

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ**

Escuela de Posgrado



**El principio de buena fe pública registral y la
inseguridad jurídica que brinda frente al mercado
inmobiliario; a propósito de la modificación del artículo
2014 Código Civil**

Tesis para obtener el grado académico de Maestra en
Derecho Civil que presenta:

Candy Elizabeth Araneda Azabache

Asesor:

Mg. Luis Diego Vargas Sequeiros

Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, Luis Diego Vargas Sequeiros docente de la Escuela de Posgrado de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor de la tesis “El principio de buena fe pública registral y la inseguridad jurídica que brinda frente al mercado inmobiliario; a propósito de la modificación del artículo 2014 Código Civil”, de la autora Candy Elizabeth Araneda Azabache, 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* el 01/08/2025.
- He revisado con detalle dicho reporte y la Tesis o Trabajo de Suficiencia Profesional, y no se advierte indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lugar y fecha:

01 de agosto de 2025

Apellidos y nombres del asesor / de la asesora: <u>Luis Diego Vargas Sequeiros</u>	
DNI: 72186293	Firma 
ORCID: 0009-0001-2712-0964	

AGRADECIMIENTO

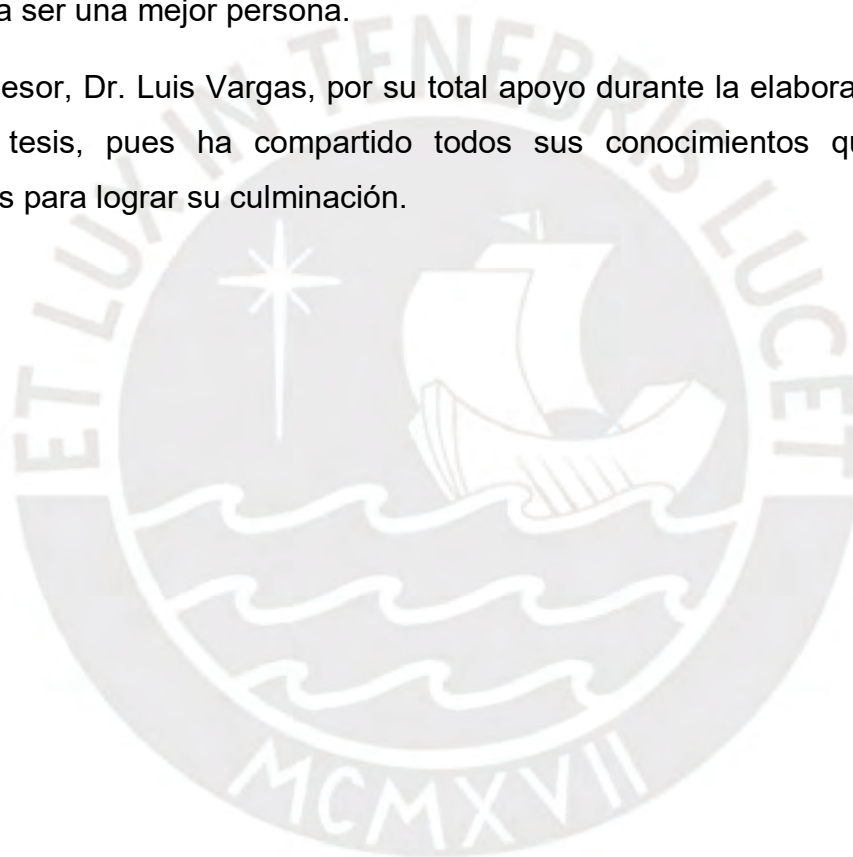
En primer lugar, quiero agradecer a DIOS por darme todo lo que me ha brindado; sobretodo, salud.

A mi familia, por siempre apoyarme en cada una de mis decisiones, ser mi fuerza y sostén durante todo este tiempo.

A mis padres, por sus sabios consejos y siempre impulsarme a seguir adelante.

A mi hijo Matthew, por siempre ser un niño bastante comprensivo y enseñarme a cada día ser una mejor persona.

Y a mi asesor, Dr. Luis Vargas, por su total apoyo durante la elaboración de la presente tesis, pues ha compartido todos sus conocimientos que fueron esenciales para lograr su culminación.



RESUMEN

La presente investigación cuestiona la aplicación automática del artículo 2014 del Código Civil en casos de falsificación o suplantación de identidad, ya que el propietario legítimo nunca manifestó su voluntad en la transferencia. Proteger al tercero bajo estas circunstancias implica legitimar adquisiciones fraudulentas y vulnerar los derechos constitucionales del verdadero titular.

En efecto, el mercado inmobiliario peruano enfrenta una grave tensión jurídica derivada de la aplicación de este artículo, modificado por la Ley N.º 30313. Esta norma privilegia la protección del tercero adquirente de buena fe con título inscrito, incluso en situaciones donde el acto jurídico se sustenta en falsificación documental o suplantación de identidad. Ello genera una colisión evidente con el derecho constitucional de propiedad, reconocido como inviolable por el artículo 70 de la Constitución.

En los casos de fraude, el verdadero propietario nunca expuso su derecho ni exteriorizó su voluntad para transferirlo; sin embargo, el sistema registral lo despoja de su bien amparándose en una ficción de buena fe que protege al tercero. De esta manera, la norma que buscaba dotar de seguridad al tráfico inmobiliario ha terminado generando inseguridad jurídica, debilitando la confianza ciudadana en el registro como garantía de certeza.

Los casos emblemáticos difundidos en los últimos años —como el de la red de Rodolfo Orellana, las transferencias fraudulentas en Chorrillos o el uso de poderes post mórtem— evidencian cómo el principio de fe pública registral ha sido instrumentalizado para legitimar despojos y estafas inmobiliarias millonarias. Estos hechos han puesto en jaque no solo al sistema registral, sino también al notariado, cuya labor preventiva se muestra insuficiente.

En consecuencia, la realidad problemática consiste en que el artículo 2014, en su configuración actual, no resuelve la inseguridad jurídica del mercado inmobiliario, sino que la profundiza al proteger adquisiciones fraudulentas. Esto genera un escenario de desprotección fáctica y normativa del propietario legítimo, deteriora la confianza en la institucionalidad registral y exige una reforma orientada a equilibrar la seguridad estática y dinámica mediante directrices legales y mecanismos tecnológicos más eficientes.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	08
 CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL Y CONSTITUCIONAL	
1.- Concepto	12
2.- Características	16
3.- Propiedad y Constitución	20
4.- Objeto de la propiedad	25
5.- Formas de adquirir la propiedad	28
5.1.- Adquisición a título gratuito	28
5.2.- Adquisición a título oneroso	29
6.- Formas de configuración de la transferencia de la propiedad.....	30
7.- Notas prohibitivas en usucapir cosas hurtadas en el Derecho Romano y su relación con la transferencia de inmuebles	33
 Conclusiones del primer capítulo	36
 CAPÍTULO II: SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO REGISTRAL	
1.- Concepto	37
2.- Seguridad estática y seguridad dinámica.....	39
3.- La buena fe pública registral como mecanismo de seguridad en el Registro.....	42
3.1.- Concepto	47
3.2.- Fundamento	53
3.3.- Publicidad registral	53
3.4.- Tercero registral	55
3.5.- Fe Pública Registral a nivel de predios.....	61
4.- Buena fe pública registral y seguridad jurídica en el derecho comparado.....	63
 Conclusiones del segundo capítulo	66

CAPÍTULO III: ADQUISICIÓN DE BIENES POR PARTE DEL "NON DOMINO"

1.- Concepto	68
2.- Naturaleza	71
3.- La confianza en las adquisiciones "a non domino"	72
4.- Publicidad como mecanismo de protección	76
5.- El fraude en el sector inmobiliario	79
5.1.- Avances contra el fraude inmobiliario.....	83
6.- Falsificación y propiedad	88
Conclusiones del tercer capítulo	91

CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E IMPLICANCIAS DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL

1.- Necesidad y justificación de la existencia del artículo 2014	94
2.- Requisitos para su aplicación	102
2.1.- Adquisición a título oneroso.....	103
2.2.- Otorgante con facultades aparentes.....	103
2.3.- Inscripción formal del derecho.....	104
2.4.- Ausencia de vicios en el asiento registral.....	105
2.5.- Buena fe tanto en la celebración como en la inscripción.....	108
3.- Problemática en torno a las falsificaciones y supuestos de suplantación de identidad	112
4.- Sobre la seguridad jurídica en el registro y el fraude inmobiliario.....	119
5.- La complejidad de la fe pública registral como supuesto de hecho en su aplicación.....	124
6.- Consideraciones jurídicas en torno a la sentencia del Tribunal Constitucional que favorece al tercero	126
7.- Casos emblemáticos relacionados con la seguridad jurídica y la fe pública registral	129
7.1.- El caso Takahashi: de la omisión registral al fraude documental	130

7.2.- Vulneración del sistema notarial: poderes postmórten y transferencias ilícitas	133
7.3.- Un poder fraudulento y el despojo de una familia en Chorrillos	135
7.4.- El caso Orellana: la red criminal que puso en jaque al sistema registral en el Perú	138
7.5.- Estafas en Perú: Nuevas modalidades y millonarias ganancias para criminales	141
Conclusiones del cuarto capítulo	143
CONCLUSIONES	145
BIBLIOGRAFÍA	147



INTRODUCCIÓN

La presente investigación tiene como propósito fundamental demostrar que la fe pública registral no puede ser aplicada en los casos donde la adquisición de un bien se sustenta en actos de falsificación documentaria o suplantación de identidad, por la sencilla razón de que el verdadero propietario no ha expuesto su derecho, esto es, no ha intervenido ni exteriorizado su voluntad en el acto de transferencia que da lugar a la adquisición del tercero; así, bajo este enfoque, se cuestiona la aplicación automática del artículo 2014 del Código Civil (modificado por la Ley N° 30313) en contextos de fraude, ya que ello conduciría a legitimar adquisiciones viciadas desde su origen, en perjuicio evidente de los derechos constitucionales del titular legítimo al cual se debe ponderar.

Dicha modificación legislativa se orienta a conceder una mayor protección al tercero de buena fe que adquiere a título oneroso un derecho real de quien aparece en el registro con facultades para otorgarlo, aun cuando, posteriormente, el asiento del otorgante sea anulado, rescindido, cancelado o resuelto; no obstante, esta protección subsiste mientras no se pruebe que el adquirente conocía la inexactitud del título; en este sentido, la norma comentada presume la buena fe del tercero bajo ciertos presupuestos, a saber: a) que la adquisición se haya realizado a título oneroso; b) que el otorgante figure registralmente con capacidad de disposición; c) que el adquirente haya inscrito su derecho; d) que no existan causas visibles en el registro que anulen o rescindan el derecho del otorgante; y e) que el adquirente haya actuado de buena fe tanto al contratar como al inscribir el acto.

En esta dirección, dicha presunción resulta insostenible en la medida que el acto jurídico carece de existencia material, tal como ocurre, por ejemplo, en los casos de falsificación de firmas, suplantación o documentos integralmente fraudulentos; en tales supuestos, demostraremos que el verdadero propietario nunca expuso su derecho, y por ello, no puede válidamente afirmar que su voluntad haya sido exteriorizada o que haya contribuido a la apariencia registral, y acompañaremos una serie de casos emblemáticos difundidos especialmente

por los medios de comunicación a nivel nacional; dicho esto, consecuentemente, la aplicación indiscriminada del artículo bajo análisis vulnera el contenido esencial del derecho de propiedad, consagrado como inviolable por mandato constitucional.

Esta situación importa una tensión jurídica entre la protección al tercero de buena fe —concebida como mecanismo de seguridad dinámica— y la garantía constitucional del derecho de propiedad, cuya función estructural exige seguridad estática.

Por otro lado, diversos operadores del sistema registral (notarios y registradores, particularmente) fueron consultados para los efectos de contextualizar la presente investigación, resultando que sus observaciones apuntan, de forma casi unánime, a la necesidad de establecer un equilibrio normativo entre la protección del tercero y la garantía de los derechos del propietario; así, coinciden en que la legislación debe contemplar mecanismos que permitan revertir transacciones fraudulentas sin generar impunidad ni afectación desproporcionada a quienes actúan con diligencia; en este orden de ideas, se considera indispensable promover una mejora estructural en los sistemas de verificación notarial y registral, a fin de evitar que el principio de fe pública registral opere como un escudo legal para el fraude inmobiliario.

Adicionalmente, se constata que diversos especialistas han cuestionado los efectos expansivos de la protección al tercero de buena fe, señalando que esto ha conllevado a una desprotección fáctica y normativa del propietario legítimo, así como a una distorsión del tráfico jurídico; estos planteamientos por tanto, incrementan la discusión sobre el valor real del registro como instrumento de publicidad frente a la necesidad de preservar la veracidad y legalidad sustancial de los actos inscritos.

En este contexto, no son pocos los autores que han manifestado sus observaciones; entre ellos podemos citar a Gonzáles Barrón (2016), quien sostiene que dicha extensión protectora puede generar falsificaciones o

suplantaciones en perjuicio del propietario legítimo, infringiendo sus matrices constitucionales de dignidad, libertad individualidad, libertad contractual, propiedad, libre iniciativa privada y economía social de mercado, con lo cual se instala diversos cuestionamientos, en la medida que, asumiendo que si el objetivo es proteger al tercero de buena fe y conservar su derecho una vez inscrito, aunque ulteriormente se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en títulos que lo sustenten. De esta manera, ¿acaso no estaríamos frente a una situación injusta para el propietario legítimo?, dado que, si se probara la ocurrencia de una suplantación o formas análogas, y se terminara anulando dicho asiento, ¿no debería, para ser justos, en todo caso, declarar propiamente la nulidad de los demás actos que de este devienen? En todo caso, se impone la necesidad de indagar si la seguridad jurídica alcanza al tercero de buena fe por qué no habría de alcanzar al propietario legítimo del bien; en otras palabras, por qué asignar tal protección en favor de uno y en desmedro del otro, máxime si la carta constitucional (artículo 70), reputa al derecho a la propiedad como un derecho inviolable.

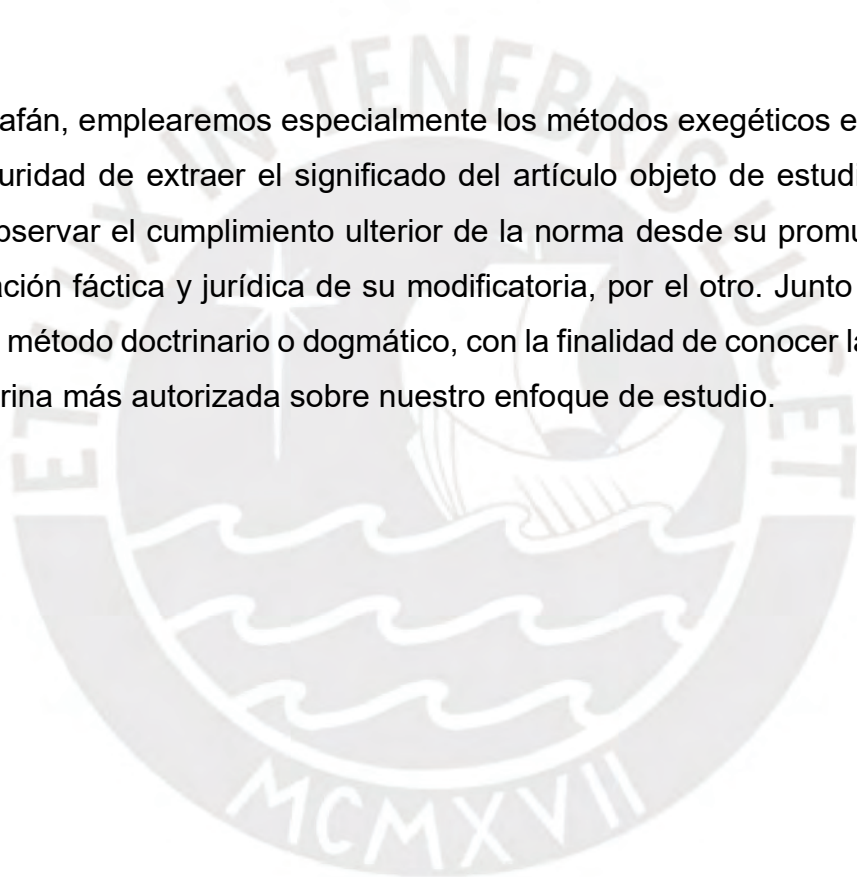
En este orden de ideas, se formula la siguiente interrogante: ¿El actual artículo 2014 del Código Civil cumple con resolver la inseguridad jurídica que se presenta hoy en día en el mercado inmobiliario? Frente a ello, la hipótesis es la siguiente: No aplica la fe pública registral cuando estamos frente a un escenario de falsificación de documentos y suplantación de identidad, pues el verdadero propietario no expuso su derecho que desencadena la adquisición del tercero.

Por todo ello, el propósito de este trabajo apunta no solo a advertir las incongruencias en el propósito del legislador, al desproteger el derecho que asiste al legítimo propietario en la actual normativa, basado en la ficción de la fe pública registral asignada a un tercero adquirente, sino especialmente, a partir de esta constatación, ofrecer a la comunidad jurídica un conjunto de directrices que permitan discutir o unificar los criterios de protección, tanto a nivel notarial como registral, al tiempo que se identifica los mecanismos tecnológicos pertinentes, entre ellos, un adecuado sistema interconectado entre los responsables del sistema.

En tal virtud, los objetivos propuestos son los siguientes:

- Analizar qué se entiende por fe pública registral en el sistema legal peruano.
- Establecer los conceptos de falsificación de documentos y falsificación de identidad.
- Determinar la noción que el Tribunal Constitucional ha adoptado respecto al Tercero de buena fe.
- Explicar las razones por las cuales el principio de fe pública registral no se aplica a los supuestos de falsificación de documentos y suplantación de identidad.

Con este afán, emplearemos especialmente los métodos exegéticos e histórico, en la seguridad de extraer el significado del artículo objeto de estudio, por un lado; y, observar el cumplimiento ulterior de la norma desde su promulgación y la justificación fáctica y jurídica de su modificatoria, por el otro. Junto a ello, se apelará al método doctrinario o dogmático, con la finalidad de conocer la posición de la doctrina más autorizada sobre nuestro enfoque de estudio.



CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL Y CONSTITUCIONAL

Sumario: 1.- Concepto. 2.- Características. 3.- Propiedad y Constitución. 4.- Objeto de la propiedad. 5.- Formas de adquirir la propiedad. 5.1.- Adquisición a título gratuito. 5.2.- Adquisición a título oneroso. 6.- Formas de configuración de la transferencia de la propiedad. 7.- Notas prohibitivas en usucapir cosas hurtadas en el Derecho Romano y su relación con la transferencia de inmuebles

1.- Concepto

La propiedad, como noción jurídica en nuestro ordenamiento civil, en realidad no se encuentra completamente delimitada ni en el código de la materia ni en la propia Constitución actualmente en vigencia, pues ambos cuerpos normativos ofrecen más una descripción de las facultades y límites inherentes a este derecho, sin proporcionar con precisión una definición última (Mendoza del Maestro, 2013). Esta falta de claridad ha llevado a diversos especialistas a desarrollar interpretaciones que aborden tanto su dimensión individual como la función social correspondiente.

El artículo 923 del Código Civil señala que la propiedad confiere al titular el poder de usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, siempre en armonía con el interés social y dentro de los límites permitidos por la ley; tal disposición sugiere que la propiedad no es un derecho en términos absolutos, sino uno condicionado por el interés colectivo donde se desarrolla, lo que refleja una tensión inherente entre lo privado y lo público.

En paralelo, a nivel constitucional, el artículo 70, subraya puntualmente la inviolabilidad del derecho de propiedad garantizado por el Estado; sin embargo, también lo sujeta a una conformidad con el bien común y a la observancia de límites legales, salvando excepciones dispuestas como la expropiación por razones de seguridad nacional o necesidad pública, siempre con una justa indemnización como contraparte. Así, desde un enfoque constitucional, se enfatiza la dimensión social del derecho de propiedad, la cual debe equilibrarse con el interés general.

En esta orientación, desde la calificación jurisprudencial, la sentencia N° 0008-2003-AI/TC, refuerza esta visión dual de la propiedad como un derecho subjetivo y una garantía institucional; de esta manera, se asume que la propiedad es reconocida no solo como un derecho individual, sino también como un "instituto" con una función social constitucionalmente garantizada y todo lo que ello implica para sus intereses.

Pues bien, esta perspectiva contraviene la posición de que los derechos fundamentales son exclusivamente subjetivos, proponiendo en su lugar que estos derechos también cumplen una función en la estructura social y política del Estado; de esta suerte, se advierte una falta de una conceptualización unívoca, lo que debe llevar a evaluar estas dos dimensiones, ya no solo como un conjunto de facultades sobre un bien determinado, sino también como un derecho condicionado por el interés social y los límites legales, reflejando así un equilibrio entre los derechos individuales y las necesidades colectivas en torno a la propiedad.

En función de ello, conviene razonar junto con la consagración constitucional, que únicamente bajo causas justificadas como la seguridad nacional o la necesidad pública, se puede privar a una persona de su propiedad, siempre mediando una justa compensación; sin embargo, la interpretación que asoma del artículo 2014 del Código Civil parece contradecir esta garantía constitucional al priorizar la protección del tercero de buena fe por encima del derecho del propietario legítimo, que es materia de esta investigación.

Conviene mencionar, sin embargo, que este marco de protección resulta inadmisibles cuando el supuesto acto jurídico que da origen a la inscripción registral es producto de una falsificación documentaria o suplantación de identidad, pues como veremos más adelante, en tales supuestos, el verdadero propietario no ha expuesto ni transmitido su derecho, lo que priva de toda legitimidad a la transferencia; de esta suerte, la fe pública registral no puede operar sobre la base de un acto que nunca existió válidamente, y mucho menos cuando se trata de un título viciado por una falsificación que impide considerar

que hubo consentimiento; de este modo, pues, asumimos que el punto central de esta investigación es justamente ese: que la presunción de legitimidad del registro no puede prevalecer sobre la realidad jurídica cuando esta demuestra que el propietario legítimo jamás participó del acto que generó el asiento.

En ese orden, resulta menester revelar cómo equilibrar la protección del tercero de buena fe con el derecho fundamental del propietario legítimo a no ser despojado injustamente de su bien. Adviértase, como afirma García Chávarry (2012), que la propiedad es una situación jurídica subjetiva protegida constitucionalmente, que confiere al titular la facultad de usar, disfrutar, disponer y reivindicar su bien. Sin embargo, la protección al tercero de buena fe, en el contexto del artículo 2014, podría limitar estas facultades del propietario legítimo, especialmente en casos donde la buena fe del tercero resulte en entredicho, contraviniendo, eventualmente, las disposiciones en favor del propietario legítimo.

Autores como Gonzales Barrón (2015) sostienen que la propiedad debe ser comprendida como un derecho subjetivo y real, cuya estructura jurídica se distingue por generar relaciones *erga omnes*, es decir, vínculos oponibles frente a todos, con referencia a un objeto determinado. Esta cualidad “real” —propia del derecho de propiedad— implica que su titularidad no se agota en la mera relación entre partes, sino que se proyecta hacia la colectividad, demandando un entorno normativo que garantice estabilidad, certeza y protección frente a injerencias injustificadas; en este sentido, el concepto mismo de derecho real exige, como presupuesto esencial, la existencia de un sistema jurídico que asegure la seguridad jurídica objetiva, tanto para el propietario legítimo como para los terceros que interactúan con el bien.

Desde esta perspectiva, la consagración constitucional, se configura no como una mera declaración formal, sino como un mandato normativo operativo, cuya concreción debe observarse en la legislación ordinaria y en su interpretación jurisdiccional y administrativa; no obstante, en el contexto actual dicha protección se ve comprometida por la preferencia legal que se otorga al tercero registral de

buena fe, conforme al artículo 2014 del Código Civil, lo cual genera una tensión jurídica estructural entre el principio de seguridad jurídica y el principio de protección del tráfico jurídico inmobiliario.

En esta línea, Mejorada Chauca (2016) propone una lectura teleológica del derecho de propiedad dentro de una economía de mercado, destacando que si bien este derecho no es absoluto, su protección resulta esencial para incentivar la actividad privada y garantizar la estabilidad de las relaciones patrimoniales, en la medida que no solo representa un interés individual, sino que cumple una función social relevante, al ser soporte de la generación de riqueza, inversión y empleo.

A este razonamiento se suma Suárez Romero (2012), quien si bien reconoce la importancia de proteger al tercero de buena fe como elemento esencial del dinamismo del tráfico jurídico, advierte que dicha protección no puede comprometer los pilares de la seguridad jurídica del propietario original, ni operar como un blindaje para el fraude o para actos realizados a partir de documentación falsa o viciada. El riesgo, según su enfoque, es que el sistema —en lugar de ser un instrumento de defensa del orden y la justicia registral— termine convirtiéndose en un vehículo de convalidación de despojos injustos, amparados en la presunción de legitimidad del asiento registral.

Esta crítica encuentra fundamento en el principio de centralidad del derecho de propiedad, en tanto importa un derecho fundamental que no puede ser desplazado por normas infralegales ni por presunciones que admiten prueba en contrario. Si el sistema jurídico pretende proteger adecuadamente tanto al tercero de buena fe como al titular legítimo, a la postre, debe dotar de mecanismos eficaces de depuración y control registral, de modo que el artículo 2014 del Código Civil no funcione como una barrera infranqueable contra el derecho a la restitución del bien por parte de su verdadero titular.

Por ello, convenimos en que la fe pública registral no debe aplicarse cuando la transferencia de un bien se funda en documentos falsificados o en la

suplantación de identidad, ya que en estos casos el propietario real nunca expresó su voluntad para realizar una operación, ni generó una apariencia jurídica legítima que justifique proteger al adquirente; en este sentido, surge la necesidad de analizar si la reforma introducida por la Ley N° 30313 realmente contribuye a un sistema más seguro, o si por el contrario, ha recreado espacios de inseguridad al permitir que el tercero sea protegido incluso en situaciones de fraude documental o simulatorias, dejando al dueño legítimo en una posición de indefensión frente a una apariencia engañosa.

Así las cosas, consideramos que aceptar la aplicación automática de la fe pública registral en estos casos no solo debilita el núcleo constitucional de propiedad, protegido como inviolable por el artículo 70, sino que también transforma al registro en una fuente de riesgo para los ciudadanos, ya que paradójicamente puede terminar respaldando actos simulados o inexistentes.

2.- Características

En términos generales, es menester señalar que, en buena medida, las actuales reglas de orden civil conservan muchas de las bases establecidas en el Derecho Romano, aunque se podría apostillar que nuestro derecho patrio ha incorporado principios jurídicos de avanzada que reflejan un entendimiento más amplio de la función social de la propiedad y las necesidades de seguridad jurídica en un contexto contemporáneo, tal como hemos visto en párrafos precedentes (Petit 1980:226).

El concepto moderno de propiedad, si bien conserva elementos esenciales heredados del dominium romano, ha experimentado una profunda evolución dogmática que lo ha llevado a reconfigurarse como un derecho real de contenido complejo, en el que confluyen facultades subjetivas y limitaciones objetivas orientadas por principios constitucionales contemporáneos.

En su origen, el dominium ex iure Quiritium otorgaba al propietario un poder soberano sobre la cosa, lo que en la práctica equivalía a un derecho casi

absoluto, condicionado únicamente por normas procesales (como la rei vindicatio) y algunas restricciones de orden público. Este dominio, como indica la tradición romanista, implicaba el uso, goce, disposición e incluso la posibilidad de destruir el bien, en la medida en que no se vulneraran normas superiores.

Esa influencia persiste en la formulación del artículo 923 del Código Civil peruano, que define la propiedad como un "poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien". Esta disposición normativa refleja una visión moderna del derecho de propiedad como un conjunto de facultades patrimoniales plenas, aunque ejercidas dentro de un marco legal y constitucional. La inclusión del término "reivindicar" no es trivial, ya que ratifica la oponibilidad del derecho frente a terceros, es decir, su carácter erga omnes, elemento que constituye la esencia misma del derecho real.

La legislación civil peruana ha reforzado esta oponibilidad a través del sistema de publicidad registral, el cual permite hacer valer los derechos reales frente a todos mediante su inscripción en los registros públicos. En efecto, el sistema registral cumple una función de instrumento legitimador de situaciones jurídicas, y permite al propietario consolidar su derecho frente al tráfico jurídico, garantizando no solo la protección de su dominio sino también la seguridad jurídica del mercado inmobiliario.

No obstante, tal como se advierte en esta investigación, el reconocimiento de esta publicidad registral como mecanismo de oponibilidad no puede ser confundido con una presunción irrefragable de legitimidad, especialmente cuando el contenido de los asientos se construye sobre documentos falsificados, actos simulados o suplantación de identidad. La inscripción, aunque operativa como medio de publicidad, no puede dotar de validez a lo inválido ni convalidar lo inexistente.

Por otro lado, una diferencia esencial entre el derecho de propiedad en el Derecho romano y su concepción actual en la normativa nacional contemporánea radica en la función social del derecho de propiedad, principio

de origen moderno e incorporado en las Constituciones del siglo XX, especialmente a partir de las experiencias del Estado social de derecho. En el Perú, este principio se encuentra consagrado en el artículo 70 de la Constitución, el cual establece que la propiedad es inviolable, pero que su ejercicio debe realizarse en armonía con el bien común.

Tal como sostiene Priori G. (2013), esta función social no implica una desnaturalización del derecho de propiedad, sino más bien una orientación de su ejercicio hacia fines legítimos, racionales y compatibles con el interés colectivo. Desde una perspectiva sistemática, ello implica que el Estado está constitucionalmente obligado a diseñar normas que no solo respeten el contenido esencial del derecho, sino que también garanticen su efectividad frente a amenazas como el fraude inmobiliario, la falsificación documental y la suplantación de identidad.

En la práctica registral, una diferencia fundamental que genera un debate jurídico importante es la protección que se brinda al tercero de buena fe, reforzada tras la modificación del artículo 2014 en nuestro orden sustantivo. Esta figura protege a quien adquiere e inscribe un bien confiando en la información del registro, incluso frente al propietario original, siempre que se cumplan ciertos requisitos legales. Sin embargo, esta protección no debe aplicarse cuando el título que sustenta el derecho del tercero proviene de documentos falsificados o de suplantación de identidad, ya que en estos casos no existe un acto jurídico válido ni una voluntad real del titular registral para transferir el derecho. Por lo tanto, la fe pública registral debe advertir que no puede amparar cuestiones fuera de la legitimidad jurídica ni peor aún validar un fraude y sus consecuencias.

Aunque el artículo 2014 protege al tercero de buena fe con título inscrito, la jurisprudencia y doctrina coinciden en que esta protección presupone que el adquirente desconocía la falsedad o irregularidad del título. Si se prueba que el título es producto de falsificación o suplantación, la protección registral no debe operar, pues ello implicaría legitimar un acto fraudulento y afectar gravemente el derecho constitucional a la propiedad.

A continuación, describimos brevemente sus principales características a partir de las propuestas de Torres López, Bullard, y Gonzales Barrón, enfatizando su universalidad, exclusividad, transferibilidad, y una protección firme, lo que asegura que los bienes puedan circular de manera segura y generar riqueza en el ámbito económico, todo ello dentro del marco de la seguridad jurídica que respalda al propietario legítimo. Veamos.

Universalidad: La propiedad implica que todo bien inmueble tiene un titular determinado. Torres López, citado por Castillo Freyre, destaca que la universalidad se refiere a que "todo inmueble o es poseído por una persona o es titular de una persona determinada" (Castillo Freyre:2007:35). Esta característica asegura que cada bien esté bajo la posesión o titularidad de un sujeto específico, lo que facilita la identificación y gestión de los bienes en el ámbito jurídico y económico.

Exclusividad: El derecho de propiedad es exclusivo, lo que significa que pertenece a una sola persona, quien tiene la facultad de disfrute y disposición sobre el bien. Castillo Freyre cita a Bullard para resaltar que esta exclusividad no es más que lo que la doctrina tradicional denomina el carácter erga omnes, es decir, "la oponibilidad absoluta del derecho de propiedad" (Castillo Freyre 2007:35). Este rasgo implica que el propietario puede hacer valer su derecho frente a cualquier persona, excluyendo a los demás del uso y disfrute del bien. Gonzales Barrón complementa señalando que la exclusividad del derecho de propiedad origina una serie de consecuencias concretas y tangibles, como la primacía de los derechos reales sobre los obligacionales, la oponibilidad, la persecución y la preferencia (Gonzales Barrón, 2015). Estas características fortalecen la tutela jurídica del propietario, asegurando la protección y estabilidad de su derecho.

Transferibilidad: Siendo la propiedad transferible, significa que el propietario tiene la facultad de disponer del bien y transferirlo a otra persona según su voluntad. Esta transferencia puede realizarse a título oneroso, es decir, mediante una transacción económica, o a título gratuito, como en el caso de donaciones,

anticipos de legítima, entre otros. La transferibilidad es esencial para la circulación de los bienes en el mercado, facilitando la generación de riqueza y el incremento del patrimonio, conforme señala el texto analizado.

Primacía y Protección: Como consecuencia de la exclusividad, el derecho de propiedad goza de una tutela particularmente fuerte, que se manifiesta en la primacía de los derechos reales sobre los derechos obligacionales. Además, el propietario tiene la capacidad de oponer su derecho frente a terceros (oponibilidad), perseguir el bien en manos de terceros (persecución) y gozar de preferencia frente a otros acreedores (preferencia) (Gonzales Barrón, 2015). Estas características son fundamentales para garantizar la seguridad jurídica del propietario, protegiendo su derecho de cualquier amenaza o disputa que pueda surgir.

3.- Propiedad y Constitución

El derecho de propiedad, en tanto derecho fundamental reconocido expresamente por la Constitución de 1993, constituye una garantía estructural del sistema democrático y un eje articulador del orden económico y jurídico. Tanto su artículo 2, inciso 16, como el artículo 70 de esta norma suprema consagran la tutela reforzada de la propiedad privada, reconociéndola no solo como una facultad subjetiva atribuible al titular, sino también como una institución social indispensable para el desarrollo individual y colectivo.

La dogmática constitucional y civil consagran que la propiedad confiere al titular una triple prerrogativa: el uso (*ius utendi*), el disfrute (*ius fruendi*) y la disposición (*ius disponendi*), además del derecho a excluir a terceros (*ius prohibendi*). Esta facultad de exclusión representa un componente esencial del derecho real, en tanto expresión jurídica del poder exclusivo del titular sobre el bien, lo cual se traduce en su oponibilidad universal y en la prohibición de toda intromisión ilegítima por parte de terceros o del propio Estado, salvo los supuestos expresamente autorizados por la ley.

