

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

FACULTAD DE DERECHO



LA BUENA FE EN EL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO: UN ANÁLISIS DE LA
JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA

Tesis para optar por el Título de Abogado, que presenta el Bachiller:

Luis Diego Vargas Sequeiros

Código: 20130100

Asesor: Profesor Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco

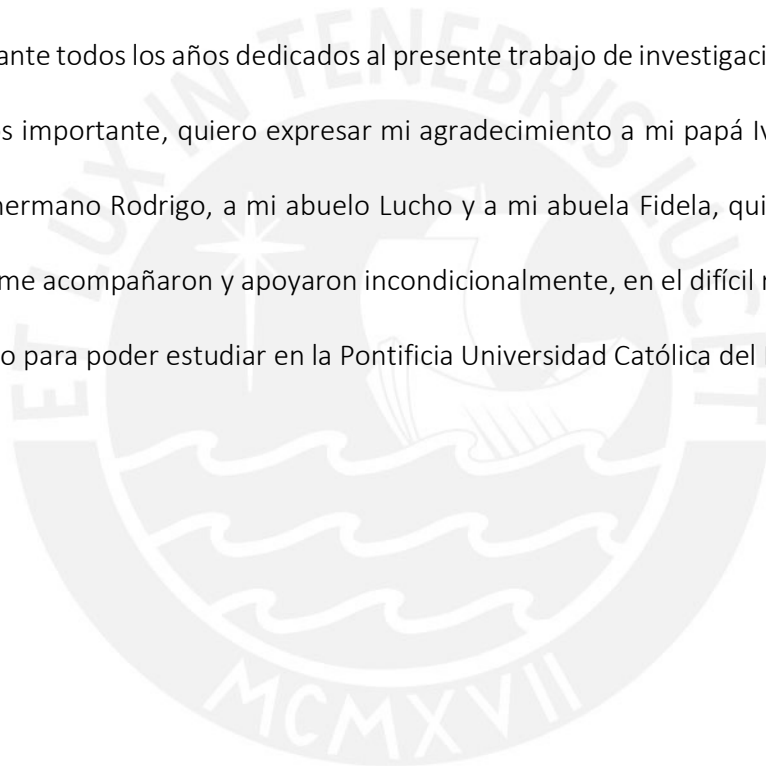
Lima, 2020

RESUMEN

La buena fe del sistema de transferencia inmobiliario, es un requisito necesario para la aplicación de diversas normas del referido sistema, como son los artículos 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. Sus alcances, determinados en la jurisprudencia de la Corte Suprema, han evolucionado con el transcurrir de los años. Desde la emisión del código vigente, hasta el año 2009, existía una interpretación netamente registral de la buena fe. Se exigía únicamente la verificación de la información publicitada por el Registro para actuar con el referido código de conducta. Con posterioridad a dicha fecha, la jurisprudencia comenzó a cambiar de criterio, hacia una concepción extraregstral de la buena fe, la cual abarca la inspección registral y extraregstral, como la verificación posesoria del inmueble. Esta última postura interpretativa, con la cual nos encontramos de acuerdo, siempre y cuando se respete un parámetro de razonabilidad, es la mayoritaria en la actualidad. Asimismo, es acorde a los cánones de la buena fe diligencia, según la cual, los terceros deben realizar actos mínimos de diligencia para obtener la protección del ordenamiento jurídico. La referida postura interpretativa toma en cuenta la realidad social y cultural de nuestro país. Así, acerca la “seguridad del derecho” a la “seguridad del tráfico”, la cual fue la finalidad buscada por el legislador del principio de fe pública registral del Código vigente, de acuerdo a su Exposición de Motivos.

AGRADECIMIENTOS

Expreso mi profundo agradecimiento al profesor Jorge Antonio Martín Ortiz Pasco por su guía, orientación y apoyo a lo largo de la presente investigación, en su calidad de asesor y maestro. Asimismo, deseo expresar mi gratitud a los profesores Francisco Javier Avendaño Arana y Luis Felipe Del Risco Sotil, así como a los demás miembros del Estudio Jorge Avendaño Abogados, por su colaboración y orientación con sus observaciones, recomendaciones y su paciencia, durante todos los años dedicados al presente trabajo de investigación. Finalmente, pero no menos importante, quiero expresar mi agradecimiento a mi papá Iván, a mi mamá Sandra, a mi hermano Rodrigo, a mi abuelo Lucho y a mi abuela Fidela, quienes fueron las personas que me acompañaron y apoyaron incondicionalmente, en el difícil reto de dejar mi tierra del Cusco para poder estudiar en la Pontificia Universidad Católica del Perú.



