

PONTIFICIA UNIVERSIDAD  
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

Los alcances de la Fe Pública Registral

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

Autor:

*Vania Alejandra Vasquez Ninanya*

Asesor:

*Luis Diego Vargas Sequeiros*

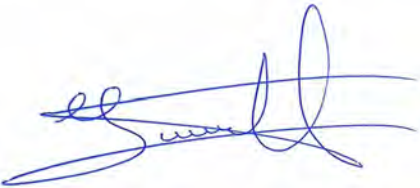
Lima, 2024

## Informe de Similitud

Yo, LUIS DIEGO VARGAS SEQUEIROS, docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “Los alcances de la Fé Pública Registral”, del autor VASQUEZ NINANYA, VANIA ALEJANDRA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 20%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 12 de diciembre del 2024.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 14 de diciembre del 2024

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> LUIS DIEGO VARGAS SEQUEIROS	
DNI: 72186293	Firma: 
ORCID: <a href="https://orcid.org/0009-0001-2712-0964">https://orcid.org/0009-0001-2712-0964</a>	

## **RESUMEN**

*El presente artículo busca dar respuesta a cuáles son los alcances de la Fé Pública Registral, quiénes se encuentran amparados ante dicha figura, si bien es cierto que esta protege al adquirente que adquiere la propiedad como consecuencia de una segunda transferencia, de buena fe y sin haber participado en la primera transferencia que adolecía de defecto insubsanable, ¿es posible que un acreedor hipotecarios se vea protegido por la Fé Pública Registral? ¿dicha protección es extensiva a otros derechos reales?, o, por lo contrario, ¿la Fé Pública Registral solo se limita a ser aplicable para la protección de aquel que ostenta un título de propiedad inscrito en registros públicos?, para ello se requerirá realizar un análisis de los requisitos esenciales para constituirnos dentro del supuesto de Fé Pública Registral y las posturas de la doctrina que buscan dar respuesta a dicha disyuntiva.*

## **Palabras clave**

*Fé Pública Registral, tercero registral, buena fe, hipoteca, titular registral.*

## **ABSTRACT**

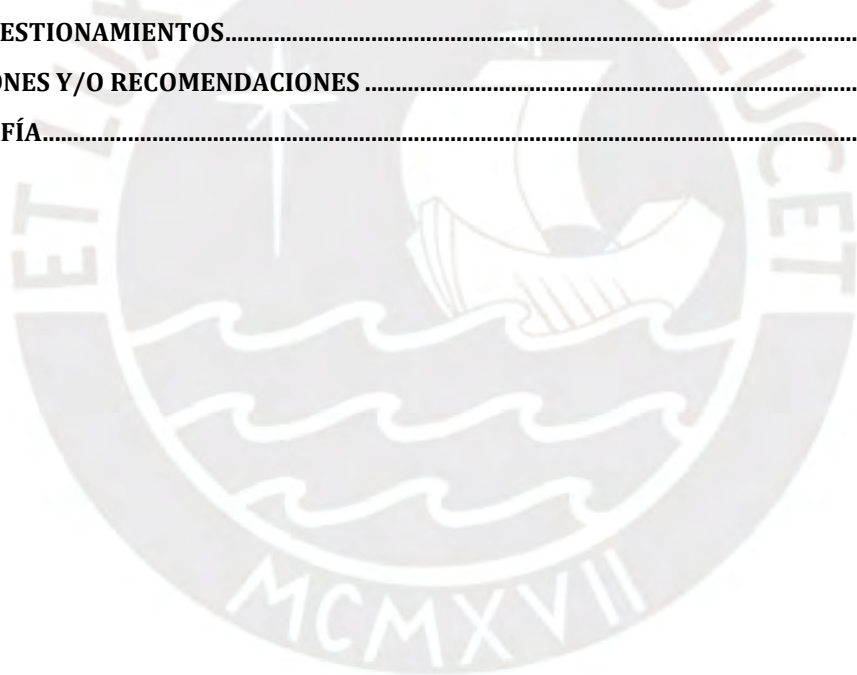
*This article seeks to respond to the scope of the Public Registry Faith, who are protected by such figure, although, it is true that it protects the acquire who acquires the property as a consequence of a second transfer, in good faith and without having participated in the first transfer that had an irremediable defect, is it possible for a mortgagee to be protected by the Public Registry Faith? Is such protection extensive to other real rights? Or, on the contrary, is Public Faith in Registration only limited to be applicable for the protection of those who hold a property title registered in public registries? For this purpose, it will be necessary to analyze the essential requirements to constitute ourselves within the assumption of Public Faith in Registration and the positions of the doctrine that seek to give an answer to such disjunctive.*

