

PONTIFICIA UNIVERSIDAD
CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



Programa de Segunda Especialidad en Derecho Registral

La Fe Pública Registral en los procesos de Extinción de
Dominio: una nueva perspectiva del Tercero de Buena Fe

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

Autora:

Kiara Gabriela Nieva Manrique

Asesor:

Felix Roberto Jimenez Murillo


Lima, 2025

Informe de Similitud

Yo, FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO docente de la Facultad de Derecho de la Pontificia Universidad Católica del Perú, asesor(a) del Trabajo Académico titulado “La Fe Pública Registral en los procesos de Extinción de Dominio: una nueva perspectiva del Tercero de Buena Fe”, del autor NIEVA MANRIQUE, KIARA GABRIELA, dejo constancia de lo siguiente:

- El mencionado documento tiene un índice de puntuación de similitud de 10%. Así lo consigna el reporte de similitud emitido por el software Turnitin del 7 de diciembre del 2025.
- He revisado con detalle dicho reporte, así como el Trabajo Académico, y no se advierten indicios de plagio.
- Las citas a otros autores y sus respectivas referencias cumplen con las pautas académicas.

Lima, 15 de diciembre del 2025

<u>Apellidos y nombres del asesor / de la asesora:</u> FELIX ROBERTO JIMENEZ MURILLO	
DNI: 06729495	Firma: 
ORCID: https://orcid.org/0000-0001-9051-1098	

RESUMEN

Un tema novedoso y con diversos cambios en los últimos años es el proceso de extinción de dominio, el cual tiene como propósito combatir la criminalidad organizada a través de la extinción del patrimonio criminal. Para dicho efecto, la normativa en la materia ha tomado diversos principios del derecho penal, civil y constitucional, sin encajar completamente en una sola materia, por lo que tiene una naturaleza *sui generis*.

Asimismo, un reciente pronunciamiento del Tribunal Constitucional ha declarado la inconstitucionalidad de ciertos extremos de la norma de extinción de dominio y ha precisado los alcances e interpretaciones de la misma.

Así, dentro de las discusiones que giran en torno a los procesos de extinción de dominio se encuentran los terceros de buena fe que han adquirido bienes por parte de aquellas personas inmersas en este tipo de procesos. El legislador ha decidido no extender los efectos del proceso de extinción de dominio hacia dichos terceros, siempre que cumplan con determinados requisitos.

El propósito de este trabajo es evaluar los alcances de la norma y observar la vinculación con el Principio de Fe Pública Registral, el cual no se menciona expresamente en la normativa, pero sí en la jurisprudencia sobre extinción de dominio. Con lo cual, se postula que los terceros de buena fe en los procesos de extinción de dominio deben observar los alcances del artículo 2014 del Código Civil, así como otros principios registrales.

Palabras clave

Fe Pública Registral - Extinción de Dominio - terceros de buena fe- Derecho Registral

ABSTRACT

A topic that has gained increasing relevance and has undergone various changes in recent years is the process of asset forfeiture, which aims to combat organized crime through the deprivation of assets of illicit origin. To this end, the relevant legislation has incorporated principles drawn from criminal, civil, and constitutional law, without fully fitting within any single area, thereby giving the institution a sui generis nature.

Likewise, a recent ruling by the Constitutional Court has declared certain provisions of the asset forfeiture framework unconstitutional, while also clarifying its scope and criteria for application.

Among the debates surrounding asset forfeiture proceedings is the situation of good-faith third parties who have acquired assets from individuals involved in such processes. In this regard, the legislature has chosen not to extend the effects of asset forfeiture to such third parties, provided that they meet certain legally established requirements.

The purpose of this paper is to analyze the scope of the asset forfeiture regime and examine its relationship with the principle of public reliance on the registry, which, although not expressly recognized in the statutory framework, has been addressed in asset forfeiture case law. Accordingly, it is argued that good-faith third parties in asset forfeiture proceedings should be protected under Article 2014 of the Civil Code, as well as under other applicable registry principles.

Keywords

Public Reliance on the Registry- Asset Forfeiture- Good-faith third parties- Registry Law

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	4
II. LA FE PÚBLICA REGISTRAL	5
i. QUÉ ES LA BUENA FE	7
ii. TERCERO REGISTRAL	8
iii. ADQUISICIONES A NON DOMINO	12
iv. MODIFICACIONES AL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL: LA LEY N° 30313 Y EL PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL	13
III. LA EXTINCIÓN DE DOMINIO	16
i. NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: ¿CONSTITUCIONAL, CIVIL, PENAL?	17
ii. SOBRE EL PRONUNCIAMIENTO DEL TC EN LA SENTENCIA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: INCONSTITUCIONALIDAD DEL NUMERAL 2.1 Y 2.5 DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL DL 1373	20
iii. SOBRE LA VULNERACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD	22
IV. REGISTRO PÚBLICO Y EXTINCIÓN DE DOMINIO	24
i. LAS MEDIDAS CAUTELARES Y EL REGISTRO PÚBLICO EN EL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	24
ii. EL “BLOQUEO” DE LA PARTIDA REGISTRAL POR EFECTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES ANOTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO	26
iii. CÓMO DEBE INTERPRETARSE EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS PROCESOS DE EXTINCIÓN DE DOMINIO	30
V. CONCLUSIONES	35
VI. BIBLIOGRAFÍA	36

I. INTRODUCCIÓN

El Derecho Registral se encuentra presente en los procesos de extinción de dominio, dado que este último recoge y aplica diversos principios registrales, tales como el Principio de Fe Pública Registral o Principio de Publicidad. Ello resulta especialmente relevante al momento de evaluar la situación jurídica del tercero de buena fe que ha adquirido bienes pertenecientes a personas comprendidas en **los supuestos normativos de la Ley de Extinción de Dominio (en adelante, "LED")**.

En efecto, dicha normativa consagra la nulidad de todos los actos que recaigan sobre bienes de origen ilícito penal o que se hayan adquirido con el propósito de cometer los mismos, salvo que se trate de terceros de buena fe. En ese contexto, la protección de estos terceros exige demostrar su condición conforme a los parámetros establecidos tanto por la normativa registral como por otros estándares jurídicos aplicables.

Asimismo, se sostiene que la naturaleza jurídica del proceso de extinción de dominio es diferente a una de índole netamente constitucional, penal o civil, pues tiene una normativa propia, pero es innegable que se alimenta de las ramas en mención. Esta naturaleza *sui generis* es propia de los procesos de extinción de dominio.

En esa línea, el presente trabajo tiene el objetivo de observar y analizar la incidencia del Derecho Registral en el ámbito normativo de la Ley de Extinción de Dominio, así como los aspectos más relevantes de este tipo de procesos, tales como la naturaleza jurídica, el reciente pronunciamiento del Tribunal Constitucional (en adelante, "**TC**"), entre otros tópicos.

El trabajo se estructura de la siguiente manera: en una primera parte se desarrolla, a modo introductorio, el Principio de Fe Pública Registral, así como los requisitos para ser tercero registral, con el objetivo de brindar el parámetro que se aplicaría a los terceros de buena fe en los procesos de extinción de dominio. En la segunda parte, se comentarán algunos aspectos relevantes y cambios normativos de la Ley de Extinción de Dominio. Finalmente, el tercer capítulo abordará la relación entre los dos puntos anteriores, concretamente la relación entre el Derecho Registral y los procesos de extinción de dominio.

II. LA FE PÚBLICA REGISTRAL

La Fe Pública Registral es un principio registral que permite asegurar y proteger las adquisiciones realizadas en el marco de lo dispuesto por el artículo 2014 del Código Civil (en adelante, "**CC**"), en base a la apariencia y confianza que otorga el Registro Público en nuestro ordenamiento. Cuando se cumplan los requisitos para ser tercero registral (contenidos en el artículo 2014), se aplicará la protección normativa y, en consecuencia, se protegerá la adquisición.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la buena fe del adquirente no se encuentra únicamente regulado en el artículo 2014 del CC, por ejemplo los artículos 194, 865, 1135, 1136 y 2022 del mismo cuerpo normativo hacen referencia a lo que se denomina como "tercero de buena fe" o "buena fe del adquirente", tal como se muestra a continuación:

Simulación de Acto Jurídico	Artículo 194.- La simulación no puede ser opuesta por las partes ni por los terceros perjudicados a quien de buena fe y a título oneroso haya adquirido derechos del titular aparente. (énfasis agregado)
Nulidad de partición por preterición	Artículo 865.- Es nula la partición hecha con preterición de algún sucesor. La pretensión es imprescriptible y se tramita como proceso de conocimiento. La nulidad no afecta los derechos de los terceros adquirentes de buena fe y a título oneroso. (énfasis agregado)
Concurrencia de acreedores de bien inmueble	Artículo 1135.- Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. (énfasis agregado)
Concurrencia de acreedores de bien mueble	Artículo 1136.- Si el bien cierto que debe entregarse es mueble y lo reclamasen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarlo, será preferido el acreedor de buena fe a quien el deudor hizo

	tradición de él , aunque su título sea de fecha posterior. Si el deudor no hizo tradición del bien, será preferido el acreedor cuyo título sea de fecha anterior; prevaleciendo, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua. (énfasis agregado)
Oponibilidad de derechos reales	Artículo 2022.- Para oponer derechos reales sobre inmuebles a quienes también tienen derechos reales sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquél a quien se opone. Si se trata de derechos de diferente naturaleza se aplican las disposiciones del derecho común.

