieren a título oneroso y confiando que quien transfiere tiene facultades para otorgarlo y, siempre y cuando, haya inscrito su derecho, conforme al inciso 4 del artículo 19 de la misma ley. Es decir, en el hipotético caso de que, un tercero celebre un contrato de compraventa de bien inmueble con la persona jurídica deudora, este negocio jurídico puede ser declarado ineficaz vía judicial con el fin de proteger a los acreedores de la persona jurídica. Sin embargo, si este tercero reúne los requisitos para constituirse como tercero de buena fe, no será perjudicado en el sentido que no será despojado del bien inmueble para reintegrarlo a la masa concursal (Schmerler, 2011).

Considero apropiado que, la Ley General del Sistema Concursal proteja al tercero de buena fe que adquiere confiando en el registro público. Sin embargo, ante un proceso concursal es más eficiente que en el ámbito registral, entiéndase en el Registro Público, se impida la

inscripción de actos o derechos que alteren la situación jurídica del derecho de propiedad inscrito. Ello, para prevenir una eventual sentencia que declare la ineficacia del acto, lo cual puede provocar la desprotección del derecho de crédito de un acreedor concursal. La protección a los acreedores es una finalidad que no debe perderse de vista. Por todo lo mencionado, considero que, se debería prohibir los actos de disposición y gravamen sobre los bienes que conforman la masa concursal una vez inscrita la declaración de insolvencia. Es decir, una vez inscrita la declaración de insolvencia se debe cerrar el Registro Público ante la solicitud de inscripción de títulos incompatibles, para que, la masa concursal permanezca intangible hasta que se pueda pagar las obligaciones de la empresa de manera ordenada. En este caso, sería óptimo aplicar el principio prioridad excluyente para impedir la inscripción de futuros derechos o actos que se opongan, como está regulado en el artículo 2017 del Código Civil.

2.5. Los terceros del Registro Personal

El Registro Personal es el registro en el cual se inscribe actos relativos a la capacidad de ejercicio de los sujetos de derecho. Gonzales (2012) clasifica los actos que ingresan al Registro Personal en tres: los actos que afectan la capacidad de ejercicio para los actos de la vida civil, los que modifican la situación jurídica de la persona con relación al poder de disposición de los bienes y los que designan a representantes legales. Sin embargo, la falta de inscripción de un acto inscribible en el Registro Personal no afecta a los terceros que contratan a título oneroso con buena fe, conforme al artículo 2034 del Código Civil. En otras palabras, los actos que no se encuentran inscritos en el Registro Personal son inoponibles a los terceros que reúnen las dos características que exige el artículo en comentario.

Es importante precisar que, el artículo citado está relacionado al Registro Personal y no al Registro de Predial. Por esa razón, el tercero al que refiere el artículo 2034 no es mismo tercero de buena fe descrito en el artículo 2014 del Código Sustantivo. Mientras que, el tercero de buena fe del artículo 2014 exige los siguientes requisitos: adquirir a título oneroso, de buena fe, que adquiera derecho de quien tiene facultad para disponer de él según el Registro Público, que revise los títulos archivados y que inscriba su derecho, el tercero del

artículo 2034, únicamente, exige dos requisitos: que el tercero celebre contratos onerosos y que cuente con buena fe.

Si bien el presente trabajo se enfoca en el Registro de Predios, es importante resaltar la importancia de consultar el Registro Personal al momento de adquirir un bien inmueble. Tanto es así que, si se quiere adquirir un bien inmueble se debe verificar si quien enajena cuenta con la facultad de disponer; si esa persona requiere de algún apoyo o salvaguardia, tutor, curador o si es declarado desaparecido entre otros actos que se encuentren directamente ligado con la capacidad de ejercicio del titular registral; lo cual sólo se puede verificar en el Registro Personal. Aunque, el Registro Personal y de Predios son independientes, existe correlación entre ambos. Según la Directiva N° 003-2015-SUNARP/SN, a través de un aviso se informará al administrado si el titular registral de un predio, con quien se tiene interés de contratar, cuenta con algún acto relativo a él, registrado en el Registro Personal de la oficina registral donde se encuentre inscrito el predio. Esto de manera adicional y gratuita a la publicidad material que ofrece el Registro de Predios.