## **Keywords**

*Public Registry Faith, Third Party Registry, Good Faith, Mortgage, Registered Property.*

## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	3
I. LOS ALCANCES DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.....	4
I.1 ¿EN QUÉ CONSISTE LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL? .....	4
I.2. REQUISITOS PARA SER UN TERCERO DE BUENA FE .....	6
II. EL DENOMINADO NUEVO TERCERO REGISTRAL .....	8
III. CUESTIONAMIENTOS.....	14
CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES .....	16
BIBLIOGRAFÍA.....	17



## INTRODUCCIÓN

El eje del presente análisis se centra en el denominado principio de Fé Pública Registral, aquel que se ha ido delimitando a lo largo de la historia y que, a la actualidad, se encuentra previsto en el artículo 2014 del Texto Único Ordenado del Código Civil, así como, en el acápite VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de Registros Públicos. Dicha figura otorga protección al derecho del adquirente considerado como tercero de buena fé pública registral, siempre y cuando este cumpla con ciertos requisitos; por ende, la definición y los requisitos del mismo serán desarrollados en el primer capítulo del presente texto.

Ahora bien, es preciso mencionar que, en el presente artículo se abordará un análisis que busca dar respuesta a la pregunta de cuál es el alcance de la Fé Pública Registral y, en un supuesto en particular, el cual se plantea a continuación: ¿en caso de constituirse una hipoteca en función de la información que consta en registros públicos, es posible afirmar que el acreedor de la hipoteca se debe encontrar protegido por la Fé Pública Registral? Es decir, buscaremos dar respuesta a si el acreedor de una hipoteca puede ser considerado un tercero de buena fe dentro de los términos establecidos en la Fé Pública Registral. ¿Es posible que la protección que otorga la Fé Pública Registral se extienda a los distintos tipos de derechos reales?

En consecuencia, con la finalidad de tener una mayor aproximación a la finalidad del presente artículo, se procederá a ejemplificar un caso en concreto en función al cual se enfocarán las respuestas planteadas en el párrafo precedente. A efectos del ejemplo, ocurre que Juan y María se encuentran casados bajo el régimen de sociedad de gananciales, Juan realiza una venta de un inmueble sin la intervención de María, posterior a ello, con la finalidad de garantizar el pago de una deuda, el nuevo adquirente decide hipotecar el inmueble a favor del Banco GBN; como se puede precipitadamente concluir, en primera instancia, el

contrato de compraventa es nulo, en función al Octavo Pleno Casatorio, cabe recalcar que el voto singular concluyó que la sanción debería ser la ineficacia; sin embargo, dicha disyuntiva no es el punto central del presente análisis.

Por otro lado, respecto a la hipoteca que gravó el inmueble, es preciso preguntarnos si, en este caso, el Banco GBN podría ser considerado un tercero de buena fe, considerando que este tuvo la debida diligencia de contratar con titular registral y verse amparado por dicha figura, para poder dar respuesta a dicha disyuntiva, procederemos a realizar un análisis del principio de Fé Pública Registral, sus requisitos esenciales y las distintas posturas de la doctrina.