No obstante, como advierten Kresalja, Ochoa y García Chavarry (2012), esta inviolabilidad no debe entenderse como absolutista ni ajena al contexto social y constitucional. Antes bien, en el marco de un Estado Social y Democrático de Derecho, la propiedad es objeto de una protección garantista, que incluye el deber estatal de preservar su ejercicio pacífico y su restitución en caso de despojo, pero que también permite introducir límites cuando exista justificación constitucional válida, tales como la expropiación por causa de necesidad pública e interés social, previo pago de indemnización.

De allí que la inviolabilidad de la propiedad no sea una cláusula de inmunidad absoluta, sino una garantía jurídica condicionada a que el ejercicio del derecho se realice en armonía con el bien común y conforme a los límites normativos legalmente establecidos. Como lo expone Avendaño Arana (2013), estas limitaciones pueden tener origen tanto en normas legales como en valores constitucionales, y buscan asegurar que el uso de la propiedad no afecte derechos de terceros ni genere externalidades negativas para la colectividad.

Ahora bien, lo que se advierte en el marco de esta investigación es que la actual configuración del artículo 2014 del Código Civil puede, en ciertas circunstancias, desnaturalizar estos principios. Al proteger de manera casi irrestricta al tercero registral de buena fe, sin distinguir si el acto que origina el asiento está viciado de nulidad absoluta —por falsificación, suplantación o inexistencia del negocio jurídico—, se corre el riesgo de relativizar el carácter inviolable del derecho de propiedad.

En términos constitucionales, ello representa una colisión entre el principio de seguridad jurídica y el principio de tutela efectiva de la propiedad, dado que el propietario legítimo —aún sin haber enajenado su derecho y sin haber incurrido en negligencia alguna— puede verse privado del dominio, sin el debido proceso ni una causa expropiatoria legalmente justificada, en contravención directa del artículo 70 de la Constitución.

Desde esta perspectiva, el contenido esencial del derecho de propiedad no solo exige que se respete el derecho en sí mismo, sino también que no se le prive mediante ficciones jurídicas o presunciones que privilegian la apariencia sobre la veracidad. Por ello, conforme a la doctrina contemporánea y la interpretación constitucional garantista, debe exigirse que la presunción de buena fe del tercero se subordine a la inexistencia de vicios estructurales en el acto jurídico base y al cumplimiento de estándares mínimos de diligencia por parte del adquirente.

Además, debe considerarse que el derecho de propiedad cuenta con el respaldo de diversos instrumentos internacionales, a la sazón, tales como la Declaración Universal de Derechos Humanos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos; estos documentos robustecen la idea de que la propiedad es un derecho fundamental que debe ser protegido contra abusos tanto del Estado como de particulares (Franco Martín et al., 2020).

En este contexto, el ejercicio del derecho de propiedad debe concebirse no de manera aislada, sino dentro de una lógica de responsabilidad social, que armonice el interés privado con el bienestar colectivo. Esta idea se encuentra en consonancia con el principio de función social de la propiedad, tal como lo establece la Constitución peruana y ha sido reconocido por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional. El ordenamiento jurídico está llamado, en consecuencia, a diseñar mecanismos que garanticen tanto la protección del dominio legítimamente adquirido como la prevención de distorsiones en el tráfico jurídico, tales como el fraude, la suplantación y la falsificación.

En esta línea, Guzmán Halberstadt (2020) afirma que los derechos de propiedad, para ser eficaces, deben estar claramente definidos, ser exclusorios y transferibles, características que generan incentivos potentes para una asignación eficiente de los recursos. Cuando los derechos están bien definidos y protegidos, el titular tiene seguridad para invertir, conservar y transferir su propiedad, y ello reduce los costos de transacción y los riesgos legales, condiciones esenciales para el desarrollo de un mercado inmobiliario dinámico y confiable.

La exclusividad —es decir, la facultad del titular para excluir a terceros— también fortalece la responsabilidad individual sobre el bien, incentivando su cuidado, mantenimiento y aprovechamiento productivo. Esta exclusividad, sin embargo, depende directamente de que el sistema registral funcione adecuadamente como garante del vínculo entre el derecho inscrito y el derecho real verdadero, evitando que la apariencia formal prevalezca sobre la verdad jurídica, tal como hemos criticado a propósito de la aplicación automática de la fe pública registral consagrada en el artículo 2014 del Código Civil.

Adicionalmente, la transferibilidad del derecho de propiedad potencia su utilidad económica, ya que permite la circulación del bien conforme a las necesidades cambiantes de los agentes sociales. No obstante, esta circulación solo es eficiente y legítima cuando se realiza sobre la base de títulos auténticos y actos jurídicos válidos. En esa medida, la fe pública registral no puede servir como instrumento de legalización de adquisiciones fraudulentas, ya que ello no solo vulneraría el derecho del propietario legítimo, sino que además distorsionaría los incentivos del mercado, afectando la confianza del público en la institucionalidad registral.

Por todo ello, asumimos que la propiedad no debe verse como un concepto formalista o estático, sino como una institución funcional a sus genuinos intereses, cuya efectividad depende de un marco legal y registral que garantice su protección real frente a actos ilícitos de terceros y también frente a eventuales fallas del propio sistema registral; esta visión se alinea con una interpretación constitucional, económica y social del derecho de propiedad, por lo que las normas que lo regulan, en especial el artículo 2014, tal como estamos analizando, deben interpretarse observando los principios fundamentales del ordenamiento jurídico. En tal sentido, la presunción de buena fe registral no puede aplicarse cuando el derecho inscrito proviene de un acto fraudulento o de falsificación documental, pues en esas situaciones el verdadero propietario nunca manifestó su voluntad de transferir el derecho ni expuso su derecho legítimo; en todo caso, avalar con la presunción registral un título inválido de

pleno derecho implica legitimar un atentado al derecho fundamental a la propiedad.

Por tanto, es fundamental reconocer que la fe pública registral tiene un límite inobjetable en la ausencia de voluntad del verdadero propietario, y que su aplicación debe excluir cualquier caso en que la adquisición se base en actos simulados, falsificados o inexistentes; de esta suerte, se abona en sostener un sistema registral que realmente fortalezca la seguridad jurídica, preserve la función social de la propiedad y respete la inviolabilidad del dominio legítimo, tal como reza la norma constitucional.

Ahora bien, el Tribunal Constitucional, por su parte, establece que la propiedad no solo debe ser vista como un derecho subjetivo, sino que también posee una dimensión institucional que garantiza su función social, lo cual significa que, si bien cada individuo tiene derechos sobre su propiedad, estos derechos deben ejercerse de manera que contribuyan al bienestar general y al desarrollo de la sociedad. La propiedad, por tanto, no es únicamente un bien privado; implica responsabilidades y obligaciones que aseguran su uso en beneficio de la sociedad en su conjunto.

Este enfoque resalta la importancia de equilibrar los derechos individuales con las necesidades colectivas, promoviendo un orden social más justo y equitativo. La exigencia de funcionalidad social surge de la aplicación del principio de justicia; es decir, dentro del Estado democrático y social de derecho, la propiedad no se agota en un cometido individual, sino que se despliega hasta lograr una misión social, por cuanto esta debe ser usada también para la constitución y ensanchamiento del bien común (Expediente 0008-2003-AI-TC).

De esta suerte, el máximo intérprete constitucional ha desarrollado una concepción del derecho de propiedad que se alinea con lo establecido en el artículo 923 del Código Civil; este enfoque no solo resalta la dimensión subjetiva de este derecho fundamental, sino que también le confiere una función de garantía institucional, fundamentando así la exigencia de su función social. Además, es importante considerar la dimensión objetiva de los derechos

fundamentales, que complementa la función social de la propiedad y resalta su relevancia en el marco de un ordenamiento jurídico que busca promover el bienestar general.

4.- Objeto de la propiedad

En tanto que la propiedad se entiende como el derecho real cuyo objeto recae sobre bienes, ya sean muebles o inmuebles, conforme lo establece el artículo 923 de nuestro ordenamiento civil, no solo confiere al titular la facultad de uso, disfrute y disposición de dichos bienes, sino que también conlleva una serie de responsabilidades y restricciones destinadas a asegurar que su ejercicio sea compatible con el interés general y el bienestar común.

La Constitución establece que este derecho debe ejercerse en consonancia con el interés social y dentro de los límites que lo determina, lo cual significa que, si bien cada individuo tiene derechos sobre su propiedad, estos no pueden ser ejercidos de manera que perjudiquen a otros o al bienestar colectivo: La regla general es que la propiedad es inviolable, pero su ejercicio puede estar sujeto a restricciones por razones de utilidad pública o interés general (Del Risco Sotil, 2011).

Ahondando sobre este punto, las limitaciones pueden surgir por diversas razones, incluyendo normativas relacionadas con la zonificación, el respeto a los derechos de los vecinos y otras regulaciones que buscan proteger el entorno social y ambiental. Por ejemplo, las autoridades locales pueden establecer restricciones sobre cómo se puede utilizar un terreno para garantizar que las actividades comerciales no afecten negativamente a las comunidades cercanas.

Esta protección se traduce en un marco legal claro que busca equilibrar los derechos individuales con las exigencias del interés colectivo. Además, el Código Civil regula situaciones como la prescripción adquisitiva de dominio, donde una persona puede adquirir derechos sobre un bien tras haberlo poseído de manera continua y pacífica durante un tiempo determinado. Esta figura legal

refleja la necesidad de seguridad jurídica en las transacciones y en la administración de bienes; fomenta la estabilidad social al permitir que las personas consoliden sus derechos sobre propiedades después de un período razonable.

En este contexto, la proyección del Tribunal Constitucional se desdobra no solo en su apuesta y reconocimiento de un beneficio subjetivo en favor del propietario, sino también en la edificación de un desarrollo económico y social del país, con lo cual se tiene una visión más amplia del derecho de propiedad, en la medida que promueve la coexistencia de los intereses privados con las necesidades de la comunidad. Esto implica una responsabilidad adicional para los propietarios: deben considerar cómo sus decisiones sobre el uso y disfrute de sus bienes afectan a su comunidad y al entorno en general. Un botón de muestra: un propietario que decide desarrollar un proyecto inmobiliario deberá tener en cuenta no solo sus intereses crematísticos, sino también cómo este proyecto impactará en los vecinos y en el medio ambiente. Esta perspectiva más amplia refleja una visión moderna del derecho de propiedad, donde se asume que los intereses privados deben coexistir con las necesidades colectivas.

Como ha sido señalado por González Barrón (2010), desde la perspectiva de la dogmática civil, la categoría de “propiedad” debe distinguirse cuidadosamente de otros derechos patrimoniales que, aunque tienen contenido económico, no participan del régimen jurídico propio de los derechos reales. Así, por ejemplo, los derechos de crédito —por su carácter relacional, abstracto y dependiente de una obligación personal entre acreedor y deudor— no constituyen “bienes” en sentido estricto, al carecer de la posesión exclusiva y de la oponibilidad erga omnes que caracteriza al dominio. En consecuencia, estos derechos no están sujetos al régimen de adquisición, transmisión ni protección que corresponde a los bienes objeto del derecho de propiedad, conforme a lo previsto en el artículo 923 del Código Civil.

Del mismo modo, los derechos de contenido económico ligados a la personalidad (como el derecho a la imagen, o el derecho a la integridad física indemnizable)

o los derechos asistenciales de fuente legal (como las pensiones alimentarias) no pueden ser subsumidos dentro del régimen típico de la propiedad, en tanto están regidos por principios distintos, como la intangibilidad, inalienabilidad o función tuitiva.

Sin embargo, esta distinción civilista no excluye que tales derechos —en cuanto posean valor patrimonial y puedan formar parte del patrimonio del titular— se encuentren protegidos a nivel constitucional. En efecto, la jurisprudencia constitucional y la doctrina contemporánea reconocen una noción ampliada de propiedad, que no se agota en lo material, sino que abarca todos los derechos patrimoniales reconocidos por el ordenamiento jurídico, ya sean reales, personales o incluso derivados de relaciones jurídicas complejas.

Este criterio encuentra sustento en el artículo 2, inciso 16 de la Constitución peruana, el cual reconoce el derecho de toda persona a la propiedad "en todas sus formas", lo que permite incluir dentro del ámbito de tutela constitucional tanto los bienes tangibles como los derechos intangibles de contenido económico, tales como los derechos crediticios, participaciones en sociedades, títulos valores, acciones, y demás manifestaciones del patrimonio moderno. Esta comprensión amplia del derecho de propiedad es también coherente con los estándares del Sistema Interamericano de Derechos Humanos, que han reconocido la propiedad como un concepto jurídico evolutivo que se adapta a las transformaciones sociales y económicas de los Estados.

En este sentido, el reconocimiento y protección de todos los derechos patrimoniales, incluso los no materiales, es esencial para garantizar un sistema jurídico cohesionado y eficaz, que permita el libre desarrollo de las relaciones contractuales, societarias y comerciales, base de una economía funcional. Esta amplitud conceptual no solo favorece a los titulares de bienes físicos, sino también a aquellos que ejercen derechos sobre valores inmateriales, fortaleciendo así el principio de seguridad jurídica y asegurando que el derecho de propiedad, en su sentido más integral, sea efectivamente inviolable, exigible y oponible frente a terceros.

Por tanto, la protección de la propiedad debe analizarse más allá de la posesión física de un bien, para incluir toda forma de contenido económico reconocido por el ordenamiento, siempre que esté legítimamente constituido. Ello resulta particularmente relevante en el marco de esta investigación, donde se discute cómo ciertas presunciones registrales (como la buena fe del tercero adquirente) pueden llegar a afectar incluso la propiedad legítima, en cualquiera de sus formas, si no existe un sistema que garantice la verdad material y jurídica de los actos inscribibles. La propiedad, así concebida, exige un sistema normativo que no sólo resguarde la publicidad formal, sino también la autenticidad sustancial del derecho que se protege.

5.- Formas de adquirir la propiedad

El derecho de propiedad en nuestro orden sustantivo se puede adquirir de distintas formas, destacando principalmente dos modalidades: a título gratuito y a título oneroso, de cara a las pretensiones temáticas de nuestro enfoque de estudio; cada una de estas formas tiene implicancias particulares en términos de protección y seguridad jurídica, lo cual es esencial para entender la problemática en torno al artículo 2014 del Código Civil y la protección al tercero de buena fe. Veamos cada una de ellas.

5.1.- Adquisición a título gratuito

La adquisición de propiedad a título gratuito implica que el bien se transfiere sin que exista un precio de venta; pues bien, en este caso, el nuevo propietario no realiza un desembolso económico por la adquisición del inmueble. Entre los mecanismos para adquirir propiedad a título gratuito se encuentran:

- Donación: Transferencia del bien realizada sin recibir compensación alguna.

- Anticipo de Legítima: Transferencia gratuita de bienes por parte de los padres a sus hijos como adelanto a la herencia.

- Préstamo de Uso o Comodato: Cesión del uso del bien sin transferir la propiedad definitiva, y sin que haya una retribución económica.

Una característica notable de la adquisición a título gratuito es que, dado que no hay un intercambio económico, el nuevo propietario no tiene un interés económico directo que proteja su derecho (Téllez Miguélez, 1996). Por esta razón, la protección otorgada por el artículo 2014 del Código Civil a los terceros de buena fe que adquieren propiedad a título oneroso no se extiende de la misma manera a los adquirentes a título gratuito. La lógica detrás de esta limitación es que, al no haber un precio de venta, no hay un riesgo económico asociado con la transferencia que justifique una protección robusta.

5.2.- Adquisición a título oneroso

En contraste con la figura anterior, la adquisición en esta modalidad implica que el bien se transfiere a cambio de un precio. Esta modalidad incluye transacciones como la compra-venta, donde la transferencia de la propiedad se realiza mediante un acuerdo en el que se establece un precio que el comprador debe pagar a su contraparte. Este tipo de adquisición es típicamente protegido con mayor rigor, ya que el comprador realiza una inversión económica significativa.

La protección del tercero de buena fe en estas transacciones se justifica porque el comprador ha reducido su patrimonio para adquirir el bien, lo que implica un interés económico en proteger su adquisición. La protección al comprador a título oneroso se ve reforzada por la legislación, y el artículo 2014 del Código Civil juega un papel crucial en este contexto, en la medida que proporciona un escudo jurídico al comprador, asegurando que su adquisición sea reconocida y protegida, siempre que haya actuado de buena fe.

La diferenciación entre adquisición a título gratuito y oneroso resalta el enfoque de la legislación peruana en proteger los derechos de propiedad en función del contexto de la transacción. La modificación y la aplicación de la protección a terceros de buena fe en adquisiciones a título oneroso subraya la importancia de

garantizar la estabilidad y certeza en las transacciones inmobiliarias, equilibrando los derechos del titular legítimo con las necesidades de seguridad jurídica del adquirente (Aliaga Huaripata, 2000).

Mientras que la adquisición a título gratuito, por su naturaleza sin compensación económica, no recibe la misma protección robusta, la adquisición a título oneroso, al implicar un sacrificio económico y un interés financiero, está más respaldada por mecanismos de protección que aseguran la validez y seguridad de la transacción. Esta diferenciación es crucial en el marco de este trabajo en la medida que contribuye a entender cómo se resuelven los conflictos entre el titular legítimo y el tercero de buena fe, así como para evaluar la efectividad de la protección jurídica en el mercado inmobiliario peruano.

6.- Formas de configuración de la transferencia de la propiedad

Como se ha analizado en los apartados precedentes, el concepto de propiedad se encuentra sólidamente reconocido como un derecho real subjetivo, de contenido amplio y oponible erga omnes; sin embargo, su transmisión plantea interrogantes técnico-jurídicos que revelan la coexistencia de criterios doctrinales no plenamente armonizados.

El debate se centra entre dos enfoques teóricos antagónicos: la doctrina de la traditio y la doctrina consensualista. En la primera, de raigambre romanista, la transmisión del dominio requiere, además del acuerdo de voluntades, la entrega material del bien (traditio), como acto que exterioriza el traspaso del poder físico y jurídico sobre la cosa. Según este modelo, la posesión efectiva deviene en el criterio determinante para considerar que ha operado la transferencia, aunque esta no haya sido formalizada contractualmente. Es la tesis respaldada por autores como Torres Méndez, citado por Mendoza del Maestro (2017), para quien la entrega física del inmueble perfecciona la transmisión sin necesidad de título escrito, conforme a una visión empirista de la relación propietario-bien.

Por otro lado, la teoría consensualista —vinculada a la tradición francesa— sostiene que el simple acuerdo entre partes, expresado en un contrato válidamente celebrado, es suficiente para producir la transferencia del derecho de propiedad, sin que la entrega sea requisito constitutivo. Este enfoque coloca en el consentimiento como acto jurídico abstracto y autónomo, el núcleo del traspaso dominial, desplazando la relevancia de la entrega material a un plano meramente obligacional.

Este antagonismo conceptual encuentra un reflejo normativo en el Código Civil peruano, que —lejos de decantarse claramente por uno u otro modelo— evidencia cierta ambigüedad sistemática. Por un lado, el artículo 949 señala que "la sola obligación de enajenar un bien determinado hace al acreedor propietario del mismo", lo que parecería alinearse con la teoría consensualista, al vincular la transferencia directamente con el perfeccionamiento del acuerdo de voluntades.

Sin embargo, el artículo 1529, referido al contrato de compraventa, indica que "por este contrato el vendedor se obliga a transferir la propiedad de un bien y el comprador a pagar por él un precio en dinero", lo que sugiere que la venta genera una obligación de transferir, pero no produce por sí misma el efecto real, reservando dicho efecto para otro acto posterior —posiblemente la entrega o la inscripción, según el caso—, lo cual se aproxima al esquema de la traditio como requisito constitutivo.

Esta ambivalencia normativa repercute directamente en el marco registral y en la interpretación del artículo 2014 del Código Civil, cuya aplicación automática podría consolidar actos traslativos de dominio defectuosos o simulados, si no se evalúa adecuadamente la validez del acto causal que sustenta la inscripción. En efecto, si se acepta que la propiedad se transfiere solo por la manifestación de voluntad (consensualismo), el registro tendría una función meramente declarativa o publicitaria; pero si se reconoce que la traditio (sea física o simbólica) es necesaria, entonces la inscripción debería ser posterior a la materialización efectiva del traspaso del bien.

Este debate adquiere mayor relevancia a la luz de los supuestos de fraude inmobiliario, falsificación de poderes, suplantación o inscripción de títulos espurios, como los casos analizados en el capítulo precedente. En tales contextos, aceptar que la sola inscripción, unida a una apariencia de título, basta para proteger al tercero de buena fe, desvincula por completo el registro del acto jurídico válido, lo que afecta gravemente la seguridad jurídica del propietario legítimo y puede convalidar despojos injustificados.

Por tanto, la doctrina contemporánea más garantista sostiene que la interpretación de las normas sobre transferencia de propiedad debe estar orientada por principios constitucionales, particularmente los de legalidad, veracidad registral, debido proceso y protección del contenido esencial del derecho de propiedad. La inscripción no puede otorgar validez a lo nulo ni blindar al tercero frente a un acto originado en el fraude.

En respuesta a estas contradicciones, la doctrina sugiere que la formalización del contrato, que incluya una fecha cierta, es fundamental para validar la transferencia de propiedad. Mendoza del Maestro (2013) argumenta que, aunque el contrato por sí solo no produce efectos reales sin la entrega física del bien, su formalización proporciona una base sólida para acreditar la propiedad y proteger el derecho frente a terceros. Esto es particularmente relevante en un sistema donde la inscripción en el registro, aunque no obligatoria para la transferencia en sí, sirve como una forma de protección y publicidad del derecho de propiedad. Esta situación genera una suerte de ambigüedad entre la tradición de la entrega física y el contrato formalizado puede llevar a disputas sobre la validez de las transferencias y la protección de los adquirentes en el contexto de nuestra investigación; de esta suerte, entender cómo se configura y valida la transferencia de propiedad no solo es crucial para la seguridad jurídica en transacciones inmobiliarias, sino también para asegurar que el sistema legal proteja adecuadamente tanto a los propietarios legítimos como a los terceros de buena fe.

7.- Notas prohibitivas en usucapir cosas hurtadas en el Derecho Romano y su relación con la transferencia de inmuebles

El presente acápite tiene como base el "Curso de Derecho Romano" de la Maestría en Derecho Civil, impartido por la Profesora Elvira Victoria Méndez Chang (entregado en julio del 2019) cuya relevancia y profundidad académica aportan una base sólida para la comprensión de las normas jurídicas que rigen la propiedad y la transferencia de bienes, el cual considero que se inserta de manera pertinente en el desarrollo de mi investigación, ya que permite explorar los orígenes históricos y las influencias del Derecho Romano en la configuración de la propiedad en el sistema jurídico nacional, en particular, su enfoque sobre las modalidades de adquisición de bienes y las relaciones entre los sujetos de derecho, por lo cual contribuye a contextualizar las normativas vigentes en el ámbito de los bienes inmuebles, proporcionando herramientas conceptuales y doctrinarias que enriquecen la discusión sobre la seguridad jurídica en la transferencia de propiedad.

Así, en el Derecho Romano, la usucapición o prescripción adquisitiva se entendía como la posibilidad de adquirir la propiedad de un bien mediante su posesión continua, pacífica y pública durante un período de tiempo determinado. Sin embargo, existía una clara limitación: los bienes obtenidos ilícitamente, como los bienes hurtados (*res furtivae*), no podían ser objeto de usucapición. Este principio tenía como objetivo proteger a los propietarios legítimos y garantizar que los bienes no pudieran ser despojados de manera ilegal, incluso si el poseedor del bien no tenía conocimiento de la ilicitud de la posesión. En cuanto a la posibilidad de que opere la mala fe, de acuerdo a la normativa vigente, es perfectamente posible, lo cual no implica necesariamente que no haya limitación, sino distintos condicionamientos.

En efecto, este principio romano sigue siendo relevante hoy en día, especialmente en el contexto de los bienes inmuebles. Aunque la ley nacional no establece de forma explícita una prohibición sobre la usucapición de inmuebles obtenidos mediante actos ilícitos como el hurto o la usurpación, la jurisprudencia

está de acuerdo en que estas situaciones no generan una posesión válida para la prescripción, porque falta uno de sus requisitos esenciales: la pacificidad. Así, aunque el artículo 950 del Código Civil permite adquirir la propiedad por prescripción aún sin buena fe ni justo título (prescripción larga), esto no se aplica cuando la posesión comenzó con violencia o de manera oculta, como han confirmado varias sentencias (por ejemplo, Casación N° 3331-2015-Junín, donde se reconoce que la posesión clandestina o violenta no puede ser considerada como base válida para la prescripción adquisitiva de dominio).

En el contexto de la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles, este principio romano tiene implicancias significativas, pues asegura que una transferencia de propiedad de un inmueble no puede validarse a favor de una persona que no sea el propietario legítimo del bien, incluso si la transferencia fue realizada de buena fe. Esto resalta la importancia de un sistema de registro de propiedad robusto y confiable, que permita verificar la titularidad de los bienes y evitar que personas que obtienen bienes de manera ilícita puedan transferirlos legalmente.

Como hemos dejado entrever, este principio, tiene un paralelismo en la legislación peruana, que establece que no puede transferirse la propiedad de un bien inmueble que haya sido adquirido de manera ilícita, independientemente de si el adquirente actuó de buena fe. La buena fe registral es fundamental para las transacciones inmobiliarias, pero debe ir acompañada de una validación del origen del bien. Así, un comprador que actúe de buena fe al adquirir un inmueble debe poder confiar en que la transferencia de propiedad es legítima y que el vendedor tiene derecho a venderlo. Si el bien ha sido adquirido de manera ilícita o tiene una procedencia dudosa, no puede considerarse que se haya transferido correctamente.

En el contexto del sistema registral peruano, esta exclusión de la usucapión de bienes hurtados o de origen ilícito se refleja en las normas de protección de la propiedad y en la necesidad de establecer procedimientos claros para verificar la legalidad de las transferencias de bienes inmuebles. Esto subraya la

importancia de un registro público de bienes inmuebles que permita verificar la historia de la propiedad, su origen y su titularidad, asegurando así que los derechos de propiedad sean respetados y protegidos, incluso cuando el poseedor del bien actúe de buena fe.

Por otro lado, la seguridad jurídica en la transferencia de bienes inmuebles depende en gran medida de la claridad y transparencia del sistema registral. La usucapión romana y su prohibición sobre las cosas hurtadas ofrecen un marco de referencia para comprender cómo las transferencias de propiedad deben basarse en la legitimidad del titular de los bienes. En la actual legislación, la protección del propietario legítimo se asegura mediante un sistema de registro público en el que se inscriben las transferencias de bienes inmuebles, lo que otorga una fe pública registral. Esta fe pública se basa en la presunción de que los registros son correctos y que la propiedad de un bien inmueble no puede ser transferida sin el cumplimiento de los requisitos legales establecidos.

La posibilidad de que se registren propiedades adquiridas de forma ilícita, o la falta de procedimientos adecuados para verificar el origen de los bienes, sigue siendo un desafío para garantizar una transferencia segura y legítima de bienes inmuebles. Así, el principio romano de no permitir la usucapión de cosas hurtadas sigue teniendo un papel relevante, pues refuerza la necesidad de contar con mecanismos eficaces para proteger a los verdaderos propietarios y evitar que los bienes inmuebles sean objeto de transferencias fraudulentas.

El sistema registral debe garantizar que cualquier transferencia de propiedad se realice solo si se ha demostrado la titularidad legítima del bien. De lo contrario, se corre el riesgo de que los bienes inmuebles sean objeto de fraude inmobiliario, lo que podría generar conflictos entre los propietarios legítimos y los adquirentes de buena fe. La seguridad jurídica depende de que las propiedades sean claramente identificadas y los registros sean precisos y verificables, asegurando así que los derechos de los propietarios legítimos estén protegidos frente a terceros que podrían intentar adquirir la propiedad de manera ilícita.

Conclusiones del primer capítulo

1.- En el marco civil y constitucional, la propiedad se aprecia como un derecho de naturaleza compleja, en la medida que equilibra la protección subjetiva con la función social; esta posición resalta el concepto relativo de la propiedad, esto es, sujeto, como cualquier otro derecho, a restricciones perfiladas por el interés común y los límites impuestos por el Estado.

2.- En el plano constitucional, se rescata la inviolabilidad del derecho de propiedad, mientras que el ordenamiento civil detalla las facultades inherentes a este derecho, disponiendo sus fórmulas de usar, disfrutar, disponer y reclamar el bien. Sin embargo, se advierte que esta regla acepta excepciones. En este sentido, el Tribunal Constitucional ha reafirmado que la propiedad no solo constituye un derecho subjetivo, sino también una garantía institucional con una función social manifiesta; este enfoque requiere equilibrar los derechos individuales del propietario con las demandas del bien común, lo que configura un marco en el que la propiedad se reconoce como inviolable, pero sujeta al interés social y a la normativa vigente.

3.- El sentido de ambos enfoques, evidencia que la propiedad no puede ser reducida a una visión meramente formal o registral. De un lado, mientras el plano civil regula las facultades del propietario y las relaciones contractuales, el plano constitucional establece que ningún mecanismo legal —incluido el artículo 2014— puede desconocer el núcleo del derecho de propiedad en beneficio exclusivo del tráfico jurídico; de este modo, el sistema registral, aunque busca promover seguridad y dinamismo, debe interpretarse de manera coherente con el mandato constitucional de protección de la propiedad legítima, evitando que su aplicación automática genere despojos amparados por una presunción de buena fe.

CAPÍTULO II: SEGURIDAD JURÍDICA EN EL DERECHO REGISTRAL

Sumario: 1.- Concepto. 2.- Seguridad estática y seguridad dinámica. 3.- La buena fe pública registral como mecanismo de seguridad en el Registro. 3.1.- Concepto. 3.2.- Fundamento. 3.3.- Publicidad registral. 3.4.- Tercero registral. 3.5.- Fe pública registral a nivel de predios. 4.- Buena fe pública registral y seguridad jurídica en el derecho comparado.

1.- Concepto

En el contexto de la transferencia de propiedad y la protección del tercero de buena fe registral, la seguridad jurídica se erige como un principio fundamental para garantizar la estabilidad y equidad en las transacciones inmobiliarias entre los individuos. Esta idea se sustenta en diversas perspectivas teóricas y prácticas que refuerzan la importancia de un marco legal confiable, a saber.

Certeza y Confianza: Según Suárez Romero (2009), la seguridad jurídica debe estimarse como la certeza y confianza en el ordenamiento. Este concepto no solo se aplica a los actos del Estado, sino también a las conductas individuales frente a la sociedad en general. En el contexto inmobiliario, esto implica que los derechos de propiedad deben ser claros y protegidos, ofreciendo una base sólida para que las personas puedan realizar transacciones con la seguridad de que sus derechos serán respetados y defendidos ante cualquier contingencia, para lo cual la ley debe estar prevista de antemano.

Son particularmente ilustrativas las posiciones sobre la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, entendido por Téllez (1996), entre los cuales se advierten diversos principios:

Principio Romano: Basado en la idea de que "nadie puede transmitir un derecho que no sea suyo". Este principio subraya que a quien se le reconoce la titularidad real sobre un bien puede preceder a su transferencia; es decir, quien transmite un bien debe ser el verdadero propietario del bien.

Principio Germánico: Se enfoca en la situación registral frente a la real. Aquí, el registro es clave: la inscripción en el registro público otorga la protección de derechos sobre la base de la información que se encuentra en dicho registro. Si un derecho no está inscrito, su titularidad puede ser cuestionada por alguna de las partes negociales.

Principio de seguridad económica o subsidiaria: Se refiere a la compensación en lugar de la restitución del bien, por lo cual si el propietario legítimo es despojado, se le compensará económicamente en lugar de devolverle el bien, con lo cual queda saldado cualquier controversia.

Por su parte, Villegas Poma, citado por Castillo Freyre (2007) resaltan que la seguridad jurídica inmobiliaria se caracteriza por la certeza, certidumbre y confianza. Esto se logra a través de la publicidad normativa y la transparencia en la información disponible en el registro. Los compradores futuros obtienen certeza sobre el estado legal del bien a través de la información registrada, permitiéndoles confiar en que la transferencia de propiedad será realizada de buena fe y sin vicios ocultos.

Estas consideraciones alcanzan diversos grados de relación con la temática de nuestro estudio, particularmente expresado en los siguientes puntos:

- Protección del tercero de buena fe, esto es, la seguridad jurídica promueve que los terceros de buena fe, que adquieren propiedades siguiendo las formalidades legales, estén protegidos contra reclamaciones de propietarios anteriores, lo cual significa que, si un bien es transferido a un tercero cuya actuación es de buena fe y cumple con todos los presupuestos legales, su derecho sobre el bien debe ser respetado, incluso si el título del vendedor era defectuoso o fraudulento.

- Certidumbre en la transferencia, en la medida que la certeza en la transferencia de propiedad es esencial para evitar disputas y garantizar que las transacciones en el mercado inmobiliario. Se asume ciertamente que la inscripción de derechos en el registro público proporciona esta certidumbre, al asegurar que los derechos

de propiedad estén claramente definidos y disponibles para consulta pública, con lo cual debe esperarse que se minimicen los riesgos de conflictos.

- Equilibrio entre titularidad y protección, pues los principios enunciados, crean un equilibrio entre proteger la titularidad legítima y asegurar que los terceros de buena fe no se vean perjudicados. En este sentido, mientras que el principio romano garantiza que solo los verdaderos propietarios puedan transferir derechos, el principio germánico y el de seguridad económica buscan proteger a aquellos que actúan de buena fe y asegurarles una compensación adecuada en caso de conflicto.

De todo ello podemos concluir que la seguridad jurídica en el contexto inmobiliario no solo brinda certeza y protección a los propietarios legítimos de un bien y a los terceros de buena fe, sino que también establece un marco jurídico para la resolución de disputas; dicho enfoque integracionista es fundamental para mantener la confianza en el sistema legal y garantizar la estabilidad en las transacciones de propiedad inmobiliaria.

2.- Seguridad estática y seguridad dinámica

Este punto resulta de relevancia estructural dentro del desarrollo de la presente investigación, pues revela el doble plano de análisis que exige el principio de seguridad jurídica en el Derecho de propiedad. La complejidad del tráfico inmobiliario moderno exige que el sistema legal no solo garantice la protección del propietario legítimo, sino que también resguarde la buena fe de los terceros adquirentes, siempre que estos actúen con diligencia y conforme al ordenamiento jurídico. Esta doble función del derecho registral ha sido tematizada con claridad por la doctrina más autorizada, en particular por Castillo Freyre (2007:35), quien identifica dos manifestaciones complementarias de la seguridad jurídica: la estática y la dinámica.

La seguridad estática constituye la dimensión conservadora del principio de seguridad jurídica. Su objetivo central es proteger al titular inscrito del derecho

real, garantizando que su propiedad no sea afectada por terceros sin una causa jurídica válida. Esta protección se basa en la estabilidad del derecho previamente constituido, asegurando al propietario la oponibilidad de su derecho frente a todos (erga omnes), y la posibilidad de ejercer sus facultades dominicales sin temor a ser despojado ilegítimamente.