En definitiva, publicitar la información relevante sobre la capacidad del titular registral es útil para los terceros adquirientes en torno de una negociación. Por ejemplo, ¿qué sucedería si quien pretende vender su supuesto predio es una persona presuntamente desaparecida según una declaración judicial de ausencia inscrita en el Registro Personal? Claramente, en virtud de lo publicitado por el Registro Personal se advertirá la sospecha de quien quiere enajenar no es el verdadero propietario, estando este desaparecido, y de esa manera, impedirá la contratación sobre el bien.

Así como los actos inscritos en el Registro Personal sirven a los contratantes, también coadyuvan a la calificación registral. Debido a que, al momento de la calificación registral, el registrador público verifica la capacidad de quien quiere ejercer su derecho de disponer de su bien inmueble, si requiere de alguna figura del sistema de representación o asistencia (Gonzales, 2012).

En conclusión, el tercero registral regulado en el 2034 del Código Civil, nunca se verá afectado por un acto que no se encuentra inscrito. Aunque, sería óptimo y más práctico que

los actos inscribibles relacionados a la capacidad de los titulares registrales se encuentren inscritos de manera que gocen de la publicidad registral, ya que pueden ser actos que afecte a quien no participa del mismo.

2.6. Con relación al acto nulo: Ley de extinción de dominio y el tercero de buena fe

El Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373 que regula la extinción de dominio tiene como objetivo, como menciona su nómina, extinguir el derecho real que se tiene sobre un bien adquirido con dinero proveniente de actividades ilícitas para evitar su ingreso al comercio. Esta misma norma, protege al tercero de buena fe. Al cual, lo describe como una persona, natural o jurídica, que acredita obrar con lealtad, probidad, comportamiento diligente y prudente; y que, además, cumple con los siguientes requisitos:

66.1. La apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas al inspeccionarlo incurrieran en el mismo error.

66.2. Al adquirir el derecho sobre el bien patrimonial se verificaron todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas.

66.3. Tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que no concurren las siguientes circunstancias:

a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza.

b) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho.

c) Concurrir declaraciones falsas respecto al acto o contrato para encubrir el origen, la procedencia, el destino de los bienes patrimoniales o la naturaleza ilícita de estos.

Se puede reconocer que, este tercero de buena fe amplía los requisitos que exige el artículo 2014 del Código Civil. Así mismo, se advierte que, los requisitos exigidos son sumamente subjetivos, ya que, pertenecen a la fase interna de la persona. En todo caso, de querer que se

acredite el determinado obrar se debe establecer criterios que permitan verificar el cumplimiento de estos requisitos. Hubiera sido mejor, permanecer con la figura regulada por el artículo 2014 del Código Civil, la cual es más objetiva (Quispe, 2019).

A manera de ejemplo, en aplicación de la Ley comentada se tiene que, el contrato de compraventa de un bien inmueble adquirido con dinero proveniente de lavado de activos será nulo de pleno derecho. Además, se advierte que, en virtud de un procedimiento de extinción de dominio se extinguirá la titularidad y se adjudicará el bien al Estado. Sólo en el caso que, se constituya un tercero de buena fe según la ley, su derecho de propiedad será protegido y no despojado.

3. Línea jurisprudencial: Acto jurídico nulo según el VIII Pleno Casatorio Civil y Casaciones de la Corte Suprema

A continuación, anunciaré la línea jurisprudencial desarrollada en el VIII Pleno Casatorio Civil y dos casaciones por la Corte Suprema, que desarrollan en su contenido el tratamiento a contratos de compraventa nulos.

3.1. La nulidad de la transferencia de un bien social a la luz del VIII Pleno Casatorio Civil

Ahora veremos el caso de la sociedad conyugal de la cual uno de los conyugue que la conforma celebra un contrato de compraventa de bien inmueble como si fuera un bien propio, cuando en realidad se trata de un bien social parte del régimen de sociedad de gananciales. A todas luces, el supuesto planteado está fuera de lo regulado en el artículo 315 del Código Civil; el cual señala que se requiere la intervención de ambos conyugues para disponer o gravar los bienes sociales, siempre que sean inmuebles. El mismo artículo hace una excepción, la cual permite que solo uno de los conyugues cuente con la facultad de disponer o gravar el bien social, siempre y cuando este cuente con un poder especial del conyugue que no participa conjuntamente.