## **I. LOS ALCANCES DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL**

### **I.1 ¿EN QUÉ CONSISTE LA FÉ PÚBLICA REGISTRAL?**

Como se mencionó en la introducción del presente artículo, el principio de Fe Pública Registral se encuentra contemplado en el artículo 2014 del Texto único Ordenado del Código Civil y el acápite VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento de Registros Públicos. Por, ende, es indispensable recurrir a dichas normas para comprende en qué consiste este.

Por un lado, el artículo 2014 del Texto Único Ordenado del Código Civil señala:

*“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”.*

En otras palabras, el principio de Fe Pública Registral prevé que aquel que adquiere derechos en función a la información que consta en registros públicos,

considerando no solo la información de los asientos registrales, sino también aquella que consta en los títulos archivados, mantendrá su adquisición, a pesar de que el derecho del otorgante se cancele, rescinda, resuelva o anule, por ejemplo, en el caso de que Miguel figure como propietario de un inmueble y Sofia compre el mismo después de haber realizado un análisis del asiento registral y el título archivado en el cual se señale que efectivamente Miguel es el propietario del inmueble, en otras palabras, en el supuesto de que Sofia se haya serciorado de que se encuentra contratando con el verdadero propietario del inmueble, si bien, el derecho de propiedad de Sofia se encontrará amparada por dicho principio.

Es cierto que pueden existir casos en los que la información que consta en registros públicos tenga cierta discrepancia respecto a lo que ocurre en realidad; sin embargo, el tercero que contrató bajo las condiciones antes mencionadas se encuentra protegido por la Fe Pública Registral; es sabido que el propósito de dicha concepción es reforzar la seguridad jurídica que debe brindar registros públicos y evitar su debilitamiento.

Por otro lado, acápite VIII del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento de Registros Públicos menciona:

*“la inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquellos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales”*

Es decir, en caso nos encontremos en un supuesto en el cual registros públicos no refleje la realidad de facto y exista una incongruencia que evidencia una inexactitud en la información publicitada por registros públicos, a pesar de que dicha información carezca de nulidad, resolución, rescisión o anulación, no se verá perjudicado el tercero registral que contrató de manera onerosa y teniendo

buena fe, bajo la condición de que bajo el análisis efectuado de la información que consta en registros públicos no se refleje dicha inexactitud.

En resumidas cuentas, el principio de Fé Pública Registral protege al adquirente que recurrió a registros públicos para cerciorarse de que se encontraba adquiriendo del real propietario, al menos a que el asiento registral y los títulos archivados reflejan, pero no solo ello, sino que dicha adquisición deberá darse a título oneroso y de buena fe. Sin embargo, ¿esos son los únicos requisitos? A continuación, se procederá en profundizar en los requisitos que debe cumplir dicho adquirente para que sea considerado un tercero de buena fe y pueda verse amparado por la Fé Pública Registral.

## **I.2. REQUISITOS PARA SER UN TERCERO DE BUENA FE**

En líneas anteriores, se ha desarrollado una aproximación a los lineamientos normativos que definen cuando nos encontramos frente a un tercero de fe pública registral, pero ¿qué es lo que considera la doctrina respecto a cuándo nos encontramos frente a este? En respuesta a ello, Martín Mejorada señala que el tercero se circunscribe dentro de este supuesto *“cuando un tercero inocente contrata válidamente con quien aparece en el Registro como titular de un bien, adquiere un derecho que merece protección, tan importante como el dominio civil del propietario que fue víctima del fraude”* (Mejorada 2015: 237). Entonces, en la misma línea de lo establecido en las normas, Martín Mejorada considera que nos encontramos ante un tercero amparado por la Fé Pública Registral siempre y cuando este tercero haya contratado efectuando una revisión de los que consta en registros públicos, haya sido una contratación válida, adquiera del titular del bien, en consecuencia, el derecho de este gozará de protección; asimismo, el jurista, añade que el derecho del adquirente merece la misma protección que el derecho del propietario que se vio perjudicado por el fraude, es decir, equipara la protección de ambos sujetos deben gozar.