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	8
1. Introito.-.....	8
2. Problema.-.....	13
3. Objetivos, pregunta central de investigación e hipótesis.-.....	15
4. Metodología.-.....	17
5. Justificación.-.....	18
6. Alcances del trabajo.-.....	20
7. Esquema lógico de la tesis.-.....	21
CAPÍTULO I: La presencia de la buena fe en el sistema de transferencia de bienes inmuebles ...	24
1. El sistema de transferencia inmobiliario en el Perú.-.....	24
1.1. La teoría del título y el modo.-.....	24
1.2. El artículo 949° del Código Civil.-.....	26
1.2.1. El supuesto de hecho y sus alcances.-.....	26
1.2.2. Normativa antecedente.-.....	27
1.2.3. La opinión del último Anteproyecto de Reforma del Código Civil.-.....	28
1.2.4. La presencia de la buena fe en el artículo 949° del Código Civil.-.....	32
1.3. El artículo 1135° del Código Civil.-.....	33
1.3.1. El supuesto de hecho y sus alcances.-.....	33
1.3.2. El antecedente normativo inmediato.-.....	38
1.3.3. La opinión del último Anteproyecto de Reforma del Código Civil.-.....	39
1.3.4. La presencia de la buena fe en el artículo 1135° del Código Civil.-.....	42
1.4. El artículo 2014° del Código Civil.-.....	43
1.4.1. El supuesto de hecho y sus alcances.-.....	44
1.4.2. La fuente inspiradora del legislador para la regulación del artículo 2014°.-.....	57
1.4.3. El antecedente normativo inmediato.-.....	59
1.4.4. La Ley N° 30313 y su relación con el artículo 2014° del Código Civil.-.....	62
1.4.5. La presencia de la buena fe en el artículo 2014° del Código Civil.-.....	65
1.5. El artículo 2022° del Código Civil.-.....	68
1.5.1. Los supuestos de hecho y sus alcances.-.....	68
1.5.2. Antecedente normativo inmediato.-.....	72
1.5.3. La presencia de la buena fe en el artículo 2022° del Código Civil.-.....	74
2. Dos casos emblemáticos.-.....	78
2.1. La Doble Venta Inmobiliaria.-.....	79
2.1.1. La norma aplicable a la doble venta inmobiliaria.-.....	80
2.1.2. La importancia de la buena fe en la doble venta inmobiliaria.-.....	93

2.2.	La prescripción contra tábulas.-.....	96
2.2.1.	El supuesto de hecho explicado en un caso hipotético.-	97
2.2.2.	Las instituciones jurídicas involucradas en la problemática.-.....	98
2.2.2.1.	La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble.-	98
2.2.2.2.	El principio de fe pública registral.-	107
2.2.3.	Posición en la doctrina y jurisprudencia respecto de la problemática.-.....	110
2.2.4.	La importancia de la buena fe en la prescripción contra tábulas.-	124
CAPÍTULO II: La buena fe en la jurisprudencia de la Corte Suprema		129
1.	La jurisprudencia de la Corte Suprema sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario.-.....	129
1.1.	Objeto del análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema.-.....	130
1.2.	Alcances del análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema.-.....	131
1.3.	Los criterios identificados sobre la buena fe.-	131
1.4.	Análisis de los criterios adoptados por la Corte Suprema.-	134
1.4.1.	Verificación de la información registral.-.....	134
1.4.2.	Verificación de la situación posesoria.-.....	144
1.4.3.	Verificación del título posesorio y prueba de la posesión del transferente.- .	158
1.4.4.	El vínculo familiar como criterio interpretativo para la buena fe y la prueba de este principio en la inscripción.-	161
1.4.5.	Verificación de la información municipal.-.....	164
1.5.	El criterio mayoritario en la jurisprudencia.-	167
2.	El contexto social y normativo en el que se adoptó interpretación extraregistro de la buena fe.-.....	171
2.1.	El fraude inmobiliario en el Perú.-.....	172
2.2.	La Ley N° 30313.-	177
2.2.1.	La oposición al procedimiento de inscripción en trámite.-	180
2.2.2.	La cancelación de los asientos registrales previamente inscritos.-.....	183
2.2.3.	La modificación del artículo 2013°.-	187
2.2.4.	La modificación del artículo 2014°.-	188
2.2.5.	Límite a la competencia notarial.-	189
2.2.6.	Modificación de las Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales Quinta y Sexta del Decreto Legislativo N° 1049.-.....	191
2.2.7.	Notas conclusivas de la regulación de la Ley y el Reglamento.-	193
2.3.	El nuevo proceso de Extinción de Dominio.-	194
2.3.1.	Las finalidades del nuevo proceso de extinción de dominio.-.....	196
2.3.2.	El nuevo tercero de buena fe instaurado por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio.-	199