La Corte Suprema en el VIII Pleno Casatorio Civil se ha encargado de dilucidar que sucede cuando uno de los conyugues transfiere unilateralmente el bien social que pertenece al régimen de sociedad de gananciales a un adquirente, sin intervención del otro cónyuge. Conforme al inciso 8 del artículo 219 del Código Civil, el Tribunal Supremo ha determinado la nulidad del acto jurídico, debido a que, trasgrede el artículo 315 del Código Civil, considerada como una norma imperativa de orden público, ya que la norma busca proteger los principios de igualdad jurídica de los conyugues y de interés familiar (Plácido, 2020).

Sin embargo, en el Pleno no se desarrollan los temas pertinentes relacionados al Derecho Registral, como: ¿qué sucede con el adquirente que se convierte el tercero de buena fe? El Pleno en cuestión señala que “no se puede perjudicar a quien contrata confiando en la información registral”. Es decir que, considera que quien adquiere confiando que es un bien propio y no social según lo que puede confrontar con el Registro Público debe estar protegido bajo la figura del tercero de buena fe, conforme al artículo 2014 del Código Civil, siempre que este adquiriera a título oneroso y con buena fe de quien tiene derecho inscrito y que finalmente, inscriba su derecho real en el Registro Público.

Como se puede notar, la sentencia que declare la nulidad del contrato de compraventa no repercute negativamente contra el tercero de buena fe, ya que el ordenamiento ha previsto la protección de este adquirente que cumple con las exigencias del artículo 2014 del Código Civil. La protección mencionada consiste en que el tercero de buena fe mantendrá la propiedad a pesar de que el contrato que celebró se haya declarado inexistente por adolecer de un defecto estructural.

En el mismo sentido, no se puede desamparar al adquirente conforme al inciso c) del artículo 3 de la Ley N° 26366, que establece como garantía del Sistema Nacional de los Registros Públicos, dar la seguridad jurídica de los derechos de quienes se amparan en la fe del Registro del. Con lo cual, es lógico que quien adquiere confiando en el Registro Público y puede advertir de el que el bien inmueble se encuentra inscrito como bien propio de quien lo enajena debe tener la protección del ordenamiento ante posteriores eventualidades. Las garantías que ofrece el ordenamiento favorecen al tráfico patrimonial, desproteger al tercero de buena fe desincentivaría la circulación de riqueza.

En buena cuenta, el Pleno objeto de análisis no ha alterado el tratamiento al tercero de buena fe, ya que al igual que el artículo 2014 del Código Civil se garantiza la protección al mismo. Es decir, que incluso si prescindimos del Pleno esta protección ya existía.

Ahora en relación con el caso controversial que se discute en el Pleno, nos podemos cuestionar ¿Qué pasa después de la declaración de nulidad del contrato de compraventa con el adquirente?; en cuanto a la sentencia que declara la nulidad del contrato de compraventa ¿Se inscribe en el registro y cancela el asiento? La sentencia judicial se inscribe en el registro por mandato del juez y consecuentemente se cancela el asiento en el cual se encuentra inscrito. En cuanto al adquirente, este pierde su derecho. En el supuesto de que el adquirente enajene el bien inmueble a un tercero que cumpla con los requisitos del tercero de buena fe a la luz del artículo 2014 del Código Civil, este conservará su derecho inscrito.

Si bien se verifica la doble cadena de transferencia, donde la cónyuge transfirió un bien social como propio a otra persona, y esta última a su vez, transfirió el predio a otro adquirente, no se configuró un tercero de buena fe con los requisitos exigidos por la ley. Debido a que, en este caso la señora Martha Matos Araujo, la última adquirente y demandada, no adquirió confiando en el Registro Público, ya que el bien inmueble, en principio, no se encontraba inscrito en el Registro de Predios. La señora Matos adquirió a título oneroso y pudo alegar que adquirió de buena fe, sin embargo, no lo hizo confiando en el registro y mucho menos inscribió su derecho. Por todo lo mencionado y en función a los hechos descritos, es confuso que los magistrados hayan analizado la aplicación del principio de buena fe registral cuando en realidad no habían hechos que sugieran el cumplimiento de los requisitos para que la señora Matos se proteja bajo el manto del tercero de buena fe.