Es preciso mencionar que, en el años 2015, más de 5 000 ciudadanos siguieron un proceso de inconstitucionalidad contra la Ley N°30313, *Ley de Oposición al Procedimiento de Inscripción Registral en el trámite y Cancelación del Asiento Registral por Suplantación de Identidad o Falsificación de Documentación y Modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los artículos 4 y 55 y la quinta y sexta disposiciones complementarias transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049*, la denominada “Demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 5 y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N°30313”, en cuyos considerandos se abordó la definición de Fe Pública Registral y los requisitos esenciales para que se constituya un tercero de buena fe, agregando así ciertos criterios, los cuales si bien no son precedentes vinculantes de carácter imperativos, sí son tomados en cuenta, a discrecionalidad de los jueces, por distintas salas judiciales al momento de resolver procesos judiciales respecto al tema.

Entonces, como consecuencia del proceso de inconstitucionalidad seguido, el 05 de marzo del 2020, fue emitida la sentencia que recae sobre el Expediente N° 00018-2015-PI/TC, la cual, como se mencionó anteriormente, agregó ciertos requisitos a ser considerados para considerar que nos encontramos frente a un tercero de buena fe.

Dentro de estos criterios que se adicionan, encontramos los señalados en los fundamentos 52 al 67, respecto al considerando 52 el tribunal sostiene:

*“el tribunal considera que una interpretación armónica del derecho de propiedad y del principio de seguridad jurídica implica sostener que en el supuesto de que de manera manifiesta el propietario haya sido víctima de falsificación de documentos y/o suplantación de identidad, para la configuración de la buena fe del tercero, será esencial haber desplegado una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, así como cumplir con los requisitos*

*establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, en los términos que ha sido modificado por la Ley 30313, en cuanto a la escrupulosa revisión de los asientos registrales y, en la actualidad, también de los títulos archivados”.*

Por otro lado, el tribunal desde el considerando 57 al 63 se limita a citar lo señalado por la Corte Suprema en la Casación 3098-2011-Lima, la Casación 3187-2013-Cajamarca y la Casación 1589-2016-Lima Norte, con la finalidad de poner ejemplos de lo que implicaría desplegar una conducta diligente. En el fundamento 57, el Tribunal manifiesta que *“más allá de las exigencia normativas detalladas que son requeridas para la configuración de la buena fe en los términos del artículo 2014 del Código Civil es preciso citar a la Corte Suprema”*, en las casaciones antes señaladas, incluso se considera que para ser tercero de buena fe se debería ir más allá de lo señalado en registros públicos y constatar la posesión del inmueble que se desea adquirir. Entonces, el Tribunal al citar dichas citas incorpora la necesidad de que además de que el tercero cumpla con los requisitos del 2014, tiene que tener la diligencia de incluso acercarse al inmueble para constatar la posesión del inmueble.

Entonces, podemos apreciar que desde el 2015, año en el cual se efectuó la última modificación del artículo 2014, el cual prevé el principio de Fé Público Registral se han desplegado ciertos criterios jurisprudenciales y doctrinales acerca de cuáles deben y son las características de un tercero de buena fé, entonces ¿se ha construido un nuevo tercero registral? En el siguiente capítulo, se esbozarán las esenciales características del denominado nuevo tercero registral.

## **II. EL DENOMINADO NUEVO TERCERO REGISTRAL**

A la fecha, ¿quién es el denominado tercero de buena fe? ¿cuáles son los requisitos para ser considerado un tercero de buena fe? En capítulos anteriores pudimos observar que el principio de Fé Pública Registral se encuentra regulado en el artículo 2014 del Código Civil, el cual a su vez establece los requisitos para

el considerado tercero de buena fe, el cual fue modificado el año 2015 y estableció el nuevo requisito de no solo revisar los asientos registrales, sino también de recurrir a revisar los títulos archivados con la finalidad de prever cualquier inexactitud que pueda reflejar registros públicos. En adición, años después el Tribunal Constitucional en el proceso de inconstitucionalidad seguido en el Expediente N° 00018-2015-PI/TC, agregó la necesidad de una debida diligencia del adquirente, la cual no se debe limitar solo a la revisión de los asientos registrales ni de los títulos archivados, sino que, citando a la Corte Suprema, señala que en la medida de lo posible se deberá constatar la posesión, asimismo, dicha diligencia no solo implica la revisión previa a la adquisición, sino que se debe mantener presente hasta la inscripción de la titularidad del nuevo adquirente en registros públicos. Entonces, a la fecha ¿se ha constituido un nuevo tercero de buena fe? Ello se procederá a analizar en el presente capítulo.