El artículo 194 del CC hace referencia a la protección del tercero de buena fe y a título oneroso que adquirió de un titular aparente, referido a los supuestos de simulación. Este artículo no observa el Registro Público de manera obligatoria, como sí lo hace el artículo 2014 del CC.

Por su parte, el artículo 865 del CC protege las adquisiciones realizadas por terceros de buena fe que no tenían conocimiento de la nulidad inmersa en el negocio jurídico previo, referido a la partición realizada por los herederos con exclusión de algún heredero forzoso.

Respecto al artículo 1135 y 1136 del CC, se evidencia la normativa aplicable a los casos de concurrencia de acreedores de bienes inmuebles y muebles, respectivamente. En ambos supuestos, se otorga preferencia a los adquirentes de buena fe, con la diferencia que en inmuebles prevalece como primer orden quien inscribió primero; mientras que, en el caso de muebles, prevalece la tradición.

Finalmente, el artículo 2022 del CC, si bien no contiene de manera literal la buena fe de quien busca oponer su derecho, se ha discutido la relevancia de que se entienda en esa línea. Tal es así que, el Pleno Jurisdiccional Civil de Arequipa, suscitado en el año 2018, adoptó la siguiente conclusión plenaria:

“**Para** la oponibilidad del derecho real inscrito al amparo de lo previsto en el primer párrafo del artículo 2022° del CC, **no basta tener el derecho**

real inscrito para prevalecer sobre el otro derecho no inscrito, sino que debe analizarse si el titular inscrito actuó la buena fe cuando ésta ha sido cuestionada” (énfasis agregado)

Se puede observar que el tratamiento del adquirente de buena fe no se encuentra regulado únicamente por un artículo en el CC. Por lo cual, resulta pertinente precisar qué se entiende por buena fe.

No se debe perder de vista que este artículo gira en torno a la Fe Pública Registral y, por ende, al tercero de buena fe inserto en lo dispuesto por el artículo 2014 del CC y su relación con la LED. En ese sentido, para vincular ambos conceptos, previamente es necesario enmarcar los antecedentes y conceptos vinculados al artículo 2014 del CC.

i. QUÉ ES LA BUENA FE

Previamente, se ha puesto en relieve diversos artículos del CC que protegen las adquisiciones realizadas de buena fe. Por lo cual, en este apartado, se delimitará qué se entiende por dicho concepto.

La buena fe puede dividirse en dos categorías: la buena fe subjetiva y la buena fe objetiva. Al respecto, la autora Zusman citando a Díez Picazo, señala que se define la buena fe como un **standard de conducta** arreglada a los imperativos éticos exigibles de acuerdo a la conciencia social imperante (...) (2005, p. 22)¹.

A su vez, citando a Erich Danz, señala que buena fe significa **confianza, seguridad y honorabilidad** basadas en ella, por lo que se refiere, sobre todo, al cumplimiento de la palabra dada (...) (2005, pp. 22-23).

Por su parte, el autor Marco Villota señala que, desde el punto de vista civil, la buena fe subjetiva es entendida como **la creencia o confianza en el derecho que uno invoca**; mientras que, la buena fe objetiva se entiende como **lealtad y honestidad de conducta o estándar** exigido por la sociedad (2024, p. 475).

De manera similar, el autor Gilberto Mendoza del Maestro, señala que la buena fe objetiva se entiende como el deber de cuidado como regla de conducta

¹ Ver. Zusman Tinman, S. (2005). La buena fe contractual. *THEMIS Revista De Derecho*, (51), pp. 19-30.

emanada por el ordenamiento y, por otro lado, la buena fe subjetiva psicológica hace referencia a la ignorancia o error jurídicamente relevante; distinta de la buena fe subjetiva ética, que se define como el desconocimiento no culpable del acto (2011, p. 24).

A partir de dichas ideas, se puede observar a la buena fe en su doble vertiente. La buena fe objetiva está vinculada a las reglas de conducta dispuestas por la sociedad o el ordenamiento y la buena fe subjetiva se basa en aquella creencia, confianza o desconocimiento.

En ese sentido, la buena fe objetiva implica el despliegue de un comportamiento apegado a ciertas reglas de conducta, mientras que la buena fe subjetiva está vinculada a la formación de una idea, creencia o convicción. Dicha separación conceptual, no implica que no pueda existir relación entre una y otra en la práctica.

Por ejemplo, cuando se observan los asientos registrales de una partida, yace una confianza o creencia de veracidad de los que se publicita, pues la información está siendo otorgada por una institución pública que ha calificado previamente dichos actos y, a su vez, dichos asientos registrales se encuentran avalados por el principio de legitimación.

Otro ejemplo, la verificación de la posesión en un inmueble, se trata de una **conducta vinculada a la buena fe objetiva, hoy relacionada a la "conducta diligente" que debería seguir un adquirente, según la Corte Suprema y el TC.** Siendo ello así, ambos elementos podrían estar presentes para evaluar la adquisición de buena fe de un tercero, de acuerdo a cierta línea jurisprudencial.

Ahora bien, la relación entre la Fe Pública Registral y la buena fe es innegable, pues aquel principio, tal y como lo he definido, se sustenta en la confianza de lo que se publicita en el Registro Público. No obstante, la apariencia de legalidad no es el único elemento a tomar en cuenta.

ii. TERCERO REGISTRAL

A medida que el debate crece en torno a la figura del tercero de buena fe, resulta inevitable observar posturas que utilizan una definición en base a lo que en

sentido literal su nombre parece indicar. Sin embargo, el tercero no es, en sentido literal, una tercera parte en una relación jurídica.

Por el contrario, el tercero registral está referido para aquella persona -natural o jurídica- que es ajena a una situación jurídica previa.

A modo de ejemplo, un tercero sería aquel que decide adquirir un bien, en el que previamente se ha celebrado un negocio jurídico de compraventa que involucra a dos partes distintas. En ese sentido, no será tercero, aquel que participe en el mismo acto, sino aquella persona que adquiere con posterioridad y que es ajena al primer negocio jurídico.

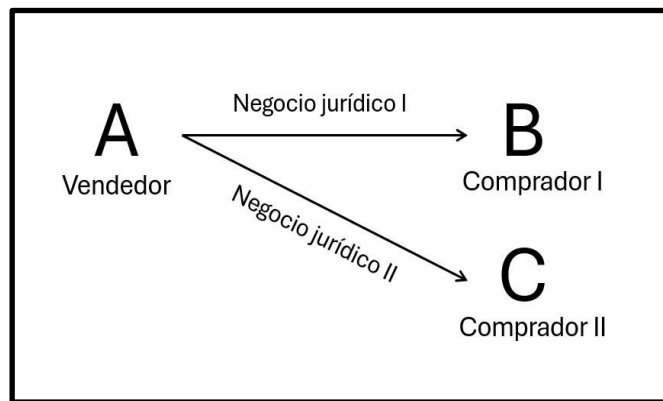
En la práctica, por ejemplo, no podrá ser tercero quien participe como parte en una relación jurídica, tal como sucede en el caso de una compraventa entre A y B, en donde también participa C, que adquiere una alícuota o parte de la propiedad del derecho adquirido por B.

De igual manera, no podría ser tercero registral, bajo el artículo 2014 del CC, aquel que adquiere de quien no tiene un derecho previamente inscrito en los Registros Públicos que refleje la existencia de un acto previo celebrado entre dos partes, en la que el tercero no se encuentra involucrado.

Otro supuesto, en el que podemos señalar cuándo **no** estamos frente a un tercero registral, se refleja en el artículo 1135 del CC que contiene la regla para la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble². En dicho caso, una parte **está representada por el vendedor, denominado "A", quien se ha obligado con dos partes distintas, "B" y "C", tal como se muestra a continuación:**

² **Artículo 1135.-** Cuando el bien es inmueble y concurren diversos acreedores a quienes el mismo deudor se ha obligado a entregarlo, se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito o, en defecto de inscripción, al acreedor cuyo título sea de fecha anterior. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.

Imagen I: Artículo 1135 - concurrencia de acreedores.



Fuente: Elaboración propia.

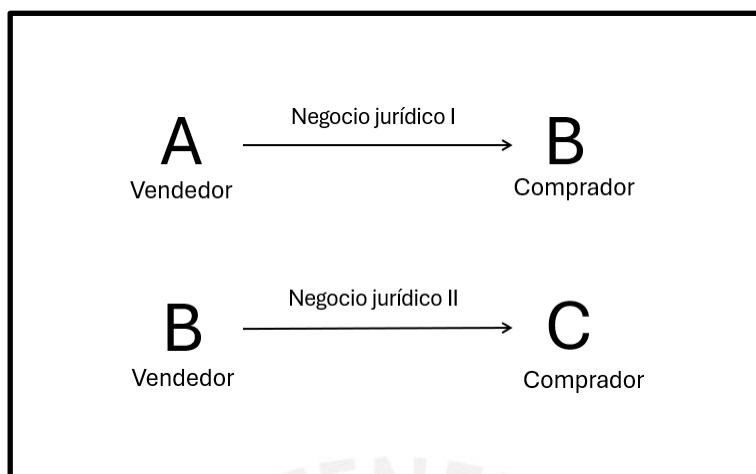
Desde un sentido literal del término tercero, podríamos pensar que si el negocio jurídico celebrado entre A y B fue primero en el tiempo y, luego, A se obliga con **C, este último sería el "tercero" en cuanto a la cantidad de partes.**

Dicho esquema **no** es el correcto para ejemplificar al tercero de buena fe. En ese caso, tenemos el típico ejemplo de doble venta o concurso de acreedores. Se trata de dos relaciones jurídicas en las **que "A" forma parte de** las mismas como vendedor (deudor).