Finalmente, es importante responder a la siguiente interrogante: ¿Qué ocurre después de la declaración de nulidad del contrato de compraventa con la o el cónyuge que no participó? Pues el cónyuge que no participa puede solicitar el resarcimiento por daños y perjuicios ocasionados.

3.2. Casos sobre nulidad de acto jurídico de la Corte Suprema Civil

3.2.1. Casación N° 1589-2016-Lima Norte

En el siguiente caso tenemos el caso de la señora Carla Eda quien presentó una demanda para que se declare la nulidad del contrato de compraventa de un bien inmueble de su propiedad contra el señor Zenobio Murillo, su suegro, ante la Corte Suprema Civil de Lima. Asimismo, solicitó la cancelación de los asientos registrales por adolecer de fin ilícito y objeto jurídicamente imposible, conforme a los incisos 3 y 4 del artículo 219 del Código Civil.

La demandante señala que el bien inmueble de su propiedad fue vendido por el señor Murillo al señor Humberto Santillán. Es Humberto quien advierte la demanda de la señora Eda y que el bien que adquirió era ocupado por otras personas, motivo por el cual decidió enajenar el bien al señor Segundo Zegarra, quien desconoce el escenario descrito. Paralelamente, el señor Murillo vende el mismo bien en cuestión a su hijo Rubén Murillo.

Ante ello, la Corte Superior en primera y segunda instancia declararon la nulidad del acto jurídico por lo cual el señor Zegarra interpuso demanda de casación al ver su derecho de propiedad afectado. Evidentemente, en este punto la Corte Superior no consideró al señor Zegarra como un tercero de buena fe regulado en el artículo 2014 del Código Civil. En esa misma línea, la Corte Suprema de Lima Norte determinó que tanto el señor Humberto como el señor Zegarra conocían que el inmueble se encontraba en posesión de otras personas distintas al vendedor del bien y que, por lo tanto, ambos no podían ser compradores de buena fe.

En el caso del señor Zegarra, el Tribunal Supremo considera que no se trata de un tercero de buena fe, ya que no fue diligente al no verificar quien ocupa la propiedad a adquirir. Pues, la buena fe implica conocer quien ocupa el inmueble que se quiere adquirir y saber a título de que se posee, es decir saber si son arrendatarios, propietarios o si cuentan con otro título. Eso hace al comprador un comprador diligente que respalda su buena fe. A pesar de que, el señor Zegarra fue el segundo adquirente del bien inmueble en litigio, este no pudo constituirse

como un tercero de buena fe al no ser diligente y cumplir con el requisito de verificar quien ocupa la propiedad a adquirir.

En mi opinión, esta sentencia es de importante consideración, debido a que, agrega un requisito al tercero de buena fe: la diligencia de verificar quien ocupa el bien inmueble. Si bien la Corte Suprema no señala expresamente que la diligencia es un nuevo requisito para constituirse como tercero de buena fe, es fácil deducir esta nueva exigencia como tal. Considero que, de cierta forma la Corte Suprema ha dotado de sentido la figura de tercero de buena fe; es decir, que implica buena fe. Indistintamente de las opiniones que nos puede generar este nuevo requisito, es importante considerarlo, ya que no al adquirente no le será suficiente cumplir los requisitos del tercero de buena fe dispuestos en el artículo 2014 del Código Civil para serlo, puesto que la Corte Suprema ha decidido agregar un requisito más.

3.2.2. Casación N° 443-2014-Lima

En el siguiente caso, tenemos a la señora Yna Chauca, quien es propietaria de un bien inmueble ubicado en el distrito de La Victoria. Previo a ello, la señora Chauca tuvo que interponer una demanda de retracto contra la sociedad conyugal conformada por la señora Rosa León y el señor Augurio Salhuana para recuperar su propiedad. Cabe destacar que, la señora Chauca luego de ejercer su acción obtuvo la sentencia a su favor.

A pesar del escenario descrito, el inmueble de la señora Chauca fue enajenado por personas que no tenían ningún derecho para disponer de su propiedad. Razón por la cual, la señora Chauca interpuso una demanda para que se declare la nulidad del acto jurídico de compraventa contenida en la escritura pública celebrada entre las señoras Rosa León y sus hijas Rosaura y Lidia Salhuana y la empresa Medios & Vidrios S.A.C, ante la Corte Suprema Civil de Lima. Una particularidad de la transacción es que, coincidentemente, el gerente general y accionista de la empresa compradora era en ese momento el cónyuge de la señora Lidia Salhuana, una de las vendedoras. Cabe señalar que, el bien inmueble en controversia fue de propiedad de la señora León y sus hijas, el cual fue transferido por derecho sucesorio tras el fallecimiento del señor Salhuana. Pero que después fue adjudicado a la señora Chauca

luego de una sentencia a su favor.