En la actualidad, es cierto que en el día a día podemos apreciar distintos tipos de transferencias de propiedad de bienes inmuebles y bienes muebles, aquellas se pueden dar de manera regular, acorde a derecho y algunas de estas pueden adolecer de ciertos vicios. En el según supuesto es que se configura el tercero de buena fe registral, el cual, como se mencionó anteriormente permanecerá con su adquisición, a pesar de que el derecho de la personas de la cual la adquirió se cancele, anule, rescinda o resuelva como se mencionó anteriormente, es decir, opera como una excepción, mediante la cual un tercero, el cual no ha intervenido en el acto viciado permanece con su adquisición, a pesar de haber adquirido derechos de una persona que no contaba con los derechos que le transfirió al tercero.

Ello ¿qué significa? Que, como gran parte de la doctrina señala, se busca privilegiar el tráfico inmobiliario. Si dicha protección no existiera, el tráfico jurídico se vería obstaculizado, ya que incluso aquel que contrata en función de lo que consta en Registros Públicos, se vería afectado por los vicios de dichos actos, en consecuencia, el registro perdería credibilidad y funcionabilidad.

En cuanto a los requisitos establecidos para constituir al tercero de buena fe, es cierto que, como se mencionó anteriormente, se encuentran delimitados por lo señalado en el artículo 2014 del TUO del Código Civil, pero para entrar a dar un mayor detalle, Gunther Gonzales los delimita de la siguiente manera:

*“El art. 2014 CC establece los requisitos necesarios de la protección del tercero adquirente de la fé pública registral: a) Presupuesto: la existencia de 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 g) Elemento de legitimidad concretada: inscripción del propio título ” (Gonzales 101-102: 2018).*

Entonces, para Gunther Gonzales se debe cumplir con los siguiente requisitos para encontrarnos frente a un tercero adquirente en los términos de la fé pública registral:

1. Existencia de un tercero
2. El tercero debe haber contratado de manera válida, es decir su título no debe adolecer de ningún tipo de vicio.
3. Deberá haber adquirido a título oneroso.
4. Se debió haber efectuado la transacción en base a la información que reflejaba registros públicos, confiando en este, en función al principio de legitimación del mismo.
5. Adquirir de buena fe.
6. Que en registros no conste la causal de nulidad o ineficacia, es decir, el vicio.
7. Finalmente, que se haya efectuado la inscripción del título de este tercero que adquirió.

De la misma forma, Luis Diego Vargas concluye que, en vista del artículo 2014 del TUO del Código Civil:

*“el principio de Fé Pública Registral tiene que cumplir con los siguientes requisitos: (i) tiene que ser un tercero, (ii) su adquisición tiene que ser a*

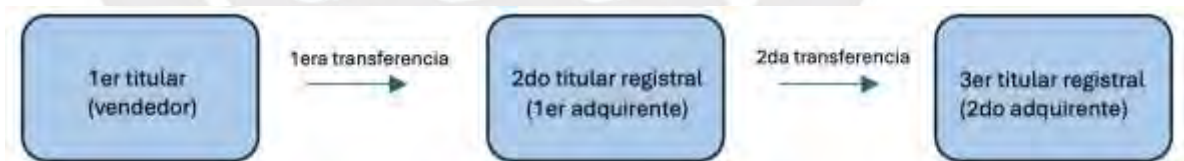
*título oneroso, (iii) debe contratar con el titular registral y tiene que corroborar que cualquier causal de anulación, rescisión, cancelación o resolución del contrato entre “A” y “B” no conste en la información registral, (iv) debe haber actuado de buena fe y (v) tiene que inscribir su derecho” (Vargas 238:2021).*

En otras palabras, ambos juristas coinciden respecto a los requisitos que se deben de cumplir para encontrarnos en un supuesto en el cual el tercero constituirá un tercero de buena fe registral.