Desde esta óptica, la función del notariado cobra un protagonismo determinante. En su rol preventivo, el notario valida la legalidad y autenticidad de los actos jurídicos, certifica la identidad de los otorgantes, y verifica la capacidad y voluntad de las partes. De este modo, el sistema notarial es un pilar esencial de la seguridad estática, pues filtra actos jurídicos irregulares antes de que accedan al sistema registral. Esta dimensión refuerza el deber estatal de proteger al propietario legítimo frente a actos simulados, falsificados o nulos de pleno derecho, lo que conecta directamente con la problemática que esta investigación plantea respecto a la presunción de buena fe amparada por el artículo 2014 del Código Civil.

En contraposición, la seguridad dinámica cumple una función progresiva, orientada a proteger el flujo seguro de las relaciones patrimoniales. Su finalidad principal es brindar confianza al tercero de buena fe, permitiéndole adquirir derechos con base en lo que refleja el registro, sin tener que investigar exhaustivamente la historia registral ni el origen remoto del título. Esta forma de seguridad favorece la agilidad y estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario, incentivando el dinamismo económico y el acceso al crédito, a través de la confiabilidad del contenido del registro.

Castillo Freyre (2007) señala que la seguridad dinámica se orienta hacia dos objetivos esenciales:

Proteger a los acreedores, al impedir que los deudores enajenen bienes en perjuicio de garantías reales previamente constituidas.

Proteger a los adquirentes, asegurando que quien adquiere un bien inscrito a nombre del transferente no se vea afectado por vicios ocultos o defectos no registrales del título del transferente, siempre que haya actuado con buena fe.

En este marco, el sistema registral deviene en herramienta cardinal para la seguridad dinámica, al cumplir funciones de publicidad, oponibilidad y legitimación registral. La inscripción otorga presunción de veracidad, genera fe pública registral y constituye el mecanismo a través del cual se formalizan los derechos reales, permitiendo su certidumbre frente a terceros. Por ello, la inscripción válida y eficaz debe proporcionar certeza y protección al adquirente, facilitando la circulación de bienes sin poner en riesgo la estabilidad de los derechos que se derivan de la apariencia registral.

No obstante, la aplicación indiscriminada del principio de fe pública registral — como actualmente prevé el artículo 2014 del Código Civil— puede provocar una colisión entre la seguridad dinámica y la seguridad estática, cuando el adquirente es protegido a pesar de que su título proviene de un acto nulo por falsificación, suplantación o inexistencia de voluntad contractual.

En ese sentido, la protección del tercero debe ser modulada conforme a estándares de diligencia y verificación razonable, y que la presunción de buena fe no debe operar cuando existen indicios objetivos de irregularidad que el adquirente pudo advertir. El equilibrio entre ambas formas de seguridad debe alcanzarse sin sacrificar la inviolabilidad constitucional del derecho de propiedad.

En conclusión, el sistema registral —como manifestación institucional de la seguridad jurídica— debe estructurarse bajo un modelo que articule la estabilidad del derecho ya inscrito con la confiabilidad de las nuevas adquisiciones, evitando que la forma prevalezca sobre la sustancia y que el derecho de propiedad sea desplazado por la mera apariencia documental.

Desde nuestro enfoque, ambos tipos de seguridad son de suma importancia, pues la seguridad estática asegura que el propietario legítimo, cuyo derecho ha

sido validado y registrado, no sea despojado injustamente de su propiedad, lo cual es esencial para mantener la estabilidad de los derechos de propiedad y proteger al propietario de posibles conflictos con terceros que no asumen derechos sobre el bien. De otro lado, la seguridad dinámica tributa la garantía de que los terceros adquirentes bienes de buena fe y de acuerdo con las formalidades legales no serán perjudicados. Así, bajo estas consideraciones, se colige que la protección al adquirente de buena fe es fundamental para fomentar la confianza en las transacciones y asegurar que los derechos de propiedad se respeten incluso en caso de disputas sobre la titularidad anterior.

3.- La buena fe pública registral como mecanismo de seguridad en el Registro

Partiendo de una definición básica de la buena fe, recurrimos a Tomasevicius (2020), por su esclarecedora noción y metáfora inicial. El principio de buena fe, señala, tiene diversas funciones en el derecho. Esta es su característica: solucionar problemas jurídicos diferentes entre sí. Esto se debe al hecho de que el contenido de la buena fe, en una concepción amplia, se aproxima a la idea de justicia. Así, cada vez que el operador del derecho necesita decir que algo es injusto, contrario al derecho, se puede afirmar que es contrario a la buena fe, o que se ha violado la buena fe.

Citando a Loussouarn, este autor comparó el principio de la buena fe con dos animales: el camaleón y el cocodrilo. La buena fe "camaleón" se adapta a las necesidades que debe satisfacer, pudiendo variar de una disciplina a otra; por ejemplo, implica un límite a la libertad de contratar (fase precontractual) y un deber de informar. Por otro lado, la buena fe "cocodrilo" se manifiesta en todos los dominios y devora todos los institutos concurrentes. Al valerse de este ejemplo, quiso afirmar que el principio de la buena fe actúa en la corrección de las anomalías que se forman en las diversas relaciones jurídicas, muchas de las cuales no guardan relación entre sí; de ahí la función de "camaleón". En los países donde, por diversas razones, determinados institutos jurídicos no "funcionaron", la buena fe ocupó su lugar, dando la impresión de que los

"devoró". Si estos institutos ganan nuevos desarrollos, es seguro que el principio de la buena fe volverá a su núcleo básico, que es asegurar una mejor eficiencia en las relaciones jurídicas.

En líneas generales, la buena fe actúa como correctivo en las relaciones jurídicas, ampliando, modificando y atenuando su contenido, con el fin de darles armonía de intereses y proporcionalidad (Tomasevicius, 2020).

En el marco de la presente investigación, resulta fundamental reconocer que las transacciones inmobiliarias en el país enfrentan un desafío estructural en términos de seguridad jurídica, el cual se manifiesta tanto en la vulnerabilidad de los adquirentes como en la fragilidad de los derechos del propietario inscrito ante fenómenos como el fraude documental, la suplantación de identidad, la falsificación de poderes y la inscripción irregular de actos jurídicos nulos o inexistentes.

Esta problemática ha sido ampliamente reconocida en la doctrina jurídica, y ha motivado reformas legislativas orientadas a fortalecer los mecanismos de protección en el tráfico inmobiliario. Tal como advertía Avendaño Arana (2013), la preocupación por la integridad del sistema de propiedad inmobiliaria se deriva no solo de su valor económico, sino también de su función estructural en el mantenimiento de un orden jurídico confiable y eficiente. En este contexto, se justifica la necesidad de actualizar continuamente el marco normativo para responder adecuadamente a los riesgos y amenazas que afectan tanto a los titulares registrales como a los adquirentes de buena fe.

Una de las reformas más significativas para estos efectos, es la introducida por la Ley N.º 30313, que modifica el artículo 2014 del Código Civil, con el objetivo de reforzar la presunción de buena fe del tercero registral. Esta norma busca — al menos en su propósito expreso— consolidar la seguridad en las transacciones mediante la protección de quienes adquieren bienes confiando en la información del registro. No obstante, dicha presunción puede tener efectos colaterales contraproducentes cuando opera en forma automática, incluso en casos en los

que el título está contaminado de nulidad absoluta o es producto de un fraude manifiesto.

Desde una perspectiva teórica y práctica, la seguridad jurídica en materia inmobiliaria se traduce en la certeza, previsibilidad y protección efectiva de los derechos reales, tanto desde el plano sustantivo como desde la dimensión procedimental. Como plantea Huerta Ayala (2013), esta seguridad no solo implica que un bien esté debidamente inscrito a nombre de su titular, sino que además presupone que el sistema evite que dicha inscripción pueda ser vulnerada con facilidad por actos fraudulentos o simulados, afectando la estabilidad de las situaciones jurídicas patrimoniales.

Adicionalmente, la seguridad jurídica cumple una función económica clave, como lo señala Castillo Freyre (2007). Su existencia reduce los costos de transacción, al disminuir el riesgo legal inherente a cada operación de compra-venta. Cuando los sistemas registrales y notariales ofrecen garantías materiales de autenticidad y confiabilidad, los agentes económicos pueden celebrar contratos con mayor rapidez y menor necesidad de mecanismos adicionales de verificación o protección. En cambio, cuando la presunción registral se desvincula del control de legalidad y veracidad de los actos inscritos, los costos para garantizar una adquisición segura aumentan desproporcionadamente, desincentivando el tráfico y creando un entorno jurídico hostil para el inversionista o adquirente de buena fe.

La eficacia de la ley bajo análisis, debe valorarse en función a la afectación armónica correspondiente al equilibrio entre proteger al tercero de buena fe y garantizar el derecho de propiedad, pues aunque esta ley busca fortalecer la confianza en el sistema registral y proteger al adquirente, en los hechos puede generar un efecto pernicioso al posibilitar que la simple inscripción, sin verificar su autenticidad o su validez del acto que la origina, conceda suficiente protección legal incluso a títulos que devienen en falsos o inexistentes.

A nuestro modo de ver, este enfoque formalista altera la función principal del registro, que es asegurar la veracidad y legalidad de los actos inscribibles, y corre traslado del riesgo fraudulento al propietario legítimo, quien se ve obligado a enfrentar procesos judiciales largos y costosos para recuperar un bien que nunca consintió su transferencia; de esta suerte, la presunción de buena fe del tercero puede convertirse en un instrumento que no solo enerva el derecho sino que facilita el despojo, y también la fe pública registral puede tornarse en un mecanismo que preserva el fraude en lugar de combatirlo.

Por todo ello, es fundamental que la fe pública registral excluya los casos en que el título se basa en falsificación documental o suplantación de identidad, ya que en dichos supuestos no hay una manifestación válida del derecho ni voluntad de transferir por parte del titular registral, en la medida que no se expone su derecho; en todo caso, permitir lo contrario implicaría privilegiar la apariencia y convertir el sistema en un riesgo estructural para la seguridad jurídica y el derecho básico de propiedad.

En esta orientación, se propone desde ya que la seguridad jurídica no debe reducirse a una fe pública automática, sino que debe construirse a partir de un equilibrio entre publicidad registral, autenticidad del título y diligencia del adquirente; no obstante, se debe considerar que el principio de fe pública registral introduce una complejidad adicional en la seguridad jurídica, pues ofrece una certeza fundamental en el tráfico inmobiliario al garantizar que los actos registrados en el sistema son reconocidos y oponibles frente a terceros; esta protección es crucial para prevenir fraudes y asegurar la estabilidad en las transacciones.

Adicionalmente, se advierte que este principio también puede tener implicaciones negativas, pues podría despojar a los propietarios legítimos afectados por fraude, creando un dilema entre proteger al tercero de buena fe y resarcir a la víctima del fraude (Gonzales Barrón, 2010). Este conflicto se manifiesta cuando la protección otorgada al tercero de buena fe resulta en la

desprotección del titular legítimo, exacerbando la tensión entre la seguridad del tráfico inmobiliario y la justicia para el propietario legítimo.

Además, el mismo profesor explica que la fe pública registral puede resultar en efectos de nulidad en cadena si el título del transmitente presenta causales de nulidad o ineficacia, lo cual significa que, si el derecho de propiedad se basa en un título afectado por irregularidades, puede desencadenar problemas de legitimidad en la cadena de transferencias posteriores, complicando aún más el estatus de protección jurídica.

En este orden de ideas, conforme Delgado (1998), la seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias busca equilibrar la certeza y la protección tanto para los adquirentes de buena fe como para los propietarios legítimos. La ley y las prácticas registrales deben asegurar que la fe pública registral proporcione la confianza necesaria para las transacciones, sin perjudicar injustamente a quienes han sido despojados de sus derechos por fraude.

Ahora bien, la relevancia de este principio demanda una clara delimitación y especificación de sus parámetros, con el fin de establecer una definición práctica y operativa en el ámbito jurídico. En la doctrina, se observa una división respecto a las interpretaciones de la buena fe. La primera concepción la entiende como un estado mental pasivo del sujeto, caracterizado por la ignorancia de la realidad debido a la falta de información proporcionada por el registro. Por otro lado, la segunda concepción también considera la buena fe como un estado mental, pero uno que se basa en una actitud diligente del sujeto conforme a las circunstancias del caso, argumentando que la información del registro debe contrastarse con los hechos notorios percibidos por el adquirente.

La primera interpretación puede ser considerada una buena fe pasiva, típica del extremismo registral, ya que tal definición imposibilita la prueba de la mala fe, dado que se requeriría demostrar que el segundo comprador tenía conocimiento directo del contrato del primer comprador, vinculando la ausencia de buena fe con el fraude.

En este contexto, las únicas pruebas pertinentes serían el reconocimiento del propio adquirente o la comunicación formal sobre la compra anterior, lo cual podría llevar a que el requisito de buena fe se interprete como cumplido en todos los casos, resultando en una exigencia meramente retórica o ficticia. En contraste, la segunda interpretación representa una buena fe activa, asociada al realismo, ya que facilita la prueba al exigir la culpa o negligencia del segundo comprador. En este caso, basta con demostrar que el comprador debía haber conocido o sospechado en alto grado, conforme a las circunstancias del caso, sobre la existencia de un comprador previo, para imputar de manera efectiva la mala fe.

3.1.- Concepto

Según Mendoza del Maestro (2015), se trata de un principio que asegura que el tercero que adquiere un bien basado en la legitimación del titular registrado es protegido legalmente en su adquisición, siempre que haya cumplido con los presupuestos legales y haya realizado a tiempo la inscripción correspondiente. En esencia, esta fe pública garantizada por el registro concede al adquirente la certeza de que su título es válido y que está libre de disputas o controversias, siempre que no haya de por medio mala fe o aplicaciones irregulares.

Así, la buena fe se manifiesta cuando existe una discrepancia entre la creencia de un sujeto y la realidad objetiva de los hechos; esto es, un poseedor actúa de buena fe cuando cree haber recibido la transferencia de propiedad de parte del original propietario, o al menos de una persona que posee la autoridad y capacidad para transmitir la propiedad del bien sin mayores reservas (Cieza & Ramírez, 2005).

Este autor sostiene que el poseedor es buena fe cuando cree haber recibido tradición del verdadero propietario, o al menos de una persona que tenga el poder y la capacidad de enajenar: la buena fe descansa, pues, sobre un error. Según este argumento, es posible advertir dos clases de errores: se puede

ignorar un hecho o equivocarse sobre algún punto de derecho (Cieza & Ramírez, 2005:269).

García Chavarry (2012) amplía esta definición al señalar que la buena fe implica una discordancia entre la percepción del adquirente y la realidad subyacente, con lo cual nos transmite que la buena fe pública registral se basa en el presupuesto de que el sujeto adquirente no alcanza a conocer los posibles defectos a nivel del registro, con lo cual se asegura una mayor protección jurídica en su favor.

Por otro lado, Méndez Vásquez (2015) señala que este principio protege al adquirente que confía en la información a nivel de registro, en el entendido que dicho registro refleja objetivamente una determinada realidad. Según esta visión, la buena fe del adquirente se presume a menos que se demuestre que conocía la controversia del registro. La innovación sancionada en la ley más reciente demanda que el adquirente también verifique la ausencia de defectos en los títulos archivados, añadiendo una capa adicional de diligencia para evitar problemas derivados de la información defectuosa sobre el inmueble.

Es de advertir que, a pesar de estas protecciones, la fe pública registral enfrenta desafíos particulares en hechos. El registro, destinado a proporcionar certeza y seguridad en las transacciones inmobiliarias, ha sido objeto de abuso que explotan el sistema para llevar a cabo fraudes (García Chavarry, 2012), a resultas de ello, se instala una paradoja, pues mientras que el registro pretende proteger al comprador de buena fe, los errores o manipulaciones en los registros pueden despojar al propietario legítimo de su bien, a pesar de la confianza que este último depositó en el sistema registral.

De esta manera, confiarse con exclusividad en los resúmenes de los actos registrados puede no bastar en las diligencias correspondientes. La necesidad de verificar los títulos archivados, aunque ciertamente puede aumentar los costos y complicar las transacciones del mercado inmobiliario, se vuelve esencial para evitar que los compradores y propietarios legítimos sufran perjuicios por

fraudes y errores en estos ámbitos. Así, surge la necesidad de equilibrar la protección de los terceros de buena fe y los derechos del propietario legítimo, considerando que ambos grupos pueden verse perjudicados por las deficiencias del sistema registral.

En el marco de la presente investigación, resulta indispensable destacar que el concepto de buena fe pública registral, aunque constituye un instrumento esencial para fortalecer la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, no puede entenderse ni aplicarse de manera absoluta cuando existe evidencia de fraude o falsedad en el título que ha dado lugar a la inscripción.

La protección del tercero de buena fe, en abstracto, cumple una función económica y jurídica de gran valor: dinamizar las transacciones, reducir los riesgos de contratación y fomentar la confianza en los registros públicos. Sin embargo, cuando esta protección entra en conflicto con la protección constitucional del propietario legítimo —víctima de fraude o suplantación—, el sistema jurídico debe resolver el conflicto a favor de la realidad jurídica sustancial y no de la apariencia registral creada por el ilícito.

El artículo 70 de la Constitución establece que el derecho de propiedad es inviolable y que nadie puede ser privado de su propiedad sino, únicamente, por causa de necesidad pública o interés social, previa indemnización. Esta garantía implica que el despojo del propietario, fuera de estos parámetros, constituye una violación constitucional. En tal sentido, la falsificación de documentos que da lugar a inscripciones viciadas no puede generar un desplazamiento legítimo del dominio en perjuicio del propietario afectado, aun cuando el tercero haya actuado de buena fe.

Este razonamiento se fundamenta en un principio jurídico y ético fundamental: cuando dos víctimas inocentes se enfrentan (el propietario despojado y el tercero de buena fe engañado), debe prevalecer quien ostenta el derecho sustancial sobre el bien, es decir, el propietario legítimo. Esta solución no solo respeta la

realidad jurídica, sino que preserva la coherencia del sistema legal que no puede, en modo alguno, fundamentar situaciones jurídicas en fraudes o falsedades.

En efecto, el propietario legítimo no contribuyó a la creación de la apariencia engañosa que afectó al tercero. Por tanto, no resulta jurídicamente aceptable despojarlo de su derecho para favorecer, casi aleatoriamente, a quien ha adquirido confiando en un registro corrompido por un ilícito. Esta situación se resuelve a la luz del principio de moralidad jurídica, conforme al cual el fraude no puede generar derechos ni producir efectos jurídicos válidos (*fraus omnia corrumpit*).

En consonancia con esta perspectiva, diversos ordenamientos jurídicos y la doctrina contemporánea sostienen que la apariencia registral no puede prevalecer frente a la verdad sustancial en supuestos de falsedad originaria o suplantación de identidad, especialmente cuando el titular afectado no incurrió en culpa o negligencia que pudiera haber generado razonablemente la apariencia de legitimidad. Así, la buena fe del tercero no puede ser elevada a categoría de blindaje absoluto, desplazando injustamente al propietario legítimo que fue víctima de un acto fraudulento ajeno a su voluntad.

Por tanto, en el contexto del análisis del artículo 2014 del Código Civil, esta investigación reafirma que el principio de buena fe registral debe ser interpretado de manera restrictiva en los casos en que el acto inscrito deriva de un título nulo de pleno derecho por falsificación o suplantación. El sistema registral no puede transformar en legítima una adquisición basada en un acto radicalmente viciado, pues ello implicaría no solo una lesión al derecho fundamental de propiedad, sino también una grave erosión de la confianza en el propio sistema de registros públicos.

La inviolabilidad del derecho de propiedad, como garantía constitucional, exige que la protección se oriente preferentemente hacia el titular legítimo, salvo que este haya contribuido con su conducta negligente a la creación de la apariencia

fraudulenta, circunstancia que, como ha sido subrayado, no se configura en los casos de falsificación o suplantación documentaria.

En cualquier caso, despojar a quien es titular del derecho auténtico bajo estas condiciones carecería de justificación jurídica razonable y lesionaría gravemente la estabilidad del derecho real protegido por el orden constitucional.

El Tribunal Constitucional ha establecido de manera explícita que el derecho de propiedad incluye la protección contra interferencias externas, lo que se conoce como la "garantía de indemnidad". De acuerdo con esta perspectiva, las falsificaciones no pueden crear derechos.

"El derecho de propiedad privada, reconocido por el artículo 2, inciso 17 de la Constitución, constituye un derecho fundamental cuyo ámbito de protección o contenido garantiza las facultades de uso, usufructo y la libre disposición del bien. Pero, la comprensión constitucional de la propiedad es más amplia y, prima facie, comprende además la garantía de indemnidad o conservación de la integridad del patrimonio de la persona. La "inviolabilidad" de la propiedad a la que se refiere el artículo 70 de la Constitución debe interpretarse no solo como prohibición de intervenciones en el libre ejercicio o goce de los mencionados atributos clásicos del derecho de propiedad, sino también como garantía de indemnidad. Así las cosas, el derecho de propiedad garantiza la conservación de la integridad del patrimonio de la persona y, por consiguiente, prohíbe la indebida detracción del mismo" (Exp. N° 00043-2007-AA /TC, 6 fundamento jurídico).

Otra sentencia del Tribunal apunta hacia el mismo criterio, esto es, la imposibilidad que actos extraños o anómalos extraigan la propiedad del ámbito de su titular:

"De conformidad con lo dispuesto por el artículo 70 de la Constitución, el derecho de propiedad garantiza que ninguna persona pueda ser privada de su propiedad

y que tampoco pueda ser objeto de intromisión o afectación" (Sentencia del 3 de agosto de 2009; Exp. N° 022-2007-AA/TC; 5° fundamento jurídico).

Según esta orientación, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha tomado medidas para proteger la posición jurídica de los propietarios afectados por falsificaciones. En el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil de 2012, los jueces superiores del país, tras un amplio debate sobre esta problemática, decidieron por una mayoría significativa (55 a 28) establecer el siguiente criterio: "La fe pública registral no protege a los terceros de buena fe en casos de vicios radicales de nulidad, como la falsificación de títulos, ya que el artículo 70 de la Constitución establece que la propiedad es inviolable. Esta situación resulta incoherente si se permite que un titular sea despojado fácilmente a través de un documento falsificado". Además, se argumenta que el artículo 2014 del Código Civil debe ser interpretado a la luz de la protección constitucional de la propiedad, evitando que actos ilícitos generen derechos. A nuestro modo de ver, tal pronunciamiento constituye un antecedente importante que resalta la necesidad de equilibrar el principio bajo análisis con el sustrato constitucional, en la medida que la interpretación del artículo 2014 eventualmente se sigue aplicando de forma automática, incluso cuando hay pruebas claras de fraude documental; en base a ello, es pertinente delinear una línea jurisprudencial que deje fuera la protección registral cuando haya de por medio falsificación o suplantación.

En este contexto, la propiedad se define como un derecho cuya existencia depende de la voluntad del titular; por lo tanto, nadie puede ser despojado mediante un acto de falsificación, que carece precisamente de dicha voluntad. Así, el artículo 2014 del Código Civil, según la interpretación del Tribunal Constitucional, no debe ser utilizado para convalidar nulidades radicales ni para fundamentar derechos basados en el fraude. Las sentencias indican que las únicas excepciones a la invulnerabilidad de la propiedad deben estar claramente establecidas en la Constitución, como en el caso de la usucapión o el abandono. De esta suerte, se asume que la eventual falsificación no cuenta con respaldo jurídico de ningún modo, siempre que se interprete adecuadamente el principio de fe pública registral.

3.2.- Fundamento

Según el análisis de Huerta Ayala (2013), los fundamentos del principio de fe pública registral son:

Fundamento dogmático jurídico: El principio de fe pública registral se basa en una modalidad de adquisición a non domino (de quien no es dueño), prevista por el legislador para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico de bienes. De esta forma, el tercero que adquiere de buena fe mantiene su derecho, incluso si el transmitente no era el titular real debido a la nulidad o extinción de su propio título. Esta excepción se justifica por "razones prácticas", donde el legislador interviene para lograr un fin superior. La seguridad de uno autoriza el despojo que se hace en el otro.

Fundamento moral: La fe pública registral es una figura excepcional de tutela de la apariencia, por lo que su aplicación debe ser restrictiva. Gonzales argumenta que su fundamento no radica en un objetivismo plasmado en conceptos o políticas jurídicas, sino en el subjetivismo concreto. La protección del registro requiere evaluar la conducta del tercero en contraposición a la del propietario que se pretende despojar. En otras palabras, es necesario recurrir a fundamentos morales para juzgar las posiciones jurídicas contrapuestas. En resumen, el principio de fe pública registral se sustenta dogmáticamente en una modalidad excepcional de adquisición a non domino para garantizar la seguridad del tráfico, pero su aplicación debe estar guiada por consideraciones morales que valoren las conductas de las partes involucradas.

3.3.- Publicidad registral

La publicidad registral tiene como objetivo fundamental brindar seguridad jurídica mediante la divulgación accesible de información sobre derechos y actos registrados. Este mecanismo, diseñado por el Estado, permite a los usuarios acceder a datos relevantes con un costo mínimo, asegurando que las transferencias y otros actos jurídicos se realicen con transparencia y con la

certeza de que los derechos involucrados están debidamente protegidos (Gordillo Cañas, 2006).

Según Castillo Freyre (2007), la publicidad registral es el instrumento más eficaz para garantizar la seguridad jurídica en la constitución, modificación y extinción de derechos reales sobre inmuebles. Esto significa que los usuarios pueden confiar en la información proporcionada por el sistema registral, lo que les permite actuar con seguridad al realizar transacciones. De esta manera, el autor, citando a Gonzales Loli, complementa esta visión al destacar que la publicidad registral no solo protege los derechos existentes, sino que también los potencia al dotarlos de presunciones de pertenencia, existencia y alcance, otorgándoles efectos sustantivos que refuerzan su legitimidad.

Delgado Scheelje (1998), por su parte, ofrece una definición precisa, describiendo la publicidad registral como la exteriorización continua y sostenida de ciertas situaciones jurídicas, organizada por el Estado para hacerlas conocidas por terceros, con el fin de proteger los derechos y asegurar la fluidez del tráfico jurídico. Este concepto es esencial, ya que la publicidad registral no solo se dirige a los involucrados en una transacción específica, sino que está disponible para cualquier interesado, garantizando así la transparencia y la seguridad en el tráfico inmobiliario.

En esta dirección, la CAS N° 004419-2009-Lima refuerza esta idea al afirmar que la finalidad del Registro de la Propiedad Inmueble es otorgar seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, garantizando la notoriedad de los actos inscritos y asegurando que los interesados puedan conocer con certeza los elementos clave de una transacción. Esto es crucial, ya que permite a los compradores verificar que el vendedor sea efectivamente el propietario y que el bien esté libre de cargas o gravámenes, evitando así transferencias ocultas que podrían afectar los derechos de terceros.

Portugal (1998) también clasifica la publicidad en material y formal, señalando que la publicidad material es fundamental en nuestro sistema hipotecario,

protegiendo a quien inscribe sus derechos mediante presunciones de exactitud y legitimidad. La publicidad formal, por su parte, actúa como un instrumento informativo, permitiendo a los usuarios acceder a la información registrada de manera directa o indirecta.

A pesar de estas garantías, es menester determinar si la publicidad registral en el sistema peruano ofrece una certeza absoluta o si presenta limitaciones debido a su naturaleza declarativa. Dado que la inscripción en el Registro no es obligatoria, sino que basta con un documento con fecha cierta para adquirir propiedad, la información registrada puede no reflejar siempre la realidad actual. Esto puede llevar a errores y, en última instancia, generar inseguridad jurídica; de ahí que se pone en entredicho su eficacia, especialmente cuando el sistema registra información desactualizada o inexacta, lo que podría exacerbar la inseguridad jurídica en el mercado inmobiliario. Así, aunque la publicidad registral es un pilar para la protección de derechos, su efectividad está condicionada por la exactitud y actualidad de la información que ofrece, aspectos que, si no son adecuadamente gestionados, podrían aumentar la inseguridad jurídica que el artículo bajo análisis pretender enervar (Lucena Mayorga y Corzo Simons, 2013).

3.4.- Tercero registral

Delimitar el concepto de "tercero registral" resulta crucial en el contexto de nuestra temática, en la medida que representa a aquella persona que adquiere un derecho confiando en la información proporcionada por Registros Públicos. En este orden, para Tarazona Alvarado (2014,), el tercero registral es definido como aquel sujeto protegido por el ordenamiento jurídico, cuyo derecho, una vez inscrito en el Registro, se mantiene vigente incluso si el derecho del transferente es anulado, rescindido o resuelto por causas no registradas. Esta protección se fundamenta en la presunción de que el tercero actúa de buena fe, confiando en la información registrada y en la validez del derecho del transferente.

La protección otorgada al tercero registral, sin embargo, no es absoluta y está condicionada a su diligencia en la verificación de los asientos registrales y los títulos archivados. La negligencia en esta verificación, especialmente si existen indicios de invalidez en los asientos revisados, podría comprometer su protección. La ley establece un marco temporal de diez años para esta verificación, en consonancia con la protección adicional que ofrece la prescripción adquisitiva de dominio.

Para ser considerado un tercero registral, deben cumplirse ciertas condiciones:

- a. Buena fe: El tercero debe actuar con la convicción de que la información en el Registro es veraz, basándose en los asientos registrales disponibles y sin conocimiento de vicios o inexactitudes en el título.
- b. Adquisición a título oneroso: Es necesario que la adquisición del bien sea a cambio de una contraprestación económica.
- c. Derecho validado por SUNARP: El bien debe ser adquirido de quien aparente tener el derecho validado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, y no deben existir en el título causas de anulación, rescisión, cancelación o resolución.
- d. Inscripción en los Registros Públicos: El derecho adquirido debe estar formalmente inscrito en el Registro Público.

De esto se desprende que la buena fe registral se configura como un principio fundamental en el derecho registral, porque constituye la base sobre la cual los adquirentes pueden confiar en la exactitud de los documentos registrados, particularmente los asientos registrales. Este principio fomenta un entorno de seguridad jurídica en el que los terceros pueden realizar transacciones con la certeza de que la información contenida en los registros públicos refleja la titularidad y situación jurídica real del bien inmueble, sin la necesidad de indagar más allá de los documentos oficiales. La buena fe se presenta, en este sentido,

como un pilar de confianza que favorece tanto la seguridad jurídica como la celeridad en las transacciones comerciales e inmobiliarias.

En la doctrina registral, este principio se entiende como un mecanismo para proteger a los terceros que actúan sin conocimiento de los vicios ocultos o errores en los registros. La confianza del tercero en la veracidad de la información registrada está alineada con la idea de que, al actuar con buena fe, este no debería verse afectado por defectos que no eran evidentes al momento de la adquisición. En efecto, este principio no solo favorece la estabilidad del tráfico jurídico, sino que se convierte en un baluarte contra el fraude y los posibles conflictos que pudieran surgir por discrepancias en los registros, reforzando la certeza y la confianza en el sistema registral como un instrumento esencial para la protección de los derechos de propiedad.

Como señala Tarazona Alvarado (2014), la confianza del tercero en los asientos registrales es decisiva en la práctica del derecho registral, ya que sin esta confianza el sistema registral perdería su eficacia y legitimidad. La fe pública registral se materializa en la presunción de que la información registrada es exacta, y como tal, genera un entorno donde los adquirentes pueden confiar en que el inmueble que están comprando está debidamente registrado y no está sujeto a cargas o problemas no evidentes en el momento de la transacción.

Por otro lado, el concepto de adquisición onerosa implica una distinción crítica dentro del derecho de propiedad, pues establece una diferencia entre los bienes adquiridos mediante pago y aquellos obtenidos gratuitamente, como las donaciones. La adquisición onerosa se justifica porque el adquirente ha realizado un desembolso económico, lo que justifica una protección jurídica especial para salvaguardar su derecho sobre el bien adquirido. Esta protección del tercero que actúa de buena fe al realizar un pago por el bien es esencial, ya que protege su inversión y su derecho de propiedad contra eventuales reclamaciones o pérdidas debido a defectos en el título de propiedad que no eran conocidos al momento de la compra.

La normativa que regula esta protección busca equilibrar los intereses de las partes involucradas en la transacción inmobiliaria, garantizando que el adquirente que ha actuado de buena fe y que ha realizado una compra onerosa no pierda su derecho de propiedad por factores ajenos a su conocimiento y que escapan a su control. En este contexto, el derecho registral actúa como un sistema de prevención contra fraudes y disputas, proporcionando una seguridad adicional para quienes participan en el mercado inmobiliario, asegurando la estabilidad de las relaciones jurídicas y fomentando la transparencia en las transacciones.

De esta suerte, la buena fe registral y la adquisición onerosa son principios inseparables que refuerzan la confianza en el sistema registral, garantizando la seguridad jurídica tanto para los adquirentes como para el sistema inmobiliario en general. La legislación, al proteger al tercero de buena fe que adquiere un bien inmueble mediante pago, no solo asegura la protección de los derechos de propiedad, sino que también contribuye a un entorno de transparencia y confianza que es esencial para el adecuado funcionamiento del mercado inmobiliario.

De otra parte, es igualmente fundamental que el adquirente obtenga el derecho de quien aparece en el registro con facultades aparentes para otorgarlo y que no haya indicios en el registro de que dicho derecho pueda ser anulado, rescindido, cancelado o resuelto. La protección del tercero se basa en la confianza en la veracidad del registro y en la validez del título archivado. Como indica Tarazona Alvarado (2014), el registro debe ofrecer un historial completo del inmueble, registrando todos los actos que afectan la propiedad, como hipotecas, levantamientos de hipotecas, compraventas, entre otros.

En esta perspectiva, se aprecia que el sistema registral está diseñado para brindar transparencia y seguridad en las transacciones, permitiendo que los adquirentes confíen en la información registrada. Sin embargo, el mismo autor advierte sobre la posibilidad de un desfase entre la realidad extrarregistral y la registral, especialmente en un sistema donde la inscripción no es obligatoria.

Este punto subraya la importancia de un sistema registral eficiente y actualizado para evitar conflictos posteriores, ya que la confianza del tercero en el registro es clave para la protección de sus derechos. Así, Sepúlveda (2014), rescatando el modelo español, confirma que esta presunción de trata de una verdadera presunción de derecho respecto de la integridad y exactitud de los asientos registrales frente a la realidad extrarregistral.