En el caso, se evidencia la mala fe de los herederos del causante, ya que a pesar de que los vendedores conocían que la señora Chauca era la actual propietaria, enajenaron el bien inmueble. Es relevante indicar que, en este caso, la sentencia no se encontraba inscrita en el Registro Público al momento de la transferencia realizada por la señora León y sus hijas. Sin embargo, la Corte Suprema decidió casar a favor de la señora Chauca. A propósito de la decisión, puedo concluir que, el Tribunal Supremo consideró que la publicidad legal que tiene una sentencia firme se presume conocida, por lo menos, por las partes y que es suficiente para determinar su mala fe.

En esta oportunidad la señora León y sus hijas vendieron un bien ajeno como propio a pesar de conocer la existencia de la sentencia que declaró fundada la demanda de retracto a favor de la señora Chauca. Por todo lo mencionado, la Corte Suprema determinó que el negocio jurídico que celebraron sobre el inmueble es nulo por adolecer de objeto jurídicamente imposible, conforme al inciso 3 del artículo 219 del Código Civil. En mi opinión, esta sentencia revela que a pesar de que las vendedoras enajenen su bien inmueble inscrito a su favor, el juez prevalecerá lo establecido por una sentencia judicial que puede no encontrarse inscrita en el registro. Es decir, la sentencia, inscrita o no, siempre será oponible y estará sobre lo publicitado en el Registro Público para la Corte Suprema, cuando la sentencia sea posterior al asiento inscrito. Pues, en el caso en particular, el juez argumentó la mala fe tanto del comprador como de las vendedoras por una sentencia preexistente que no se encontraba inscrita en el Registro Público. Con lo cual, al momento de adquirir un bien inmueble no basta confiar en lo que señala el Registro Público, sino que además tenemos que conocer si existe alguna sentencia, posterior a la última inscripción, que modifique la titularidad del derecho de propiedad.

Pese a lo señalado, me encuentro de acuerdo con la decisión de la Corte Suprema en el caso en particular, ya que la sentencia hace que el comprador no permanezca con el derecho de propiedad al comprobarse su mala fe al contratar. Aunque debo admitir que, me parece una decisión más sensata y coherente al tráfico jurídico de bienes que no se declare nulo el negocio jurídico en el caso que el comprador haya adquirido confiando en el Registro Público

y no haya tenido conocimiento de la intención de fraude de las vendedoras se le afectaría su derecho de propiedad al declarar nulo el negocio jurídico. De este modo, no le restaríamos relevancia inscribir actos y derechos que modifiquen el derecho de propiedad en el Registro Público, que tiene como objetivo la publicidad registral para incentivar el tráfico jurídico inmobiliario.



CONCLUSIONES

1. El Registro Público tiene como objetivo publicitar actos y derechos para que los usuarios contraten confiando en él. Aunque, posteriormente, es posible que tales actos y derechos sean declarados nulos, anulables o ineficaces. Ello, con el objetivo de restituir la validez del asiento registral y, que, en consecuencia, el acto o derecho que publicita no afecte el tráfico inmobiliario.
2. Conforme al tercer precedente de observancia obligatoria aprobado en el vigesimoquinto Pleno del Tribunal Registral, la inscripción de la transferencia de un bien inmueble en virtud de un contrato de compraventa declarada nula por sentencia firme surte efectos desde la anotación de la demanda en el Registro Público. La anotación reserva prioridad a los efectos de la sentencia y enerva todo acto incompatible a la demanda. Cabe señalar que, inscrita la sentencia se retrotraen los efectos a la fecha de presentación de la demanda. Asimismo, es importante resaltar que, la inscripción de la sentencia provoca la cancelación del asiento registral.
3. El acto consigo mismo es anulable cuando el representante celebra un acto consigo mismo, en nombre propio o como representante de otra persona. Evidentemente, este acto no puede ser inscrito en el Registro Público, a menos que, como el caso de la Resolución N° 2495-2015-SUNARP-TR-L, la persona representada haya autorizado específicamente la representación mediante otorgamiento de poder previamente inscrito en el Registro de Mandatos y Poderes. Como otras excepciones a la anulabilidad tenemos que, la ley permita tal acto o que el contenido del acto jurídico hubiera sido determinado de modo que excluya la posibilidad de un conflicto de intereses.
4. Conforme al sexto precedente de observancia obligatoria aprobado por el sexto Pleno del Tribunal Registral se señala que, la sentencia firme que declara fundada una acción pauliana debe inscribirse en el rubro cargas y gravámenes. Esta será eficaz entre las partes y oponible a tercero pero ineficaz frente a quien interpuso la demanda de acción pauliana.
5. La declaración de insolvencia del deudor inscrita en la partida registral no impide inscripciones de actos de disposición. Sin embargo, posteriormente, el acto de disposición inscrito puede ser declarado ineficaz a los acreedores concursales.