Entonces, ¿cuáles son los criterios que a la fecha se toman en cuenta para considerar si nos encontramos frente a un tercero de buena fe registral? Podemos concluir en función a la normativa y a la doctrina que son los que se mencionarán a continuación:

### **1. La existencia de un tercero:**

Para poder comprender de manera más clara a qué se refieren los juristas a la existencia de un tercero es preciso graficar el siguiente cuadro:



Como se puede apreciar, para encontrarnos ante un tercero de fe pública registral, se deben haber efectuado dos transferencias, la primera es aquella que adolece del vicio (rescisión, anulación, cancelación o nulidad), y una segunda transferencia efectuada a favor de un tercero ajeno a la primera transferencia el cual debe desconocer el vicio del cual carecía la primera transferencia. Cabe recalcar que tanto la primera como la segunda transferencia deben constar en registros públicos.

Por otro lado, para tenerlo en cuenta, en el presente artículo la figura que plantea es la siguiente:



Es decir, a diferencia del primer gráfico, en el cual se apreciaban dos transferencias del bien, en este se observa que solo se efectúa una transferencia, la cual adolece de un vicio, posterior a ello se constituye una hipoteca creando así, a simple vista la existencia de un agente tercero, el cual, volviendo a nuestro ejemplo de la introducción sería el Banco GBN, entonces ¿es posible considerar que el Banco se debería ver protegido por el principio de Buena Fé Pública Registral? Adelantando la conclusión, no podemos equiparar ambos escenarios, si bien existe un agente tercero ajeno al acto viciado, en el primero se han efectuado dos transferencias de propiedad, mientras que en el presente solo 1, si bien el acreedor sí podría verse afectado, es cierto que no se cumple con dicha segunda transferencia del bien que se busca proteger. Pero dicha discusión, se profundizará en el siguiente capítulo.

## **2. Adquisición a título oneroso:**

Ello significa que el tercero haya adquirido el bien bajo alguna contraprestación dineraria, es decir, efectuar el pago correspondiente para la adquisición del mismo.

## **3. Contratar con el titular registral**

El tercero se debió de haber cerciorado de que se encontraba contratando con el titular registral, es decir, con la persona que figura como propietario en registros públicos, para lo cual debe efectuar un análisis exhaustivo,

no solo del asiento registral, sino que, a la fecha, es imperativo que se realice una revisión de los títulos archivados.

**4. No consta en el registro indicios del vicio del cual adolece la 1era transferencia**

En la misma línea que la anterior requisito, tras el análisis efectuado por el tercero, no se debe evidenciar ningún tipo de inexactitud de registro, ni vicio respecto a la primera transferencia, por lo cual se debe revisar el título archivado y los títulos archivados que dan mérito a los asientos registrales y que podrían evidenciar que la primera transferencia adolece de algún vicio y le harían perder la cualidad bajo de tercero de buena fe amparado por el principio de Fe Pública Registral.

**5. Actuar de buena fe**

Describir buena fe es un poco complejo, debido a que esta se divide en buen fe objetiva y subjetiva, pero en términos generales, Juan Espinoza, menciona que “es válido clasificar la buena fe en esta dicotomía subjetiva-objetiva, pero los criterios para determinarla siempre serán objetivos, entonces, esta acoge un deber de compartamiento de convivencia de honestidad dominante en un consorcio social que es transformado a un derecho positivo” (Espinoza 2011:248-251). En otras palabras, objetivamente, actuar de buena fe, implica que el titular adquiera considerando que ha actuado de manera honesta, desconociendo el fraude efectuado en la primera transferencia.