Entonces, para saber cuándo estamos frente a un tercero, debemos pensar que el negocio jurídico celebrado entre A y B, debe tener partes distintas a las que surjan con posterioridad. Es decir, si B adquirió un inmueble y, luego, decide venderlo a C, este último sería el tercero.

Podría surgir la duda en cuanto a las partes del negocio jurídico involucradas, dado que B formó parte de la relación jurídica previa y ahora hace de parte como vendedor, no obstante, dicho cambio en la condición de B, refleja por qué no sería un concurso de acreedores y, por tanto, se trataría de una nueva relación jurídica distinta a la anterior. Ahora, B es el vendedor y C el comprador, este último ajeno a la relación previa entre A y B.

Imagen II: Artículo 2014 - Tercero de Buena Fe.



Fuente: Elaboración propia

Aunque la explicación líneas arriba parezca un tanto obvia, resulta que realmente no lo es. Puesto que, dentro de las Casaciones citadas por el TC en el caso **"Tercero de Buena Fe"**³, se evidencian típicos casos de doble venta en las que se discute el mejor derecho de propiedad. Sin embargo, el TC las utilizó para **delimitar lo que se entiende por "Tercero de Buena Fe" en el marco de lo dispuesto por el artículo 2014 del CC.**

Ahora bien, se debe tener en cuenta que este es el primer paso para identificar que estamos frente a un tercero, sin embargo, el artículo 2014 del CC plantea una serie de requisitos para ser tercero registral, entre los cuales están los siguientes:

1. Adquirir de Buena Fe
2. Adquirir a título oneroso
3. Adquirir de quien en Registros Públicos aparezca con facultades para transferir.
4. La revisión de los asientos registrales y títulos archivados.

Una vez cumplidos dichos requisitos podemos señalar que estamos frente a un tercero registral que puede activar el mecanismo del Principio de Fe Pública Registral. Conviene precisar que no son lo mismo, se trata de dos figuras que

³ Expediente N° 0018-2015-PI/TC.

surgen en momentos distintos. Debo ser tercero registral para activar la Fe Pública Registral.

iii. **ADQUISICIONES A NON DOMINO**

Existen autores que también observan la configuración de la Fe Pública Registral en dos momentos o dos negocios jurídicos, un primer momento cuando se origina el primer negocio jurídico patológico y, por otro lado, un segundo momento cuando se realiza la adquisición *a non domino*⁴.

En la segunda imagen, colocada líneas anteriores, el negocio jurídico entre A y B contiene una patología, en dicho sentido B no es propietario, pues existe un defecto en la primera relación jurídica. Luego, C adquiere de B con desconocimiento de dicha patología, con lo cual la adquisición *a non domino* se origina en este segundo momento, dado que C está adquiriendo de quien realmente no es propietario.

Resulta importante entender dicha configuración, dado que, si no existiera patología en el primer negocio jurídico, no sería necesario utilizar el artículo 2014 del CC. Por el contrario, se utilizaría el artículo 949 del CC para regular las transferencias de propiedad.

La patología debe estar en el primer negocio jurídico, pues si existe también alguna patología en el segundo negocio jurídico, no será posible utilizar la protección de la Fe Pública Registral.

Tal es así que, el artículo 2014 del CC señala **que "(...) mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, *aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva (...)*".** Es decir, el primer negocio jurídico contiene una patología que puede desencadenar una resolución, una cancelación, una rescisión o una anulación.

⁴ Ver Mendoza del Maestro, G. (2013). La Fe Pública registral y la falsificación de documentos (Apuntes sobre la legitimación aparente y el poder de disposición). *Derecho y Cambio Social*.

Ver Mendoza del Maestro, G. (2011). La Fe Pública registral y la falsificación de documentos. *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*.

En esa línea, el uso del artículo 2014 está pensado para aquellas situaciones en las que medie una patología en el primer negocio jurídico. Existe un debate respecto al alcance de la nulidad en dicho artículo, pues si bien el legislador no lo ha colocado expresamente, se puede considerar que la anulabilidad lo engloba.

Ahora, dicha postura no es compartida por todos, el profesor Jorge Ortiz Pasco señala que:

“(…) Consideramos que al haberse omitido la nulidad es absolutamente lógico, porque el acto nulo no puede ser acogido por el registro y menos aún generar efectos de ningún tipo. No obstante, lo expresado (regulado), el Reglamento General de los Registros Públicos en el numeral VIII del título preliminar sí lo incluye” (2023, p. 324).

Pese a ello, tal como lo menciona Ortiz, si bien el legislador no lo expresa directamente, el RGRP sí lo hace; por tanto, considero que se puede interpretar que la anulabilidad engloba al concepto de nulidad.

iv. MODIFICACIONES AL ARTÍCULO 2014 DEL CÓDIGO CIVIL: LA LEY N° 30313 Y EL PRONUNCIAMIENTO DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Del tercero de buena fe se ha escrito mucho y desde diversos ámbitos. En definitiva, se trata de un tema complejo, que tiene un comportamiento dinámico, en el sentido que dependiendo de la mirada que se le brinde, se agregan o se quitan ciertos parámetros.

En el año 2015, a raíz de la publicación de la Ley N° 30313, en medio de una polémica por el destape de una red de corrupción gestada por el Sr. Orellana, se dio a conocer esta norma, mediante la cual se modifica el artículo 2014 del CC y se incorpora un nuevo requisito: **la revisión de títulos archivados**.

La polémica norma no sólo fue objeto de diversas críticas y alabanzas por parte de diversos sectores de la doctrina, sino que incluso fue parte de una demanda de inconstitucionalidad, mediante la cual, cinco años después, el TC emitió un pronunciamiento.

En la doctrina, podemos encontrar posiciones a favor o en contra de la revisión de los títulos archivados. Algunos autores, como por ejemplo Gunther Gonzales Barrón, consideran que se debe privilegiar al título archivado para obtener tutela, de conformidad con la Ley N° 30313 (2022, p. 306).

En definitiva, aquellas posturas que prevalecen lo que señalan los títulos archivados, niegan, en cierta forma, la legitimidad de los asientos registrales, pues consideran que el negocio jurídico no se encuentra en el resumen que se realiza en las partidas registrales, sino en los títulos archivados, pues ahí se encuentran los documentos que dan mérito al asiento de inscripción.

Por otro lado, encontramos posturas como la del profesor Gilberto Mendoza del Maestro, quien señala que el artículo 2013 del CC regula el principio de legitimación registral en base al contenido de las inscripciones (2011, p.18). Asimismo, sustenta su posición en el artículo 3 literal b) de la Ley de Creación del Sistema Registral, sobre las garantías que ofrece el sistema registral (2011, p. 20).

En la misma línea de dicha postura, el profesor Jorge Ortiz Pasco señala que si nuestro ordenamiento ha optado por un registro en el que se califica, se publicitan inscripciones y no títulos archivados (2023, p. 89). Con lo cual, se debe prevalecer el contenido del asiento registral, pues no se puede rebajar la labor que realiza el Registrador Público, que, de acuerdo al artículo 2011 del CC, tiene una labor de calificación.

Así, diversos autores han planteado una serie de argumentos a favor y en contra del cambio incorporado en el artículo 2014 del CC, a raíz de la publicación de la Ley N° 30313. Incluso, el TC ha emitido un pronunciamiento ratificando la constitucionalidad de la norma. Con lo cual, sea a favor o en contra, la revisión de los títulos archivados forma parte del artículo 2014 del CC.

A raíz del planteamiento emitido por el TC, la revisión de títulos archivados no es el único requisito que se ha incorporado y, realizando una labor que parece ir más allá de la interpretación, al punto considero de querer legislar, hoy se pretende incluir la verificación de la posesión como un nuevo parámetro del Tercero de Buena Fe, tal como veremos en el siguiente apartado.

UNA DISCUSIÓN VIVA: ¿SE DEBE VERIFICAR LA POSESIÓN?

En el año 2015, bajo el Expediente N° 0018-2015-PI/TC, el TC se ha pronunciado por el caso del "Tercero de Buena Fe". En dicho contexto, señaló que el ordenamiento peruano ha publicado diversas normas con la finalidad de dotar de contenido a la diligencia y prudencia exigidas al tercero (fundamento 55).

Tal es así que, en el fundamento 56, señala que el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373, "Decreto Legislativo sobre extinción de dominio", en su artículo 66 contiene una delimitación de lo que se considera como Tercero de Buena Fe. Dicho artículo plantea una serie de requisitos necesarios para la configuración de la buena fe en los términos del artículo 2014 del CC, cuando se trate de bienes relacionados con los ilícitos tipificados en la norma penal previamente citada.