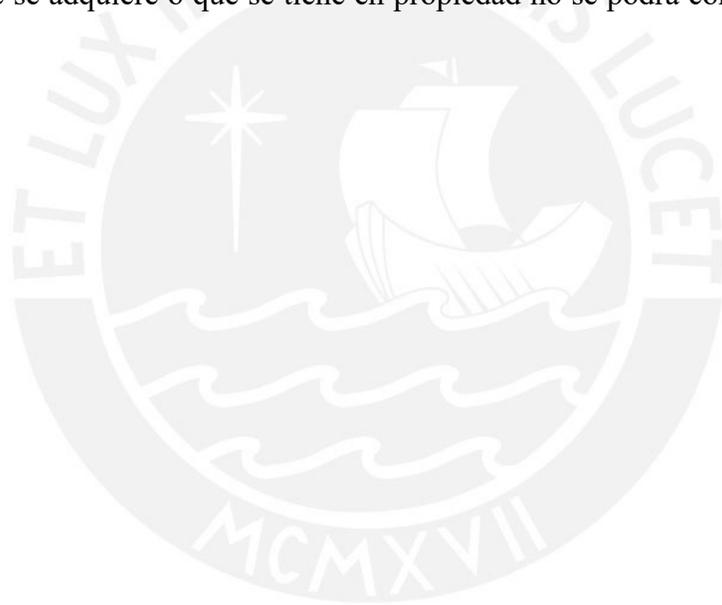
6. El tercero de buena fe según el artículo 2034 del Código Civil es distinto al tercero de buena fe regulado en el artículo 2014 del mismo Código, teniendo ambos distintos requisitos para constituirse. El primero corresponde al Registro Personal y el segundo al Registro de Propiedad Inmueble.
7. El Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373 dispone la creación de un nuevo tercero registral, con requisitos subjetivos y distintos a los exigidos por el artículo 2014 del Código Civil. En virtud de esta norma, a pesar de que el bien inmueble adquirido por este tercero de buena fe provenga de alguna actividad ilícita, su derecho de propiedad será protegido, siempre que cumpla con los requisitos exigidos por la norma. Sólo así no se extinguirá su dominio y no se adjudicará la titularidad al Estado.
8. El VIII Pleno Casatorio Civil establece que, se requiere de la intervención de ambos cónyuges para la transferencia de su bien social. En caso intervenga sólo uno de los cónyuges el negocio jurídico será nulo. La Corte Suprema, en la línea del artículo 2014 del Código Civil establece que, el tercero de buena fe que se constituya será protegido, es decir permanecerá con el derecho de propiedad a pesar de la declaración de nulidad por haber adquirido confiando en el Registro Público, si ese hubiere sido el supuesto. Sin embargo, la aplicación del principio de buena fe registral no correspondía de acuerdo con los hechos del caso.
9. La Corte Suprema ha establecido que, al momento de adquirir un bien inmueble, no basta revisar y adquirir confiando en el Registro Público, sino que debemos advertir demandas o sentencia que recaigan sobre el bien, así no se encuentren inscritas. Asimismo, la Corte Suprema añadió un nuevo requisito al tercero de buena fe, regulado en el artículo 2014 del Código Civil, la diligencia de verificar quien ocupa el bien inmueble. Estos criterios son importantes de advertir y verificar que se cumplan debido a que, ante cualquier controversia que recaiga sobre el bien que se adquiere podemos conservar el derecho de propiedad, a pesar de la declaración de nulidad del negocio jurídico de compraventa.
10. Una idea importante de todo lo mencionado es que, los actos jurídicos nulos, anulables o ineficaces, por el hecho de que estos se encuentren inscritos no son convalidados en cuanto su validez. Sino que, por lo contrario, pueden ser discutidos en sede administrativa, judicial o arbitral, para adecuar a la realidad los asientos registrales y su contenido. Por esa razón, la normativa ha dispuesto los mecanismos