**6. Inscribir su adquisición**

Finalmente, y conforme a lo señalado por los autores antes citados y por Tribunal Constitucional es requisito que la segunda transferencia, la cual otorga el derecho a este tercero se encuentre registrada en registros públicos.

### III. CUESTIONAMIENTOS

Entonces, ¿es posible que el acreedor hipotecario se vea protegido por la Fé Pública Registral? La respuesta es clara, es un rotundo no.

Como lo menciona Luis Diego Vargas, solo con la existencia de la segunda transferencia es cuando en realidad se constituye al tercero, el cual será protegido:

*“Únicamente con la presencia de este tercero se hace posible la aplicación del principio de fe pública registral. El sistema protegerá la adquisición de “C”, a pesar de haber contratado con “B” quien es un non domino, si cumple con todos los requisitos necesarios para dicha protección” (Vargas 239:2021).*

En otras palabras, el sistema busca proteger a este tercero que se forma solo y sí existe una segunda transferencia, se verá protegido aquel que adquiere la propiedad de aquel que no es el real propietario. Por ende, no es posible que el acreedor se vea protegido, ya que no se está efectuando una segunda transferencia, simplemente este persigue un derecho de crédito que ha gravado el inmueble garantizando la deuda de una persona que, por más que conste en registros públicos, adquirió el inmueble de manera inválida, en todo caso el Banco GBN, tomando en cuenta nuestro ejemplo de la introducción, debería accionar frente a este deudor.

Por otro lado, en cuanto nos encontremos ante la disposición efectuada por solo uno de los conyuges que vicien la transferencia y exista una posterior constitución de hipoteca de nuevo adquirente, en el supuesto del VIII Pleno casatorio señaló que el acto jurídico celebrado por uno de los cónyuges, el cual se encuentra bajo el régimen de sociedad de gananciales, que dispone del inmueble sin la intervención del otro cónyuge es nulo, en virtud del numeral 8 del artículo 219 del Código Civil, debido a que contraviene a las buenas costumbres. ¿Cuál es la importancia de

dicho precedente vinculante? Dicho pleno tiene un impacto respecto a la figura del tercero de buena fe, ya que, se pronuncia del supuesto en el cual uno de los cónyuges dispone del inmueble que se encontraba bajo el régimen de sociedad de gananciales y posterior a ello se efectúa una segunda transferencia, si bien la transferencia efectuada por el cónyuge y el adquirente es nula, la segunda transferencia es aquella que crea a dicho tercero que cuenta con la protección ante señalada; cabe recalcar que no es que el registro convalide nulidades sino que dicha protección se da al amparo de la ley.

Si bien el caso en concreto que dio mérito al Pleno, versa sobre una transferencia de propiedad, ¿es posible que dicha protección se extienda a un acreedor hipotecario u no se limite solo a un supuesto en el cual se efectúe la integral transferencia de los derechos que otorga la propiedad? Y puntualmente en el caso de que se haya efectuado una compraventa nula y una posterior hipoteca, ¿es posible que el acreedor se vea amparado por dicha protección? El Doctor Martín Mejorada considera que la finalidad de efectuar dicha excepción en la cual se protege a un tercero que contrata en función de lo que figura en registros públicos, se debe a que el estado busca privilegiar el tráfico inmobiliario. Y de manera expresa señala que dicha protección no solo se debe limitar a la transferencia de propiedad, sino que debería extenderse a distintos derechos:

*“En mi opinión no importa si el Banco era o no parte jurídica del acto viciado. Lo cierto es que contrató confiando en la información del Registro (tuvo buena fe). Si la falsa información ataca a su propio negocio, ello en nada cambia la confianza que tuvo al estipular. El Banco estuvo en la misma condición adquirente que ignora la invalidez del derecho del enajenante. Simplemente contrató de buena fe. Al adquirente no le interesa cual es la causa (hecho o vicio) que pone en riesgo su adquisición. Si esta se presenta en los títulos anteriores o en el propio, igual su ignorancia genera decisiones que no deben sufrir por el descubrimiento posterior de la anomalía. Lo contrario acarrea inseguridad y caos. La clave es la buena fe. La norma de orden público que obliga a la participación de los dos cónyuges en la disposición de bienes, cede frente a la seguridad del tráfico, pues el adquirente no podía saber que dicha norma era aplicable.” (Mejorada 216:2011)*