2.4.	La influencia del fraude inmobiliario en la interpretación extraregstral de la buena fe.-	208
3.	Las consecuencias de la interpretación extraregstral de la buena fe.-.....	213
3.1.	El criterio mayoritario en la jurisprudencia.-	214
3.2.	La interpretación extraregstral como herramienta frente al fraude inmobiliario.-	218
3.2.1.	La utilización de la fe pública registral en los mecanismos de fraude inmobiliario.-	219
3.2.2.	La interpretación extraregstral y el quiebre de los mecanismos de fraude inmobiliario.-	222
3.3.	Las consecuencias económicas de la interpretación extraregstral.-.....	227
3.3.1.	Los costos de transacción producto del precio de incertidumbre más la aversión al riesgo.-	227
3.3.2.	Los costos de transacción producto del cumplimiento de las actuaciones exigidas por la interpretación extraregstral.-	233
CAPÍTULO III: Nuestra postura interpretativa sobre la buena fe		239
1.	Herramientas para nuestra propuesta interpretativa.-.....	239
1.1.	Preámbulo: premisas previamente establecidas.-	239
1.2.	La interpretación jurídica.-	242
1.2.1.	El concepto y la función de la interpretación jurídica.-.....	243
1.2.2.	Las agentes especialmente competentes para la interpretación jurídica.-	245
1.2.3.	Los métodos de interpretación jurídica.-	247
1.2.4.	Los límites a la interpretación jurídica.-	257
2.	La interpretación de la buena fe en la doctrina.-.....	262
2.1.	La posición a favor de la interpretación extraregstral.-	262
2.1.1.	Una lectura sistemática del Código Civil.-	264
2.1.2.	La buena fe como una cláusula normativa general.-	267
2.1.3.	La interpretación extraregstral como herramienta contra el fraude inmobiliario.-	271
2.2.	La posición en contra de la interpretación extraregstral de la buena fe.-	275
2.2.1.	Una interpretación literal del Código Civil.-	276
2.2.2.	Una visión sistemática y lógica del Código Civil.-.....	280
2.2.3.	Los costos de transacción y la seguridad del tráfico inmobiliario.-.....	284
3.	Nuestra interpretación.-	287
3.1.	La aplicación de los métodos interpretativos.-	289
3.1.1.	Una lectura literal del Código Civil.-.....	289
3.1.2.	Una lectura histórica del principio de la fe pública registral.-	292
3.1.3.	Un análisis sociológico de la fe pública registral.-.....	301

3.1.4. Un análisis de lectura lógica (<i>ratio legis</i>), económica y sistemática del principio de fe pública registral.-	318
3.2. Los alcances de la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario.-	324
3.2.1. La sentencia del Tribunal Constitucional: la buena fe diligencia desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.-	324
3.2.2. La verificación de la información extraregistral.-	335
3.2.3. La aplicación de la presunción relativa de buena fe.-	341
CONCLUSIONES.....	344
ANEXO 1: Análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República.-	351
ANEXO 2: Entrevistas sobre los alcances de la buena fe.-.....	409
ANEXO 3: Censo Nacional 2017: XII de Población y VII de Vivienda	428
BIBLIOGRAFÍA.....	433



INTRODUCCIÓN

1. Introito.-

Todos los días se compran y venden inmuebles en el Perú. Estas operaciones inmobiliarias se llevan a cabo por las diversas necesidades de las personas. Es decir, algunos compran estos bienes para usarlos con fines de vivienda, otros con la finalidad de adquirir un local comercial o para realizar cualquier actividad económica. En fin, las personas adquieren inmuebles para satisfacer sus necesidades, sin importar el uso que le den, siempre y cuando se respete el sistema legal.