de la cancelación y la oposición para corregir la inexactitud de los asientos registrales cuando en ellos se encuentran actos o derechos nulos.



RECOMENDACIONES

A modo de recomendación, es importante advertir y verificar los criterios establecidos por el Tribunal Registral y la Corte Suprema relativos a los actos de transferencia de bien inmueble declarados nulos, anulables e ineficaces y su relación con el Registro de Predios. Estos criterios deben ser de importante consideración para los adquirentes como para los terceros que no participan de los actos jurídicos, debido a que, la declaración de anulabilidad o ineficacia tienen efecto en el derecho o acto inscrito en el Registro de Predios, como se ha comentado a lo largo del presente trabajo. Aunque, en ocasiones, cumplir con los criterios implique un aumento en los costos de transacción en la transferencia, es importante advertirlos, ya que, de otra manera, ante una controversia judicial relacionada que recaiga sobre el bien que se adquiere o que se tiene en propiedad no se podrá conservar el derecho de propiedad.



BIBLIOGRAFÍA

AMADO, E. (2018). Principios Registrales en el Derecho Registral. Derecho Registral Inmobiliario. Volumen 1. (1ª ed.). Lima: Legales Ediciones. Pp. 101-253.

ANAYA, Javier. (2015). Cancelación Administrativa de un Asiente Registral Viciado y el Cambio al Principio de Legitimación Registral: Comentarios a la Ley N° 30313. Lima: Derecho y Cambio Social. Recuperado de: [file:///C:/Users/ANGIE/Downloads/Dialnet-CancelacionAdministrativaDeUnAsientoRegistralVicia-5456852%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/ANGIE/Downloads/Dialnet-CancelacionAdministrativaDeUnAsientoRegistralVicia-5456852%20(1).pdf)

BELADIEZ, M. (1994). La nulidad y la anulabilidad. Su alcance y significado. Núm. 133. Madrid: Revista de Administración Pública. Pp. 155-186. Recuperado de: <file:///C:/Users/ANGIE/Downloads/Dialnet-LaNulidadYLaAnulabilidad-17208.pdf>

DE REINA, G. (2011). La calificación del registrador. Derecho Registral Inmobiliario. (2a ed.). Buenos Aires: Editorial B de F. Pp. 111-116.

GONZÁLES, Gunther. (2012). Registro Personal. *Derecho Registral y Notarial. Tomo I*. Lima: Jurista Editores. Pp. 1057-1081.

MENDOZA, Gilberto. (2017). El contrato consigo mismo y el análisis de anulabilidad en sede registral. Lima: Enfoque Derecho. Recuperado de: <https://www.enfoquederecho.com/2017/03/31/el-contrato-consigo-mismo-y-el-analisis-de-anulabilidad-en-sede-registral/>

NUÑEZ, Andres. (2014). El Contrato de Compra-Venta y la transferencia de propiedad inmueble como efecto real. Lima: Parthenon. Recuperado de: <https://www.parthenon.pe/publico/el-contrato-de-compra-venta-y-la-transferencia-de-propiedad-inmueble-como-efecto-real/>

LUNA, Esben. (2019). Acción Pauliana. *Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*. Lima: SUNARP. Pp. 478-480. Recuperado de:

<https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%20145.pdf>

ORTIZ, Jorge. (2005). Calificación registral de documentos judiciales: El derecho, la justicia y la estabilidad jurídica antes que la Ley Hepática. *Apuntes de Derecho Registral*. (1a ed.). Lima: Dante Antonioli Delucchi. Pp. 39-50.

PLÁCIDO, Alex. (2020). Disposición de los Bienes Sociales. “*Código Civil Comentado. Tomo II*”. (4ta ed.) Lima: Gaceta Jurídica S.A. Pp. 298-322.