Así, el TC nos está señalando que más allá de lo que se proclame en el artículo 2014 del CC, existen otros requisitos en diversas normas para ser tercero de buena fe. Siguiendo dicha lógica, a partir del fundamento 58, empieza la recolección de diversas resoluciones emitidas por la Corte Suprema de Justicia, con algunos criterios innovadores para determinar la configuración de la buena fe del tercero.

En dichas Casaciones se pone de relieve que la configuración de la buena fe está relacionada con la posibilidad de conocer la posesión o la indagación de la situación real del inmueble. Por tanto, siguiendo la lógica del TC, la buena fe se debería complementar con estos pronunciamientos, en los que se evidencia una mayor diligencia por parte del comprador, según las consideraciones de la Corte Suprema de Justicia.

Desde una primera perspectiva, la lógica del TC parece buscar que se conciba al ordenamiento jurídico bajo el principio de unidad, con lo cual la correlación entre el artículo 2014 del CC y el artículo 66 del Reglamento de la LED me parece acertada, sobre todo en los casos de actividades ilícitas previstas en la norma penal. Sin embargo, en los siguientes fundamentos cae en un error conceptual.

Y, pese a la demora en la emisión de dicho pronunciamiento, lo que no verificó el TC es que las Casaciones citadas, contenían típicos casos de doble venta,

supuesto que no se enmarca dentro de las adquisiciones realizadas por un tercero registral.

Siendo ello así, me remito a las primeras líneas de este artículo, en el que he buscado ejemplificar cuándo estamos frente a un tercero registral y cuándo no. El tercero registral aparece como un ajeno a una relación previa entre dos sujetos, no forma parte de la primera situación. pues aquella le es ajena.

Dicho supuesto difiere de los casos de doble venta, dado que en este último se plantea una situación distinta, concretamente se trata de una concurrencia de acreedores, en la que una persona se obliga con más de una a entregarle el bien. Aquí propiamente se aplican otros artículos, tales como el artículo 1135 para la concurrencia de acreedores sobre bienes inmuebles y el artículo 1136 para bienes muebles.

Ahora bien, más allá de la confusión conceptual del TC, queda la preocupación de si la verificación de la posesión constituye o no un nuevo requisito para acreditar la buena fe del tercero. Considero que se trata de un tema no resuelto y que puede repercutir negativamente en el tratamiento del tercero de buena fe.

En los siguientes capítulos se propone una lectura conforme al principio de unidad de nuestro ordenamiento jurídico, mediante la cual se lea de manera conjunta lo que la LED propone como tercero de buena fe y lo que el CC señala del mismo en el artículo 2014. Sin embargo, en la medida que el requisito de la verificación de la posesión aún no está claro, se trata de un tema pendiente que continuará oscureciendo el panorama.

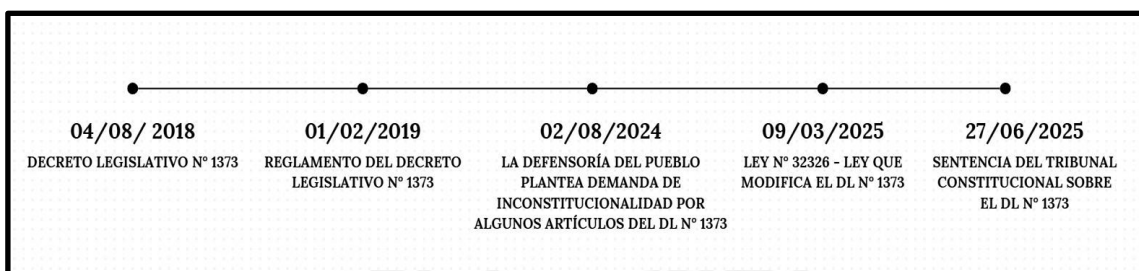
III. LA EXTINCIÓN DE DOMINIO

El 04 de agosto de 2018, se publicó el Decreto Legislativo N° 1373 - Decreto **Legislativo sobre extinción de dominio (en adelante, "DL 1373")**, el cual se reglamentó a través del Decreto Supremo N° 007-2019-JUS - Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373, publicado el 01 de febrero de 2019.

El 09 de marzo de 2025, se publicó la Ley N° 32326 - Ley que modifica el Decreto Legislativo N° 1373. Recientemente, con fecha 27 de junio de 2025, se publicó la sentencia del TC respecto a la demanda de inconstitucionalidad formulada por la Defensoría del Pueblo sobre algunos artículos del DL 1373.

Por el momento, el TC aún no ha emitido pronunciamiento sobre las modificaciones realizadas a través de la Ley N° 32326. Por ende, el análisis de la constitucionalidad de la norma, solamente se ha enfocado en el DL 1373. A continuación, una línea de tiempo de lo previamente señalado:

Imagen III: Línea de tiempo sobre la normativa y la sentencia de extinción de dominio



Fuente: Elaboración propia

Resulta importante tener en cuenta este panorama, pues parte del análisis, en la reciente sentencia del TC, está referido a la constitucionalidad de la aplicación retroactiva de la norma. Asimismo, haremos referencia al conjunto normativo para el análisis de la naturaleza jurídica del proceso de extinción de dominio, así como el análisis del tercero de buena fe.

i. NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: ¿CONSTITUCIONAL, CIVIL, PENAL?

La institución de la extinción de dominio en nuestro ordenamiento es relativamente novedosa, sobre todo por la naturaleza *sui generis* de la misma. La demanda realizada por la Defensoría del Pueblo pone a relieve el desconocimiento de la naturaleza jurídica del proceso en sí mismo, pues uno de los puntos en debate es la vulneración a la presunción de inocencia, tal como si estuviéramos inmersos en un proceso penal.

El artículo 3 del DL 1373, modificado por el artículo 1 de la Ley N° 32326⁵, señala cuál es la naturaleza jurídica del proceso de extinción de dominio:

⁵ Se agregó el segundo párrafo, a través del artículo 1 de la Ley N° 32326.

“Artículo 3. Naturaleza jurídica y prescripción del proceso de extinción de dominio

El proceso de extinción de dominio, además de autónomo, es de carácter real y de contenido patrimonial.

La acción de extinción de dominio prescribe en cinco años contados a partir de que la sentencia ha quedado firme y consentida o de la emisión **del laudo.” (énfasis agregado)**

De acuerdo al DL 1373, se trata de un proceso autónomo -del proceso penal- con carácter real y de contenido patrimonial, pues se **“persiguen”** los bienes que han sido objeto de actividades ilícitas. No obstante, no se **“persigue”** a la persona, por ello tiene una incidencia netamente patrimonial. Asimismo, resulta claro al señalar que tiene carácter real, por el vínculo innegable con la propiedad.

No obstante, pese a la definición del artículo 3 del DL 1373, parte de la doctrina niega el vínculo entre el derecho constitucional, el derecho civil y el derecho penal en estos procesos. Así, el profesor Ronal Hanco, en una entrevista, ha señalado que el proceso de extinción de dominio no es derecho penal y no es derecho civil, por lo que debemos quitar del plano la presunción de inocencia, validez del acto jurídico, entre otras formas, ello porque el proceso de extinción de dominio es eminentemente constitucional (2025).

No pretendo negar el vínculo constitucional, a fin de cuentas, el derecho fundamental de propiedad es parte innegable, así como otros derechos, tal como el derecho fundamental a la tranquilidad, estipulado en el artículo 2 numeral 22 de la Constitución Política del Perú. Así lo ha señalado el TC en el fundamento 48 de la Sentencia de Extinción de Dominio.

Sin embargo, sí encuentro un error al señalar que no existe un vínculo civil en el proceso de extinción de dominio, más aún si el propio DL 1373, en el artículo 3 señala que tiene carácter real. Y, como es de conocimiento, aquellos se encuentran regulados, *numerus clausus*, en el CC.

En la misma línea, la Corte Suprema de Justicia, a través de la Casación N° 1408-2017 PUNO, ha señalado lo siguiente:

“Decimoctavo. Naturaleza del proceso de pérdida de dominio

Es un mecanismo procesal especial totalmente independiente del proceso penal, de naturaleza jurisdiccional, de carácter real y de contenido patrimonial; procede sobre cualquier derecho real, principal o accesorio, independientemente de quién lo tenga en su poder o lo haya adquirido; en razón de que nuestro ordenamiento legal no avala o legitima la adquisición de la propiedad que no tenga como fuente un título válido y honesto, **cuya adquisición no haya sido obtenida dentro de los márgenes prescritos por la Constitución o el Código Civil.**" (énfasis agregado)

De igual manera, en el fundamento décimosexto, la Corte Suprema de Justicia señala lo siguiente:

"No se trata de una institución puramente penal, pues su activación no descansa necesariamente en la afectación de las ganancias ilícitas (penales) propiamente dichas. Es más, en la extinción de dominio se ataca el patrimonio obtenido ilícitamente y no a la persona que lo obtuvo. Por ello, tiene igualmente una naturaleza civil." (énfasis agregado)

En base a ello, se puede evidenciar que la Corte Suprema no niega la naturaleza civil que interviene en un proceso de extinción de dominio, pues su relación es innegable. Tal es así que, en la reciente Sentencia de Extinción de Dominio, en el fundamento 222, se cita el artículo 2014 del CC, al evaluar la buena fe de los terceros adquirentes.