El concepto de derecho inscrito es clave para comprender la interacción entre el principio de fe pública registral y la protección de los derechos de propiedad en el contexto del sistema registral peruano. La inscripción del derecho en los Registros Públicos no solo constituye un acto formal, sino que, como sostiene el autor, es fundamental para que el adquirente se beneficie de la protección legal que le otorga el principio de fe pública registral. Este principio supone que la información contenida en los registros públicos es presumida cierta, lo que otorga seguridad jurídica a las transacciones inmobiliarias y previene futuros conflictos legales. En términos doctrinarios, la inscripción no solo facilita la circulación del bien inmueble, sino que también fortalece la legalidad y transparencia de las relaciones jurídicas, al permitir que todos los interesados puedan conocer la titularidad y las cargas que puedan afectar a un bien.

La fe pública registral actúa como un garante de estabilidad en las transacciones inmobiliarias, al asegurar que los terceros adquirentes pueden confiar en la exactitud de los registros. Este principio implica que el adquirente de buena fe, al obtener una copia literal que confirma la titularidad de un bien, no tiene la obligación de investigar más allá de lo registrado, ya que se presume que la inscripción refleja la verdadera situación jurídica del bien. Esta confianza en los registros públicos, que Tarazona Alvarado (2014) describe como esencial para el sistema registral, contribuye de manera significativa a la agilidad y certeza de las transacciones, reduciendo la probabilidad de fraudes o conflictos.

Por otra parte, la inscripción también juega un papel crucial en la protección del titular registral, quien, siempre que su derecho esté debidamente inscrito, puede estar tranquilo de que su titularidad estará respaldada ante terceros. Este

equilibrio entre la protección del adquirente y del titular registral subraya la función del registro como un instrumento de protección jurídica dual, que asegura tanto la seguridad jurídica del adquirente como la de quien ostenta la propiedad del bien. En este sentido, la inscripción actúa como un blindaje legal que otorga seguridad tanto al comprador como al vendedor, lo que fortalece la confianza en el mercado inmobiliario.

Sin embargo, este sistema plantea desafíos importantes en cuanto a la priorización de los derechos. Como bien señala el texto, en caso de conflicto entre un tercero registral y un propietario legítimo no inscrito, la protección del tercero puede prevalecer. Este aspecto es crítico, pues se plantea la tensión entre dos principios fundamentales: por un lado, la protección al tercero adquirente, quien confía en la información registrada y, por otro, los derechos de un propietario legítimo que no ha inscrito su derecho. Esta situación abre un espacio de reflexión sobre la justicia del sistema y la equidad de la protección conferida a los terceros, quienes podrían beneficiarse de una situación que, en algunos casos, desprotege al titular original.

Doctrinalmente, este tipo de situaciones genera una discusión acerca de la prioridad del registro frente a la legitimidad material del derecho de propiedad. En muchos ordenamientos jurídicos, el principio de fe pública registral se aplica para proteger al tercero que adquiere de buena fe, pero esta protección no siempre resulta justa para el propietario legítimo, especialmente en casos donde este no ha podido o no ha querido registrar su derecho. Este dilema revela uno de los principales desafíos del sistema registral peruano: ¿debería prevalecer la protección de la buena fe registral o la protección del propietario legítimo?

La respuesta a esta pregunta depende de cómo se equilibre la función preventiva del registro, que busca evitar conflictos y fraudes, con la protección de los derechos de los propietarios legítimos, quienes podrían quedar en desventaja si el sistema da prioridad a la fe pública en lugar de a la realidad del derecho. Este cuestionamiento pone de manifiesto la necesidad de reformar ciertos aspectos del sistema registral peruano para que sea más eficaz en la protección de los

derechos de propiedad, equilibrando los intereses de los adquirentes de buena fe con la necesidad de salvaguardar los derechos de los titulares legítimos que, por diversas razones, no han inscrito su propiedad.

De modo que, este resulta ser sin duda, un pilar fundamental del sistema registral nacional, ya que brinda seguridad en las transacciones y protege al tercero que confía en la información del registro; sin embargo, su aplicación no puede ser absoluta ni desligada del respeto al derecho de propiedad, especialmente en casos donde medie falsificación documental o suplantación de identidad, pues en esas situaciones el verdadero propietario nunca manifestó su derecho ni generó una apariencia legítima que justifique tal protección.

Por todo ello, se coligen desafíos doctrinarios como prácticos, porque estimamos que no puede usarse la fe pública registral para legitimar actos que son nulos de pleno derecho; hacerlo implicaría priorizar la apariencia formal sobre la verdad real que debe ser protegida; esto afecta directamente al titular legítimo, incluso si no ha inscrito su derecho, colocándolo en una posición vulnerable frente a un tercero protegido por una presunción legal que no distingue entre lo fraudulento y lo real. En suma, aunque la fe pública registral protege la confianza en el sistema, asumimos que debe aplicarse con límites claros para evitar que se legitimen fraudes y se desproteja al verdadero propietario, garantizando así un equilibrio ideal entre la protección del tercero de buena fe y el respeto al derecho fundamental de propiedad.

3.5.- Fe pública registral a nivel de predios

En el ámbito del Derecho Registral, el registro cumple una función complementaria fundamental en la conservación y protección de los derechos patrimoniales, al crear una apariencia jurídica que respalda la confianza tanto de los propietarios como de los terceros interesados. Esto incluye situaciones específicas de tutela de terceros, incluso en casos de nulidad o extinción del título original.

En este contexto, la adquisición de derechos mediante contrato supone que el vendedor (o enajenante) es el legítimo propietario del bien, dado que solo en esa condición puede transferir eficazmente el derecho al comprador (o adquirente). Este es el problema relacionado con la existencia del derecho.

No obstante, también es necesario que los contratos de transmisión sean válidos; de lo contrario, un acto nulo o viciado no produce efectos jurídicos. Este es el problema asociado a la validez de los títulos. En el segundo ámbito, el riesgo de inseguridad jurídica surge cuando el negocio jurídico inscrito es nulo, pero el supuesto adquirente ha realizado una transferencia a favor de un tercero, quien desconoce la nulidad del título original.

Desde una perspectiva dogmática o conceptualista, la fe pública registral se justifica por el concepto de "legitimación aparente". Según esta visión, el transferente inscrito, a pesar de que el acto sea nulo, está "legitimado" para disponer de los derechos a favor de un tercero simplemente por el efecto de la inscripción. Esto implica que la protección, que debería centrarse en el adquirente, se desplaza al transmitente. La explicación radica en que, aunque un sujeto no posea derechos en su patrimonio, puede ejercer el poder de disposición sobre derechos pertenecientes a otros. Esta construcción teórica sostiene que un falsario (que vende lo ajeno) parece tener "poder de disposición", por lo que no se considera que cometa un acto ilícito, dado que parecería contar con la autorización del ordenamiento jurídico para disponer de tales derechos.

La doctrina conceptualista, bajo estas premisas, enfrenta dificultades y debate sobre si la fe pública registral implica una adquisición derivativa u originaria, evidenciando los límites graves de esta visión dogmática.

Por otro lado, una segunda tesis sostiene que el sujeto con un título nulo, aunque inscrito, carece de legitimación, ya que no posee el derecho en cuestión. Sin embargo, excepcionalmente y bajo ciertos presupuestos legales, se protege al tercero de buena fe, quien es el único que realmente requiere protección por

cuestiones de certeza y seguridad jurídica. Es importante recordar que el poder de disposición está vinculado a la titularidad del derecho, excepto en casos excepcionales previstos por la ley, como los administradores legales. Por lo tanto, un estafador que vende un bien ajeno no puede ser considerado como "legitimado", ya que la protección se concede exclusivamente al adquirente legítimo.

Para que un adquirente obtenga protección jurídica, es fundamental que confíe en un elemento objetivo que le proporcione certeza o, al menos, una verosimilitud fundada de que el transmitente es efectivamente el propietario del bien. En este sentido, se requiere que el adquirente celebre el negocio dispositivo con el titular registral, quien goza de una presunción de exactitud (es decir, de ser el propietario legítimo), y sobre la base de esta presunción descansa la validez del negocio jurídico subsecuente. De acuerdo con el artículo 2014 del Código Civil, la protección se concede a quien adquiere un derecho de una persona que aparece en el registro con facultades para otorgarlo.

La protección que se otorga al tercero requiere que este actúe confiando en una situación que, en principio, parezca concordar con la realidad. Esta confianza, junto con la buena fe del tercero, coloca a este en una posición superior en términos valorativos respecto al propietario original que permitió o dio lugar a la falsa apariencia. Dicho de otra manera, si A crea la apariencia de que B es el propietario, la solución jurídica más razonable es favorecer la posición de C, quien adquiere de B. Esto premia la honestidad de C, quien confía en la apariencia registrada, en contraste con la culpa o dolo del propietario primigenio que creó dicha apariencia falsa.

4.- Buena fe pública registral y seguridad jurídica en el derecho comparado

Este último punto en el presente capítulo queremos dedicarlo a la buena fe pública registral y la seguridad jurídica a nivel del derecho comparado, particularmente con la normativa española, en la medida que guarda una especial consonancia con la doctrina y disposiciones nacionales, dado que la

configuración original del artículo 2014 patrio tiene una directa inspiración en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de 1946, al punto de ser una réplica casi idéntica del mismo (Ortega, 2023), a saber:

“El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro” (Ley Hipotecaria, 1946, artículo 34).

En efecto, la fe pública registral española, otorga protección al adquirente de buena fe y a título oneroso frente a eventuales reivindicaciones por parte del titular real, siempre que concurren determinados requisitos legales; la relevancia del artículo precedente, en términos de presunción legal, se traduce en que ampara a quien, de buena fe, confía en la veracidad de lo manifestado en el Registro de Propiedad, adquiriendo con esta base un derecho real a título oneroso. La buena fe del tercero, que se presume salvo prueba en contrario, implica una ignorancia razonable de vicios o de inexactitudes en el registro, demandando al adquirente el ejercicio de una diligencia ordinaria ante la propia oficina registral.

En este marco, el principio bajo análisis si bien se orienta, a dinamizar el tráfico inmobiliario y la seguridad jurídica, no admite situaciones fraudulentas ni derivadas de la inexistencia de consentimiento, siendo que la protección registral cesa cuando el adquirente conocía (o debía conocer con diligencia) la existencia de irregularidades (Pardeiro Sánchez, s.f.); de esta suerte, la experiencia española evidencia que es viable proteger el mercado inmobiliario sin sacrificar los derechos fundamentales del propietario legítimo, imponiendo límites claros a la fe pública registral cuando hay fraude manifiesto (Gordillo Cañas, s.f).

Por el contrario, en la praxis nacional, una aplicación automática de la disposición contenida en el artículo 2014, podría validar adquisiciones viciadas cuando se basa únicamente en la apariencia registral, incluso en casos de falsificación o suplantación, generando una sustantiva amenaza a la integridad del propietario legítimo, tal como veremos más adelante.

En esta dirección, el Tribunal Supremo español, por ejemplo, ha reiterado que la fe pública registral no puede amparar adquisiciones basadas en títulos manifiestamente inválidos, preservando de esta forma el derecho del propietario legítimo. Así, en la sentencia STS 118/1997 (Tribunal Supremo, Sala Primera, Civil, 1997), el tribunal subraya que la protección registral descansa en la concurrencia real de buena fe por parte del adquirente; es decir, solo se otorga amparo al tercero que, confiando en la veracidad del Registro, desconoce con razón la existencia de cualquier vicio o limitación sobre la titularidad inscrita. Así, se determina que cuando el adquirente no actúa con la diligencia debida —por ejemplo, al conocer la existencia de derechos previos como una opción de compra vigente— no puede ser considerado “tercero de buena fe” y, por tanto, no se beneficia de la protección conferida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Valga mencionar, además, que dicha sentencia aclara que la presunción de buena fe es “iuris tantum” y puede ser desvirtuada mediante la prueba en torno a una circunstancia invalidante en la adquisición; en consecuencia, la inscripción registral nunca legitima transmisiones fundadas en títulos radicalmente nulos o en los que el adquirente ha actuado sin verdadera buena fe, consolidando así la primacía del derecho sustancial sobre la mera apariencia formal.

En esta misma dirección, la sentencia STS 588/2018, constituye otro valioso referente jurisprudencial que refuerza la posición de que la fe pública registral que venimos comentando. En este caso, el tribunal, enfatiza que la especial protección que brinda el registro a favor del tercero de buena fe —amparada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria— no es absoluta ni ilimitada, pues esta protección, se señala, solo puede operar cuando el adquirente funciona dentro del marco de la legalidad y con verdadera buena fe, entendida no solo como

ausencia de conocimiento del vicio, sino también como el despliegue de una conducta diligente y prudente en la adquisición del derecho. En esta orientación, la sentencia argumenta que si el título que respalda el asiento es absolutamente inexistente, falso o resultó de una actuación fraudulenta, el tercero pierde esa protección y el derecho real debe restituirse al propietario legítimo.

Conclusiones del segundo capítulo

1.- El concepto nuclear de seguridad jurídica en el ámbito registral constituye un pilar fundamental para garantizar la estabilidad y la confianza en el sistema de propiedad y en las transacciones inmobiliarias en el país. En este capítulo, se ha analizado las nociones de seguridad jurídica desde dos enfoques principales: la seguridad estática, que protege al titular legítimo de un derecho, y la seguridad dinámica, que asegura la protección de los terceros de buena fe que adquieren bienes confiando en la información proporcionada por el registro. Ambos aspectos son cruciales para mantener la confianza en el sistema registral y evitar conflictos derivados de transacciones fraudulentas o defectuosas que ponen en entredicho las ventajas del sistema.

2.- Por su parte, el sistema registral peruano se sustenta en principios diseñados para equilibrar la protección del propietario legítimo con la de los adquirentes de buena fe, destacándose principios como la publicidad registral, entendido como un mecanismo esencial que otorga transparencia y accesibilidad a la información sobre los derechos de propiedad; sin embargo, tal como se ha discutido, la apelación al principio de fe pública registral no está exenta de controversias, especialmente en casos de falsificación de documentos o suplantación de identidad. En estos casos, el sistema se decanta por una protección expresas al tercero de buena fe, pero a menudo en detrimento del propietario legítimo, lo que puede ocasionar situaciones de inseguridad jurídica y alterar la percepción de justicia.

3.- El principio de buena fe pública registral, diseñado para fomentar la confianza en la dinámica del mercado inmobiliario, asume el reto de equilibrar los derechos

de los propietarios legítimos con los de los adquirentes de buena fe. Si bien la legislación brinda una protección considerable a estos últimos, este sistema por sí solo puede ser insuficiente para evitar o resolver fraudes, lo que podría colocar a la figura del propietario legítimo en una situación de vulnerabilidad. En virtud de ello, se propone una reforma normativa del artículo 2014 del Código Civil, a fin de que la protección al tercero de buena fe no opere en supuestos de falsificación documentaria o suplantación de identidad, estableciendo límites claros a la presunción registral, en el sentido de establecer que dicha protección no opere cuando el acto jurídico inscrito este viciado por causas de nulidad absoluta —como la falsificación o la inexistencia de consentimiento—, y cuando quede demostrado que el propietario legítimo no exteriorizó su voluntad ni generó una apariencia jurídica válida, debiendo declarándose nula todos los actos de transferencia posteriores a estos.



CAPÍTULO III: ADQUISICIÓN DE BIENES POR PARTE DEL “NON DOMINO”

Sumario: 1.- Concepto. 2.- Naturaleza. 3.- La confianza en las adquisiciones "a non domino. 4.- Publicidad como mecanismo de protección. 5.- El fraude en el sector inmobiliario. 5.1.- Avances contra el fraude inmobiliario. 6.- Falsificación y propiedad.

1.- Concepto

En el contexto de nuestra especialidad, la expresión latina "non domino" hace referencia a la adquisición de bienes, sean estos muebles o inmuebles, por parte de una persona que no es precisamente el propietario legítimo de los mismos; tal concepto es crucial a la hora de discutir en torno a la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad.

El ordenamiento jurídico y el propio mercado, como menciona Nasarre Aznar implica un contexto de seguridad, con el objetivo de mantener la estabilidad del tráfico jurídico; de esta forma, se asume que la protección del adquirente no solo resalta la confianza depositada en las transacciones comerciales, sino también subraya la necesidad de evitar interrupciones en el mercado inmobiliario o en la transmisión de bienes en general (citado por Rodríguez Padilla, 2020).

Roca-Sastre Muncunill (2013) agrega una capa importante de análisis al explicar que la adquisición "a non domino" se refiere a la compra o transferencia de un derecho real o crédito por parte de un tercero de buena fe, quien, sin conocimiento de que el enajenante no tiene derecho sobre el bien, cree legítimamente que el negocio jurídico es válido. La legitimidad del negocio se basa en la confianza en la apariencia de titularidad del enajenante, quien puede presentar una apariencia de propiedad que parece, a ojos del comprador, completamente válida. De este modo, la figura del tercero de buena fe emerge como un pilar esencial en este tipo de adquisiciones, ya que su protección está orientada a salvaguardar la estabilidad de las transacciones comerciales y evitar la creación de un clima de desconfianza.

Lo que se observa en este contexto es la prioridad que el sistema legal otorga al interés de la seguridad jurídica en las transacciones frente a la protección del propietario legítimo. En un mercado inmobiliario o de bienes, la fluidez y la certeza de las transacciones son factores decisivos para su funcionamiento. Sin embargo, este énfasis en la estabilidad del tráfico jurídico puede entrar en conflicto con los derechos de los propietarios legítimos, ya que puede llevar a situaciones en las que se desprotege al propietario original en favor del tercero adquirente de buena fe. Este equilibrio entre protección al tercero y la protección del titular originario plantea un dilema doctrinario: ¿hasta qué punto se debe priorizar la confianza en el tráfico jurídico sobre los derechos inalienables del propietario legítimo?

La protección de los derechos del tercero de buena fe es, entonces, una cuestión de justicia material dentro del sistema jurídico, pues se debe garantizar que las personas que adquieren bienes con buena fe y por un precio justo no pierdan su derecho por errores ajenos a su conocimiento. A pesar de este principio, el sistema debe encontrar formas de equilibrar esa protección con mecanismos que eviten el abuso de las apariencias y protejan los derechos de quienes realmente son los propietarios legítimos.

Este fenómeno también refleja una tensión entre dos principios fundamentales del derecho: por un lado, el principio de la protección de los derechos del propietario legítimo, que exige que quien tiene derecho sobre un bien pueda disponer libremente de él, y, por otro lado, la necesidad de preservar la confianza en el tráfico jurídico, que exige que los bienes adquiridos de buena fe sean respetados, incluso cuando la legitimidad del transmitente no sea sólida.

En términos prácticos, esta dicotomía se traduce en una necesidad urgente de reformas en el sistema registral para equilibrar adecuadamente la protección de la buena fe registral y la protección de los propietarios legítimos, especialmente en situaciones donde la titularidad no está correctamente registrada. La idea es que, si bien la seguridad jurídica debe ser una prioridad, esta no puede lograrse

a expensas de los derechos fundamentales de quienes legítimamente poseen un bien, sino que debe incluir mecanismos que permitan una protección equitativa de todas las partes involucradas.

En este orden lógico, la adquisición a non domino no solo refleja una práctica legítima en el tráfico jurídico, sino también un reto para el derecho registral y la seguridad jurídica. La protección de los adquirentes de buena fe y la priorización de la confianza en los registros públicos es crucial para mantener la estabilidad del mercado, pero también es esencial encontrar un equilibrio que proteja los derechos de los propietarios legítimos sin generar inseguridad o desconfianza en el sistema.

Así, la figura del "non domino" es especialmente relevante en contextos cotidianos de la especialidad, como en los casos de fraude, falsificación de documentos o en situaciones donde se cuestiona la legitimidad del vendedor en la transmisión de propiedades; de esta forma, la existencia de esta figura tiene como objetivo equilibrar la protección de los derechos individuales con la necesidad de garantizar la seguridad en las transacciones comerciales y la propiedad.

En este contexto, nuestra normativa, que protege al tercero adquirente bajo la presunción de buena fe, parece enfrentarse con los derechos del verdadero propietario, quien sufre un daño no solo económico, sino también moral, al perder un bien que puede tener un valor sentimental irremplazable. Así, la ausencia de mecanismos efectivos para proteger a los propietarios originales en estas circunstancias plantea una dicotomía relevante: La protección otorgada al tercero de buena fe, aunque necesaria para la estabilidad del tráfico jurídico, puede resultar en una vulneración de los derechos del verdadero propietario, quien queda sin opciones para recuperar su propiedad o ser debidamente compensado por la pérdida sufrida.

2.- Naturaleza

Como estamos viendo, la denominada transferencia "a non domino" es una figura jurídica excepcional, que se refiere a una operación en la que un bien es transmitido por una persona que no es el propietario legítimo; tal situación puede ocurrir por diversas razones, como que el propietario original no esté en condiciones de efectuar la transferencia, o que la propiedad en cuestión no esté debidamente regularizada. De esta suerte, la figura del transmisor, aunque no sea el propietario, actúa con facultades que le permiten realizar la transferencia a favor de terceros.

Este tipo de operación se complica aún más cuando la persona que efectúa la transferencia está inscrita y publicitada en SUNARP, de acuerdo a sus propias exigencias; así, su inscripción otorga una apariencia de legitimidad y seguridad jurídica a las transacciones realizadas, lo que puede llevar a que los terceros adquirentes confíen en la validez del acto, sin cuestionar la legitimidad del transmitente.

En cualquier caso, para que al tercero adquirente se le garantice la seguridad en su transacción por parte de un non domino, este tiene que cumplir ciertos requisitos:

- El tercero adquirente sea parte de la relación jurídica, la misma que tiene que darse con la adquisición, no antes, pues se pensaría que este obró de mala fe.

Dicho tercer adquirente debe obrar de buena fe, esto es que crea que el transferente es el verdadero propietario o que éste tenga los derechos que desea obtener o ignora del derecho que este tiene.

- La transferencia se realiza mediante un título válido. Cumple con los requisitos necesarios para que el instrumento público al que dará mérito a la transferencia,

sea autentico, pues se cree que el propietario es el legítimo o quien realice la transferencia se encuentre legitimado para realizar dicho acto.

Como observa Guardiola (2023), la importancia del elemento registral constituye no solo un mecanismo de formalización de los derechos de propiedad, sino también un elemento crucial para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, protegiendo los derechos de los titulares y los terceros de buena fe. A medida que la tecnología avanza, debe asegurarse que los efectos de la transacción sean efectivos en el mundo real. Este vínculo asegura que las transacciones sean transparentes y confiables, equilibrando los derechos de los propietarios legítimos con las necesidades de seguridad jurídica del mercado, permitiendo así la estabilidad de las relaciones patrimoniales. En este contexto, la publicidad registral y la oponibilidad del registro frente a terceros juegan un papel fundamental para mantener la certeza y la confianza en las transacciones inmobiliarias.

El control de la legalidad documental debe ser exhaustivo, lo que implica una verificación minuciosa de todos los documentos involucrados en los procesos de inscripción. En la actualidad, las Tecnologías de la Información y la Comunicación (TIC's) ofrecen herramientas avanzadas que facilitan procesos de verificación digital y biométrica: estas herramientas son esenciales para garantizar la correcta identificación de los sujetos intervinientes, así como para asegurar la autoría y la integridad de los documentos a lo largo de todas las etapas del proceso de inscripción.

La implementación de estos mecanismos tecnológicos en todas las fases del proceso registral no solo fortalecería la seguridad jurídica, sino que también contribuiría a prevenir fraudes y errores que puedan surgir en la administración de la propiedad. De esta forma, el uso de tecnologías avanzadas debe ser considerado una parte integral del sistema registral moderno, complementando y reforzando los métodos tradicionales de verificación y control documental.

3.- La confianza en las adquisiciones "a non domino"

La expresión "a non domino", como se ha señalado previamente, es fundamental dentro del derecho registral, especialmente cuando se analizan las transacciones inmobiliarias y la protección de los derechos de propiedad. En este contexto, el concepto se basa en la protección de la buena fe del adquirente, quien actúa confiado en la veracidad de la información contenida en los registros públicos, un principio que es esencial para la seguridad jurídica en las transacciones de bienes inmuebles.

Acosta Sánchez (2020) pone de relieve la necesidad de que el sistema de registro busque la mayor concordancia posible entre el registro y la realidad jurídica, en aras de minimizar las inexactitudes que puedan poner en peligro el tráfico inmobiliario. Este principio implica que el registro no solo debe reflejar el dominio del bien sino también las implicancias subjetivas de los sujetos, es decir, las relaciones jurídicas entre las personas involucradas. Este enfoque subraya la importancia de una legitimidad registrada que facilite las transacciones y evite futuros conflictos sobre la titularidad de los bienes, asegurando la confianza en las relaciones contractuales inmobiliarias.

En el marco de la protección de la confianza del tercero adquirente, el derecho no se limita a proteger únicamente el derecho de propiedad ya existente, sino que extiende su tutela al derecho a la propiedad. Esto implica que, más allá de garantizar que los propietarios actuales mantengan su derecho, el ordenamiento jurídico debe asegurar que todas las personas tengan la oportunidad de adquirir y acceder a la propiedad, lo que resalta la importancia de la confianza que debe existir entre los sujetos que interactúan con el registro de propiedad. En otras palabras, la confianza en la exactitud de la información registral es crucial para que el sistema funcione de manera efectiva y garantice la fluidez de las transacciones inmobiliarias.

El Código Civil peruano establece en diversos artículos la protección de los terceros adquirentes de buena fe, reflejando así el compromiso del ordenamiento con la estabilidad jurídica en la circulación de bienes. Este enfoque protege al adquirente que confía en la apariencia de titularidad presentada por el

enajenante, reconociendo que no siempre es posible para el comprador verificar la legitimidad del título de propiedad de forma exhaustiva.

El artículo 194 del Código Civil establece la protección del tercero que adquiere bienes de un titular aparente en el contexto de una simulación. En este supuesto, el adquirente obtiene un bien de una persona que parece ser el propietario legítimo, pero en realidad no lo es. No obstante, dado que el tercero ha confiado en la apariencia de titularidad, la ley lo protege, consolidando la adquisición realizada bajo esa apariencia. Este artículo refuerza la idea de que la confianza en el registro y en las transacciones legales es un principio esencial para la estabilidad del mercado inmobiliario.

De manera similar, el artículo 665 regula el caso del tercero adquirente de bienes de un heredero aparente. En este caso, el adquirente de buena fe que compra bienes de una persona que no es el heredero legítimo, pero que actúa como tal, también está protegido. La ley establece límites a las reivindicaciones hereditarias cuando los bienes han sido transferidos por una persona que no es el verdadero heredero, pero que actúa como tal, y la protección se extiende al tercero adquirente que actuó de buena fe. Esto asegura la estabilidad jurídica del acto de transmisión frente a las posibles reclamaciones de los herederos legítimos, consolidando la seguridad jurídica en la circulación de bienes.

La protección del tercero adquirente de buena fe, tal como se refleja en estos artículos, es un principio esencial para el derecho registral, ya que garantiza la seguridad jurídica y promueve la confianza en las transacciones inmobiliarias. Sin embargo, esta protección plantea una tensión entre la legitimidad del propietario original y la estabilidad del tráfico jurídico. En efecto, el sistema legal debe encontrar un equilibrio entre proteger los derechos del tercero que adquiere de buena fe y los derechos del propietario legítimo. Este equilibrio es necesario para evitar que la protección excesiva del tercero afecte los derechos de propiedad de los titulares legítimos y cause un perjuicio para ellos.

Ahora bien, frente a la interrogante de cómo se podría lograr este equilibrio necesario, habría que precisar que, a nuestro juicio, no se alcanzaría únicamente

mediante la aplicación monótona del articulado sustantivo de nuestro ordenamiento civil, sino que se impone una interpretación sistémica e integrativa de nuestro ordenamiento, en la que las normas civiles relativas a la fe pública registral sean leídas en el marco de los mandatos constitucionales. La Constitución reconoce la inviolabilidad del derecho de propiedad y establece límites precisos a su restricción, lo que obliga a que la protección al tercero de buena fe prevista en el artículo 2014 se aplique de manera coherente con dicho mandato superior. En orden de interpretación, el punto de equilibrio surge cuando se reconoce que el registro no puede amparar actos nulos por fraude o falsificación, y que la seguridad dinámica del tráfico inmobiliario debe armonizarse con la seguridad estática que protege al titular legítimo; de esta suerte, debe asumirse que solo una interpretación constitucionalmente orientada asegura que la fe pública registral no se convierta en un instrumento ilegítimo sino en un mecanismo al servicio de un mercado formal y compatible con el núcleo del derecho de los propietarios.

De este modo, se aprecia que el principio "a non domino" y la protección de los terceros adquirentes de buena fe son fundamentales para garantizar la estabilidad y la fluidez del mercado inmobiliario. El sistema registral juega un papel crucial en la creación de un entorno de confianza, y la legislación peruana ha reconocido la necesidad de proteger a los adquirentes que confían en los registros públicos, asegurando la seguridad jurídica de las transacciones. Al mismo tiempo, es esencial que el ordenamiento jurídico también contemple mecanismos adecuados para proteger los derechos del propietario legítimo y evitar posibles abusos.

Otro ejemplo relevante se contempla en el segundo párrafo de artículo 950, referido a la adquisición de bienes mediante justo título en el marco de la prescripción adquisitiva breve. En este contexto, un tercero adquiere un bien bajo un justo título y en virtud de la buena fe y el tiempo de posesión requerido. La normativa otorga protección al adquirente, consolidando su derecho de propiedad una vez cumplidos los requisitos legales establecidos.

Por último, encontramos la adquisición de bienes en virtud de la fe pública registral, consagrado en el artículo 2014, objeto de estudio de la presente investigación, por el cual el adquirente confía en la información inscrita en el Registro. La fe pública registral protege al tercero adquirente, garantizando la validez de la adquisición a pesar de la posible falta de legitimidad del enajenante.

En todos estos casos, los terceros adquirentes, actúan como “subadquirentes” en la cadena de transferencias de un bien, protegidos bajo el principio de la confianza, asegurando de esta manera, que la adquisición de bienes sea inatacable, siempre que se cumplan las condiciones específicas para cada caso. De esta forma, se protege no solo los intereses de los adquirentes en la transacción, sino también la integridad del sistema mismo, facilitando un entorno jurídico donde los derechos sobre bienes pueden transferirse sin temor a observaciones y donde los propietarios con legitimidad vean resguardados sus derechos en la dinámica inmobiliaria.

4.- Publicidad como mecanismo de protección

El principio de publicidad registral es un pilar esencial para garantizar la seguridad jurídica y la confianza en las transacciones comerciales, especialmente en el contexto de los bienes inmuebles y otras situaciones jurídicas vinculadas. Este principio, establece que los actos y derechos relacionados con la propiedad deben ser accesibles al público para su conocimiento y verificación, no obstante que subsiste la controversia en torno a los alcances del contenido formal de los registros públicos (Tarazona Alvarado 2014). La transparencia y visibilidad de la situación jurídica de los bienes y sus propietarios no solo favorecen a los propietarios actuales, sino también a aquellos que desean adquirir un bien, ya que les otorgan las herramientas necesarias para realizar una transacción segura y fundamentada.

En cuanto a su aplicación en el derecho registral, la publicidad registral se puede abordar desde dos perspectivas clave: formal y material.

Publicidad formal: Hace referencia a los mecanismos legales y procedimientos establecidos para asegurar que las personas puedan conocer efectivamente los datos registrados. Estos mecanismos incluyen la consulta de los registros públicos y la posibilidad de obtener copias literales de los asientos registrales que reflejan la titularidad de los bienes, así como las cargas o gravámenes que puedan afectar a esos bienes. La publicidad formal se asegura de que cualquier persona interesada pueda acceder a la información contenida en los registros y tomar decisiones informadas.

Publicidad material: Se refiere a la presunción de conocimiento general que recae sobre los actos registrados. Según este principio, una vez que un acto es inscrito, se considera que es conocido por todos, lo que hace que dicho acto sea oponible a terceros. Esto implica que cualquier tercero que adquiera un bien o derecho registrado, en principio, debe conocer la situación legal de ese bien, ya que la ley presume que la información registrada es pública y accesible. Este principio de publicidad material asegura que los efectos de la inscripción trascienden más allá de las partes involucradas en el acto, permitiendo que cualquier tercero pueda confiar en la exactitud de la información registrada sin necesidad de realizar una verificación exhaustiva.

Este sistema de publicidad cumple una función crucial al permitir que el adquirente de buena fe confíe en la exactitud de los registros públicos al momento de realizar una transacción. La protección legal que se otorga al tercero adquirente es fundamental para garantizar la estabilidad en las transacciones comerciales. El adquirente de buena fe tiene el derecho de confiar en la legitimidad del título registrado, sin necesidad de realizar una indagación exhaustiva sobre la titularidad o posibles vicios en el origen del derecho de propiedad. Esta confianza es uno de los pilares que sostiene la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, ya que evita que los adquirentes pierdan la propiedad que han adquirido legítimamente debido a defectos que no eran evidentes al momento de la compra.

Por tanto, la publicidad registral, tanto en su modalidad formal como material, desempeña un papel fundamental en la creación de un entorno de confianza en el sistema registral y en el mercado inmobiliario. No solo facilita la verificación de la propiedad y los derechos asociados a los bienes, sino que también protege al tercero adquirente de buena fe, asegurando que sus derechos sean respetados, aun cuando surjan conflictos con el propietario legítimo (*verus dominus*). La correcta implementación de este principio contribuye a la estabilidad jurídica y agilidad de las transacciones, reduciendo el riesgo de disputas legales sobre la titularidad de los bienes y favoreciendo el flujo seguro de los bienes en el mercado.

El ordenamiento jurídico debe garantizar que la información registrada sea clara, precisa y accesible, ya que cualquier falla en la publicidad registral podría poner en peligro la seguridad jurídica y obstaculizar el libre ejercicio de los derechos de propiedad. Así, el principio de publicidad no solo contribuye a la protección de los derechos del adquirente, sino que también fortalece el sistema registral como un mecanismo eficiente para regular las transacciones inmobiliarias y asegurar la legitimidad de las adquisiciones en el mercado.

La función de la publicidad registral puede ser comparada con la de un semáforo, tal como lo ilustra Pasco Arauco (2018). Según esta analogía, la información contenida en el registro actúa como una señal que guía las decisiones de los ciudadanos en el proceso de contratación y adquisición de bienes. Si el registro indica "rojo", sugiere que se deben evitar transacciones debido a posibles contingencias; un "verde" señala que el bien está debidamente saneado y se encuentra en condiciones óptimas para la transacción; y un "ámbar" advierte sobre la necesidad de proceder con precaución, ya que podrían existir factores que requieran una revisión más detallada.

Este enfoque nos ayuda a comprender cómo la publicidad registral facilita la toma de decisiones informadas. La visibilidad y el acceso a la información registral permiten a los ciudadanos evaluar el riesgo y la seguridad de sus transacciones, proporcionando una base sólida para la contratación. En última

instancia, la publicidad registral no solo facilita la adquisición de bienes y derechos, sino que también actúa como un respaldo crucial que asegura la protección y el derecho de los ciudadanos en sus transacciones, respaldado por la intervención estatal para garantizar la integridad del proceso (Pasco Arauco, 2019), generando un nuevo candado de seguridad en las transacciones del mercado inmobiliario.