QUISPE, Jhonatan. (2019). Los “terceros” adquirentes de buena fe. Lima: Avendaño Abogados. Recuperado de: <https://eja.com.pe/los-terceros-adquirentes-de-buena-fe/>

SCHMERLER, Daniel. (2011). Ineficacia de actos en el “período de sospecha”: buscando la reintegración patrimonial del deudor concursado. Vol. 7 Núm. 12. Lima: Revista de la Competencia y la Propiedad Intelectual. Recuperado de: <https://revistas.indecopi.gob.pe/index.php/rcpi/article/view/90>

SUNARP. (2018). Contenido del asiento de inscripción de compraventa. “*Comentarios al Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios*”. Lima: SUNARP. Pp- 287-290. Recuperado de: <https://scr.sunarp.gob.pe/repositorio/publicaciones/compendios-registrales/libro-comentarios/A/articulo%2093.pdf>

SORIA, Alfredo. (2019). La ineficacia del Negocio Jurídico. Lima: Forseti Revista de Derecho. Pp. 134-142. Recuperado de: <https://revistas.up.edu.pe/index.php/forseti/article/view/1168>

TABOADA, Lizardo. (2006). Causales de nulidad del acto jurídico. “*Negocio jurídico, contrato y responsabilidad civil*”. Lima: Grijley. Pp. 159-173. Recuperado de: <https://content.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2021/08/6.-Lizardo-Nulidad.pdf>

TANTALEÁN, Reynaldo. (2014). “Nulidad del Acto Jurídico. Problemas Casatorios”. Lima: Gaceta Jurídica. Recuperado de: <https://andrescusi.files.wordpress.com/2020/05/nulidad-del-acto-juridico.pdf>

TORRES, Anibal. (2010). La Acción Pauliana. Lima: Yachaq Revista de Derecho. Pp. 49-62. Recuperado de: <https://vlex.com.pe/vid/accion-pauliana-850918192>

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS DE RESOLUCIONES:

Octavo Pleno Casatorio Civil de la Corte Suprema. Casación N° 3006-2015-Junín. Se publicó conforme a ley el 18 de octubre de 2020. Recuperado de: <https://www.pj.gob.pe/wps/wcm/connect/b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74/VIII%2BPleno%2BCasatorio.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=b6ddba004fe28f0a9c65bd6976768c74>

Sentencia N° 1589-2016 de la Corte Suprema de Justicia. Recuperado de: <http://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/Cas.1589-2016-LIMA-NORTE.pdf>

Sentencia N° 443-2014 de la Corte Suprema de Justicia. Recuperado de: <http://www.dialogoconlajurisprudencia.com/boletines-dialogo/ar-boletin/noticia-19012016-2.pdf>

Primer Precedente de Observancia Obligatoria del Sexto Pleno del Tribunal Registral aprobado por Resolución del Superintendente Adjunto de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 025-2003-SUNARP-SA. Se publicó en El Peruano el 02 de diciembre de 2003. Recuperado de: https://www.sunarp.gob.pe/TribunalRegistral/Precedentes/PDFs/cap_3.1.pdf

Tercer Precedente de Observancia Obligatoria del Vigésimoquinto Pleno del Tribunal Registral aprobado por la Resolución N° 072B-2007-SUNARP/PT. Se publicó en El Peruano el 15 de junio de 2007. Recuperado de: <http://www.nomos.pe/registral/XXV-Pleno->

[Registral.pdf](#)

Resolución N° 114-2003-SUNARP-TR-T emitida por el Tribunal Registral de Trujillo de fecha 11 de mayo de 2003.

Resolución N° 076-2003-SUNARP-TR-A (16 de mayo de 2003). Tribunal Registral de Arequipa.

Resolución N° 037-2021-SUNARP-TR-T (23 de abril de 2021). Tribunal Registral de Trujillo.

Resolución N° 2495-2015-SUNARP-TR-L (04 de diciembre de 2015) Tribunal Registral de Lima.

Resolución N° 682-2011-SUNARP-TR-A (18 de noviembre de 2011) Tribunal Registral de Arequipa.

Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L (05 de marzo de 2007) Tribunal Registral de Lima.

Resolución N° 983-2010-SUNARP-TR-L (02 de julio de 2010) Tribunal Registral de Lima.