Previamente, en el acápite sobre la Sentencia del Tercero de Buena Fe, se puso de relieve que los magistrados observaron el artículo 66 del Reglamento del DL 1373, en línea al principio de unidad del ordenamiento jurídico. De igual manera, los procesos de extinción de dominio no están alejados de las normas civiles: nulidad, derecho de propiedad, transferencia de propiedad, tercero de buena fe, entre otros.

Tanto es así que, el mismo profesor Ronal Hanco, al momento de hablar sobre la buena fe del tercero y su diligencia, menciona la necesidad de observar las partidas registrales (2025). Ello corresponde a uno de los requisitos señalados por el artículo 2014 del CC.

Finalmente, no se debe perder de vista que, el artículo 66 del Reglamento del DL 1373, al analizar al tercero de buena fe, señala en el numeral 66.2, la necesidad de observar todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas. Considero que dicho artículo debe ser interpretado en base al principio de unidad del ordenamiento, por ende, no se debe pretender excluir al derecho civil.

ii. SOBRE EL PRONUNCIAMIENTO DEL TC EN LA SENTENCIA DE EXTINCIÓN DE DOMINIO: INCONSTITUCIONALIDAD DEL NUMERAL 2.1 Y 2.5 DEL TÍTULO PRELIMINAR DEL DL 1373

La Sentencia ha revisado varios temas de suma importancia relacionados con el proceso de extinción de dominio, tales como el derecho de propiedad, la presunción de inocencia, el debido proceso, la irretroactividad de la norma, entre otros. En este acápite, comentaré brevemente los dos artículos que han sido objeto de declaración de inconstitucionalidad, los cuales se reproducen a continuación:

Numerales declarados inconstitucionales	
Numeral 2.1 del Título Preliminar	Numeral 2.5 del Título Preliminar
2.1. Nulidad: todos los actos que recaigan sobre bienes de origen o destino contrario al ordenamiento jurídico , son nulos de pleno derecho, sin perjuicio de los derechos de terceros de buena fe. (énfasis agregado)	2.5. Aplicación en el tiempo: la extinción de dominio se declara con independencia de que los presupuestos para su procedencia hayan ocurrido con anterioridad a la vigencia del presente decreto legislativo.

Respecto al numeral 2.1, la redacción amplia o general de lo que se entiende por “**contrario al ordenamiento jurídico**”, motivó al TC a declarar inconstitucional dicha norma. Así, se ha delimitado una nueva interpretación: la finalidad de la extinción de dominio es combatir delitos que califiquen como graves y no cualquier tipo de ilicitud.

En línea a ello, el fundamento 173 de la Sentencia señala lo siguiente:

“(…) esa disposición es bastante amplia, por lo que podría englobar, por ejemplo, el quebrantamiento de la normativa civil, laboral,

administrativa, etc. Así pues, basta que se postule que existe una actividad ilícita leve o moderada para que se pueda afectar de manera grave e intensa un derecho fundamental tan importante como la **propiedad**". (énfasis agregado)

No obstante, el problema no radica en la redacción de este numeral, sino en la interpretación sin sentido que se ha fomentado por los operadores jurídicos. El conjunto normativo del DL 1373 ha señalado cuál es su ámbito de aplicación, en base a un listado de delitos⁶, no simples ilicitudes. Cabe precisar que, con la modificación de la Ley N° 32326, se precisa que son estrictamente actividades ilícitas penales.

Ahora bien, mediante la Ley N° 32326, también se modificó la definición de actividad ilícita, la cual hoy tiene la siguiente redacción:

"3.1. Actividad ilícita: **toda acción u omisión delictiva contrarias al ordenamiento jurídico penal con sentencia judicial penal firme y consentida**, relacionadas al ámbito de aplicación establecido en el artículo I del Título Preliminar del presente decreto **legislativo**." (énfasis agregado)

Si no había quedado claro antes, con la Sentencia del TC y la modificación propuesta por la Ley N° 32326, debería estar suficientemente delimitado. Ello reviste de importancia por la relación con el derecho de propiedad.

En definitiva, no es aceptable que se legitime la interpretación de que cualquier tipo de ilicitud faculta el carácter punitivo del Estado para extinguir la propiedad.

⁶ **Artículo I. Ámbito de aplicación**

El presente decreto legislativo se aplica sobre todo bien patrimonial que constituya objeto, instrumento, efectos o ganancias que tienen relación o que se derivan de las siguientes actividades ilícitas penales: contra la administración pública, contra el medioambiente, tráfico ilícito de drogas, terrorismo, secuestro, extorsión, trata de personas, lavado de activos, contrabando, defraudación aduanera, defraudación tributaria, minería ilegal, estafa, delitos informáticos contra el patrimonio y otras con capacidad de generar dinero, bienes, efectos o ganancias de origen ilícito o actividades vinculadas a la criminalidad organizada.

Entonces, bien ha hecho el TC en delimitar que aplica para aquellos delitos graves y/o que requieren financiamiento, los cuales han sido delimitados por el legislador, ya que no le corresponde hacer dicho listado al Tribunal.

En virtud de lo expuesto, se debe observar que lo anterior tiene un vínculo innegable con el derecho de propiedad y el tráfico jurídico, tal como lo ha señalado el TC en el fundamento 185. Es decir, si cualquier tipo de ilicitud será materia de un proceso de extinción de dominio, el vínculo entre la seguridad jurídica y el tráfico jurídico de los bienes deja de tener sentido. En ese supuesto, tendríamos que investigar si el vendedor de un bien ha realizado ilícitos de todo tipo: laborales, civiles, administrativos, penales, etc.

Por otro lado, el TC ha declarado inconstitucional el numeral 2.5 del Título Preliminar referido a la aplicación retroactiva de la norma. La norma permitía la aplicación de la extinción de dominio, independientemente de si los presupuestos eran anteriores a la vigencia del DL 1373.

Así, la aplicación retroactiva es entendida como aquella norma que rige para hechos, situaciones o relaciones que tuvieron lugar antes del momento en que entra en vigencia; es decir, antes de su aplicación inmediata (Rubio, 2017, p. 163). No obstante, la Constitución Política del Perú, de acuerdo al artículo 103, proscribía la aplicación retroactiva de las normas, salvo en normas penales en beneficio del reo.

Debido a ello, el TC ha efectuado la declaración de inconstitucionalidad sobre el numeral 2.5, lo cual incide directamente en el derecho de propiedad, pues todos aquellos procesos que se hayan instaurado, tomando en cuenta presupuestos anteriores a la entrada en vigencia de la norma, no proceden.

Por tanto, todas aquellas adquisiciones realizadas con anterioridad a la vigencia de la norma no pueden ser afectadas por la misma.

iii. SOBRE LA VULNERACIÓN AL DERECHO DE PROPIEDAD

Como parte del análisis del numeral 2.1, se analiza la supuesta vulneración del derecho de propiedad de aquellas personas que estuvieran inmersas en un proceso de extinción de dominio. Al respecto, el TC ha sido contundente al

señalar que no se afecta el derecho constitucional de propiedad al extinguir el patrimonio criminal.

Así, en el fundamento 204, ha señalado que:

“Este Tribunal Constitucional considera que en el supuesto que se extinga el dominio de un bien por formar parte del patrimonio criminal de una corporación delincuencia, dicha medida no compromete el contenido constitucionalmente protegido del derecho fundamental a la propiedad —siempre que no se aplique retroactivamente—, ya que no afecta el carácter inviolable de la propiedad. Por ello, resulta constitucionalmente legítimo que el ordenamiento jurídico no reconozca aquellas transferencias.” (énfasis agregado)

Por lo cual, no hay vulneración del derecho de propiedad. Y, dicha vulneración no existe, porque incluso el TC les quita la calidad de propietarios para exigir o gozar de la protección constitucional. Considero que dicha respuesta es tajante y firme contra el patrimonio delincuencia.

En otras palabras, aquellos bienes adquiridos por y para delitos generados por el crimen organizado y demás listados en el DL 1373, no tienen protección constitucional. Se debe tener en cuenta, nuevamente, que aplica únicamente para delitos graves, debidamente estipulados en el DL 1373, no para meras ilicitudes.

Ahora bien, en la práctica, no solo importa verificar el cumplimiento de los delitos, sino que se debe emitir una sentencia calificada y que asocie el patrimonio criminal con los delitos previamente señalados. No con simples sospechas, sino con fundamentos. Se ha cuestionado el hecho de que los fiscales habrían **instaurado una “cultura de la sospecha”, lo cual tampoco es correcto.**

No podemos guiarnos por meras sospechas, sino que se debe evaluar correctamente el principio de la carga de la prueba, bajo el hecho de que quien alega algo, debe probarlo. Y, ante la ausencia de pruebas y medios idóneos, no resulta posible que se acoja una teoría vaga o fundada en meras presunciones o sospechas.

En consecuencia, se ha respaldado la constitucionalidad de la extinción de dominio, bajo las interpretaciones expuestas. Resulta importante amparar esa visión sobre la norma, puesto que hoy, tal como lo ha comentado el TC, resulta una necesidad desarticular el crimen organizado.

Sobre todo, porque dichas organizaciones criminales son sumamente perniciosas y someten a la población a sus reglas paraestatales a sangre y fuego (2025, p. 24). Con lo cual, si dichas organizaciones crecen y requieren de patrimonio para seguir fomentando sus actividades ilícitas, el freno en su patrimonio será una forma de combatirla.