En este sentido, podemos realizarnos muchas preguntas, más aún si no se tiene relación laboral, académica o de cualquier tipo con el derecho, entre las cuáles podemos destacar a las siguientes: ¿Cuándo y cómo se transfiere el dominio de un inmueble? ¿Cuál es el régimen legal en nuestro país para la transferencia de este tipo de bienes? ¿Todas estas operaciones de adquisición inmobiliaria tienen efectos jurídicos? ¿Qué debo hacer para comprar un inmueble, no tener ningún problema legal y convertirme en legítimo propietario?

Para responder a las preguntas antes formuladas debemos partir indicando que la regla general de transferencia de dominio inmobiliario se encuentra regulada en el artículo 949° del Código Civil¹. De acuerdo a esta norma, la sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de este bien. La aplicación de esta norma la podemos graficar en un ejemplo de una compraventa. Un vendedor que es el legítimo propietario de un inmueble, manifiesta su voluntad de vender dicho bien y con ello transferir

¹ *“Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”.*

su dominio. Por su lado, el comprador acepta la oferta del propietario y se compromete a pagar la suma de dinero pactada. En este momento, en el cuál confluyen la oferta y la aceptación, se produce la transferencia de dominio.

Sin embargo, aunque la regla general de transferencia de propiedad inmobiliaria parezca muy simple, puede haber diversos problemas en la operación adquisitiva con una dificultad de rigurosa solución. Entre estos problemas queremos resaltar los siguientes:

Caso 1.- El transferente vuelve a vender el inmueble a otra persona distinta al comprador primigenio, existiendo de esta forma dos personas que reclaman la titularidad de un mismo bien.

Caso 2.- El adquirente confía en la información registral y compra de quién aparece como propietario en el Registro Público; sin embargo en el contrato adquisitivo del transferente existe una causal de anulación, rescisión, cancelación o resolución del contrato, la cual no consta en la información registral.

Caso 3.- Un comprador adquiere el dominio de un inmueble que previamente había sido dispuesto por el propietario bajo la titularidad de otro derecho real o personal (usufructo, superficie, hipoteca, arrendamiento u otro derecho similar).

Caso 4.- El adquirente compra confiando en la información registral, pero el inmueble vendido se encuentra en posesión de otras personas desde hace más de cincuenta años, quienes señalan que esa situación fáctica los convierte en los legítimos propietarios, porque han cumplido con todos los requisitos legales de la prescripción adquisitiva de dominio.

En una sociedad democrática, su sistema legal debe brindar una solución coherente y justa para los supuestos problemáticos antes indicados. La sociedad peruana no es la excepción. Nuestro ordenamiento jurídico brinda soluciones a dichos casos a través de sus diversas fuentes jurídicas. Sin embargo, este sistema no tiene las respuestas para todos los casos que se pueden dar en la realidad, así como algunas de sus soluciones no son coherentes y/o tienen defectos.

Sin perjuicio de ello, las soluciones que brinda nuestro ordenamiento legal a los casos propuestos son las siguientes:

Solución al Caso 1.- En el primer caso primará el derecho de quien registró primero su dominio y que además actuó de buena fe a lo largo de toda la operación. Si ninguno hubiera inscrito su derecho, prevalecerá aquel que de buena fe obtuvo un documento de fecha cierta anterior. Finalmente, si ninguno cuenta con un documento de fecha cierta, se preferirá a la persona que de buena fe celebró un contrato simple con anterioridad en el tiempo².

Solución al Caso 2.- En este caso prevalecerá el derecho del tercero adquirente, siempre y cuando cumpla de manera copulativa los siguientes requisitos: (i) su adquisición tiene que ser a título oneroso y de buena fe, (ii) cualquier causal de anulación, rescisión, cancelación o

² La solución para este caso está regulada en el artículo 1135° del Código Civil, en cuyo texto se indica: “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” (el subrayado es agregado).