El jurista Mejorada, equipara las situaciones antes planteada, aquella en la que existen dos transferencias , cumpliendo así con uno de los requisitos para constituir un tercero, y aquella en la que solo existe una, incumpliendo con el requisito, considerando que ello se daría con la finalidad de proteger al banco que se ve perjudicado, pero como se aprecia, no es factible ir en contra de los requisitos esenciales, es ir contra la misma norma e irónicamente, se estaría creando mayor inseguridad jurídica.

## **CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES**

Entonces podemos concluir lo siguiente:

- El principio de Fe Pública registral es un principio que se encuentra delimitado en el artículo 2014 del Código Civil y el acápite VIII del Título Preliminar del Reglamento de Registros Público.
- Los requisitos del tercero de buena fe se encuentran establecidos en el artículo 2014 del Código Civil.
- El tercero de buena fe permite que el adquirente que ha contratado en función a la información que consta en registros públicos mantiene su adquisición incluso, a pesar de que el derecho del otorgante se anule, rescinda, cancele o resuelva.
- El Tribunal Constitucional ha reiterado que el tercero de buena fe tiene que efectuar una revisión de los asientos registrales y los títulos archivados. Asimismo, este señala que ya existe jurisprudencia de la Corte Suprema la cual diligencia del tercero de buena fe debe ir más allá de la revisión en sede registral, también debe constatar la posesión del inmueble que busca adquirir.
- El tercero de buena fe además de cumplir con requisitos pre establecido se ven amparados recién cuando se efectua una segunda transferencia.
- El sistema jurídico peruano busca preservar el tráfico inmobiliario.

La respuesta es roundamente no, al haber efctuado un análisis de los requisitos que se encuentran en las normas, jurisprudencia y doctrina, se entiende que es necesaria una segunda transferencia para constituir a un tercero que se verá amparado.

Si bien, es entendible el punto del jurista Marrtin Mejorada, en cuanto el sistema busca la protección del tercero y por ende no sebería dejar en desprotección al acreedor, no es factible compararlos, porque se estaría incumpliendo con el requisitos esencial para constituirlo, al no existir dos transferencias.

## **BIBLIOGRAFÍA**

### **1194 CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

La Ley N° 26366 *“Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de La Superintendencia de los Registros Públicos”*. Diario Oficial “El Peruano”. Lima, Perú.

### **2011 ESPINOZA ESPINOZA, Juan**

“El Principio de la Buena Fe”. Revista *Advocatus* N°24. Lima, Perú.

### **2016 GONZALES BARRÓN, Gunther**

“Fraude Inmobiliario y Principio de Fe Pública Registral en el Derecho Peruano”. Tesis de doctorado en Derecho. Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla La Mancha, Facultad de Derecho.

### **2023 ORTEGA MEJÍA, Ciro Vladimir**

“El principio de Fé Pública Registral ¿todavía existe?”. *Themis Revista de Derecho* N°83, pp. 75-106

### **2011 MEJORADA CHAUCA, Martín**

“La buena fe pública registral”. *Diálogo con jurisprudencia* N°150. Lima, Perú.

### **2015 MEJORADA CHAUCA, Martín**

“Propiedad Constitucional, a propósito de la Fe Publica Registral”. Themis  
Revista de Derecho N°67, 2015. pp.233-237

2020 **TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ**

“Sentencia que recae sobre el Expediente N°00018-2015-PI/TC” Lima,  
Perú.

2021 **VARGAS SEQUEIROS, Luis Diego**

“La situación de los terceros a la luz del Octavo pleno Casatorio Civil”.  
Gaceta Civil y Procesal Civil N°91. Lima, Perú.