IV. REGISTRO PÚBLICO Y EXTINCIÓN DE DOMINIO

La finalidad de este acápite es abordar la relación entre los dos acápites anteriores, a través de la vinculación entre el Derecho Registral y los procesos de extinción de dominio. En ese sentido, como primer punto se explicará la incidencia en el Registro Público de las medidas cautelares otorgadas en los procesos de extinción de dominio. Luego, se explicará cuál considero que debe ser la interpretación del tercero de buena fe, tomando en cuenta el Reglamento de la LED y el CC.

i. LAS MEDIDAS CAUTELARES Y EL REGISTRO PÚBLICO EN EL PROCESO DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

El DL 1373 y su reglamento contemplan la aplicación de medidas cautelares en el proceso de extinción de dominio, las cuales pueden ser solicitadas por el Fiscal Especializado de oficio o a pedido del Procurador Público. El objetivo de las mismas es garantizar la eficacia del proceso de extinción de dominio y que el tiempo no cause como tal un perjuicio.

Las medidas cautelares tienen una intrínseca relación constitucional, vinculada con ciertos valores, tales como la dignidad humana, el Estado Constitucional y el respeto del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva (Priori, 2005, 175). Adicionalmente, Priori ha señalado que aquellas cumplen una función de contrarrestar los perjuicios que la duración del proceso puede provocar al demandante (2005, 174).

Así, las medidas cautelares cumplen un rol importante en un proceso judicial, pues permiten que mientras se lleve a cabo el mismo, se salvaguarde la posibilidad posterior de que, ante la llegada de la sentencia, la misma no se vea imposibilitada en su cumplimiento o ejecución.

En el marco del proceso de extinción de dominio, de conformidad con el artículo 21.2 del Reglamento, se pueden aplicar las medidas cautelares establecidas en el artículo 15 del DL, así como las establecidas en el CPC, CPP o leyes especiales. Adicionalmente, se faculta al Juez para dictar cualquier otro tipo de medida cautelar en concordancia a la naturaleza del bien patrimonial. Con lo cual, existe un abanico de posibilidades para la elección de la medida cautelar.

Siendo ello así, el objetivo del presente acápite es observar aquellas medidas cautelares que inciden en el Registro Público, pues la normativa de extinción de dominio le ha dedicado un par de artículos.

Primero, el artículo 21.7 del Reglamento señala que las medidas cautelares sobre **bienes inscribibles** se anotan en el Registro Público correspondiente por el sólo mérito de la resolución que ordena la medida. Es decir, no cualquier tipo de bien será materia de anotación de una medida cautelar en el Registro Público, sino solamente aquellos bienes que sean inscribibles en el mismo.

Concretamente, la norma hace referencia al Registro de Bienes Muebles y al Registro de Propiedad Inmueble, así como sus actos inscribibles. Con lo cual, no es que se vayan a llevar al Registro Público, con motivo del proceso de extinción de dominio, los diferentes tipos de bienes existentes, sino solamente los que sean inscribibles. Por lo cual, no se debe pretender desnaturalizar el Registro con la inscripción de cualquier tipo de bienes, para los cuales se deberán obtener otro tipo de medidas cautelares.

Ahora bien, el artículo también menciona cómo es la forma de inscripción de dichas medidas cautelares, las cuales se anotan por el sólo mérito de la resolución judicial que ordena la medida, lo que quiere decir que se trata de una calificación registral impeditiva. El Registrador Público no puede calificar conforme al artículo 2011 del CC, como sí lo tendría que hacer con otro tipo de títulos.

A diferencia del debate que puede existir sobre el artículo 2011 del CC, sobre si la calificación registral impeditiva sobre resoluciones judiciales que ordenan una inscripción se extiende o no al ámbito de las medidas cautelares, la normativa sobre extinción de dominio ha sido bastante clara.

Así, el artículo 2011 al señalar que no se califica la legalidad, capacidad, validez o los antecedentes registrales para las resoluciones judiciales que ordenen una inscripción, no implica necesariamente una interpretación extensiva a las medidas cautelares, pues éstas no se inscriben, se anotan. Sin embargo, ante cualquier duda, la norma de extinción de dominio ha señalado que las medidas cautelares dictadas en el marco de un proceso de extinción de dominio se inscriben bajo responsabilidad del Registrador Público. Es decir, se deben inscribir, no siendo la calificación registral un impedimento.

Solamente como aclaración, la norma utiliza la palabra inscripción y anotación de manera indistinta. Sin embargo, debo precisar que el término correcto es el de anotación, puesto que las medidas cautelares no son inscripciones, en tanto no son definitivas, sino temporales para resguardar la eficacia del proceso. Adicionalmente, éstas se anotan en el rubro de cargas y gravámenes.

Por tanto, podemos observar que, a través de la norma, se ha generado una prohibición en la calificación registral de los registradores, pues el legislador ha considerado que prevalece la urgencia y el objetivo principal de las medidas cautelares: salvaguardar una posterior ejecución plena de la sentencia de extinción de dominio.

ii. EL “BLOQUEO” DE LA PARTIDA REGISTRAL POR EFECTO DE LAS MEDIDAS CAUTELARES ANOTADAS EN EL REGISTRO PÚBLICO

Independientemente del tipo de medida cautelar dictada en el proceso de extinción de dominio, el artículo 15.4 del DL 1373 señala que una vez inscrita y vigente la medida cautelar ordenada por la autoridad judicial competente, no se anota ni se inscribe en la partida registral del bien, ningún acto o contrato,

independientemente de su naturaleza hasta la inscripción de la sentencia respectiva, tal como se reproduce a continuación:

De acuerdo a la redacción inicial de la norma, que permanece en la modificación, se produce un bloqueo de la partida registral del bien, impidiendo que se inscriban actos o contratos posteriores. Esta consecuencia no es propia de todas

Artículo 15.4 del DL 1373	Artículo 15.4 modificado por la Ley N° 32326
<p>15.4. <i>Tratándose de bienes inscribibles, el Registrador Público inscribe la medida cautelar ordenada por el Juez, bajo responsabilidad, sin perjuicio de que se disponga la asignación o utilización inmediata de los mismos, recurriendo a los mecanismos jurídicos pertinentes en caso se encuentren ocupados. Estas inscripciones se harán por el solo mérito de la resolución judicial que ordena la medida. Inscrita y vigente la medida cautelar ordenada por la autoridad judicial competente, no se anota ni se inscribe en la partida registral del bien, ningún acto o contrato, independientemente de su naturaleza, hasta la inscripción de la sentencia respectiva, salvo aquellos actos de administración o disposición realizados o solicitados por el Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI); circunstancia que consta en forma expresa en el asiento respectivo. (...) (énfasis agregado)</i></p>	<p>15.4. (...) <i>Estas inscripciones se harán por el solo mérito de la resolución judicial que ordena la medida. Inscrita y vigente la medida cautelar ordenada por la autoridad judicial competente, no se anota ni se inscribe en la partida registral del bien, ningún acto o contrato, independientemente de su naturaleza, hasta la inscripción de la sentencia respectiva de ser el caso, salvo aquellos actos de administración o disposición realizados o solicitados por el Programa Nacional de Bienes Incautados (PRONABI); circunstancia que consta en forma expresa en el asiento respectivo. La anotación de la medida cautelar se extiende en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral correspondiente. Los actos de disposición o de ejecución que realice un tercero de buena fe, titular de derechos reales de propiedad o de garantía inscritos en los registros públicos, no se afectan por lo señalado en este numeral. (énfasis agregado)</i></p>

las medidas cautelares que llegan al Registro, lo cual significa que se trata de un efecto otorgado por el legislador para las medidas cautelares en el marco del proceso de extinción de dominio.

Sin embargo, lo anterior resulta un poco confuso y contradictorio, pues si se le ha otorgado al juez, la capacidad para decidir qué medida cautelar resulta la más

conveniente, no necesariamente se tiene que producir este bloqueo⁷ en la partida registral.

Por ejemplo, una medida cautelar de anotación de demanda, cumple la finalidad de publicitar el proceso, **impidiendo que posteriormente existan “terceros de buena fe” que busquen alegar desconocimiento del proceso en curso. No obstante**, se trata de una medida menos invasiva en el Registro Público, pues el propietario registral puede seguir realizando inscripciones.

No cuestiono el hecho de que se bloquee la partida registral, pues al tratarse de un proceso que busca extinguir la propiedad por actividad ilícitas penales **contrarios al ordenamiento es comprensible por qué se necesita “inmovilizar” o “bloquear” la partida registral. Empero, resulta contradictorio que se brinde un abanico de posibilidades respecto a las medidas cautelares que pueden llegar al Registro Público, para que luego se genere un efecto general por cualquiera de ellas, independientemente de la decisión que razone el juez.**

Adicionalmente, con la modificación de la norma, se añade un último párrafo con relación a los actos de disposición o gravamen realizados por terceros de buena fe, titulares de derechos reales de propiedad o créditos inscritos en los Registros Públicos, los cuales no son afectados por la disposición del bloqueo de la partida registral como consecuencia de la medida cautelar.