Si bien en este dispositivo normativo se requiere expresamente la buena fe para el acreedor que inscribe su derecho, nuestra posición es que dicho principio también debe estar presente en la adquisición del acreedor con documento de fecha cierta anterior e incluso en la operación del adquirente con documento simple más antiguo. El detalle de las razones de nuestra posición se explica en el desarrollo de este trabajo.

resolución del contrato del transferente, no debe constar en la información registral del asiento, y (iii) tiene que inscribir su derecho³.

Solución al Caso 3.- En el tercer caso se deberá analizar la naturaleza de los derechos en conflicto. En el caso de existir un conflicto entre dos derechos reales (por ejemplo, propiedad versus usufructo), prevalecerá el titular que haya inscrito su derecho de buena fe y con anterioridad en el tiempo. Cuando el conflicto sea entre dos derechos de diversa naturaleza como el caso de la propiedad no inscrita versus el embargo anotado, aplican las normas de derecho común⁴.

Solución al Caso 4.- En este último caso nos encontramos frente al supuesto de prescripción contra tábulas. Es decir, el conflicto entre un prescribiente que se convirtió en propietario de un inmueble por su posesión calificada, cumpliendo todos los requisitos del Código Civil, frente al tercero que adquirió la propiedad de un inmueble confiando en la información registral y cumpliendo con los demás requisitos del artículo 2014° del Código Civil.

Para la solución de esta controversia existen diversas posiciones, entre las cuales se encuentra la postura a favor de la aplicación del artículo 2014° del Código Civil. De acuerdo a

³ La solución para este caso se encuentra regulada en el artículo 2014° del Código Civil, en cuyo texto se anota: *“Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.*

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” (el subrayado es agregado).

⁴ Esta respuesta está regulada en el artículo 2022° del Código Civil. Esta norma señala: *“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”.

Si bien esta norma no señala de manera expresa la necesidad de actuar de buena fe, opinamos que este código de conducta debe estar presente en la persona que será privilegiada. Las razones de nuestra opinión las explicamos en el desarrollo de la presente tesis.

esta opinión, debe prevalecer el derecho del tercero que de buena fe adquirió el dominio del inmueble confiando en la información registral. El prescribiente debió iniciar un proceso de prescripción y anotar la demanda en la partida registral del inmueble para efectos de publicitar su derecho y que ningún tercero pueda alegar el principio de fe pública registral⁵.

Como podemos apreciar, nuestro sistema jurídico brinda soluciones para los casos planteados. Existen normas en nuestro ordenamiento jurídico que regulan dichas respuestas legales, las cuales pertenecen al sistema de transferencia inmobiliario. Estos dispositivos normativos son los artículos 949°, 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. Dentro de este grupo normativo, hemos podido resaltar la presencia de la buena fe como principio rector del sistema. En las soluciones que brinda nuestro ordenamiento jurídico la buena fe tiene un rol muy importante.

Debido a la importancia de este código de conducta es relevante realizar las siguientes preguntas: ¿Qué debemos entender por buena fe en una operación inmobiliaria? ¿Existe alguna norma que defina los alcances de la buena fe en nuestro sistema de transferencia? ¿Cuál es el concepto que maneja la Corte Suprema de la República sobre este principio? ¿Es razonable la postura interpretativa sobre la buena fe que maneja la Corte Suprema?

En la presente investigación respondemos a las preguntas antes realizadas. Para lo cual, analizamos el funcionamiento de la buena fe en nuestro sistema de transferencia inmobiliario. Sin perjuicio de ello, debemos indicar que la presente tesis se centra en un análisis jurisprudencial sobre la opinión de la Corte Suprema acerca de la buena fe en el

⁵ Esta no es la única posición en la doctrina. Existen otras posturas que serán desarrolladas en el cuerpo de la presente investigación. En el introito únicamente hacemos referencia a la posición de la aplicación del artículo 2014° para resaltar la importancia de la buena fe en esta problemática.

sistema de transferencia. La opinión de este órgano jurisdiccional es de vital importancia, porque fija criterios para la solución de controversias en nuestro país y está legitimado para interpretar las normas civiles que son la fuente principal para entender la buena fe.

2. Problema.-

Los criterios jurisprudenciales sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario no son uniformes. Algunos jueces entienden que un adquirente tendrá buena fe únicamente revisando la información publicitada por el Registro. Sin embargo, otro sector de los magistrados sostiene que este código de conducta se ostenta si se verifica tanto la información registral como la extraregistral.