5.- El fraude en el sector inmobiliario

Tradicionalmente, el fraude inmobiliario se manifestaba principalmente en dos escenarios típicos. En primer lugar, se encontraba aquel vinculado a la falsificación de documentos como mecanismo para subsanar la carencia de pruebas formales de titularidad. Este fenómeno ocurría, por ejemplo, cuando una persona que había adquirido un inmueble de forma legítima, pero que por distintas razones extravió los documentos que acreditaban dicha adquisición, optaba por falsificar instrumentos para aparentar su derecho. En estos casos, la falsificación no nacía de una intención puramente delictiva, sino de la necesidad de regularizar una situación posesoria preexistente.

En segundo lugar, se presentaba el fraude oportunista o esporádico, consistente en la creación de documentación fraudulenta por parte de individuos que se aprovechaban del abandono, descuido o desuso prolongado de bienes inmuebles —como casas o terrenos— para aparentar legítima titularidad y posteriormente inscribir su falso derecho ante el sistema registral, sin que el verdadero propietario tuviera conocimiento inmediato del hecho.

Sin embargo, en las últimas décadas, el fraude inmobiliario ha adoptado formas mucho más complejas y sofisticadas. Hoy en día, se trata de un fenómeno que ha dejado de ser marginal para convertirse en una práctica sistemática promovida, en muchos casos, por organizaciones delictivas especializadas. Estas redes criminales no solo cuentan con estructuras internas organizadas, sino que también logran articular mecanismos de colaboración con agentes externos, incluyendo funcionarios públicos, notarios, trabajadores de registros

públicos y terceros que, por omisión o complicidad, facilitan el acceso fraudulento al sistema registral.

Este nuevo panorama delictivo pone en evidencia graves falencias institucionales, tanto en términos de control como de prevención, y expone a los ciudadanos a mayores riesgos de ser despojados de sus derechos de propiedad mediante maniobras altamente profesionalizadas. Lo más preocupante es que estos fraudes ya no se limitan a operaciones aisladas, sino que responden a patrones de corrupción sistemática que afectan la credibilidad del sistema registral, y con ello, la seguridad jurídica que este sistema debería garantizar.

No obstante, asumiendo que en los últimos lustros, nuestro país ha sido testigo de un aumento alarmante en los fraudes inmobiliarios, que han dejado a muchos propietarios legítimos despojados de sus bienes, es menester apuntar que entre los tipos más comunes de fraudes se encuentran la falsificación de documentos y la suplantación de identidad.

La falsificación de documentos es un método en el que un individuo crea un instrumento público falso, supuestamente emitido por un notario. En este escenario, A transfiere su propiedad a B por un precio previamente acordado, sin haber tenido nunca la intención de vender. A, al solicitar una copia de su propiedad, se sorprende al descubrir que está registrada a nombre de otra persona, sin haber sido consultado en ningún momento sobre la transacción; por otro lado, la suplantación de identidad ocurre cuando un contrato de compraventa se celebra ante un notario, quien, al no tomar las medidas de seguridad adecuadas, no se percató de que A no es el verdadero titular del inmueble. En este caso, un tercero se hace pasar por A y transfiere su "derecho de propiedad" a B, quien luego lo transfiere a C, y así sucesivamente. A la postre, el verdadero propietario queda en una situación vulnerable debido a la negligencia del notario, quien no verifica adecuadamente la identidad del transferente.

Frente al incremento y sofisticación del fraude inmobiliario, el ordenamiento jurídico y las instituciones responsables han implementado una serie de mecanismos de prevención y control orientados a reforzar la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad. Entre los más relevantes se encuentran los sistemas de verificación biométrica, la alerta registral, la inmovilización voluntaria de partidas y el uso de videograbaciones notariales.

Uno de los avances tecnológicos más significativos en esta materia es la verificación biométrica en notarías, la cual constituye una herramienta de autenticación personal basada en rasgos físicos intransferibles. Como lo explica la plataforma Hominí (2014), el término biometría proviene de los vocablos griegos bios (vida) y metron (medida), aludiendo a un sistema de identificación a partir de patrones biológicos como las huellas dactilares. Este procedimiento, implementado en muchas notarías del país, permite verificar de forma confiable la identidad del compareciente, minimizando los riesgos de suplantación y falsificación documental, dos de las prácticas más recurrentes en fraudes inmobiliarios.

En segundo lugar, se destaca el sistema de alerta registral, establecido por la Resolución N° 185-2008-SUNARP-SN, mediante el cual los propietarios pueden registrarse voluntariamente para recibir notificaciones electrónicas sobre cualquier solicitud de inscripción, anotación o modificación que se realice en la partida registral de su predio. Aunque este mecanismo no tiene un efecto suspensivo u oponible a las inscripciones, sí cumple una función preventiva y disuasoria, al permitir que el titular tenga conocimiento inmediato de movimientos registrales no autorizados y pueda tomar acciones legales en plazos razonables.

Asimismo, se ha implementado la figura de la inmovilización temporal de partidas registrales, prevista en la Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN, la cual permite a los propietarios “cerrar” voluntaria y temporalmente su partida registral, impidiendo que se inscriban actos de disposición mientras dure dicha inmovilización. Para acceder a este mecanismo, el titular debe acreditar fehacientemente su derecho y expresar su voluntad de inmovilizar el predio, lo

cual queda registrado como un asiento especial en la partida. Esta medida otorga mayor control al propietario frente a posibles intentos de tráfico fraudulento o simulación de actos jurídicos.

Valga mencionar también que, vía Resolución Nro. 027-2023-SUNARP/SN, se dispone la inmovilización temporal de partidas registrales como un mecanismo fundamental para los propietarios que desean evitar que se realicen actos de disposición, carga o gravamen sobre su propiedad sin su consentimiento. Este procedimiento permite que, a petición del titular inscrito, se extienda un asiento registral que bloquea cualquier transacción sobre la partida durante un período determinado; dicha medida resulta particularmente útil para prevenir fraudes relacionados con la venta o transferencia de bienes sin la autorización del propietario. La inmovilización también facilita una mayor vigilancia sobre el acto jurídico, al requerir la verificación de la autenticidad del título antes de permitir cualquier modificación en el registro.

Por último, se advierte una práctica creciente en ciertas notarías: la videograbación de actos notariales. Este recurso tecnológico, aunque aún no generalizado, sirve como prueba de la autenticidad y legitimidad del acto jurídico, registrando visualmente la comparecencia del otorgante y su manifestación expresa de voluntad. Además de disuadir prácticas fraudulentas, las grabaciones permiten verificar que el compareciente actúa libre, consciente y voluntariamente, lo que puede ser crucial en procesos de investigación o anulación de actos por falsedad.

En este orden de razonamientos, se advierte que muy a pesar de los esfuerzos en los planos normativos y de las instituciones en esta materia, persisten debilidades estructurales en el seno del sistema registral que continúan consintiendo todo tipo de fraudes inmobiliarios, especialmente aquellos vinculados con la falsificación documental y la suplantación de identidad; estas conductas, evidencian que los actuales dispositivos de control siguen todavía siendo insuficientes para prevenir eficazmente que el registro sea utilizado como medio para consolidar actos jurídicamente contrarios a la ley.

La permanencia de este tipo de prácticas de carácter fraudulentas pone en el debate la eficacia de la presunción de buena fe y de la fe pública registral, especialmente cuando se pretende aplicar esta última a situaciones en las que el verdadero propietario nunca manifestó su voluntad ni expuso su derecho; en tales casos, no puede admitirse que el sistema conceda protección al tercero sobre la base de un título falso.

Esta situación evidencia la imperiosa necesidad de fortalecer la capacitación de los notarios y demás operadores del sistema registral, dotándolos de herramientas y conocimientos actualizados sobre técnicas de prevención del fraude. De igual modo, resulta fundamental fomentar una mayor concienciación ciudadana respecto de la importancia de utilizar y exigir mecanismos de seguridad en sus transacciones inmobiliarias.

Asimismo, se impone la obligación de realizar una evaluación crítica y periódica de la efectividad de mecanismos como la alerta registral y la inmovilización voluntaria de partidas, a fin de identificar eventuales deficiencias o áreas de mejora que garanticen una protección real y efectiva de los derechos de propiedad frente a terceros de mala fe.

La incorporación de tecnologías avanzadas, tales como la biometría y la videograbación de actos notariales, representa un avance significativo en la protección registral. Sin embargo, su potencial debe ser complementado con una supervisión rigurosa de su aplicación y con el fortalecimiento del marco legal vigente, de modo que se establezcan sanciones ejemplares y procedimientos ágiles que desalienten la comisión de fraudes inmobiliarios.

5.1.- Avances contra el fraude inmobiliario

La modificación del artículo que nos ocupa ha generado varios cuestionamientos importantes en el ámbito del derecho registral, especialmente en lo que respecta a la lucha contra el fraude inmobiliario. Una de las principales dudas es la

necesidad de revisar tanto los asientos registrales como los títulos archivados para detectar posibles irregularidades. La normativa actual no especifica claramente el período de tiempo que debe ser revisado, generando incertidumbre sobre el alcance de esta revisión.

Para la profesora Benatti, la norma permite un esquema fraudulento que abusa de las garantías que ofrece la publicidad para privar a los legítimos propietarios de un inmueble. De esta forma, existe una vulneración del derecho de propiedad que no está protegido efectivamente en su integridad e importancia, además de las consecuencias económicas que ello supone (citada por Gonzáles Barrón (2022)).

La Ley 30313, promulgada para abordar casos de fraude como el caso de Orellana, introdujo cambios significativos en los procedimientos de inscripción y cancelación de asientos registrales. Estas reformas buscaban mitigar la suplantación y falsificación de documentos, así como reforzar la protección de los derechos del propietario legítimo. Un avance notable fue la implementación de un sistema de alertas en los registros públicos, que permite a los usuarios registrarse gratuitamente para recibir notificaciones sobre cualquier actividad en sus partidas registrales. Esto permite a los propietarios estar al tanto de nuevas inscripciones y realizar oposiciones si detectan irregularidades.

Sin embargo, este sistema de alertas, junto con las reformas introducidas, presenta varias limitaciones. En la práctica, los procedimientos para realizar oposiciones o cancelar asientos registrales suelen ser largos y costosos. Aunque la ley estipula un plazo máximo para la inscripción de un título, los usuarios afectados enfrentan altos costos y largos tiempos de espera para resolver disputas relacionadas con sus derechos de propiedad. Esta realidad puede disminuir la efectividad de la protección ofrecida a los propietarios legítimos (Gonzáles Barrón, 2022).

La crítica principal hacia estos avances es que, a pesar de las intenciones legislativas, los plazos establecidos y los costos asociados a los procedimientos legales pueden resultar desproporcionadamente altos para los usuarios. Esto

podría beneficiar inadvertidamente a terceros adquirentes que, bajo la premisa de que su título es válido y adquirido de buena fe, pueden prevalecer sobre los derechos del propietario original.

De esta manera, aunque las reformas buscan combatir el fraude inmobiliario, persisten todavía desafíos significativos en cuanto a la efectividad de la seguridad jurídica en el registro de propiedad. Las modificaciones introducidas pueden no abordar completamente las realidades prácticas y los costos asociados para los propietarios afectados, lo que pone en cuestión la eficacia de las medidas contra el fraude en el ámbito inmobiliario.

Frente a ello, nos proponemos cuestionar los propósitos iniciales del articulado, y contrastar con los resultados arribados en la presente investigación; dichos cuestionamientos nos pueden ayudar a evidenciar cómo la normativa actual podría estar generando inseguridad jurídica y cómo podría mejorarse para proteger más eficazmente a los legítimos propietarios. A continuación, algunos cuestionamientos clave:

La confianza absoluta en el registro, es decir, ¿resulta razonable que el sistema legal otorgue una protección casi absoluta al tercero registral basado únicamente en la buena fe y la confianza en la información registral, sin considerar más exhaustivamente los derechos del propietario original?

Si bien la buena fe registral es crucial para la seguridad y fluidez del mercado inmobiliario, se podría cuestionar si esta protección no es excesiva al punto de desincentivar al legítimo propietario a hacer valer sus derechos. Esto podría resultar en situaciones donde los propietarios legítimos se vean despojados de sus derechos debido a errores registrales o fraudes, sin tener un recurso adecuado para recuperar su propiedad (González Barrón, 2022). El principio de seguridad jurídica dinámica, que protege las transacciones en curso, podría estar desbalanceado respecto a la seguridad jurídica estática, que protege los derechos adquiridos de los propietarios.

Desfase entre la realidad registral y extraregistral: ¿Cómo puede el sistema jurídico abordar de manera más efectiva el desfase entre la realidad extrarregistral y la registral que puede perjudicar al propietario legítimo?

Como señala Tarazona Alvarado (2017), el sistema registral es declarativo, lo que significa que la inscripción no constituye derechos, sino que los publicita. Sin embargo, este desfase puede generar inseguridad para los propietarios legítimos cuyos derechos no se reflejan correctamente en el registro. Si bien el tercero registral actúa de buena fe, la protección que recibe podría estar basada en una realidad distorsionada, perjudicando a quienes tienen un derecho previo sobre el bien inmueble.

En cuanto a la carga de verificación para el tercero, salta la interrogante: ¿Es suficiente la exigencia de que el tercero verificador actúe sin negligencia al revisar los asientos registrales y títulos archivados, o debería exigirse un nivel de diligencia más alto para equilibrar la protección entre el propietario original y el tercero registral?

Actualmente, la normativa establece que el tercero debe actuar sin negligencia, lo que implica revisar los asientos registrales y títulos archivados. Sin embargo, esto puede no ser suficiente para garantizar que no se vulneren los derechos del legítimo propietario, especialmente en un contexto donde la información registrada puede no estar completamente actualizada o ser inexacta. Un mayor nivel de diligencia en la verificación, quizás apoyado por nuevas tecnologías o procedimientos más rigurosos, podría ayudar a prevenir conflictos posteriores y proteger mejor a todas las partes involucradas.

Implicancias de la adquisición a título oneroso: ¿Debería la normativa diferenciar más claramente entre adquisiciones a título oneroso y gratuito en cuanto a la protección del tercero registral, y cómo podría esto afectar la dinámica del mercado inmobiliario?

La protección al tercero registral a título oneroso se justifica en la pérdida patrimonial que este experimenta al adquirir el bien. Sin embargo, la exclusión de adquisiciones a título gratuito podría generar inseguridad para aquellos que adquieren bienes de buena fe pero sin contraprestación económica, como en casos de herencia o donación. Esto podría desincentivar la transmisión de propiedad en estas circunstancias y afectar la dinámica del mercado, limitando la circulación de bienes inmuebles y creando incertidumbre jurídica para los adquirentes a título gratuito.

Costo y accesibilidad de la publicidad registral: ¿En qué medida el costo adicional y la accesibilidad limitada de la publicidad registral afectan la equidad y la eficiencia del sistema registral, especialmente en lo que respecta a la protección de los derechos de los propietarios legítimos?

La necesidad de verificar no solo los asientos registrales, sino también los títulos archivados, impone un costo adicional que puede no ser accesible para todos los adquirentes. Este costo podría encarecer las transacciones inmobiliarias, limitando el acceso a la información necesaria para proteger los derechos del legítimo propietario y creando desigualdades en la protección jurídica. Si la verificación completa de la información registral se convierte en una carga económica, esto podría desincentivar a los adquirentes a cumplir con las diligencias necesarias, aumentando el riesgo de fraudes y errores en el sistema registral.

Protección inadecuada para el propietario legítimo: ¿Es adecuado el nivel de protección que el sistema jurídico otorga al propietario legítimo frente a la figura del tercero registral, o existe una desprotección que podría considerarse inconstitucional o ineficaz?

Si bien la normativa protege al tercero registral en base a la fe pública registral, esto puede crear situaciones donde el legítimo propietario queda desprotegido, incluso cuando ha habido negligencia o fraude en la inscripción de un nuevo propietario.

Visto desde una perspectiva social, Benatti, aporta que el mecanismo que permite la ley atenta contra la seguridad del derecho de propiedad, y podría generar menores inversiones y un aumento significativo en los costos por la necesidad de obtener información mayor de lo necesario para la fiabilidad de la compra (citada por Gonzales Barrón (2022)).

A nuestro modo de ver, estos cuestionamientos sintéticos buscan profundizar en las áreas de la normativa que podrían estar generando problemas o contradicciones, a fin de esclarecer el panorama jurídico de la especialidad, y proponer mejoras para proteger más eficazmente a los legítimos propietarios.

6.- Falsificación y propiedad

En los últimos años, el Perú ha sido testigo de un notable auge en el mercado inmobiliario, motivado fundamentalmente por un sólido crecimiento económico que incentivó la adquisición de bienes inmuebles, particularmente por parte de los sectores emergentes de la clase media. Este fenómeno produjo un dinamismo sin precedentes en la industria de la construcción, al punto que muchas unidades inmobiliarias eran vendidas en plano, es decir, incluso antes de la culminación de las obras. Como consecuencia directa, los precios de los inmuebles llegaron a triplicarse en el transcurso de pocos años, reflejando la intensa demanda existente.

En paralelo, la valoración de los terrenos experimentó un incremento exponencial en los últimos lustros, impulsada por la urgencia de las empresas inmobiliarias por adquirir suelos estratégicos para el desarrollo de proyectos residenciales, comerciales e industriales. La alta rentabilidad asociada al sector inmobiliario no solo estimuló la inversión legítima, sino que, lamentablemente, también incentivó prácticas ilícitas orientadas a la apropiación indebida de predios, mediante mecanismos como la falsificación de títulos de propiedad y otros actos fraudulentos. Esta problemática ha adquirido una dimensión social

alarmante, dado el número creciente de denuncias y litigios relacionados con el fraude inmobiliario.

En este contexto, se impone un debate jurídico de gran relevancia en el ámbito del Derecho Registral, esto es, la cuestión sobre la validez de un título de propiedad fraudulentamente obtenido cuando media la intervención de un tercero adquirente de buena fe, tal como estamos viendo; esta interrogante central que se plantea es si resulta jurídicamente admisible que un título afectado de nulidad por fraude pueda, no obstante, producir efectos válidos en favor de un tercero confiado en la apariencia registral. Este tema interpela directamente a los principios registrales de publicidad, fe pública y protección de la buena fe, y evidencia la necesidad de armonizar la tutela del legítimo propietario con la estabilidad del tráfico jurídico.

Desde una perspectiva jurídica, se argumenta que la respuesta debe ser negativa. Aunque es cierto que toda sociedad puede ser pasible de ilícitos, el ordenamiento jurídico debe resolver las controversias reprochando los efectos negativos de estas comisiones. Así, los ciudadanos esperan que el sistema actúe de manera eficiente y decidida frente a los ilícitos, garantizando la seguridad jurídica y la protección de los derechos de propiedad.

Sin embargo, la experiencia peruana evidencia una deriva preocupante en el tratamiento judicial de los casos de fraude inmobiliario. En efecto, los magistrados, muchas veces influenciados en un positivismo jurídico extremo, adoptan interpretaciones que, en la práctica, terminan favoreciendo a quienes se benefician de prácticas ilícitas en el tráfico inmobiliario. Esta tendencia genera un grave escenario de vulnerabilidad para los propietarios legítimos, quienes pueden verse despojados de sus inmuebles pese a ostentar tanto la posesión continua como un título de propiedad regular durante largos años.

En este marco, el principio de fe pública registral, diseñado originalmente para fortalecer la seguridad jurídica y proteger la buena fe de los terceros, se transforma en muchos casos en un instrumento que legitima los efectos de actos

fraudulentos. Bajo la actual interpretación prevalente, se protege al tercero que adquiere confiando en la apariencia del registro, incluso si el título base de la inscripción resulta ser nulo o falsificado. Este fenómeno revela un grave desbalance entre la necesidad de preservar la confianza en el registro y la tutela efectiva del derecho de propiedad.

La problemática se agrava si se considera que aproximadamente el 70% de los propietarios en el Perú carecen de una regularización plena de sus derechos de propiedad, lo que los expone a ser víctimas de despojos a manos de terceros protegidos por el registro. Asimismo, la situación se complica cuando, a través de interpretaciones extensivas del principio de fe pública, se permite que acreedores de antiguos titulares o de transferentes fraudulentos afecten los derechos de los verdaderos propietarios, debilitando peligrosamente el sistema registral y generando un entorno de inseguridad jurídica que desalienta la confianza en el tráfico inmobiliario.

En realidad, no hay estudios que aborden una amplia casuística nacional que nos pueda ilustrar sobre el funcionamiento de esta figura; salvo los casos planteados por Vargas Sequeiros (2020), donde se plantean dos casos emblemáticos que dan fe de la importancia de la buena fe y su poderosa gravitación en la praxis inmobiliaria. A continuación, un resumen de ambos, donde se puede advertir que los adquirentes deben actuar con diligencia y realizar verificaciones mínimas para proteger sus derechos. Esta exigencia se ha vuelto aún más relevante con la evolución hacia una interpretación “extrarregistral de la buena fe”, donde no solo se confía en la información del registro, sino que también se requiere una inspección física y posesoria del inmueble. El autor concluye que la jurisprudencia ha comenzado a adoptar esta postura para combatir el fraude inmobiliario y asegurar la seguridad jurídica en las transacciones

La doble venta inmobiliaria: Este caso se centra en la situación donde un propietario vende el mismo inmueble a dos compradores diferentes. La jurisprudencia establece que el derecho prevalece para el comprador que inscribe primero su adquisición en el registro, siempre que actúe de buena fe. Aquí, la buena fe se convierte en un criterio determinante para resolver conflictos

de titularidad, destacando la necesidad de que los adquirentes realicen verificaciones adecuadas antes de completar la transacción.

La prescripción contra tabulas: En este caso, se analiza cómo un poseedor puede reclamar derechos sobre un inmueble a pesar de que exista un título registral que lo contradiga, siempre que haya mantenido una posesión pacífica y prolongada. La buena fe también juega un papel crucial aquí, ya que determina si el poseedor puede reivindicar sus derechos frente al titular registral. La jurisprudencia reconoce que si el poseedor actuó de buena fe y cumplió con los requisitos legales, podría prevalecer sobre el título registrado.

Podemos observar que, en ambos escenarios, los adquirentes deben mantener una especial diligencia con el fin ya no solo con el objeto de proteger sus propios intereses, sino además para evitar convertirse, consciente o inconscientemente en copartícipes de fraudes; la buena fe en el ámbito registral no puede considerarse una presunción automática, sino que debe entenderse en términos de verificación y alerta ante posibles indicios de falsedad o suplantación, entre otras conductas irregulares.

En tal virtud, la aplicación del artículo 2014 del Código Civil debe excluir expresamente cualquier caso en que el título esté afectado por falsificación documental, ya que en tales situaciones el verdadero propietario no ha manifestado su derecho, lo que impide que se genere una apariencia registral legítima o que se invoque la fe pública en favor del tercero.

Conclusiones del tercer capítulo

1.- A partir de la figura del “non domino” se plantean desafíos significativos en el ámbito de nuestra especialidad, particularmente en cuanto a la protección de la seguridad jurídica y el equilibrio entre los derechos del propietario legítimo y los del tercero adquirente. En este apartado se advierte que el principio de publicidad registral desempeña un papel fundamental en la protección de quienes adquieren bienes apoyándose en la información proporcionada por registros

públicos. No obstante, también se evidencian las limitaciones de este principio cuando se enfrenta a ocurrencias de fraude inmobiliario, suplantación de identidad y falsificación de documentos.

2.- Estos actos ponen en entredicho la inviolabilidad del derecho de propiedad, garantizada por el artículo 70 de la Constitución peruana, que resguarda el derecho del propietario legítimo sobre su bien; si bien nuestra legislación se esfuerza por equilibrar el interés público de garantizar la estabilidad en el tráfico inmobiliario con la protección de los derechos de los propietarios legítimos, la figura del tercero de buena fe se revela como clave para fortalecer la confianza en el sistema registral, siendo necesaria su ponderación en torno a la posible desprotección del propietario original en casos de fraude o suplantación.



CAPÍTULO IV: ANÁLISIS E IMPLICANCIAS DE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL

Sumario: 1.- Necesidad y justificación de la existencia del artículo 2014. 2.- Requisitos para su aplicación. 2.1.- Adquisición a título oneroso. 2.2.- Otorgante con facultades aparentes. 2.3.- Inscripción formal del derecho. 2.4.- Ausencia de vicios en el asiento registral. 2.5.- Buena fe tanto en la celebración como en la inscripción. 3.- Problemática en torno a las falsificaciones y supuestos de suplantación de identidad. 4.- Sobre la seguridad jurídica en el registro y el fraude inmobiliario. 5.- La complejidad de la fe pública registral como supuesto de hecho en su aplicación. 6.- Consideraciones jurídicas en torno a la sentencia del Tribunal Constitucional que favorece al tercero. 7.- Casos emblemáticos relacionados con la seguridad jurídica y la fe pública registral. 7.1.- El caso Takahashi: de la omisión registral al fraude documental. 7.2.- Vulneración del sistema notarial: poderes postmórten y transferencias ilícitas. 7.3.- Un poder fraudulento y el despojo de una familia en Chorrillos. 7.4.- El caso Orellana: la red criminal que puso en jaque al sistema registral en el Perú. 7.5.- Estafas en Perú: Nuevas modalidades y millonarias ganancias para criminales.

Llegados a este punto de nuestra investigación, resulta imprescindible realizar un análisis crítico sobre los efectos jurídicos, doctrinales y prácticos derivados de la modificación del artículo 2014 del Código Civil, operada mediante la Ley N.º 30313. Esta reforma —como ya ha sido expuesto en capítulos anteriores—, por el cual se constata que tiene como finalidad explícita reforzar la protección del tercero adquirente de buena fe que, actuando a título oneroso, confía en el contenido del Registro y adquiere un derecho de un sujeto que, formalmente, figura como legitimado para disponer del mismo.

Si embargo, esta aparente mejora legislativa plantea diversas interrogantes jurídicas, a saber. Aunque se reconoce la intención del legislador de mitigar los efectos negativos del fraude inmobiliario y fomentar la confianza en el sistema registral, la ampliación de la protección al tercero, incluso en supuestos donde posteriormente se descubre la nulidad, cancelación, resolución o rescisión del título del transferente, obliga a evaluar con mayor rigor si esta medida realmente fortalece la seguridad jurídica o, por el contrario, termina por erosionarla en perjuicio del verdadero titular.

El artículo de marras, a nuestro modo de ver, configura una presunción de buena fe favorable al tercero adquirente siempre que se cumplan ciertos requisitos

objetivos y formales. No obstante, esta presunción legal podría, en la práctica, convertir en inatacable una adquisición basada en un título viciado, lo cual plantea tensiones constitucionales al enfrentarla con la garantía de inviolabilidad del derecho de propiedad reconocida en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú.

En ese contexto, este capítulo abordará las implicancias de esta modificación legal desde una triple dimensión: (i) su compatibilidad con los principios constitucionales del derecho de propiedad; (ii) los riesgos de institucionalizar la protección de apariencias jurídicas sin sustento real; y (iii) las consecuencias que podría tener en el tráfico inmobiliario, especialmente frente a casos de falsificación, suplantación de identidad y otros supuestos de adquisiciones “a non domino”.

Asimismo, se pondrá especial énfasis en las críticas formuladas por la doctrina especializada, los pronunciamientos del TC y las decisiones jurisdiccionales más relevantes que han debatido los más notorios alcances de esta figura. Se evaluará si el diseño normativo actual realmente equilibra los derechos e intereses en juego —propietarios legítimos, terceros adquirentes, y operadores del sistema registral— o si, por el contrario, configura un desequilibrio jurídico e injusticia material que exige una reinterpretación normativa o incluso una eventual reforma legal.

1.- Necesidad y justificación de la existencia del artículo 2014

Desde un primer momento, la inclusión del artículo 2014 a nuestro ordenamiento sustantivo no ha estado exento de discrepancias en torno a las bondades primigenias que la dación de la ley esperaba alcanzar en su finalidad última. Su propósito inicial, ciertamente, fue ofrecer una mayor protección al tercero que adquiere derechos sobre bienes inmuebles, siempre que, procediendo de buena fe, cumpla determinados requisitos claramente expuestos en la norma; sin embargo, en la práctica, esta regulación ha generado diversas interrogantes sobre la seguridad jurídica de los propietarios legítimos, quienes ven

amenazados sus derechos ante la presunción de buena fe otorgada a los terceros, con todo lo que ello implica para sus intereses.

El contexto que propició tal modificación se origina en una serie de hechos puntuales caracterizados por el aumento de casos de fraudes inmobiliarios que fueron divulgados por diversos medios de comunicación; así, la ley establece que un tercero puede ser protegido si su adquisición es onerosa y si el otorgante aparece registrado con capacidad para disponer del derecho. Además, se requiere que el adquirente haya formalizado su inscripción y que no existan causas registrales que anulen o rescindan el derecho del otorgante. Esta estructura normativa busca restaurar la confianza en las transacciones inmobiliarias, pero también plantea la pregunta sobre cómo se equilibran los derechos del propietario legítimo frente a la protección del tercero.

Como respuesta a esta problemática, el legislador intentó fortalecer los mecanismos de control mediante la reforma del artículo 2014, estableciendo un marco de requisitos más estrictos para acceder a la presunción de buena fe: adquisición a título oneroso, inscripción registral del derecho, inexistencia de causas visibles de nulidad o rescisión, y ausencia de mala fe del adquirente. No obstante, en la práctica, este rediseño normativo no ha resultado suficiente para disuadir las operaciones fraudulentas, ya que los registros, en muchos casos, no reflejan la existencia de vicios o irregularidades, lo que permite que los terceros adquieran bienes sin advertir señales de alerta. En consecuencia, el verdadero propietario —quien muchas veces ha sido víctima de suplantación, falsificación o apropiación indebida— asume la pesada carga procesal de probar la mala fe del adquirente o de impugnar los efectos del asiento registral, colocándolo en una posición desventajosa frente al aparente titular inscrito.

En este sentido, Vargas Sequeiros (2020) advierte con preocupación que las modificaciones introducidas al artículo 2014 del Código Civil revelan una dinámica perversa en el uso de la fe pública registral, la cual, lejos de funcionar exclusivamente como mecanismo de protección jurídica y certeza en las transacciones inmobiliarias, ha sido instrumentalizada por redes de falsificadores

para consumir fraudes patrimoniales complejos. Esta utilización fraudulenta de la fe pública, según refiere el autor, permitió que sujetos no legitimados —o directamente usurpadores— transmitieran inmuebles a terceros que, formalmente, cumplieran los requisitos legales, pero que adquirirían derechos basados en títulos materialmente viciados o directamente falsificados.

En este contexto, adquiere una importancia crítica la función que cumplen los notarios y registradores públicos, en tanto principales custodios del principio de legalidad en el ámbito del tráfico jurídico inmobiliario. La responsabilidad que recae sobre estos operadores del sistema no se limita únicamente a trámites formales, sino que abarca la verificación de la autenticidad y validez de los actos jurídicos, la capacidad jurídica de los otorgantes, así como la revisión de la regularidad de los documentos presentados para su inscripción registral. De este modo, su intervención representa un filtro esencial que contribuye tanto a la consolidación de la seguridad jurídica como a la prevención de prácticas fraudulentas. En particular, la actuación del notario —más allá de la simple constatación de la identidad de las partes— conlleva un control previo de legalidad del acto jurídico, dotando de mayor fiabilidad al proceso de adquisición de derechos reales.

A partir de las entrevistas realizadas para esta investigación, varios notarios y registradores públicos coincidieron en que la actual configuración del artículo 2014 del Código Civil guarda coherencia formal con el principio de legitimación registral consagrado en el artículo 2013. Este último establece que los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, lo que permite al titular inscrito ejercer con plenitud los derechos que se derivan de su posición registral frente a terceros. Dentro de la estructura del sistema registral peruano —de naturaleza eminentemente publicitaria— esta presunción opera como base para la eficacia protectora del principio de fe pública registral, por el cual se tutela a quienes adquieren derechos reales a título oneroso, confiando de buena fe en la apariencia jurídica que ofrece el registro, y proceden a la correspondiente inscripción.

Sin embargo, los propios operadores advierten que esta arquitectura normativa, aunque lógicamente estructurada en su diseño teórico, presenta limitaciones considerables cuando se confronta con la operatividad del sistema registral en el Perú, el cual, cabe destacar, es de naturaleza declarativa y no constitutiva. Ello implica que el registro refleja derechos previamente constituidos, pero no los origina ni garantiza su legitimidad intrínseca. Si bien la reforma legal introdujo mayores exigencias de diligencia para el tercero adquirente —ampliando su deber de verificación hacia los títulos archivados y no limitándolo a los asientos registrales— esta previsión no logra cubrir las brechas existentes en contextos donde se produce una adquisición “a non domino”.

En tales supuestos, la apariencia registral puede estar distorsionada por títulos fraudulentos, sin que el sistema ofrezca herramientas eficaces para advertir dichas irregularidades, perpetuando así una disociación entre la realidad extrarregistral y la información contenida en el Registro.

Desde esta perspectiva crítica, los funcionarios señalan que la buena fe no puede agotarse en la mera revisión documental de los registros públicos, por más completa que esta sea, sino que debe comprender un análisis más integral del contexto físico y social del bien materia de adquisición. Por ejemplo, la presencia de un ocupante distinto del vendedor en el inmueble debe ser valorada como un elemento de sospecha suficiente para cuestionar la legitimidad del acto de transferencia.

En tal sentido, el hecho de que el inmueble esté en posesión de un tercero que actúa públicamente como propietario —con actos materiales de dominio o notoriedad posesorias— constituye un indicio revelador de una posible inexactitud registral que el adquirente diligente no puede ignorar. Así, la sola confianza en el asiento registral pierde eficacia protectora cuando existen signos externos que contradicen la situación jurídica aparente, pues en tales casos la buena fe deja de ser objetiva. Esto pone en evidencia que, en un sistema como el nuestro —donde la inscripción es declarativa y no atributiva de derecho— la publicidad registral no es suficiente por sí sola para amparar al adquirente si no

va acompañada de una conducta diligente y activa. De ahí que algunos registradores propongan, incluso, incorporar criterios interpretativos más estrictos sobre el estándar de buena fe, entendida no solo como ignorancia invencible del vicio, sino como la adopción de todas las medidas razonables para asegurarse de que la transferencia no encubre una operación irregular o simulada.