En términos prácticos, ello quiere decir lo siguiente: si adquiriste propiedad o un crédito inscrito en Registros Públicos por parte de una persona inmersa en un proceso de extinción de dominio, puedes realizar las inscripciones que desees, siempre que seas tercero de buena fe. En consecuencia, el efecto del cierre de la partida registral producto de la anotación de la medida cautelar no debería afectar los derechos de terceros inscritos previamente, quienes tienen la posibilidad de seguir inscribiendo actos.

⁷ Bloqueo entendido de manera distinta a la institución del bloqueo registral. La diferencia con el bloqueo registral es que realmente no bloquea, al permitir que se inscriban actos posteriores de naturaleza compatible; en cambio, estas medidas cautelares sí bloquean o inmovilizan la partida registral.

Ello implica dos tipos de discurso al tercero de buena fe, uno a nivel procesal y otro a nivel registral. Si el bien se encuentra bajo el proceso de extinción de dominio, el tercero podrá seguir realizando inscripciones, bajo la presunción de ser un tercero de buena fe, dado que el artículo no menciona que dichos terceros de buena fe tengan que ser declarados por una sentencia o laudo y, a su vez, el Registrador Públicos no emite pronunciamientos que determinen la buena fe del tercero.

Por tanto, la calificación de dichos títulos será como las de cualquier otro, no existiendo una limitación a nivel registral. No obstante, a nivel procesal, los terceros de buena fe se incorporan al proceso para reclamar que tienen un derecho legítimo sobre el bien materia de extinción de dominio, pues la consecuencia jurídica patrimonial es extinguir la propiedad, así como la cadena de actos posteriores, para trasladar la propiedad a la esfera del Estado.

En esa línea, el escenario final es que, a nivel registral, el tercero bajo la presunción de buena fe puede seguir realizando actos y/o contratos que se deriven en inscripciones en el Registro Público. Sin embargo, si el proceso de extinción de dominio culmina con una sentencia que es fundada para extinguir el dominio y, a su vez, determina que no existen terceros de buena fe, pues los actos posteriores se verán afectados, así estén inscritos en los Registros Públicos.

Sencillamente, porque si bien el derecho del tercero es previo al proceso y se discutirá en el mismo la buena fe, los actos posteriores a la anotación de la medida cautelar no pueden ampararse en el mismo razonamiento, dado que dicha anotación en el registro desvirtúa cualquier alegación de desconocimiento del proceso en curso, según lo dispuesto por el artículo 2012 y 2016 del CC.

Art. 2012 del CC	Art. 2016 del CC
Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.	Artículo 2016.- La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

Así, el artículo 2012 del CC presenta una presunción de cognoscibilidad de lo que publicita el Registro, mientras que el artículo 2016 del CC otorga prioridad al primero en el tiempo sobre la base de la inscripción en el Registro. Ambos se conjugan y permiten desvirtuar cualquier tipo de desconocimiento del proceso de extinción de dominio, generando una preferencia sobre los derechos inscritos con posterioridad.

iii. CÓMO DEBE INTERPRETARSE EL TERCERO DE BUENA FE EN LOS PROCESOS DE EXTINCIÓN DE DOMINIO

Tal como lo hemos señalado, el proceso de extinción de dominio persigue la finalidad de extinguir la propiedad bajo los supuestos determinados por la norma. En consecuencia, los actos realizados con posterioridad siguen la misma suerte, al operar una nulidad de la primera, salvo la protección que se brinda a los terceros de buena fe.

En ese sentido, resulta primordial determinar los requisitos necesarios para ser tercero de buena fe y proteger los derechos que se hayan adquirido. El Reglamento dedica un artículo a delimitar lo que se entiende por tercero de buena fe, tal como se reproduce a continuación:

Artículo 66 del Reglamento del DL 1373
Artículo 66.- Tercero de buena fe
Tercero de buena fe es aquella persona, natural o jurídica, que no sólo acredita haber obrado con lealtad y probidad, sino que también ha desarrollado un comportamiento diligente y prudente, debiendo reunir los siguientes requisitos:

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

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

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

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

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

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

El artículo mezcla una serie de requisitos de índole subjetivo y objetivo, pero más parece estar vinculado al primero, pues exige mantener una creencia y convicción, elementos que son internos al sujeto. El fuero interno de los sujetos resulta inaccesible para ser observado por el resto de las personas, lo relevante es el comportamiento que se despliega y resulta posible de evaluar conforme a derecho.

En materia de extinción de dominio, se distingue entre la buena fe simple y la buena fe cualificada, la primera exige una conciencia recta y honesta de que se está obrando conforme a la ética y la moral (buena fe subjetiva); mientras que, la segunda implica haber obrado con diligencia y prudencia (buena fe objetiva), siendo esta última la que corresponde demostrar a quien busca preservar un derecho real (PGE, 2021, 22).

El ámbito objetivo que considero pertinente desarrollar se encuentra en el numeral 66.2, pues la norma señala que se deben observar todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas al adquirir el derecho, lo cual hace que nos tengamos que remitir a todo el ordenamiento en general.

No obstante lo anterior, las reglas de transferencia de propiedad las encontramos en el CC, sobre todo cuando nos referimos a las adquisiciones realizadas en el marco de un non domino, precisamente es lo que sería aquella persona inmersa en un proceso de extinción de dominio. La nulidad de la adquisición de la persona vinculada a una actividad ilícita penal genera que se considere como un no propietario.

En ese sentido, al haber una patología en este primer negocio, podemos evidenciar que nos encontramos frente a una estructura ya conocida, desarrollada en el primer acápite de este artículo, el tercero registral y el principio de Fe Pública Registral. Por ende, corresponde observar la aplicación del artículo 2014 del CC.

En este punto, resulta importante resaltar la naturaleza del proceso de extinción de dominio y la forma como el derecho civil se involucra en el tema. De lo contrario, no nos estaríamos remitiendo al artículo 2014 del CC. Ahora bien, el análisis del artículo se puede realizar antes o después de iniciado el proceso de extinción de dominio, con ciertos matices, tal como desarrollaré a continuación.

En concordancia con la Sentencia del TC, el primer punto que se debe valorar es que las adquisiciones realizadas antes de la entrada en vigencia del DL 1373, no se ven perjudicadas por la norma. Como segundo punto, para las adquisiciones realizadas después de la vigencia de la norma, pero antes de iniciar el proceso de extinción de dominio, se les debe aplicar el artículo 2014 del CC para evaluar si existe un tercero de buena fe o no, así como la normativa del proceso de extinción de dominio y el ordenamiento en general.

Finalmente, para procesos iniciados con posterioridad al proceso de extinción de dominio, el cual es publicitado en la partida registral, el resultado del proceso determina la legitimidad de los derechos posteriores, así estos se encuentren escritos. Tal como se explicó en el sub-acápite de medidas cautelares.

Los requisitos del artículo 2014 del CC se encuentran detallados en el primer acápite de este artículo, los cuales deben ser cumplidos a cabalidad. Y, a modo de consolidar lo que se ha comentado, brindaré un listado de procesos de extinción de dominio que utilizan los artículos del libro de Derecho Registral del CC, especialmente el artículo 2014 del CC.

Expediente	Artículos utilizados para el análisis del tercero de buena fe
Exp. N° 00063-2019-0-5401-JR-ED-01	<p>Desde el fundamento quincuagésimo noveno y siguientes se hace referencia al artículo 2012, artículo 2014, artículo 2022 del CC.</p> <p>Comentario: se otorga prevalencia a la publicidad del proceso en el Registro para denegar la buena fe del tercero.</p>
Exp. N° 00026-2019-0-0401-JR-ED-01	<p>Se analiza la aplicación del artículo 2014 del CC para la transferencia de un vehículo.</p> <p>Comentario: se realiza un interesante análisis sobre la modificación del artículo 2014, así como hasta dónde se extiende la diligencia de verificar los asientos registrales y títulos archivados.</p>
Exp. N° 00047-2019-0-5401-JR-ED-01	<p>Se analiza la aplicación del artículo 2014 del CC para la transferencia de un bien inmueble.</p> <p>Comentario: se discutió sobre la normativa aplicable, entre el DL 1373 y el DL 1104. Se aplica el DL 1104 en este caso, pero igualmente se analiza la buena fe del adquirente por el artículo 2014. Adicionalmente, se observan requisitos con la obligatoriedad de bancarización de los pagos, de acuerdo a la Ley N° 28194.</p>
Exp. N° 0081-2019-0-5401-JR-ED-01	<p>Se analiza el artículo 66 del Reglamento, así como el artículo 2014 del CC para la transferencia de un bien inmueble.</p> <p>Comentario: se cita la Casación 11620-2016-Junín para señalar que el artículo 2014 del CC, como tal la buena fe, no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o el certificado de gravamen, sino que se exige indagar la situación real del inmueble, sobre todo la capacidad de quien dispone el derecho. Adicionalmente, observa excesivamente bajo otorgado al bien.</p>

Tales expedientes permiten reflejar que, si bien la naturaleza jurídica del proceso de extinción de dominio es *sui generis*, no se enmarca estrictamente en ser un

proceso penal, civil o administrativo, sino que ha generado su propia base normativa, la cual se enriquece de las distintas normas reguladas por el derecho civil e incluso penal. Se trata de un híbrido, una nueva naturaleza, pero la cual mantiene elementos característicos del derecho civil. Ello es innegable.