Esto significa que, por ejemplo, si una persona vive en Trujillo y desea comprar un terreno en Tacna, ¿necesariamente debe siempre desplazarse? Desde nuestro modo de ver, no se exige un desplazamiento físico obligatorio del comprador, pero sí una actuación razonablemente diligente, lo cual implica que, si bien un residente en Trujillo que adquiere un terreno en Tacna, no necesariamente debe trasladarse personalmente para verificar la posesión; sin embargo, sí tiene la obligación de adoptar medidas adicionales de verificación cuando existan indicios visibles de ocupación ajena o señales de conflicto extrarregistral. En tales escenarios, limitarse únicamente a la revisión documental del registro comprometería su buena fe y, por ende, su acceso a la protección registral. La diligencia exigida puede satisfacerse mediante herramientas alternativas, como la solicitud de informes catastrales o la verificación a través de terceros de confianza, evitando así que el requisito de buena fe objetiva se convierta en una carga desproporcionada para el sujeto adquirente.

Otra observación resaltante consideró que se trata de un grave error haber extendido la fe pública registral a los títulos archivados básicamente por tres razones: Primero, porque al ampliar los documentos con efectos jurídicos se abre en exceso el espacio a la interpretación, ya no hay que leer solo la partida porque si en el título hay información contraria o adicional no queda en claro en cual se puede confiar. Segundo, porque el título archivado es el insumo a partir del cual el Registrador, un profesional del Derecho, realiza un proceso de calificación y extrae la información jurídica relevante. ¿Cuál es el sentido de tener profesionales del Derecho para calificar? En tal caso sería mejor eliminar la calificación y de frente archivar documentos, tendríamos conservadores y no

Registradores. Tercero, porque va a encarecer los costos de transacción, pues se tiene que recurrir a la revisión de más documentos y asesoría de abogado para que evalúe todo, es decir se requerirá un estudio de títulos como existe en otros países. En este marco, los especialistas consideraron que la sentencia del Tribunal Constitucional no fue adecuada, hasta llegan a decir que para adquirir con seguridad hay que ir a verificar la posesión y en caso de conflicto el Juez debe analizar las particulares condiciones personales, culturales, socioeconómicas, etc. de las partes, demasiada subjetividad, en otras palabras, el valor del registro de propiedad se relativiza.

En esta orientación, Verástegui Huaynate (2021) señala que las mafias y usurpadores de terrenos están felices porque el Estado les ha dicho que, si hay tercero de buena fe, ustedes pueden seguir haciendo lo que hacen. (...). Esta situación evidentemente es preocupante, ya que verdaderamente crea espacios para la inseguridad jurídica. La protección al tercero no debería ser absoluta, confirma dicho autor; sin embargo, en nuestro sistema, la buena fe del comprador se presume, y revertir esta presunción es extremadamente complicado, casi imposible, a tal punto que algunos lo denominan una “prueba diabólica”.

La crítica a la regulación actual también se centra en su posible contradicción con el artículo 70 de la Constitución peruana, que garantiza la inviolabilidad del derecho de propiedad. Al priorizar la protección del tercero de buena fe, se corre el riesgo de socavar este principio fundamental. Esto plantea un dilema: ¿cómo puede el sistema garantizar la seguridad jurídica tanto para el propietario legítimo como para el tercero?

En otro plano de análisis, la modificación del artículo 2014 del Código Civil ha suscitado serias inquietudes respecto a su efectividad práctica en el ámbito del tráfico inmobiliario. Aunque su finalidad declarada fue reforzar la seguridad jurídica y estimular la confianza en las transacciones, diversos actores del sistema —entre ellos notarios, registradores y profesionales del derecho con experiencia en materia registral— han advertido que la aplicación de los nuevos

requisitos establecidos por la Ley N.º 30313 ha generado efectos contraproducentes, pues lejos de simplificar las transferencias de dominio, tales disposiciones han propiciado un aumento considerable en la carga administrativa, elevado los costos asociados a las transacciones y extendido los plazos para la formalización e inscripción de los actos jurídicos inmobiliarios.

Este fenómeno reviste particular relevancia desde una perspectiva tanto jurídica como económica, pues la exigencia de revisar no solo los asientos registrales vigentes, sino también los títulos archivados y posibles indicios extrarregistrales de irregularidad, impone una carga adicional a los adquirentes. Dicha carga no solo demanda mayores niveles de diligencia y asesoramiento técnico especializado, sino que también requiere una inversión significativa de tiempo y recursos económicos, lo que podría ser inaccesible para sectores con limitada capacidad adquisitiva.

En consecuencia, este nuevo marco regulatorio tendería a desincentivar la participación de potenciales adquirentes en el mercado inmobiliario, particularmente de aquellos que no cuentan con el respaldo de asesoría profesional constante, acentuando así una brecha de acceso a la propiedad segura. La incertidumbre derivada de este entorno normativo repercute negativamente en la dinámica comercial del sector, al afectar la confianza en el sistema registral y al trasladar el riesgo de las operaciones al usuario, quien termina expuesto a consecuencias jurídicas desfavorables pese a haber actuado con la debida diligencia. En suma, la reforma que aspiraba a fortalecer el tráfico jurídico podría, en la práctica, estar erosionando sus fundamentos, al introducir un clima de desconfianza que compromete la estabilidad y eficiencia del mercado inmobiliario formal.

Se podría creer que, en el mercado inmobiliario, la venta de predios ha incrementado, pero ello no es así. Lo que ha incrementado, según mi experiencia, son las construcciones realizadas por empresas dedicadas a la venta de inmuebles (sector construcción).

Esta configuración normativa, al otorgar plena eficacia protectora únicamente a los bienes formalmente inscritos, convierte en la práctica a la inscripción en un requisito casi constitutivo para acceder a la seguridad jurídica, generando un efecto excluyente respecto de los inmuebles no inscritos. Sin embargo, incluso frente a esa exclusión, los principios registrales y el imperio de la ley deben prevalecer, garantizando que el sistema continúe ofreciendo certeza al tráfico jurídico formal. De este modo, aunque la realidad de amplios sectores del país aún refleje una alta informalidad en la propiedad, el marco legal debe mantener su coherencia interna, preservando la función del registro como instrumento central de seguridad y evitando que la flexibilización de sus exigencias debilite la protección jurídica que sustenta la estabilidad del mercado inmobiliario.

El artículo 1409 inciso 2 del Código Civil, hace referencia a “contratos que versan sobre bienes ajenos o afectados en garantía o embargados o sujetos a litigio por cualquier otra causa”. Aunque esa figura es válida, pues se encuentra reconocida en nuestro ordenamiento civil, no garantiza su efectividad hasta que esta persona se convierta en propietario registral para lograr el fin por el cual conllevó a la realización del contrato jurídicamente protegido, y por ende, tampoco sea eficaz frente a terceros, ya que su derecho legalmente no se encuentra reconocido a nivel registral. Por lo que, este artículo en particular, debería interpretarse de manera muy cuidadosa y conjuntamente con los principios del derecho registral y el artículo 2014 del Código Civil.

De esta suerte, se vuelve indispensable considerar las implicancias más amplias de esta regulación, más allá de su aparente razonabilidad técnica. En el contexto del ordenamiento jurídico peruano, el derecho de propiedad no debe analizarse únicamente desde una perspectiva individual o patrimonialista, sino también como un derecho de proyección social, en tanto cumple una función instrumental para el desarrollo económico, la seguridad jurídica, y la cohesión comunitaria, conforme lo ha establecido la doctrina y la jurisprudencia constitucional. Vargas Sequeiros (2020) enfatiza esta doble dimensión de la propiedad al recordar que su ejercicio debe observar el equilibrio entre la libertad individual y el interés general, y que la legislación civil debe reflejar esta armonía estructural.

En tal sentido, aunque esta modificación pretende proteger al tercero de buena fe y fomentar un entorno jurídicamente confiable para las transacciones inmobiliarias, resulta imprescindible garantizar que esta protección no se erija en detrimento de los derechos fundamentales de los propietarios legítimos, quienes podrían terminar siendo injustamente despojados de su bien por haber confiado, ellos también, en un sistema registral que no supo proteger su titularidad. La buena fe no puede operar como un principio absoluto que justifique cualquier adquisición sin indagar en su legitimidad sustancial.

En última instancia, el derecho debe aspirar a un balance normativo que permita tanto la estabilidad del tráfico como la preservación de los derechos patrimoniales legítimamente adquiridos. De no lograrse este equilibrio, la reforma corre el riesgo de convertirse en una herramienta que legitime la apariencia sobre la verdad, generando más inseguridad que confianza, y erosionando progresivamente la función social y constitucional del derecho de propiedad.

2.- Requisitos para su aplicación

Como hemos reseñado oportunamente en este trabajo, la modificación introducida a nuestro ordenamiento determina una serie de condicionamiento que deben salvarse para que la figura de un tercero de buena fe sea premiado con la protección del sistema registral; en realidad, aunque tales requisitos fueron diseñados para otorgar seguridad jurídica en las transacciones inmobiliarias, también se observan fricciones en la praxis, especialmente con relación a la protección de los derechos de propietarios legítimos frente a la comisión de fraudes o errores a nivel de registro. La gravitación de estos requisitos puede tener varias lecturas, especialmente cuando se analiza en un sentido literal, de cara a las cuestiones vinculadas a la fe pública registral. Analicemos brevemente estos aspectos.

2.1.- Adquisición a título oneroso:

Este primer requisito implica que el adquirente haya pagado un precio o contraprestación por el bien, con lo cual se busca otorgar mayor protección jurídica al adquirente, justificando que su inversión debe ser salvaguardada. Aunque el sistema busca asegurar la estabilidad en el tráfico de bienes, es fundamental que el propietario legítimo, potencial víctima de fraude, disponga de mecanismos claros para recuperar su bien.

Al respecto, Avendaño Arana y Del Risco señalan expresamente:

¡"Necesariamente tiene que tratarse de una adquisición onerosa para que opere este principio. Fundamentalmente, la ley exige este requisito porque con el Principio de Fe Pública Registral se afecta el derecho del verdadero propietario, por tanto, sólo puede ser protegido alguien que haya hecho un sacrificio económico en base a la información del Registro. Aquellos que han recibido el bien de manera gratuita no verán en riesgo un esfuerzo económico, por lo que la protección no les alcanza. Entonces, están fuera del ámbito de protección del artículo 2014, el contrato de donación, así como las demás liberalidades que pudiera otorgar el titular aparente (Vargas Sequeiros, 2023).

La justificación de esta exigencia radica en que la aplicación de este principio incide sobre los derechos del legítimo propietario; de ahí que resulta razonable otorgar protección al tercero que adquiere de quien no es el verdadero dueño, siempre que haya realizado un sacrificio patrimonial

2.2.- Otorgante con facultades aparentes

El segundo requisito establece que el otorgante debe estar registrado con facultades suficientes para disponer del derecho. Este principio se basa en la confianza que los adquirentes depositan en el sistema registral, considerado una fuente confiable de información. No obstante, el problema surge cuando la apariencia jurídica no se alinea con la realidad. En ocasiones, los registros pueden contener errores o incluso fraudes que no reflejan la verdadera titularidad

del bien. La norma asume que si el otorgante está habilitado en el registro, el adquirente puede confiar en esa información sin más verificación.

El tercero debe comprobar la información registral con dos propósitos. El primero es asegurarse de que está contratando con quien aparece como titular del derecho inscrito, quien en realidad posee el poder de disposición derivado de la legitimación aparente otorgada por el Registro. Solo mediante esta verificación, el tercero cumplirá con el requisito establecido en el artículo 2014, que exige contratar con quien tenga un derecho inscrito. Además, el adquirente debe revisar la información registral para confirmar que las causales de invalidez del título del otorgante no estén registradas en la partida registral del inmueble (Vargas Sequeiros, 2023).

Esto plantea un riesgo significativo, ya que el sistema de fe pública registral puede usarse para legitimar fraudes. El propietario legítimo, despojado de su bien debido a la inscripción de un título falso, se encuentra en una posición vulnerable, ya que la norma favorece al adquirente de buena fe que confió en el registro, sin considerar la verdadera titularidad. Surge así una cuestión central: ¿debe el sistema priorizar la protección del tercero a expensas del propietario legítimo? Aunque el objetivo del registro es proporcionar seguridad en las transacciones, el hecho de que esta confianza pueda dar lugar a fraudes requiere una revisión más profunda del sistema. No es suficiente con confiar en la información registral sin controles rigurosos.

2.3.- Inscripción formal del derecho:

A nivel doctrinario, la inscripción se entiende como el elemento constitutivo que se activa cuando el tercero registra su adquisición en el Registro. No es suficiente con los elementos previamente mencionados, ni con el hecho de contratar basándose en la información registral. Como señala Gonzales Barrón, es imprescindible que esa confianza se concrete mediante la inscripción de la adquisición en el Registro. Ninguna persona puede obtener la protección del sistema registral bajo el principio de fe pública sin haber verificado la información

registrar ni haber formalizado su derecho a través de la inscripción de su adquisición (citado por Vargas Sequeiros, 2020).

El requisito de que el tercero inscriba formalmente su derecho es fundamental en el sistema registral peruano, que establece que los derechos solo se perfeccionan frente a terceros a través de la inscripción. Este proceso busca asegurar que cualquier interesado pueda conocer el estado jurídico del bien. El problema podría presentarse en advertir la calidad de la información inscrita. En la práctica, los registros no siempre reflejan la realidad jurídica de los bienes, existiendo casos de títulos fraudulentos o defectuosos que, a pesar de cumplir con las formalidades, no deberían ser inscritos.

El sistema, en su intento de facilitar el tráfico inmobiliario, otorga una presunción de legalidad automática a los derechos inscritos, sin considerar que en muchos casos estos títulos no han sido verificados adecuadamente. De esta manera, el registro público puede convertirse en una herramienta que legaliza transacciones viciadas desde su origen. El propietario legítimo enfrenta un sistema que legitima su despojo, otorgando al adquirente una protección que, en muchos casos, no debería corresponder (Vargas Sequeiros, 2000).

2.4.- Ausencia de vicios en el asiento registral:

El artículo bajo análisis también establece que para proteger al tercero de buena fe, no deben existir vicios o defectos en el asiento registral que puedan anular o rescindir el derecho del otorgante. Aunque esta disposición parece razonable, puede entrever algunas cuestiones, especialmente frente a la inexistencia de mecanismos efectivos para detectar estos vicios antes de la inscripción. Los registradores, debido a limitaciones en recursos y capacidad, a menudo no pueden realizar una verificación exhaustiva de la legalidad y legitimidad de los títulos presentados. Esto deja tanto a adquirentes como a propietarios expuestos a la posibilidad de que se inscriban títulos defectuosos o fraudulentos.

Además, se entiende que los adquirentes con buena fe no siempre pueden solventar la legitimidad de sus títulos más allá de confiar en el sistema registral y en sus reportes, lo cual genera un escenario de inseguridad jurídica, en virtud del cual tanto el legítimo propietario como el adquirente pueden resultar perjudicados por la falta de control riguroso sobre los títulos asentados en el sistema. En lugar de garantizar la estabilidad de las transacciones, el sistema se convierte en un terreno propicio para fraudes inmobiliarios, afectando a ambas partes.

La investigación del profesor Vargas Sequeiros (2020) nos permite advertir una evolución importante en el tratamiento jurisprudencial de la fe pública registral desde el año 2009, cuando los tribunales peruanos comenzaron a adoptar un enfoque más proactivo y realista, orientado a prevenir el uso abusivo del sistema registral como instrumento para consumir fraudes inmobiliarios. Esta orientación reconoce que el simple respaldo formal del Registro no basta para garantizar la legitimidad de una adquisición, en especial en un contexto nacional caracterizado por una alta incidencia de suplantaciones, falsificaciones y prácticas irregulares en el tráfico de bienes inmuebles.

Así, la jurisprudencia, interpretando de manera más restrictiva la presunción de buena fe registral, ha empezado a establecer estándares más exigentes para su invocación efectiva. En este sentido, el artículo 2014 no opera de manera automática o incondicional, dado que su aplicación requiere que el adquirente cumpla, de forma concurrente, una serie de condiciones legales cuya verificación implica un compromiso activo con la legalidad de la transacción.

Entre los requisitos esenciales, se exige que el adquirente sea efectivamente un tercero respecto de la transacción original; es decir, alguien que no haya participado en el acto jurídico cuestionado y que, por tanto, no pueda estar vinculado directa ni indirectamente con vicios que afecten la validez del título. Además, debe haber inscrito formalmente su derecho en el Registro de Propiedad Inmueble, cumpliendo con el principio de oponibilidad frente a terceros y consolidando su situación jurídica en el sistema registral.

Asimismo, el adquirente debe haber actuado de buena fe, entendida no solo como una actitud subjetiva de ignorancia sobre el vicio, sino también como una buena fe objetiva, lo cual implica el cumplimiento de diligencias razonables y mínimas que permitan detectar posibles anomalías. Entre estas diligencias, se considera imprescindible la verificación física del inmueble, a fin de comprobar si está ocupado por el supuesto vendedor o por un tercero que reclame posesión legítima, lo cual podría constituir una señal de alerta sobre la existencia de un conflicto extrarregistral.

Otro de los requisitos ineludibles es que el transferente sea el titular registral vigente al momento de la transferencia. Es decir, el adquirente debe haber celebrado el acto jurídico con quien aparece, en el momento del contrato, como legítimo propietario en el Registro. Cualquier discordancia entre el titular registral y el transmitente haría inoperante la protección del artículo 2014, al tratarse de un supuesto evidente de irregularidad en la cadena de titularidades.

Finalmente, se exige que la adquisición haya sido realizada a título oneroso, excluyéndose de esta protección aquellas transmisiones gratuitas, como donaciones, anticipo de legítima o cesiones sin contraprestación. Esta exigencia responde a la lógica jurídica de que solo quien ha comprometido su patrimonio mediante un sacrificio económico puede beneficiarse de una protección reforzada del sistema jurídico.

Esta progresiva evolución de la buena fe responde al intento del sistema legal y judicial por equilibrar los intereses del adquirente diligente con los derechos fundamentales del propietario legítimo. En consecuencia, la aplicación del artículo 2014 no puede ser meramente formal: debe estar guiada por criterios de razonabilidad, proporcionalidad y justicia material, evaluando caso por caso si la confianza en el Registro fue verdaderamente legítima o si se trató de una conducta negligente encubierta bajo la apariencia documental.

2.5.- Buena fe tanto en la celebración como en la inscripción

La presunción de buena fe constituye un principio medular en el derecho registral, orientado a salvaguardar al adquirente que, actuando de manera honesta y sin conocimiento de vicios en el título o en la titularidad del transmitente, confía en la apariencia jurídica que emana del registro. En este marco, los adquirentes pueden alegar su desconocimiento sobre eventuales irregularidades o vicios ocultos, y el sistema registral —bajo la lógica de eficiencia y protección del tráfico jurídico— tiende a favorecer esta presunción, sin imponer, en términos generales, un estándar de diligencia reforzada al adquirente. Bajo esta configuración, el principio de buena fe corre el riesgo de ser instrumentalizado como un mecanismo que valide transacciones fraudulentas, desnaturalizando su función protectora y generando afectaciones al derecho de propiedad.

El análisis de estos puntos permite colegir que la solución a esta problemática no pasa por eliminar la protección que la ley confiere al tercero registral de buena fe, sino por encontrar un equilibrio razonable entre la tutela del tráfico jurídico y la salvaguarda de los derechos del propietario legítimo. Para ello, resulta imprescindible propiciar una mayor correspondencia entre los asientos registrales y la realidad extrarregistral; lo cual exige, a su vez, un rediseño estructural del sistema registral. Dicho rediseño debería contemplar mecanismos de control más estrictos en la verificación de los títulos presentados a inscripción, imponer un deber de diligencia reforzada a los adquirentes —particularmente en operaciones de elevado riesgo— y promover la implementación de tecnologías avanzadas de autenticación documental y trazabilidad registral que garanticen la integridad, inmutabilidad y fiabilidad de las transacciones inmobiliarias.

En cuanto a este requisito, subsiste un debate doctrinal y jurisprudencial en el ámbito nacional respecto del alcance de la buena fe exigida al tercero. De un lado, una corriente sostiene que la buena fe registral se satisface mediante la mera verificación de los asientos inscritos en el Registro, sin necesidad de investigar elementos ajenos al mismo, tales como la posesión material del bien.

Desde esta óptica, se privilegia la seguridad del tráfico sobre la protección posesoria.

De otro lado, un sector importante de la doctrina y la jurisprudencia —como advierte Vargas Sequeiros (2023)— considera que la buena fe no puede circunscribirse únicamente a lo registral, sino que también debe comprender un examen razonable de circunstancias extrarregistrales, entre las cuales destaca la situación posesoria del inmueble. Bajo esta segunda postura, se entiende que la falta de verificación posesoria podría ser interpretada como un indicio de negligencia o mala fe, afectando la protección del tercero adquirente y reforzando la defensa del legítimo propietario.

Además, resulta especialmente relevante destacar que, en el ámbito jurídico nacional, tanto la Corte Suprema de Justicia como el TC, e incluso el reciente Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil, han emitido pronunciamientos significativos respecto al alcance y exigibilidad del requisito de la buena fe en el marco del artículo 2014. Estos corpus jurisdiccionales han ido delineando criterios interpretativos que, aunque no siempre uniformes, reflejan una tendencia creciente hacia una comprensión más rigurosa y compleja de este requisito, superando una visión meramente formal o literal del texto legal. Veamos.

En esta dirección, la Suprema, a través de diversas sentencias casatorias, ha ido perfilando una doctrina jurisprudencial que matiza la protección al tercero registral, subrayando que la buena fe no puede entenderse como una presunción absoluta ni como un estado mental pasivo del adquirente. En varias de estas resoluciones, la Sala Civil ha enfatizado la necesidad de que el tercero actúe con diligencia razonable al momento de adquirir el bien, lo cual incluye —además de la revisión del asiento registral— la verificación de la situación material del predio, la identificación del ocupante actual y el examen de los títulos archivados. De este modo, la buena fe deja de ser un escudo automático para convertirse en una condición calificada, exigente, y valorada a la luz de las circunstancias concretas del caso.

Por su parte, el TC también ha abordado esta problemática, particularmente en sentencias vinculadas al derecho fundamental de propiedad y a la garantía de indemnidad patrimonial (artículo 70 de la Constitución). En uno de sus pronunciamientos más relevantes, el TC reconoció expresamente que la protección al tercero de buena fe no puede prevalecer frente a situaciones de fraude o falsificación que comprometen derechos fundamentales, declarando que la fe pública registral debe interpretarse de forma restrictiva cuando su aplicación implique un menoscabo a la integridad patrimonial del propietario legítimo. Así, el Tribunal ha introducido una interpretación constitucional del artículo 2014, que impone límites sustantivos a su aplicación, en consonancia con los principios de justicia material, razonabilidad y proporcionalidad.

En esa misma línea, el Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil (2012) emitió una conclusión categórica, tras un debate entre jueces superiores de toda la república, según la cual la fe pública registral no protege al tercero adquirente cuando el título del transmitente adolece de un vicio radical como la falsificación, dada la naturaleza inviolable del derecho de propiedad garantizada constitucionalmente. Esta postura refuerza la idea de que no toda apariencia registral genera protección jurídica automática, especialmente cuando está basada en actos simulados o ilícitos. Este criterio del Pleno —si bien no es vinculante— ha sido invocado en diversos fallos y ha servido como guía interpretativa para los operadores jurídicos, en especial para los jueces civiles que resuelven casos de doble venta, suplantación de identidad o transmisión no consentida.

Ahora bien, como se ha señalado en los párrafos precedentes, y siguiendo la posición doctrinal sostenida por el profesor Vargas Sequeiros (2023), es necesario advertir que los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil no pueden ser interpretados de manera meramente literal ni aislados de su contexto normativo y sistemático. Tal como lo señala dicho autor, si bien la literalidad del texto normativo constituye un punto de partida útil para delimitar los criterios de protección del tercero registral, resulta claramente insuficiente para comprender la complejidad que encierra este supuesto jurídico. En efecto,

según Vargas, el análisis adecuado del precepto debe abordarse desde la lógica de una fattispecie compleja, es decir, de un supuesto de hecho conformado por una multiplicidad de elementos normativos, tanto expresos como tácitos, que operan en conjunto para habilitar válidamente la adquisición a non domino bajo el amparo de la fe pública registral.

Este enfoque integrador permite advertir que el principio de fe pública registral no puede ser concebido como una presunción absoluta o como una fórmula automática de legitimación, sino más bien como una excepción estructural dentro del ordenamiento jurídico, cuya activación exige la concurrencia simultánea de todos los presupuestos materiales, subjetivos y formales previstos legal y doctrinalmente.

En ese sentido, no resulta suficiente con la mera existencia de un asiento registral ni con la declaración unilateral de desconocimiento del vicio por parte del adquirente; por el contrario, se exige de este último un comportamiento diligente, conforme al estándar de un sujeto razonable en función a las circunstancias del caso. Tal estándar incluye, de manera insoslayable, la constatación del estado físico del bien, la identificación de la posesión efectiva, la evaluación de la congruencia y coherencia documental, así como un análisis del historial registral de titularidad y eventuales cargas.

Desde esta perspectiva, tanto la jurisprudencia reciente como los sectores más autorizados de la doctrina civil y registral han evolucionado hacia una interpretación más sistemática y finalista del artículo 2014, descartando su aplicación mecánica y reivindicando una lectura integradora que respete no solo el tenor literal de la norma, sino también los principios constitucionales de tutela de la propiedad, razonabilidad, proporcionalidad y debido proceso. De esta forma, se consolida una visión más prudente y contextual del principio de buena fe registral, que busca evitar que la confianza en la apariencia jurídica se convierta en un instrumento de validación de actos viciados o fraudulentos, en perjuicio de los derechos fundamentales del verdadero propietario.

3.- Problemática en torno a las falsificaciones y supuestos de suplantación de identidad

Como hemos dejado establecido en diversos pasajes de este trabajo académico, la problemática vinculada a las falsificaciones documentarias y a la suplantación de identidad en el contexto de la modificación del artículo 2014 del Código Civil constituye uno de los ejes temáticos fundamentales que motivan y justifican el desarrollo de la presente investigación. Lejos de tratarse de contingencias aisladas o anecdóticas, estos fenómenos representan una amenaza sistémica y persistente a los fundamentos de seguridad jurídica que el sistema registral peruano está llamado a tutelar.

En ese sentido, aunque la intención declarada del legislador al promulgar la Ley N.º 30313 fue fortalecer el marco de protección del tercero adquirente de buena fe, con el objetivo de incentivar la confianza ciudadana en el tráfico inmobiliario formal, lo cierto es que la aplicación mecánica e indiscriminada de la norma ha puesto en evidencia una serie de riesgos estructurales que, lejos de robustecer dicho objetivo, podrían terminar por debilitarlo y comprometer gravemente la funcionalidad del sistema registral.

La esencia del artículo 2014 reformado radica en el reconocimiento de una presunción legal de buena fe en favor del tercero adquirente, bajo el cumplimiento de ciertos requisitos concurrentes: (i) que el acto de adquisición sea realizado a título oneroso; (ii) que el enajenante figure como titular inscrito en el momento de la transferencia; (iii) que el adquirente inscriba su derecho en el Registro de Predios; y (iv) que no existan causales de invalidez o ineficacia que resulten ostensibles en los asientos registrales ni en los títulos archivados. En presencia de estos elementos, el adquirente accede a una suerte de blindaje jurídico, consistente en la conservación de su derecho real aun cuando el título del transferente resulte, con posterioridad, anulado, resuelto, rescindido o cancelado por defectos intrínsecos.

Este mecanismo, si bien está orientado a garantizar la estabilidad de las relaciones jurídicas y la certeza registral, corre el riesgo de desnaturalizarse si no va acompañado de mecanismos eficaces de control documental y verificación de identidad, así como de una interpretación prudente y restrictiva de los efectos de la fe pública registral.

De lo contrario, el sistema podría terminar legitimando actos celebrados sobre la base de títulos viciados por fraude o suplantación, generando un desequilibrio normativo entre la protección del tercero registral y los derechos del titular legítimo que ha sido desplazado en virtud de una apariencia jurídica no correspondida con la realidad extrarregistral.

Este escenario ha sido duramente criticado por la doctrina. En particular, Gonzáles Barrón (2016) señala que esta extensión de la protección al tercero de buena fe, basada en la sola apariencia registral, puede conllevar una gravísima vulneración de los derechos del propietario legítimo, especialmente en los casos en que un tercero adquiere un bien utilizando documentos adulterados o identidades suplantadas. En estos casos, la víctima directa del fraude —el verdadero titular del derecho— enfrenta obstáculos desproporcionados para recuperar su propiedad, viéndose forzado a emprender largos procesos judiciales, asumir la carga probatoria, y lidiar con una normativa que privilegia la apariencia sobre la verdad.

Ciertamente, en la práctica, se ha documentado que no pocos individuos han instrumentalizado el principio de fe pública registral para legitimar transferencias fraudulentas, valiéndose de notarios negligentes, firmas falsificadas, títulos manipulados o identidades suplantadas.

La eficacia de estos actos solo es posible porque el Registro otorga —por mandato legal— una presunción de exactitud que no siempre encuentra correspondencia con la realidad extrarregistral. Así, el sistema, en lugar de proteger a los propietarios legítimos, puede terminar siendo un mecanismo de

desposesión legalizada cuando se aplican sin filtros la fe pública y la buena fe presumida.

La cuestión se torna aún más compleja cuando se considera que, en un Estado Constitucional de Derecho, el derecho de propiedad —garantizado por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú— goza de una protección de inviolabilidad, lo cual implica que ningún ciudadano puede ser privado de sus bienes de manera arbitraria, sin cumplir con los requisitos de un debido proceso legal, causa legítima y justa compensación. Dicho principio constitucional se erige como una salvaguarda de la estabilidad jurídica en las relaciones patrimoniales, asegurando que las decisiones que impliquen una privación de propiedad estén sujetas a un control judicial adecuado que respete los derechos fundamentales del titular.

Sin embargo, cuando el artículo 2014 se interpreta de manera que favorezca al tercero adquirente que ha realizado una compra basándose en documentos falsificados —y sin ninguna intervención del verdadero propietario en la transacción—, se corren riesgos serios de vulnerar principios constitucionales fundamentales como el de justicia material, debido proceso y, sobre todo, la tutela efectiva del derecho de propiedad. En este contexto, el favorecimiento automático de la presunción de buena fe en favor de un tercero, sin que se tomen en cuenta las circunstancias materiales del caso, podría dar lugar a una desprotección del propietario legítimo y socavar la confianza en el sistema jurídico.

Este fenómeno no es un hecho aislado, sino una preocupación constante documentada en diversos estudios sobre fraudes inmobiliarios y manipulaciones registrales. La vulnerabilidad del sistema se agudiza ante la posibilidad de falsificaciones y suplantaciones de identidad, lo que plantea dudas sobre la verdadera eficacia del registro como mecanismo de protección de los derechos patrimoniales. Si un tercero adquiere un derecho sobre un bien a partir de documentos falsificados o con información incorrecta, el propietario original

podría verse despojado de su propiedad, aún cuando haya actuado de buena fe y con la intención legítima de proteger su derecho.

Esta situación genera un desequilibrio flagrante, pues el propietario legítimo, quien no ha incurrido en dolo ni negligencia, se ve expuesto a la acción de terceros que operan fraudulentamente, debilitando su acceso a la justicia y a la protección de sus bienes (González Barrón, 2016).

Este fenómeno resalta la necesidad de revisar y fortalecer los mecanismos de control y verificación tanto en el ámbito registral como en el notarial, de manera que se logre una armonización efectiva entre la presunción de buena fe y la protección de los derechos fundamentales del propietario legítimo. En última instancia, la búsqueda de un equilibrio entre estas dos realidades debería orientarse a evitar que el sistema favorezca la apariencia jurídica por encima de la realidad material y, con ello, proteger de manera efectiva el derecho de propiedad en su dimensión constitucional.

Al respecto, resulta particularmente ilustrativo citar a Barba (2022) en su enjundioso ensayo “Adquisición de la propiedad por el tercero de buena fe en virtud de un título falsificado o mediante la suplantación de la identidad. Comentario a la sentencia del Tribunal Constitucional del Perú del 5 de marzo del 2020”. En dicho análisis, el autor realiza un valioso ejercicio de derecho comparado entre el ordenamiento jurídico peruano y el italiano, a partir de la referida sentencia del Tribunal Constitucional, que aborda uno de los aspectos más sensibles del sistema registral: la tensión entre la protección del tercero de buena fe y los derechos del verdadero propietario cuando media un fraude basado en la falsificación documental o la suplantación de identidad.

Barba parte de una premisa fundamental: si bien Perú e Italia comparten en esencia principios similares en materia registral —como la publicidad, la legitimación, la fe pública y la buena fe del adquirente—, existen diferencias estructurales que explican la distinta frecuencia y gravedad con que se presentan casos de fraude inmobiliario.

En particular, subraya que el sistema registral italiano presenta menos oportunidades para que prosperen actos de falsificación o suplantación, debido al rol más exhaustivo del notariado y a los requisitos más estrictos de identificación personal y autenticación documental. En el ordenamiento italiano, sostiene, es poco común que un documento público falsificado sea utilizado exitosamente para transferir propiedad, y la suplantación de identidad resulta extremadamente difícil en la práctica, gracias a los mecanismos de control implementados en el sistema notarial y en el registro de la propiedad.

El autor identifica un patrón típico en los fraudes inmobiliarios observados en Perú: primero, a través de la suplantación de identidad o la falsificación de documentos, se genera la apariencia de que el propietario legítimo está interviniendo en la operación; posteriormente, se produce una segunda transferencia en favor de un tercero adquirente —que puede o no estar al tanto del vicio original— quien inscribe el bien a su favor. Este esquema plantea dos grandes desafíos jurídicos: por un lado, el problema de la circulación jurídica de la propiedad basada en un título viciado; por otro, el problema de la apariencia jurídica que genera la inscripción en el Registro, protegida por el principio de fe pública registral.

En su análisis dogmático de los principios comparados, Barba destaca que el sistema italiano se muestra más eficaz en neutralizar estos problemas, precisamente porque la transferencia de propiedad está rigurosamente sometida a controles notariales, tanto en la fase de autorización como en la transcripción registral, donde los requisitos formales son significativamente más exigentes. Esta circunstancia restringe la posibilidad de que los actos de disposición fraudulentos prosperen dentro del sistema. A diferencia del modelo peruano — donde la inscripción tiene valor declarativo y los mecanismos de verificación notarial presentan debilidades—, en Italia el sistema atribuye una función constitutiva y sustancial al notario, como verdadero garante del tráfico jurídico inmobiliario, elevando el estándar de prevención frente a fraudes.

Como propuesta normativa, Barba sugiere que la protección al tercero de buena fe solo debería activarse plenamente cuando haya transcurrido un período razonable desde la transcripción del contrato, por ejemplo uno o dos años. Este plazo permitiría impugnar de forma más eficiente los actos nulos por vicios radicales, antes de consolidar derechos en favor del tercero. De esta manera, se propicia una posición de equilibrio entre el interés del adquirente confiado y el derecho del propietario legítimo, sin sacrificar la certeza registral, pero reconociendo que la seguridad jurídica no puede ser un argumento para proteger el fraude.

Asimismo, el autor enfatiza que la protección del tercero no debe convertirse en una excusa institucional para tolerar o invisibilizar los defectos estructurales del sistema registral. Por el contrario, el Estado tiene el deber de combatir proactivamente el fraude inmobiliario, fortaleciendo tanto el rol del notariado como los mecanismos de control registral, y generando condiciones normativas que incentiven la verificación diligente de los actos de transferencia, sin trasladar la carga de los errores sistémicos al propietario defraudado.

En esa dirección, coincidimos en que, si bien el artículo 2014 del Código Civil establece una serie de requisitos para amparar al tercero de buena fe, no aborda adecuadamente los supuestos en que la adquisición se realiza en base a documentos falsificados o identidades suplantadas, dejando al verdadero titular sin herramientas jurídicas efectivas para recuperar su derecho. Esta omisión no solo genera un profundo desequilibrio en la protección de intereses, sino que también alimenta un círculo vicioso de desconfianza hacia el sistema registral, que se percibe como más dispuesto a proteger al adquirente desprevenido que al propietario defraudado.

En este orden de ideas, algunas medidas podrían considerar establecer procedimientos más estrictos para verificar la identidad del otorgante y la autenticidad de los documentos presentados para la inscripción; incorporar tecnologías avanzadas, como sistemas biométricos o blockchain, que aseguren la identidad de los involucrados en las transacciones y garanticen la integridad

de los registros; proporcionar formación continua a notarios y registradores sobre las últimas técnicas utilizadas en fraudes inmobiliarios y sobre cómo identificar documentos falsificados; e implementar estas medidas no solo protegería los derechos de los propietarios legítimos, sino que también fortalecería la confianza en el sistema registral, promoviendo un entorno más seguro para todas las transacciones inmobiliarias.

Asimismo, es menester tener un enfoque sistemático de nuestro ordenamiento civil que refuerce la necesidad de limitar la protección al tercero cuando no concurren condiciones mínimas de legitimidad en el acto dispositivo; en ese sentido, resulta pertinente el análisis del artículo 948, que regula la adquisición de bienes muebles a non domino, el cual establece que el adquirente solo obtiene el dominio si recibe la posesión como propietario y de buena fe, siempre que no se trate de bienes robados o perdidos. Este dispositivo normativo incorpora un criterio restrictivo de protección al tercero, bajo la premisa de que el verdadero titular debe haber entregado voluntariamente el bien para que opere válidamente la transferencia.

Sobre este punto, el profesor Vargas Sequeiros (2023) sostiene que la regla contenida en el artículo 2014 no debe aplicarse cuando el titular no ha expuesto su derecho de manera voluntaria, como sucede en situaciones de robo, hurto u otras afectaciones derivadas de actuaciones arbitrarias. Según el autor, la lógica interpretativa de este dispositivo debe extenderse a las adquisiciones inmobiliarias que se rigen por la fe pública registral, en el contexto del 2024, planteando que la protección solo debería extenderse al tercero cuando el acto traslativo del derecho se origina en un ejercicio legítimo y real del derecho de disposición por parte del propietario legítimo. Es decir, si el titular ha sido víctima de una falsificación o suplantación, y por lo tanto no participó en la generación del título inscrito, la presunción de buena fe en favor del tercero no debería operar, ya que ello contravendría el principio de inviolabilidad de la propiedad consagrado en el artículo 70 de la Constitución.

Esta reflexión resulta particularmente relevante para el tema de nuestra investigación, pues refuerza la crítica hacia la interpretación amplia del artículo 2014, especialmente en aquellos contextos en los que el título se encuentra viciado por falsedad o suplantación del otorgante. De hecho, si en el ámbito de los bienes muebles se impide la adquisición a non domino cuando el propietario no interviene en la transacción, con mayor razón debe exigirse una precaución similar en el caso de los bienes inmuebles, dada la naturaleza mucho más gravosa de las consecuencias jurídicas de su inscripción. Ignorar esta premisa no solo genera una distorsión en el sistema registral, sino que favorece una práctica peligrosa en la que se privilegia la apariencia jurídica sobre la legalidad del acto, contribuyendo a una inseguridad jurídica que afecta directamente a los propietarios legítimos.

El hecho de que la inscripción registral se considere una "prueba prima facie" de los derechos inscritos no debe llevar a una interpretación automática que desconozca las circunstancias que rodean la generación del título. Como bien señala Vargas, la buena fe no puede ser entendida de manera unilateral; debe ir acompañada de una diligencia en el análisis de los antecedentes y de un examen detallado de la legitimidad de los actos jurídicos, lo que resulta aún más pertinente en el contexto de las transacciones de bienes inmuebles, donde la posibilidad de fraude tiene repercusiones significativas tanto para el propietario legítimo como para la estabilidad del mercado inmobiliario.

4.- Sobre la seguridad jurídica en el registro y el fraude inmobiliario

Un primer acercamiento a este asunto resulta válido al relacionarlo con la dinámica inmobiliaria en nuestro país, especialmente en el contexto del reciente auge en el tráfico inmobiliario, impulsado por el crecimiento económico. Este fenómeno ha puesto de relieve la creciente preocupación por la seguridad jurídica en el sistema registral. Lamentablemente, este incremento en las transacciones inmobiliarias ha traído consigo un aumento en las actividades fraudulentas, donde individuos sin escrúpulos han sabido explotar las

debilidades del sistema notarial, registral y judicial para apropiarse de bienes inmuebles ajenos mediante suplantaciones y falsificaciones de documentos.

Un caso emblemático que ejemplifica este riesgo es el denominado caso Orellana, el cual se convirtió en uno de los episodios más notorios de fraude inmobiliario en el Perú. El año 2014 salió a la luz pública una organización criminal conocida como la Red Orellana, la cual operaba con una estructura compleja de corrupción y falsificación. Este grupo estaba compuesto por 81 personas naturales, 52 personas jurídicas, 77 notarios y 4 trabajadores de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), todos ellos investigados por la presunta comisión de diversos delitos penales.

Este caso es paradigmático al ilustrar con claridad los riesgos estructurales inherentes al sistema registral peruano, el cual, frente a operaciones fraudulentas, ha mostrado vulnerabilidades significativas que han sido explotadas por delincuentes organizados. La organización criminal, con la colaboración activa o por omisión de notarios, registradores públicos y funcionarios judiciales, estructuró una red sofisticada que operó durante años, aprovechando las deficiencias del sistema para falsificar títulos de propiedad y usurpar bienes inmuebles.

Este escándalo, que se hizo público en 2014, sacudió profundamente la confianza de los ciudadanos en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, exponiendo la fragilidad de los mecanismos que deberían garantizar la autenticidad y legitimidad de las transacciones inmobiliarias.

La investigación y el análisis de este caso revelan una serie de deficiencias críticas en los procedimientos registrales y en la supervisión de los actores clave del sistema, lo que pone en evidencia la necesidad urgente de una reforma profunda en el sistema notarial y registral. Solo con una mejora sustantiva en la diligencia de los operadores del sistema, la implementación de medidas de control más estrictas y el uso de tecnologías avanzadas se podrá restaurar la

confianza pública y garantizar la protección efectiva de los derechos de propiedad en el país.

Así, la Red Orellana ejecutaba un modus operandi que combinaba la falsificación de documentos públicos, la suplantación de identidad y el uso estratégico del Registro de Predios para legitimar adquisiciones fraudulentas. Aprovechando vacíos normativos, debilidades institucionales y una fe pública registral que operaba prácticamente de forma automática, esta red logró apropiarse ilícitamente de decenas de inmuebles —en muchos casos de alto valor comercial—, inscribiéndolos a nombre de terceros o empresas fachada que luego revendían las propiedades a nuevos adquirentes.

A nuestro juicio, este caso evidencia con crudeza cómo el principio de fe pública registral y la presunción de buena fe del artículo 2014 del Código Civil, en su versión reformada, pueden ser instrumentalizados para legitimar operaciones fraudulentas, afectando gravemente a los propietarios legítimos, quienes muchas veces solo tomaban conocimiento del despojo al intentar disponer de su inmueble y descubrir que ya había sido transferido e inscrito a favor de otro sujeto.

Desde la perspectiva de esta investigación, el caso Orellana se erige como una advertencia concreta sobre los riesgos inherentes a la aplicación ilegítima del artículo 2014 del Código Civil Peruano, particularmente en situaciones donde no se lleva a cabo un control riguroso de la autenticidad de los títulos ni de la identidad de los otorgantes. La experiencia práctica, como lo ejemplifica este caso, demuestra de manera contundente que la mera existencia de un asiento registral no garantiza, por sí sola, la legalidad del derecho inscrito, sobre todo cuando dicho asiento se origina en un acto jurídico contaminado por fraude.

Este fenómeno expone, además, las serias limitaciones del marco normativo vigente para proteger de manera efectiva al verdadero propietario. En situaciones como las planteadas en el caso Orellana, el propietario legítimo se ve obligado a atravesar largos y complejos procesos judiciales para recuperar su

derecho, mientras que el tercero adquirente se ampara en la apariencia jurídica del registro, sin que se le exija una verificación más allá de la simple consulta del folio registral.

Este vacío normativo en el control de la veracidad de los títulos y la identidad de los intervinientes pone en evidencia la necesidad urgente de revisar y reformar el sistema registral peruano para asegurar que no se otorgue validez a transacciones fraudulentas.

El principio de fe pública registral, tal como está diseñado en la normativa actual, resulta insuficiente cuando se enfrenta a casos de fraude documentario, ya que otorga una protección excesiva al tercero adquirente, sin exigirle mayores diligencias en la verificación de los antecedentes del título de propiedad. De este modo, el sistema favorece, en la práctica, la apariencia registral por encima de la realidad, lo que crea un clima de inseguridad jurídica para los verdaderos propietarios, que se ven desprotegidos frente a la posibilidad de perder sus derechos sin una debida justificación legal o procesal.

Por tanto, este caso evidencia una clara desconexión entre la presunción de buena fe establecida en el artículo 2014 y las necesidades prácticas de garantizar que las adquisiciones se realicen con base en derechos verdaderos y legítimos. Una reforma en este sentido debería considerar un mayor escrutinio de los títulos de propiedad, la exigencia de diligencia por parte de los adquirentes, y la implementación de tecnologías que fortalezcan la fiabilidad y transparencia del sistema registral. Solo así se podrá garantizar una protección efectiva del derecho de propiedad, minimizando el riesgo de fraude y asegurando la justicia material en el tráfico inmobiliario.

Por estas consideraciones, este caso refuerza la necesidad de repensar los criterios de interpretación del artículo 2014. La protección al tercero de buena fe no puede operar como un mecanismo de legitimación de fraudes sistemáticos, sino como un instrumento equilibrado que opere únicamente cuando el adquirente haya actuado con diligencia razonable, sin indicios objetivos de

irregularidad. En tal sentido, el Estado no solo debe proteger la confianza en el Registro, sino también asegurar que dicha confianza se funde en un sistema confiable, resistente al fraude y basado en controles rigurosos en las etapas previas a la inscripción.

En definitiva, el caso Orellana no solo dejó al descubierto las falencias institucionales del sistema notarial y registral peruano, sino que también interpela directamente al legislador, al Poder Judicial y a los operadores jurídicos a asumir una postura más crítica frente a la presunción de buena fe y a repensar los límites materiales del artículo 2014 en contextos donde se ha producido una afectación directa al derecho de propiedad constitucionalmente protegido.

Precisamente, en respuesta a estos fraudes, se introdujo la Ley 30313, que modificó el Código con el objetivo de prevenir y reducir los fraudes inmobiliarios. Sin embargo, surge la pregunta de si estas medidas han logrado proporcionar la seguridad jurídica deseada en el registro en nuestro país.

Méndez Vásquez (2015) señala que un sistema registral eficiente debe promover la inversión, mejorar las expectativas de recuperación de capital y facilitar el acceso al crédito, al disminuir el riesgo para los acreedores hipotecarios. En otras palabras, un sistema registral debe ofrecer certeza jurídica, de manera que los usuarios confíen en la información registrada sin necesidad de revisar exhaustivamente los títulos históricos de un bien inmueble. Esta perspectiva resalta que cualquier defecto en las nuevas leyes podría contradecir los objetivos de seguridad jurídica que se pretende alcanzar con un sistema registral eficaz.

Por otro lado, Gonzales Barrón (2016) plantea una crítica relevante: la falsificación de títulos, incluso si están inscritos en el registro, no protege a los terceros de buena fe ni a sus sucesores. Esto se basa en el artículo 70 de la Constitución, que protege el derecho de propiedad, y en la libertad contractual, que es fundamental para los intercambios económicos voluntarios. Según este enfoque, no se puede aceptar que un propietario sea despojado de su bien sin

un fundamento sólido que justifique tal acción, ya que esto afectaría la lógica del sistema patrimonial basado en intercambios voluntarios.

Para una mayor ilustración, el artículo 50 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos establece que todo asiento de inscripción debe contener un resumen del acto o derecho inscrito, incluyendo datos relevantes para el conocimiento de terceros y detalles sobre el documento, la fecha, el número de presentación y la autorización del registrador. Este requerimiento busca garantizar la transparencia y accesibilidad de la información registral.

Pues bien, a pesar de estos requisitos, la seguridad jurídica en el registro aún enfrenta desafíos significativos. La confianza en la información registrada depende de la integridad del sistema y de su capacidad para prevenir y sancionar fraudes. Las modificaciones legislativas, como las introducidas por la Ley 30313, representan un esfuerzo por mejorar el sistema, no obstante, los casos de fraude y las críticas sobre la protección de los derechos de los propietarios sugieren que aún existen deficiencias que deben ser abordadas por el legislador. Desde el lado de la jurisprudencia, Vargas Sequeiros (2020) ha logrado determinar, en base al análisis de sendas resoluciones, que la inseguridad jurídica está en estrecha relación con la diversidad de criterios en torno a la buena fe en la Corte Suprema, lo cual se reduce a la “fortuna” de que nos toque un juez u otro en la controversia, con lo cual se alimenta un sistema incoherente e injusto.

5.- La complejidad de la fe pública registral como supuesto de hecho en su aplicación

Como hemos dejado entrever anteriormente, no basta una interpretación literal para entender completamente los supuestos regulados en el artículo 2014, es aquí donde encontramos aquella situación jurídica en la que se presentan múltiples elementos y condiciones que deben cumplirse para que se considere válida la protección de los derechos de los adquirentes de bienes registrados. Como afirma el profesor Vargas Sequeiros (2023), tal concepto es crucial para entender cómo se aplica la fe pública registral en determinados casos

específicos, orientado en su desarrollo a la adquisición de bienes confiscados; en efecto, tras su análisis de diversos niveles de ejecutorias, pone en relieve la posición del Tribunal Constitucional, mediante el cual se consagra el principio de buena fe pública registral, priorizando los derechos de los adquirentes que confiaron en la información del registro, donde el Estado aparece como propietario, posición que no es compartida por el investigador, en la medida que no debería ser válido en casos de bienes confiscados, ya que el verdadero propietario no tuvo la oportunidad de exponer su derecho antes de la transferencia.

Esto lo lleva a sostener que las decisiones del Tribunal pueden devenir en injusticias, favoreciendo a terceros adquirentes en detrimento de los derechos fundamentales de propiedad, asumiendo que el principio de buena fe pública registral debe interpretarse sistémicamente y aplicarse solo cuando el verdadero titular haya tenido la oportunidad de exponer su derecho, calificando la situación con carácter de compleja, con todo lo que ello importan en sus efectos frente a los derechos de los terceros (Vargas Sequeiros, 2023).

De esta suerte, la posición del investigador es clara: aboga por una interpretación más rigurosa y restrictiva del principio de buena fe pública registral, sugiriendo que solo debería aplicarse cuando el verdadero titular haya podido exponer su derecho. Esto implica una crítica a las decisiones del Tribunal Constitucional y una llamada a revisar cómo se protegen los derechos de propiedad en el contexto nacional.

Cuando se afirma que el verdadero titular debe exponer su derecho, se está subrayando una deficiencia en el sistema actual: cuando el propietario legítimo no puede reivindicar su propiedad debido a actos arbitrarios del Estado, se produce una violación a sus derechos fundamentales. Así, si el sistema permite que un tercero adquiera derechos sobre un bien sin que el propietario haya tenido la oportunidad de defender su titularidad, se corre el riesgo de legitimar situaciones injustas (Vargas Sequeiros, 2023).

En una sociedad donde los derechos de propiedad son fundamentales para la estabilidad económica y social, es crucial garantizar que los propietarios tengan mecanismos efectivos para proteger sus derechos. La falta de una adecuada exposición del derecho por parte del verdadero titular puede llevar a una erosión de la confianza en el sistema legal y en las instituciones encargadas de esos proteger derechos.

A juicio de nuestro profesor, además, esta posición refleja una crítica profunda y necesaria sobre cómo se manejan los derechos de propiedad en situaciones complejas. En todo caso, la correcta aplicación del principio de buena fe pública registral debe ir acompañada por mecanismos que aseguren que los verdaderos propietarios tengan siempre la oportunidad de defender sus derechos antes de cualquier transferencia.

6.- Consideraciones jurídicas en torno a la sentencia del Tribunal Constitucional que favorece al tercero

Como estamos dejando entrever en diversos estadios del presente trabajo, la sentencia Nro. 0018-2015-AI del TC representa un hito fundamental en el análisis jurídico sobre la protección del tercero de buena fe de cara al tráfico inmobiliario en nuestro país. En un contexto marcado por el aumento de fraudes mediante suplantación de identidad y falsificación de documentos, dicho fallo aborda la aplicación de la fe pública registral, garantizando los derechos del tercero adquirente que confía en la legitimidad del registro público.

En este sentido, el fallo ratifica la importancia de este principio para la seguridad jurídica y la estabilidad del mercado inmobiliario, pero también exige la implementación de medidas más rigurosas para evitar que el sistema registral perpetúe actos ilícitos. Al subrayar la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y promover un sistema de alertas preventivas, el Tribunal busca equilibrar la protección del adquirente de buena fe con los derechos del propietario legítimo, marcando un avance hacia la modernización del sistema registral nacional; de esta suerte, la sentencia resulta crucial para el desarrollo de un

marco normativo que ofrezca mayor certidumbre en las transacciones inmobiliarias, favoreciendo tanto la confianza en el registro como la protección de los derechos de propiedad.

En esta orientación, Barba (2022) sostiene que el problema de esta sentencia, se debe a que nuestro sistema registral resulta más vulnerable en comparación con el italiano, donde el proceso de adquisición y transmisión de propiedad está mejor regulado. Por ello, plantea que, para equilibrar los intereses del propietario legítimo y el tercero de buena fe, la protección de este último debería aplicarse solo después de un período razonable desde la inscripción del contrato, esto es, que, aunque es crucial proteger al tercero, el Estado debe combatir el fraude inmobiliario de manera más efectiva, promoviendo un equilibrio entre ambos intereses.

Vargas Sequeiros (2020), a su turno, ha enfatizado que este tipo de sentencias pueden generar situaciones injustas al privilegiar a terceros adquirentes en detrimento de los derechos fundamentales de propiedad. Argumenta que el principio de buena fe pública registral debe aplicarse de manera más restrictiva y solo cuando el verdadero titular haya tenido la oportunidad de defender su derecho. Esta posición crítica destaca una deficiencia en el sistema actual, donde el propietario legítimo, en ciertos casos, no puede reivindicar su propiedad debido a fallos arbitrarios, lo que conlleva una violación de sus derechos.

De esta manera, su posición aboga por revisar la protección de los derechos de propiedad dentro del sistema legal peruano, advirtiendo que permitir que un tercero adquiera derechos sin que el propietario legítimo pueda defender su titularidad puede generar situaciones injustas. Esto podría debilitar la confianza en el sistema jurídico y en las instituciones encargadas de salvaguardar la propiedad, lo cual tendría repercusiones negativas tanto en la estabilidad económica como en el tejido social del país.

En esta sintonía, la modificación del artículo 2014, pretende proteger al tercero que adquiere derechos sobre un bien inmueble, partiendo de la presunción de

su buena fe, salvo que se demuestre lo contrario. No obstante, esta presunción puede ser explotada por personas malintencionadas que, mediante falsificaciones o suplantaciones de identidad, ejecutan transacciones fraudulentas.

Complementariamente, el dominio del artículo 70 de la Constitución es manifiesto, en el sentido que establece de manera clara que el derecho a la propiedad es inviolable, lo cual significa que el propietario legítimo no puede ser privado de su bien sin cumplir estrictos requisitos constitucionales, tales como una justificación de seguridad nacional o utilidad pública, y el pago correspondiente de una indemnización.

El fundamento de esta norma reside en el reconocimiento del derecho de propiedad como uno de los derechos fundamentales de mayor importancia en una sociedad de libre mercado. La propiedad no solo otorga a su titular el derecho al disfrute y explotación del bien, sino que también se erige como una garantía de estabilidad y confianza en el sistema jurídico.

Desde esta perspectiva, el basamento constitucional se contrapone directamente con el fallo del Tribunal Constitucional, que favorece al tercero de buena fe. En este orden de razonamiento, si la propiedad es inviolable, entonces cualquier acto fraudulento que conduzca a la transferencia de un bien debería revertirse automáticamente, devolviendo la propiedad al dueño legítimo, sin importar que el adquirente posterior haya accionado de buena fe.

El hecho de que un tercero actúe de buena fe no debería ser motivo suficiente para despojar al propietario legítimo de su bien, especialmente cuando este ha sido víctima de suplantación de identidad o falsificación de documentos. La aplicación indiscriminada del principio de fe pública registral, tal como lo establece el fallo del Tribunal Constitucional, podría crear un precedente peligroso, facilitando que organizaciones criminales exploten las debilidades del sistema registral y utilicen la protección al tercero de buena fe para legitimar transacciones fraudulentas.

A decir de Ninamancco Córdova (2020), si el tercero no hace nada por revisar la posesión del bien que adquiere, pues ello califica como una conducta distante de una ajustada a los parámetros de la buena fe, de modo que un adquirente simulado, sin duda alguna, estaría imposibilitado de apelar a la fe pública registral. De esta suerte, el propietario que ve vulnerado su derecho fundamental a la propiedad tiene la protección constitucional de la inviolabilidad de la propiedad, establecida en el artículo 70 de la Constitución. Esto implica que, en caso de privación total de dicho derecho en favor del interés general, el Estado tiene el deber constitucional de indemnizar los daños causados, o en todo caso, someterse a un futuro seguro de indemnización contra el fraude al propietario, financiado con fondos públicos.

7.- Casos emblemáticos relacionados con la seguridad jurídica y la fe pública registral

Asumiendo que no son suficientes un conjunto de razonamientos jurídicos abstractos sobre la propiedad y la seguridad jurídica, hemos considerado pertinente presentar casos emblemáticos ventilados por los medios de comunicación que evidencian, de forma concreta, cómo la presunción de buena fe amparada por la fe pública registral, según artículo 2014 del Código Civil, puede entrar en directa colisión con el derecho constitucional de propiedad, particularmente cuando no existen mecanismos eficaces que garanticen la veracidad sustancial de los actos inscritos.

Los casos que veremos a continuación, permitirán constatar que, en la práctica, el sistema registral peruano, tal como está configurado actualmente, adolece de graves deficiencias estructurales, las cuales socavan el principio de seguridad jurídica, entendido no solo como la existencia de normas claras, sino como la garantía real de estabilidad, certeza y previsibilidad de los derechos reales, en especial dentro del tráfico inmobiliario. En contextos donde el título registral proviene de actos fraudulentos o falsificados, la protección automática al tercero de buena fe no solo se torna injusta, sino inconstitucional, al legitimar

adquisiciones que jamás contaron con la voluntad ni la intervención del titular legítimo del bien.

Cabe señalar que, si bien en la presente investigación se presentan algunos casos emblemáticos difundidos por los medios de comunicación, es evidente que deben existir muchos más en la práctica judicial y registral. Sin embargo, por la naturaleza misma de estos conflictos —que suelen involucrar procesos en curso, información sensible o acuerdos extrajudiciales—, muchos no se ventilan públicamente ni se encuentran con facilidad en fuentes accesibles. Por ello, se ha optado por analizar aquellos casos que han trascendido al debate público, sin desconocer que representan solo una parte de una problemática probablemente más amplia y recurrente.

7.1.- El caso Takahashi: de la omisión registral al fraude documental

Figura 1

Caso de estafa inmobiliaria en Surco



Nota: Captura del video ¡Alerta! Estafa inmobiliaria en Surco (Latina Noticias, 2023).

La empresa Constructora de Viviendas del Perú realizó la transferencia de una propiedad a favor de la señora Takahashi; no obstante, tal transferencia no fue regularizada oportunamente a nivel de registros públicos, lo que dejó la

titularidad formal del inmueble aún a nombre de la constructora. Esta falta de regularización generó una vulnerabilidad en la seguridad jurídica de la propiedad, una situación que es aprovechada muchas veces por bandas delictivas en el contexto inmobiliario del país.

Así, aprovechando esta omisión, personas inescrupulosas advirtieron que la constructora seguía figurando como propietaria en los registros, y que la empresa no se encontraba activa ni operativa. Estos individuos procedieron dolosamente a falsificar documentos societarios, elaboraron cuadernos de juntas de accionistas apócrifos, redactaron y certificaron actas simuladas, incluso llegaron a falsear sellos de una notaría sin que esta hubiera dado fe de los actos. De este modo, se autoproclamaron representantes y miembros del directorio de la empresa, asumiendo así facultades para disponer de los bienes aún inscritos a nombre de la constructora.

En nuestra normativa penal (artículo 427), esta falsificación constituye un delito grave, especialmente cuando se trata de documentos públicos o registrales, con penas que pueden alcanzar hasta diez años de prisión; en el presente caso la falsificación no solo buscó simular la existencia de una asamblea y la legitimidad de los nuevos representantes, sino que además permitió a los falsificadores iniciar transferencias y actos de disposición sobre la propiedad, vulnerando el derecho de la verdadera propietaria y generando un grave perjuicio patrimonial y legal.

Este tipo de fraude en el medio inmobiliario es muy recurrente, especialmente cuando las propiedades no han sido debidamente regularizadas o inscritas en los registros públicos. La falta de actualización registral facilita que terceros, valiéndose de documentos fraudulentos y suplantación de identidad, logren inscribir transferencias o gravámenes sin el consentimiento ni conocimiento del verdadero propietario. Las víctimas, como la señora Takahashi, se ven obligadas a iniciar largos y costosos procesos legales para recuperar sus derechos, enfrentando la dificultad de anular inscripciones fraudulentas y probar la falsedad

de los documentos ante notarios, registros públicos y autoridades judiciales, con todo lo que ello supone de afectación a su estatus jurídico y económico.

Este caso evidencia cómo la omisión en la regularización registral de una transferencia inmobiliaria puede ser el punto de partida para complejos esquemas de fraude, en los que la falsificación de documentos y la simulación de actos societarios se convierten en herramientas para despojar a los legítimos propietarios de sus bienes, siendo necesario la inscripción oportuna y la vigilancia activa sobre la situación registral de los inmuebles, así como la necesidad de fortalecer los mecanismos de prevención y reacción frente a los delitos de falsificación y fraude inmobiliario en el país.

La ausencia de inscripción oportuna debilita la protección del propietario y facilita adquisiciones fraudulentas "a non domino". Aunque la ley presume la buena fe del adquirente registrado, en situaciones de falsificación, como este, se evidencia que la protección al tercero puede colisionar gravemente con el derecho inviolable de propiedad garantizado a nivel constitucional.

Vistas así las cosas, este caso confirma que el principio jurídico de prioridad registral y la presunción de buena fe no deben operar mecánicamente, pues la omisión de inscripción, aunque imputable al titular, no justifica la protección registral de actos fraudulentos. Conforme hemos analizado en esta investigación, la apariencia registral debe ceder frente a la prueba de fraude. La protección al tercero de buena fe no puede sostenerse cuando el acto constitutivo es producto de suplantación o falsedad material, conforme a lo establecido en el artículo 2014, último párrafo, y en concordancia con el principio de veracidad registral.

7.2.- Vulneración del sistema notarial: poderes postmórten y transferencias ilícitas

Figura 2

Caso de vulneración del sistema notarial



Nota: Captura del video La estafa del falso poder, sujetos se adueñan de inmueble valorizado en un millón de dólares (Latina Noticias, 2023).

En este caso, la historia gira en torno a la sociedad conyugal conformada por Luis Antonio Salkeld Tejada y Rosa Zoila Villa de Salkeld. En el año 2019, se presentó un poder supuestamente otorgado por ambos cónyuges a favor del señor José Rivas Quispe, facultándolo para realizar la transferencia de propiedades pertenecientes a los poderdantes; sin embargo, existe un hecho determinante que invalida por completo dicho poder: el señor Luis Antonio Salkeld Tejada había fallecido en el año 2017, es decir, dos años antes de la supuesta emisión del poder.

A pesar de esta imposibilidad material y jurídica, el poder fue presentado inicialmente ante la oficina registral de Ica, donde no logró ser inscrito; no obstante, los involucrados insistieron y presentaron el mismo documento en la oficina del Cusco. En esta oportunidad, el poder sí logró ser inscrito, a pesar de que su origen era manifiestamente fraudulento y de que el supuesto

otorgamiento se habría realizado ante el Consulado de Patterson, lo que dificultó aún más la verificación de su autenticidad.

Pues bien, una vez inscrito el poder en los registros públicos, José Rivas Quispe procedió a transferir la propiedad a un tercero, realizando la venta a un precio considerablemente inferior al valor real de mercado. Este accionar es típico en esquemas de fraude inmobiliario, donde se busca dar apariencia de legalidad a la transferencia de bienes obtenidos de manera ilícita, perjudicando gravemente a los legítimos propietarios y sus herederos.

Esta casuística pone en evidencia una serie de vulnerabilidades en el sistema registral y notarial, así como la falta de controles efectivos para verificar la autenticidad y validez de los documentos presentados. La utilización de un poder otorgado por una persona ya fallecida constituye no solo un acto nulo de pleno derecho, sino también un delito de falsificación de documentos públicos, sancionado severamente por la legislación peruana.

Asimismo, la insistencia en diferentes oficinas registrales revela el conocimiento de los defraudadores sobre los posibles vacíos o diferencias en los procedimientos de control, lo que permitió que el fraude se concretara en una segunda jurisdicción.

Así pues, se advierte con facilidad que este caso ilustra cómo la falsificación de poderes y la manipulación de los registros públicos pueden ser utilizados para despojar a los legítimos propietarios de sus bienes, y subraya la importancia de fortalecer los mecanismos de verificación, así como la coordinación entre entidades como la Sunarp, Reniec y los consulados, para prevenir y sancionar este tipo de delitos. La historia es un llamado de atención sobre la necesidad de mayor rigor y tecnología en los procesos registrales, para proteger el derecho de propiedad y la seguridad jurídica de todos los ciudadanos.

Por todo ello, se revela la fragilidad de los controles notariales y registrales ante documentos evidentemente nulos de pleno derecho. Bajo la estructura del actual

artículo 2014, se plantea un riesgo latente: la fe pública podría proteger a terceros que adquieren derechos basados en actos manifiestamente nulos, contradiciendo el principio de indemnidad patrimonial y seguridad jurídica estática.

De esta suerte, la nulidad de pleno derecho de dicho acto (por falta de voluntad y capacidad jurídica) implica que no puede producir efectos frente a terceros, aunque haya sido inscrito a nivel de los registros públicos. Este caso refuerza el argumento central de nuestra investigación: el registro no puede sanear actos jurídicos nulos; por tanto, la protección de la fe pública registral debe ser relativizada cuando la causa de la inscripción es manifiestamente ilícita, respetando el principio de tutela judicial efectiva y el derecho a la propiedad en su expresión constitucional, tal como ya hemos manifestado.

7.3.- Un poder fraudulento y el despojo de una familia en Chorrillos

Figura 3

Caso de despojo de una familia en Chorrillos



Nota: Captura de la noticia Alerta: una carta poder falsa basta para apropiarse del terreno de una familia (La República, 2023).

En este tercer caso parece que la historia se repite, aunque con actores distintos. Esta vez, William Mora y Rosa Dávalos, propietarios de un terreno en Chorrillos, se convirtieron en víctimas de una red especializada en falsificar poderes

notariales para apropiarse de bienes ajenos. El modus operandi, aunque similar a casos anteriores, revela una peligrosa evolución en las tácticas de los defraudadores.

El caso refiere la realización de inscripción de un poder consular (Iquique), la misma que fue falsificada. Dicha escritura corresponde al año 2021 y se inscribió recién en el año 2023 (PE 11107257 de la oficina de Satipo), en la que una pareja de esposos: Rosa Davalos Neyra y William Mora Durand, otorgaban facultades de venta al Sr. Jose Martinez Palacios. Con dicho poder inscrito, se realizó la venta del inmueble mediante escritura pública de fecha 21/02/2023 (PE 42184136) en donde el Sr. Christian Pasco Bernales adquiere la propiedad. Posteriormente, mediante escritura pública del 24/03/2023, fue transferido a favor de Andres Carrillo Rivas, y a su vez este con fecha 13/05/2023, transfirió a Ariadna Perez Nuñez, Humberto Azpiri Mauring, Deynis Naval Vasquez y Maria Naval Vasquez.

En efecto, todo comenzó con un documento aparentemente legítimo: un poder notarial otorgado por los propietarios ante el Consulado de Perú en Chile; sin embargo, la realidad era otra. Los estafadores habían falsificado el poder, utilizando un stiker de autenticación de la Cancillería que fue robado de otro trámite legítimo. La Cancillería no vinculaba digitalmente el *sticker* con el contenido del documento, permitiendo que los defraudadores lo colocaran en poderes falsos sin ser detectados.

Con este documento en mano, los implicados acudieron a la oficina registral de Satipo (Junín), lejos tanto del consulado chileno donde supuestamente se otorgó el poder como del terreno en Chorrillos (Lima). Allí, el registrador Alcibádes Uscuilca validó dicho poder sin cuestionar su contenido. Su justificación no deja de llamar la atención: el sistema solo verificaba el código del *sticker*, pero no la coherencia de los datos. Así, un documento que jamás existió quedó inscrito finalmente como legítimo.

Se advirtió que José Freddy Martínez Palacios, un hombre con antecedentes por hurto agravado, asumió el papel de apoderado, y en solo tres meses, realizó tres ventas consecutivas del terreno, utilizando tres notarías distintas. Cada transacción se concretó a precios irrisorios, muy por debajo del valor real del mercado, un patrón que delata operaciones sospechosas de lavado de activos o triangulación de bienes robados.