Una vez establecido que el artículo 2014 del CC se aplica a los terceros de buena fe en los procesos de extinción de dominio, quisiera vincular un tema que quedó pendiente al analizar la Sentencia del Tercero de Buena Fe, ¿se debe verificar la posesión?

Como he mencionado anteriormente, la verificación de posesión ha sido incorporada en la Sentencia del Tercero de Buena Fe como parte de la buena fe diligencia del tercero. Considero que se trata de un error entenderlo como un requisito adicional de diligencia o buena fe en el marco del artículo 2014 del CC, sobre todo por la carga de la prueba que implica ello, ¿cómo acredito que verifiqué la posesión del predio?, ¿cómo acredito que el predio se encontraba inhabilitado?, ¿cómo acredito que no existía posesión en un terreno?, así sucesivamente con diversas interrogantes.

No dudo que sea un hecho que quien adquiere un inmueble, debe verificar lo que compra, pero ese no es un requisito del artículo 2014 del CC, esa es una interpretación del TC que acogió lo señalado por la Corte Suprema en algunas casaciones, que no necesariamente eran supuestos de terceros registrales, sino de doble venta. Sin embargo, parece ser que la línea de los jueces especializados en extinción de dominio han reproducido este criterio.

Así, en el prólogo del Compendio de Jurisprudencia de Extinción de Dominio realizado por la Procuraduría General del Estado (PGE), se señala que, de acuerdo a lo determinado por la Sentencia del Tribunal Constitucional, no hay buena fe en quien compra limitándose a leer lo que señala registros públicos, pues la diligencia y prudencia implica que se exija ir a ver el bien (2021, 5).

Por lo cual, el requisito de verificación de la posesión forma parte de la diligencia que se exige para los terceros dentro de un proceso de extinción de dominio. Queda claro que se han decantado por seguir la línea jurisprudencial de la Corte Suprema y el TC. Sin embargo, el estándar de diligencia no solo se agota en la verificación de posesión o de los elementos del artículo 2014 del CC.

En el Exp. N° 00047-2019-0-5401-JR-ED-01, se señala que parte del análisis del tercero de buena fe, se supedita al cumplimiento de la Ley N° 28194 - Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía, el cual determina que se deba bancarizar los pagos efectuados en el marco de una transacción, siempre que se supere el límite establecido por la norma.

Por su parte, el Exp. N° 0081-2019-0-5401-JR-ED-01, citado en el cuadro anterior, realizó un análisis de buena fe del tercero en base al monto aparentemente irrisorio que se pagó por el bien. Considero que aquí analiza una aparente simulación de la compraventa del bien, pues compara el precio con una tasación incorporada al proceso.

En suma, el estándar del tercero de buena fe en procesos de extinción de dominio, supera por mucho al estándar convencional para ser tercero de buena fe en materia civil. No se limita al cumplimiento de los elementos del artículo 2014 del CC, pero queda claro que dicho artículo sí forma parte del análisis.

V. CONCLUSIONES

- Se debe observar el ordenamiento como una unidad. El proceso de extinción de dominio contiene elementos de naturaleza civil, penal y constitucional. No debe descartarse la naturaleza civil, tal es así que el propio DL 1373 señala que tiene efectos patrimoniales, además de presentar un carácter real.
- Se debe tener en cuenta lo anterior para observar las reglas de derecho civil que giran en torno a la nulidad, la transferencia de propiedad, las adquisiciones *a non domino* y el tercero de buena. Más aún, si se toma en cuenta que la discusión pasa por analizar si hay una extinción o no de la propiedad y el alcance de las adquisiciones de los terceros de buena fe.
- Asimismo, la Sentencia de Extinción de Dominio ha sido clara en declarar la inconstitucionalidad de aquella interpretación que pretenda utilizar este proceso para cualquier tipo de ilicitud. Siendo ello así, solamente se aplica cuando existan delitos penales graves, determinados por el legislador en el DL 1373.

No le corresponde al TC determinar qué tipos de delitos deben ser materia de extinción de dominio o no.

- o No se aplica la norma de forma retroactiva, pues ello sería inconstitucional, a la luz del artículo 103 de la CPP. En consecuencia, no puede existir afectación patrimonial sobre bienes que se adquirieron antes de la entrada en vigencia del DL 1373.
- o El proceso de extinción de dominio no vulnera el derecho de propiedad, puesto que dicha protección no se extiende al patrimonio criminal. Se niega la condición de propietario de aquellos bienes adquiridos por y para la realización de delitos, según el listado estipulado en el DL 1373.
- o Las medidas cautelares en el proceso de extinción de dominio permiten asegurar la eficacia del proceso. Aquellas tienen incidencia en el Registro Público, pues generan un bloqueo de la partida registral hasta la emisión de la sentencia.
- o El tercero de buena en los procesos de extinción de dominio presenta un estándar más elevado, siendo de aplicación el artículo 2014 del CC, así como otros artículos del libro de Registros Públicos. A su vez, se exige la verificación de posesión y otras normas como la Ley N° 28194.

VI. BIBLIOGRAFÍA

1. Presidente de la República. (2018,04 de agosto). Decreto Legislativo N° 1373 - Decreto Legislativo sobre Extinción de Dominio. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1213128>
2. Presidente de la República. (2019, 01 de febrero). Decreto Supremo N° 007-2019-JUS. Reglamento del Decreto Legislativo N° 1373. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1227564>

3. Congreso de la República. (2025, 09 de mayo). Ley N° 32326 - Ley que modifica el Decreto Legislativo N° 1373. Diario Oficial El Peruano. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1403908>
4. Casación N° 1408-2017 PUNO. (2019, 30 de mayo). Corte Suprema de Justicia (San Martín Castro, S.M.C.; Figueroa Navarro, F.N.; Príncipe Trujillo, P.T.; Sequeiros Vargas, S.V.; Chávez Mella, C.M.). <https://www.gacetajuridica.com.pe/boletin-nvnet/ar-web/Cas.-1408-2017-Puno.pdf>
5. Priori, G. (2005). El derecho fundamental a la tutela cautelar: fundamentos, contenido y límites. *Ius Et Veritas*, 171-200. <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/issue/view/1087>
6. Procuraduría General del Estado (PGE) (2021). **Compendio de Jurisprudencia de Extinción de Dominio** (Programa de Fortalecimiento de la Gestión de las Finanzas Públicas a Nivel Subnacional para el Desarrollo de una Gestión Descentralizada (2019-2023) - Programa GFP Subnacional de la Cooperación Suiza – SECO). <https://www.gob.pe/institucion/procuraduria/informes-publicaciones/1976509-compendio-de-jurisprudencia-de-extincion-de-dominio>
7. Rubio, M. y Arce, E. (2017). **Teoría Esencial del Ordenamiento Jurídico Peruano**. Fondo Editorial PUCP. <https://repositorio.pucp.edu.pe/server/api/core/bitstreams/c88f6eb9-7818-47a0-8649-cf621c8db2c5/content>
8. Hanco, R. (2025). **Sobre polémica Extinción de Dominio: hoy no tiene casación, debería tenerla**. LP Pasión por el Derecho.
9. Congreso de la República del Perú. (1984, 25 de julio). Código Civil [CC]. Decreto Legislativo 295. <https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H682684>

10. Congreso de la República del Perú. (2015, 26 de marzo). Ley 30313. Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral por suplantación de identidad o falsificación de documentación y modificatoria de los artículos 2013 y 2014 del Código Civil y de los Artículos 4 y 55 y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo 1049.
<https://spij.minjus.gob.pe/spij-ext-web/#/detallenorma/H1124327>
11. Sentencia 135-2025. Caso de la extinción de dominio. (2025, 27 de junio). Tribunal Constitucional (Pacheco Zerga, P.Z.; Domínguez Haro, D.H.; Morales Saravia, M.S.; Ochoa Cardich, O.C.; Hernández Chavez, H.C.).
[SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL](#)
12. Sentencia 2007-2020. Caso del Tercero de Buena Fe. (2020, 05 de marzo). Tribunal Constitucional (Ledesma Narváez, L.N.; Ferrero Costa, F.C.; Miranda Canales, M.C.; Espinosa-Saldaña Barrera, E.S.B.).
[SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL Caso 1101 Tercero de Buena Fe](#)
13. Marco Antonio Villota Cerna (2024). La buena fe pública registral y el deber de diligencia: una forma de adquisición a non domino en el derecho peruano. *Ius Et Veritas*, 451-495.
14. Ortiz, J. (2023). Los principios que rigen la actividad registral. *Instituto Pacífico*, 1-525.
15. Gonzales, G. (2022). *El tercero de buena fe. Examinado por tres continentes*.
16. Mendoza del Maestro, G. (2011). La Fe Pública registral y la falsificación de documentos. *Anuario de Derecho Registral Iberoamericano*.
17. Mendoza del Maestro, G. (2013). La Fe Pública registral y la falsificación de documentos. *Derecho y Cambio Social*, 1-52. Recuperado a partir de <https://www.iberoreg.org/wp-content/uploads/2020/02/Art.-Fe-Publica.pdf>

18. Zusman Tinman, S. (2005). La buena fe contractual. *THEMIS Revista De Derecho*, (51), 19–30. Recuperado a partir de <https://revistas.pucp.edu.pe/index.php/themis/article/view/8787>