Para los señores Mora y Dávalos, esta circunstancia apremiante no terminó con la pérdida registral de su propiedad. Los “nuevos dueños”, respaldados por documentos fraudulentos, ocuparon el terreno y presentaron denuncias contra ellos mismos por daños materiales. Increíble. La familia quedó atrapada en un laberinto legal: para recuperar lo suyo, debían enfrentar simultáneamente un proceso penal por falsificación y una demanda civil de nulidad, un camino lleno de obstáculos económicos y burocráticos.

Este caso, investigado por el diario *La República*, expone cómo las redes criminales aprovechan tres fallas críticas del sistema: La descoordinación entre Sunarp y Cancillería, que permite validar documentos con *stickers* auténticos en contenidos falsos. La falta de cruce automático con Reniec y Migraciones, que hubiera detectado que los propietarios nunca estuvieron en Chile; y la ausencia de alertas tempranas que notifiquen a los dueños sobre transacciones sospechosas.

Según el informe, aunque la Sunarp anunció un nuevo sistema de verificación hace dos años, la solución definitiva requiere más que tecnología. Necesita un cambio de mentalidad: que los registradores dejen de ser meros validadores de códigos y se conviertan en guardianes activos de la legalidad. Mientras tanto, miles de familias peruanas siguen expuestas a perder sus patrimonios ante mafias que operan con manuales de fraude cada vez más perfeccionados.

La historia de Mora y Dávalos es una advertencia plena en este ámbito inmobiliario. Herramientas como la *alerta registral* o la *inmovilización de predio*, ofrecidas por la Sunarp, podrían ser escudos eficaces si los ciudadanos las usaran de manera preventiva. Pero, sobre todo, es un recordatorio de que la

seguridad jurídica no puede depender solo de stickers o códigos, sino de un sistema que priorice la voluntad de las personas sobre los papeles. Actualmente, mediante el Exp. 4919-2023-47-1801-JR-CI-25 - Nulidad de acto jurídico, se encuentra en proceso de notificación a todos los que adquirieron la propiedad.

Jurídicamente, este caso pone en relieve que el registrador público no debe limitarse a una revisión formal de los documentos, sino que tiene el deber de verificar la regularidad y legitimidad sustancial de los actos que acceden al registro, conforme al principio de calificación registral. La falta de un control riguroso en la inscripción de actos provenientes de poderes falsificados vulnera directamente la función garantista del registro, cuyo objeto es brindar certidumbre y seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Así, la orientación de nuestra investigación sostiene que la fe pública registral debe ser excluida cuando existan vicios graves que el registrador pudo o debió advertir con una diligencia mínima, conforme a los deberes de calificación registral.

7.4.- El caso Orellana: la red criminal que puso en jaque al sistema registral en el Perú

Figura 4

Caso de la red criminal Orellana



Nota: Captura del informe Absuelven a involucrados en red de Rodolfo Orellana por cambios que hizo el Congreso a la ley de crimen organizado (Infobae, 2024).

Como hemos dejado establecido en esta investigación, el caso Orellana resulta ser un caso paradigmático que ilustra con claridad los riesgos estructurales del sistema registral peruano frente a operaciones fraudulentas, cuya exposición pública en el año 2014 sacudió profundamente la confianza ciudadana en la seguridad del tráfico inmobiliario. Esta organización criminal, estructuró una red sofisticada de corrupción y falsificación que operó durante varios años con la participación activa —o por omisión negligente— de notarios, registradores públicos y funcionarios judiciales.

A nuestro juicio, este caso evidencia con crudeza cómo el principio de fe pública registral y la presunción de buena fe del artículo 2014 del Código Civil, en su versión reformada, pueden ser instrumentalizados para legitimar operaciones fraudulentas, afectando gravemente a los propietarios legítimos, quienes muchas veces solo tomaban conocimiento del despojo al intentar disponer de su inmueble y descubrir que ya había sido transferido e inscrito a favor de otro sujeto. La protección al tercero de buena fe no puede operar como un mecanismo de legitimación de fraudes sistemáticos, sino como un instrumento equilibrado que opere únicamente cuando el adquirente haya actuado con diligencia razonable, sin indicios objetivos de irregularidad. En tal sentido, el Estado no solo debe proteger la confianza en el Registro, sino también asegurar que dicha confianza se funde en un sistema confiable, resistente al fraude y basado en controles rigurosos en las etapas previas a la inscripción.

Todo inicia el año 2009, cuando Orellana, un conocido abogado con contactos en el Poder Judicial, identificó una grieta crítica en el sistema: la falta de controles cruzados entre notarías, Sunarp y el Reniec. Con la ayuda de registradores y notarios corruptos, su red generó por lo menos 27 títulos de propiedad falsos, muchos de ellos sobre terrenos en Lima y provincias cuyos dueños legítimos jamás imaginaron que perderían sus bienes sin firmar un solo papel.

Para estos efectos desarrolló una serie de actividades delictivas, a saber:

Falsificación de sellos: Usaban sellos robados o réplicas exactas de notarías y Sunarp para validar escrituras apócrifas.

Infiltración judicial: Sobornaban a jueces como Jesús Asencios, quien intermedió en el pago de USD 20,000 al fiscal Luis Arellano para archivar investigaciones.

Lavado de activos: Vendían las propiedades a testaferros a precios irrisorios, simulando operaciones legales ante notarios cómplices.

Para las víctimas, el impacto fue devastador. Familias enteras descubrieron que sus hogares, inscritos décadas atrás, ahora figuraban a nombre de desconocidos gracias a títulos fraudulentos. Algunos enfrentaron desalojos violentos, mientras otros gastaron sus ahorros en batallas legales contra resoluciones judiciales amañadas.

El punto de quiebre llegó en 2014, cuando la Fiscalía allanó las oficinas de Orellana. Entre los hallazgos había sellos falsos de notarías, documentos con firmas adulteradas y listas de funcionarios sobornados. Sin embargo, el caso se vio entrampado por la desaparición de siete pruebas clave, incluyendo dinero marcado y documentos originales, en un misterioso "extravío" durante las investigaciones.

En 2024, la justicia pareció dar un giro esperanzador: Orellana recibió 6 años de prisión por cohecho y su hermana Ludith, 5 años por corrupción. Pero meses después, la Corte Suprema absolvió a varios miembros de la red del delito de crimen organizado, amparándose en reformas legales que aumentaron los requisitos para tipificar este delito. Para las víctimas, fue un balde de agua fría: las leyes 32108 y 32138, diseñadas para endurecer las penas, se aplicaron retroactivamente para beneficiar a los acusados.

Hoy por hoy, el caso Orellana es un emblema de la impunidad y una advertencia: sin reformas profundas en Sunarp, sin auditorías obligatorias a notarías y sin la derogación de leyes que blindan a las mafias, cualquier peruano podría ser la

próxima víctima. La red demostró que, en el Perú, un sello falso vale más que un derecho legítimo.

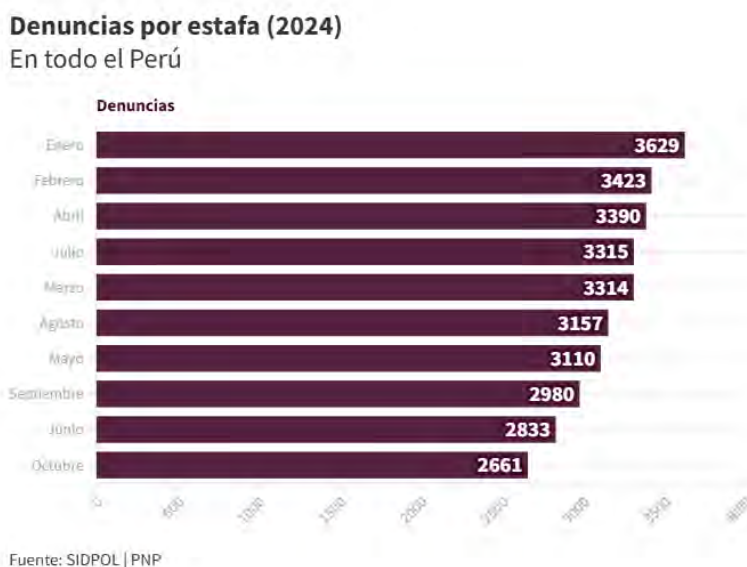
Pues bien, este caso es una muestra paradigmática de cómo la fe pública registral, mal aplicada o excesivamente confiada en los asientos, puede convertirse en instrumento de legitimación del fraude. La doctrina crítica que planteamos cobra especial relevancia aquí: la apariencia registral no debe prevalecer sobre la verdad material cuando se comprueba que el origen de la titularidad es ilícito.

En consecuencia, tal como se desarrolla en nuestra investigación, el artículo 2014 del Código Civil requiere una interpretación restrictiva en escenarios de fraude organizado, para evitar que el registro sea utilizado como un mecanismo de despojo masivo de derechos fundamentales.

7.5.- Estafas en Perú: Nuevas modalidades y millonarias ganancias para criminales

Tabla 1

Estafas en el Perú



Fuente: El Comercio (2025)

Finalmente, redondeamos este acápite analizando un informe del diario El Comercio, por el cual, el año pasado se registraron no menos de 31,000 denuncias por estafas, según reportes oficiales de la Policía Nacional. Este fenómeno delictivo ha evolucionado con nuevas modalidades que aprovechan la tecnología y la confianza de las víctimas, generando millonarias ganancias para las organizaciones criminales.

Entre las formas más comunes de estafa se encuentran las vinculadas a plataformas digitales como Yape, donde los delincuentes suplantan identidades o crean perfiles falsos para engañar a usuarios desprevenidos y apropiarse de sus fondos. Asimismo, se han detectado estafas relacionadas con criptomonedas, en las que se ofrecen inversiones falsas con promesas de altos retornos, atrayendo a personas que terminan perdiendo importantes sumas de dinero.

Otra modalidad en crecimiento es la estafa en viajes, donde se ofrecen paquetes turísticos inexistentes o fraudulentos, afectando a cientos de personas que realizan pagos anticipados sin recibir el servicio contratado.

El reporte policial subraya la importancia de la prevención, recomendando a la ciudadanía verificar la autenticidad de las ofertas y transacciones, utilizar mecanismos oficiales de denuncia y activar alertas en sus cuentas bancarias y aplicaciones digitales. Además, se enfatiza la necesidad de fortalecer la cooperación interinstitucional y la capacitación tecnológica de los agentes encargados de investigar estos delitos.

En conclusión, el aumento de las denuncias por las diversas modalidades de estafa en nuestro país, refleja un desafío creciente para la seguridad ciudadana y la protección del patrimonio. La combinación de nuevas tecnologías y la creatividad delictiva exige respuestas integrales que incluyan educación, prevención, regulación y sanción efectiva para desarticular las redes criminales que se lucran a costa de la confianza y el esfuerzo de los peruanos.

La creciente sofisticación de las estafas tecnológicas y la falsificación documental digitalizada evidencia que el modelo registral tradicional resulta insuficiente frente a las nuevas modalidades delictivas. Así las cosas, se impone la necesidad de reconfigurar los requisitos de buena fe registral hacia una concepción dinámica, en la que el tercero deba actuar con un estándar reforzado de investigación y verificación previa. Nuestra investigación propone, en este sentido, que el adquirente debe asumir un deber activo de diligencia, especialmente en contextos de riesgo evidente, conforme al principio de buena fe objetiva desarrollado en la dogmática civilista moderna.

Conclusiones del cuarto capítulo

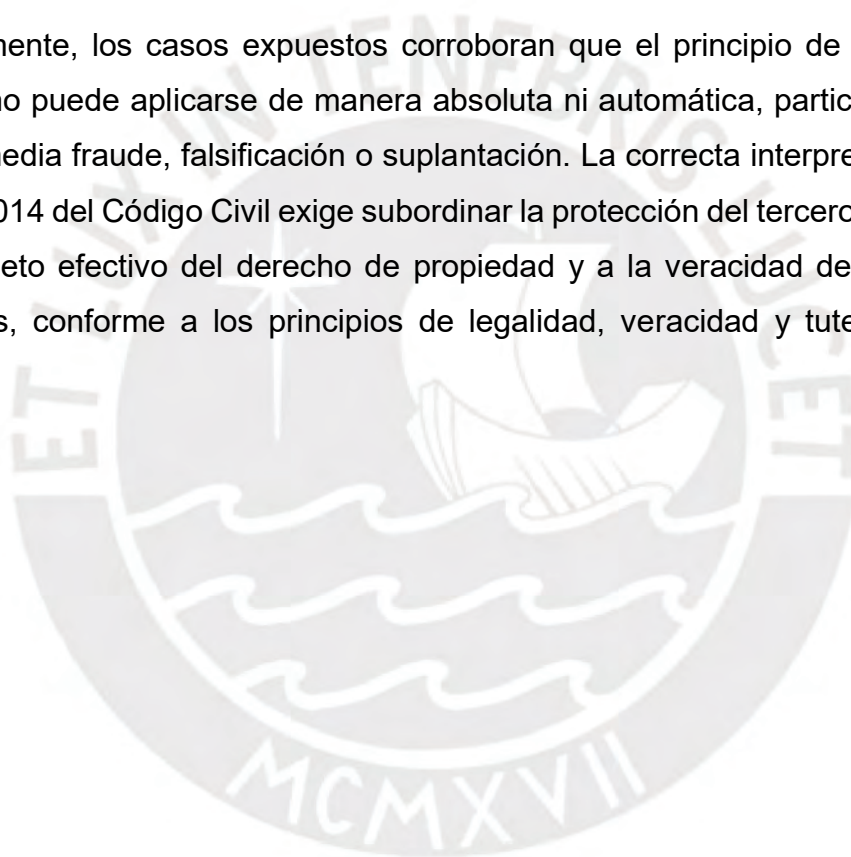
1.- La actual modificación del artículo 2014 se gestó con el ánimo de reforzar la confianza en las transacciones inmobiliarias y fomentar un mercado mucho más dinámico y confiable; sin embargo, los resultados hasta hoy nos han revelado escenarios debatibles, particularmente en lo referente a la protección de los propietarios legítimos; a partir de las bondades consagradas del principio de buena fe registral, su aplicación no pocas veces ha sido utilizada como un mecanismo para encubrir o legitimar transacciones del tipo fraudulentas, muchas veces implicadas en falsificaciones documentarias o suplantaciones de identidad. Paradójicamente, dicha situación ha mermado la confianza de los propietarios legítimos, que llegan incluso a ser despojados de sus bienes al amparo de una presunción, incluso cuanto el título de origen se advierte como defectuoso.

2.- El principio constitucional de inviolabilidad de la propiedad, consagrado en el artículo 70, reafirma que solo la propiedad privada puede verse afectada por razones de utilidad pública o seguridad nacional, y siempre con la debida compensación. Sin embargo, la modificación del artículo 2014 parece contradecir este principio al permitir que el tercero de buena fe mantenga la propiedad a pesar de que se demuestre que el título original tiene vicios. Esto ha generado un desequilibrio en la protección jurídica, priorizando al adquirente sobre el propietario legítimo, lo cual ha introducido una sensación de inseguridad

en el mercado inmobiliario; mayormente, porque no existió la exposición o manifestación de voluntad por parte del propietario legítimo.

3.- En todo caso, asumimos la necesidad de implementar controles registrales más rigurosos, adoptar tecnologías avanzadas para verificar la autenticidad de los títulos, y rediseñar el sistema registral para fomentar mayor transparencia y seguridad. Solo así se podrá restaurar la confianza en el tráfico inmobiliario, garantizando un equilibrio justo entre la promoción de un mercado seguro y la defensa efectiva de los derechos fundamentales de propiedad.

4.- Finalmente, los casos expuestos corroboran que el principio de fe pública registral no puede aplicarse de manera absoluta ni automática, particularmente cuando media fraude, falsificación o suplantación. La correcta interpretación del artículo 2014 del Código Civil exige subordinar la protección del tercero de buena fe al respeto efectivo del derecho de propiedad y a la veracidad de los actos registrales, conforme a los principios de legalidad, veracidad y tutela judicial efectiva.



CONCLUSIONES

1.- La fe pública registral en el sistema nacional, se entiende a aquella presunción de veracidad que tiene el registro en cual se inscriben todos los actos y contratos que se celebran; y que por lo tanto, brinda seguridad jurídica, con el fin de contratar bajo ese supuesto de protección legal que le otorga. Facilitando así, que las transacciones tengan validez y sean legítimos. En nuestro ordenamiento lo encontramos como un principio fundamental establecido en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N° 126-2012-sunarp-sn). Asimismo, brinda protección a aquel que contrató, otorgándole protección legal; sin embargo, desprotegiendo al propietario legítimo sin tener en cuenta que no existió manifestación de voluntad; por lo que, lejos de consolidar la seguridad jurídica a nivel del tráfico inmobiliario, favoreció una grave contradicción entre apariencia formal y verdad sustancial, en la medida que si bien su propósito fue proteger al tercero de buena fe, en la práctica facilitó la ocurrencia de fraudes registrales, al permitir que títulos generados sobre falsificaciones o suplantaciones reciban amparo jurídico. La aplicación de la fe pública registral deviene en inadmisibles, ya que no cumple con el requisito esencial de la validez de un acto de esta naturaleza: la exteriorización legítima y consciente del derecho por parte de su verdadero titular.

2.- La falsificación de documentos y la falsificación de la identidad, no es más que engaños que han generado personas inescrupulosas para adueñarse de lo ajeno, y lograr despojar lo que tanto esfuerzo se ha logrado adquirir. Ambas son conductas que están tipificadas como delitos en nuestro ordenamiento jurídico, los cuales merecen una sanción legal, puesto que se disfrazan su conducta para adquirir o disponer de un derecho ocasionando un perjuicio no solo económico sino en varias ocasiones sentimental. Son fraudes que actualmente son cometidos para ocasionar un perjuicio al propietario legítimo, quien se ve afectado pues no expuso su derecho.

3.- El Tribunal Constitucional, le otorga al tercero de buena fe protección, puesto que indica que este ha actuado de forma negligente para poder adquirir un derecho (supuestos tipificados en el artículo 2014 del Código Civil). Esta conducta negligente no puede verse afectada, ya que traería consecuencias negativas, esto es la deficiencia de la circulación o transacciones diarias que se realizan día a día. Es decir, es un “premio” que se le otorga por actuar de forma correcta; pero se olvida de la existencia de quien no pretendía transferir su derecho a un tercero, desprotegiéndolo de la forma más injusta, ya que la celebración dicha transacción fue producto de la comisión de un delito (fraude) y no netamente de la manifestación de voluntad del propietario legítimo. Permitir que un tercero conserve un bien adquirido mediante un título falsificado, amparándose solo en la inscripción registral, es una especie de despojo legalizado, que vulnera el contenido esencial del derecho de propiedad, rompiendo la validez de la justicia material y poniendo en entredicho la legitimidad de sus propias garantías.

4.- El principio de fe pública registral no se aplica en los supuestos de falsificación, suplantación u otra forma de fraude, pues en tales casos no existe manifestación válida del derecho por parte del titular registral. Así mismo, se debe consagrar el derecho del propietario legítimo a recuperar su bien sin dilaciones ni costos indebidos, y reconocer al tercero afectado —si actuó con verdadera buena fe y diligencia— el derecho a ser indemnizado, no a prevalecer sobre el titular real.

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA SÁNCHEZ, R.

2020 “Réquiem por la fe pública registral”. En *Gaceta Civil y Procesal Civil*, T. 87. Lima: Gaceta Jurídica.

ALIAGA HUARIPATA, L.

2000 “Los efectos sustantivos de las inscripciones y el tráfico jurídico inmobiliario”. En *Folio Real. Revista Peruana de Derecho Registral y Notarial*. Disponible en: https://app-vlex-com.ezproxybib.pucp.edu.pe/#search/jurisdiction:PE+inPlanOnly:1+fulltext_in_plan:1+content_type:4/%22poder+de+disposici%C3%B3n%22+apariencia+adquisici%C3%B3n+de+inmuebles/WW/vid/430897130

ÁLVAREZ, J.

2010 *Derecho inmobiliario registral*. Nro. 4. Biblioteca Moderna de Derecho Civil. 3ra edición. Lima: Jurista Editores.

AMADO RAMÍREZ, E.

2011 *La Publicidad Registral en el Perú*. Disponible en: http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/LA%20PUBLICIDAD%20REGISTRAL%20USMP%202011-2%20EAMADO.pdf

ANAYA CASTILLO, J.

2015 “Cancelación administrativa de un asiento registral viciado y el cambio al principio de legitimación registral: comentarios a la Ley N° 30313”. Disponible en: http://www.derechoycambiosocial.com/revista041/CANCELACIÓN_ADMINISTRATIVA_DE_UN_ASIENTO_REGISTRAL_VICIADO.pdf

AVENDAÑO ARANA, F.

2013 “Los defectos de un sistema registral eficiente en el sistema de transferencia de propiedad”. Disponible en: <https://vlex.com.pe/vid/efectos-eficiente-transferencia-propiedad-378207474>

BARBA VICENZO, F.

2022 “Adquisición de la propiedad por el tercero de buena fe en virtud de un título falsificado o mediante suplantación de identidad. Comentario a la sentencia de Tribunal Constitucional de Perú del 5 de marzo de 2020”. En GONZALES BARRÓN, G. (Coordinador-editor). *El tercero de buena fe examinado por tres continentes*. Lima: Q&P Impresores S.R. LTDA, pp. 57-72.

CALVAY ODAR, M.

2015 “La Publicidad Registral y los efectos del Principio de fe Pública Registral ¿La publicidad registral se centra sólo en el asiento registral o se extiende al título archivado?”. Disponible en: <https://cursoregistral2.files.wordpress.com/2015/02/el-asiento-y-el-tc3adtulo.pdf>

CASTILLO FREYRE, M.

2007 *La transferencia de propiedad inmueble en el Perú y la seguridad jurídica*. Lima: Palestra Editores SAC.

CIEZA, N. & RAMÍREZ, W.

2005 *La buena fe en el derecho de propiedad*. Lima: Universidad Alas Peruanas. Fondo Editorial.

DEL RISCO SOTIL, L.

- 2011 “Las restricciones convencionales al derecho de propiedad y su oponibilidad a terceros”. *THEMIS Revista de Derecho*, (60), pp. 124-136. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/9061>

DELGADO SCHEELJE, A.

- 1998 “La publicidad jurídica registral: Eficacia material y principios registrales”. En SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. *Derecho Registral*. Lima: Gaceta Jurídica.

EL COMERCIO

- 2025 “Estafas en Perú: Más de 31,000 denuncias este año, nuevas modalidades y millonarias ganancias para los criminales”. *El Comercio*. Disponible en: <https://elcomercio.pe/peru/estafas-en-peru-mas-de-31000-denuncias-este-ano-nuevas-modalidades-y-millonarias-ganancias-para-los-criminales-policiales-estafas-en-el-peru-yape-falso-estafa-con-criptomonedas-estafadores-en-peru-estafas-en-viajes-noticia/>

FRANCO MARTÍN et al.

- 2020 *El derecho a la propiedad: de la Declaración Universal de los Derechos Humanos a la Convención Americana sobre Derechos Humanos*. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Biblioteca Jurídica Virtual. Disponible en: <https://tinyurl.com/1c2oq4sr>

GARCÍA CHAVARRY, A.

- 2012 *La protección constitucional del derecho de propiedad*. Primera edición. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

GONZALES BARRÓN, G.

2010 *Estudio preliminar sobre el Derecho Inmobiliario Registral en el Perú.*
Lima: Jurista Editores E.I.R.L.

GONZALES BARRÓN, G.

2015 *La falsificación: nuevo modo de adquirir la propiedad. Crítica a los tribunales que amparan al tercero que nace del fraude inmobiliario.*
Primera edición. Lima: Gaceta Jurídica.

GONZALES BARRÓN, G.

2015 *Los derechos reales y su inscripción registral.* Segunda edición. Lima:
Gaceta Jurídica.

GONZALES BARRÓN, G.

2016 *Los conflictos judiciales en el conflicto judicial.* Lima: Gaceta Jurídica.

GONZALES BARRÓN, G.

2022 (Coordinador-editor). *El tercero de buena fe examinado por tres continentes.* Lima: Q&P Impresores S.R. LTDA, pp. 57-72.

GORDILLO CAÑAS, A.

2006 “El principio de fe pública registral”. Disponible en:
[https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2006-20050900656_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_El_principio_de_fe_p%FAblica_registral_\(I\)](https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-2006-20050900656_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_El_principio_de_fe_p%FAblica_registral_(I))

GORDILLO CAÑAS, A.

s.f. “El principio de fe pública registral (I)”. *Revista Conceptos Jurídicos*.
Recuperado de: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2123329.pdf>

GUARDIOLA, J.

2022 “La fe pública registral, la buena fe, y la adquisición ‘a non domino’ en el Derecho Argentino”. En: GONZALES BARRÓN, G. (Coordinador-editor). *El tercero de buena fe examinado por tres continentes*. Lima: Q&P Impresores S.R. LTDA, pp. 161-206.

GUARDIOLA, J. J.

2023 “Los derechos reales en el mundo moderno”. *Ius et Praxis*, UL.
Disponible en:
https://revistas.ulima.edu.pe/index.php/lus_et_Praxis/article/view/6854/6722

GUZMÁN HALBERSTADT, C. A.

2020 *La transversalidad del método económico y su importancia en enseñanza del derecho*. Tesis de maestría, Universidad de San Martín de Porres. Disponible en:
https://repositorio.usmp.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12727/6355/guzm%C3%A1n_hca.pdf?sequence=1&isAllowed=y

HOMINI

2014 *Plataforma biométrica Homini*. Disponible en:

http://www.homini.com/new_page_5.htm

HUERTA AYALA, O.

2013 *La problemática de la buena fe en el tercero registral*. Primera edición. Lima: Gaceta Jurídica.

INFOBAE

- 2024 *Absuelven a involucrados en red de Rodolfo Orellana por cambios que hizo el Congreso a la ley de crimen organizado.* Disponible en: <https://www.infobae.com/peru/2024/11/06/absuelven-a-involucrados-en-red-de-rodolfo-orellana-por-cambios-que-hizo-el-congreso-a-la-ley-de-crimen-organizado/>

LA REPÚBLICA

- 2023 “Alerta: una carta poder falsa basta para apropiarse del terreno de una familia”. Disponible en: <https://larepublica.pe/sociedad/2023/07/01/alerta-una-carta-poder-falsa-basta-para-apropiarse-del-terreno-de-una-familia-79615>

LA REPÚBLICA

- 2024 *Venta de inmueble ubicado en Chorrillos mediante un poder fraudulento.* [Video]. YouTube. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=mlyWdw9A7OA>

LATINA NOTICIAS

- 2023 *Estafa inmobiliaria en Surco. Delincuentes se apropian de casas ajenas con poderes falsos* [Video]. YouTube. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=z1jVAMLSWB0&t=524s>

LATINA NOTICIAS

- 2023 *La estafa del falso poder, sujetos se adueñan de inmueble valorizado en un millón de dólares.* [Video]. YouTube. Disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=OGWswfiJMqI&t=70s>

LEY HIPOTECARIA, artículo 34

1946 Decreto de 8 de febrero de 1946, *BOE* núm. 58, 27 de febrero de 1946 (España). Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-1946-2453>

LUCENA MAYORGA, C. & CORZO SIMONS, D.

2013 *Seguridad Registral, responsabilidad trasladada*. En *Gaceta Civil & Procesal Civil*. Primera edición. Lima.

MEDINA, R. & DE LA CADENA, A.

2023 *Aplicación del Principio de Buena Fe Pública Registral frente a la inscripción de instrumentos falsificados*. Tesis para obtener el título de Abogado. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.

MENDEZ VÁSQUEZ, D.

2015 “Ley N.º 30313, ¿una amenaza al sistema registral?”. En *Revista de Estudiantes Ita Ius Esto*. Disponible en: <http://www.itaiusesto.com/ley-no-30313-una-amenaza-al-sistema-registral-2/>

MENDOZA DEL MAESTRO, G.

2008 “¿Reabriendo un debate? Argumentos que justifican la preferencia del asiento registral sobre el título archivado”. En *Actualidad Jurídica*. Lima.

MENDOZA DEL MAESTRO, G.

2013 *La fe pública registral y la falsificación de documentos (apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición)*. Disponible en: http://www.derechoycambiosocial.com/revista033/FE_PUBLICA_REGISTRAL_Y_FALSIFICACION.pdf

MENDOZA DEL MAESTRO, G.

2015 *La fe pública registral como supuesto de hecho complejo: adquisición a non dominio y oponibilidad de la inscripción*. Primera edición. Lima: Gaceta Jurídica.

MENDOZA DEL MAESTRO, G.

2017 “IX Pleno Casatorio: formalidad y transferencia de propiedad”. Disponible en: <https://enfocuederecho.com/ix-pleno-casatorio-formalidad-y-transferencia-de-propiedad/>

NINAMANCCO CÓRDOVA, F.

2021 “¿Dos caras de la fe pública registral?”. En: CASTILLO, SILVA SANTISTEBAN & VIDAL (Coordinadores). *¿Qué es la buena fe en los hechos? Un enfoque doctrinario, normativo y jurisprudencial sobre la aplicación de la buena fe en el Derecho Civil*. Lima: Gaceta Jurídica.

ORTEGA MEJÍA, C. V.

2023 “El principio de fe pública registral hoy: ¿todavía existe?”. En *THEMIS Revista de Derecho*, (84), pp. 241-268. Disponible en: <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/28047/26131>

PARDEIRO SÁNCHEZ, J. L.

s.f. “¿En qué consiste el principio de fe pública registral?”. *Expedientes de Dominio. Blog de Derecho Registral*. Recuperado de: <https://expedientesdedominio.es/blog/principio-fe-publica-registral/>

PASCO ARAUCO, A.

2019 “¿Quién compra un inmueble sin ver la posesión tiene mala fe? Un saludable pronunciamiento de la Corte Suprema”. En *La Ley*. Lima, 2 de

mayo. Disponible en: <https://laley.pe/art/7781/quien-compra-un-inmueble-sin-ver-la-posesion-tiene-mala-fe-un-saludable-pronunciamiento-de-la-corte-suprema>

PETIT, E.

1980 *Tratado elemental de derecho romano*. Editorial Cárdenas.

PORTUGAL FLORES, F.

1998 “La Publicidad Formal en el registro de la Propiedad Inmueble y sus efectos jurídicos”. En *Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. Derecho Registral*. Lima: Gaceta Jurídica Editores.

POZO SÁNCHEZ, J.

2013 “¿Se acabó el fraude inmobiliario con la Ley N° 30313?”. En *Gaceta Civil & Procesal Civil Registral/Notarial*. Primera edición. Lima: Gaceta Jurídica.

PRIORI, G.

2013 *Estudios sobre la propiedad*. Lima: Gaceta Jurídica. Lima: Fondo Editorial Pontificia Universidad Católica del Perú.

ROCA – SASTRE, L.

2013 *Las adquisiciones “a non domino”*. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 1 de junio de 1970. Disponible en: <http://vlex.com/vid/adquisiciones-non-domino-pronunciada-236109>

RODRÍGUEZ PADILLA, M.

2020 *Los años de la crisis de la vivienda. De las hipotecas subprime a la vivienda colaborativa*. Valencia: Editorial Tirant Lo Blanch. Disponible

en: https://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-80722020000200363

SEPÚLVEDA, M.

2014 *Teoría general del derecho registral inmobiliario*. Santiago: Editorial Metropolitana.

SUÁREZ ROMERO, M.

2009 *La seguridad jurídica a la luz del ordenamiento mexicano*. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Disponible en: <https://www.revistas.unam.mx/index.php/rfdm/article/view/60898>

TARAZONA ALVARADO, F.

2014 “Comentarios al principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014 del Código Civil”. En *Estudios críticos sobre el Código Civil*. Lima.

TARAZONA ALVARADO, F.

2017 *El sistema registral peruano y los principios que lo rigen*. Lima: Gaceta Notarial.

TÉLLEZ MIGUÉLEZ, F.

1996 *Seguridad jurídica y registro de la propiedad*. Disponible en: http://ibdigital.uib.es/greenstone/collect/boletinJurisprudencia/index/assoc/Bajlib_1/996_t003/_017.dir/Bajlib_1996_t003_017.pdf

TOMASEVICIUS, E.

2020 *O principio de boa-fe no Direito Civil [El principio de buena fe en el Derecho Civil]*. Edit. Almedina.

TORRES VASQUÉZ, M.

2014 *Estudios críticos sobre el Código Civil. Análisis crítico y actual de sus bases dogmáticas y de su aplicación práctica.* Lima: Gaceta Jurídica.

VARGAS SEQUEIROS, L.

2020 “La aplicación del principio de oponibilidad para la solución de casos de doble venta inmobiliaria”. En *Themis*, n.º 81. Lima.

VARGAS SEQUEIROS, L.

2020 *La buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario: Un análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema.* Tesis para obtener el título de Abogado. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Facultad de Derecho.

VERÁSTEGUI HUAYNATE, J.

2021 “El caso del tercero de buena fe”. En: *¿Qué es la buena fe en los hechos? Un enfoque doctrinario, normativo y jurisprudencial sobre la aplicación de la buena fe en el Derecho Civil.* (Coordinadores: CASTILLO, SILVA SANTISTEBAN, VIDAL). Lima: Gaceta Jurídica.

JURISPRUDENCIA Y OTROS

Tribunal Constitucional del Perú.

2003 Sentencia N° 0008-2003-AI/TC, Exp. N° 0008-2003-AI/TC. Acción de inconstitucionalidad interpuesta contra el artículo 4° del Decreto de Urgencia N.º 140-2001. Recuperado de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00008-2003-AI.html>

Tribunal Constitucional del Perú.

2007 Sentencia, Exp. N° 00043-2007-AA/Tribunal Constitucional. Recurso de agravio constitucional interpuesto por Jaime Ricardo Delgado

Zegarra contra la sentencia de la Primera Sala Civil de la Corte Superior de Justicia de Lima. Recuperado de <https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2008/00043-2007-AA.pdf>

Tribunal Constitucional del Perú.

2009 Sentencia, Exp. N° 022-2007-AA/TC. Proceso de amparo seguido por Arenera La Molina S.A. y la Sucesión Aparicio Valdéz.

Tribunal Supremo de España.

1997 Sentencia STS 118/1997. Protección del derecho del propietario legítimo frente a adquisiciones con títulos inválidos.

Tribunal Supremo de España.

2018 Sentencia STS 588/2018. Protección registral y buena fe en adquisiciones inmobiliarias.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

2013 Directiva N° 08-2013-SUNARP-SN. Sobre la inmovilización temporal de partidas registrales, publicada el 25 de noviembre de 2013.

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

2023 Resolución N° 027-2023-SUNARP/SN. Disposición sobre la inmovilización temporal de partidas registrales para protección del propietario, publicada el 13 de marzo de 2023.

Pleno Jurisdiccional Nacional Civil y Procesal Civil del Perú.

2012 La fe pública registral en los casos de falsificaciones de títulos, del 20 de octubre del 2012.