En estricto, producto de nuestra investigación identificamos los siguientes criterios interpretativos de la Corte Suprema⁶:

- a) La buena fe del adquirente se presume mientras no se pruebe su conocimiento de la inexactitud del Registro. De esta forma, no se le puede exigir la verificación de la situación posesoria del inmueble, ni el título con el cual posee dicho bien (verificación extraregistral). El tercero solamente debe verificar la información publicitada por el Registro Público para efectos de tener buena fe.

- b) El adquirente debe verificar la situación posesoria del inmueble materia de adquisición para tener buena fe en la operación. Es decir, además de verificar la

⁶ En el Anexo 1 de la presente tesis hemos realizado un cuadro esquemático de las casaciones donde ubicamos los criterios jurisprudenciales sobre la buena fe. Asimismo, en el segundo capítulo de la presente investigación analizamos cada uno de dichos criterios interpretativos.

información publicitada por el Registro Público, debe ir a ver el predio y preguntar por quién se encuentra en posesión del inmueble. Realizada esta inspección, debe confirmar si el ocupante del predio coincide con el titular registral.

- c) El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva únicamente si verifica el título posesorio con el cual se posee el inmueble. En otras palabras, se encuentra obligado a ir al inmueble y consultar por el título posesorio del ocupante del predio, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.
- d) Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume el conocimiento de ventas, o cualquier otro acto de disposición que se haya realizado con anterioridad a la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco.

Por lo tanto, el adquirente que tenga alguna relación filial con el disponente, no tendrá buena fe en su adquisición, si este último transfirió el dominio del inmueble previamente a favor de otra persona, a pesar de que en la realidad, el adquirente no haya tomado conocimiento de dicha transferencia. Es decir, se presume que el adquirente tiene conocimiento de la transferencia previa, por su relación filial con el transferente. En estos casos, el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho⁷.

⁷ Debemos precisar que el objetivo central de la presente tesis es el análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

Como podemos apreciar, no existe uniformidad de criterios sobre la buena fe en la Corte Suprema. Esta falta de criterios uniformes en la jurisprudencia genera el problema que nos incentivó a realizar esta investigación, el cual es la inseguridad jurídica que se produce en nuestro sistema legal. No existe claridad respecto del entendimiento de la buena fe. Casos similares se resuelven de manera contradictoria. El resultado de un proceso depende de la “fortuna”, de que nos toque un juez u otro para la resolución de nuestra controversia. Esta situación genera un sistema incoherente e injusto.

Este escenario de inseguridad jurídica genera a su vez costos de transacción en el mercado inmobiliario. Cuando las reglas de adquisición de propiedad no están claras en el sistema se genera una incertidumbre en los adquirentes. Esta situación produce desincentivos para la inversión en el sector inmobiliario. De esta manera, al ser el mercado inmobiliario parte de la economía en nuestro país, se genera menor bienestar económico para todos.

3. Objetivos, pregunta central de investigación e hipótesis.-

El objetivo del presente trabajo es analizar la postura interpretativa de la Corte Suprema, sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Así, nuestra finalidad principal es dar cuenta de las decisiones contradictorias de este órgano jurisdiccional y analizar la evolución y el cambio en la postura interpretativa de la Corte Suprema, sobre los alcances del referido código de conducta.

Una vez terminado el estudio de la jurisprudencia de la Corte Suprema, nuestro segundo objetivo es plantear, desde la teoría de la interpretación jurídica, una lectura interpretativa

sobre la buena fe del sistema de transferencia. Para cumplir con este objetivo, se utilizarán las herramientas proporcionadas por la teoría de la interpretación jurídica, tales como los métodos y límites interpretativos. Asimismo, se desarrollarán las diversas posturas interpretativas sobre la buena fe que existen en la doctrina.

En este sentido, nuestra pregunta central de investigación es: ¿La jurisprudencia de la Corte Suprema tiene criterios uniformes sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario o existen criterios contradictorios que han cambiado, con el tiempo, siendo la interpretación extraregstral la mayoritaria, en la actualidad? Después de responder a la pregunta central de la presente tesis, planteamos nuestra opinión interpretativa sobre la buena fe del sistema de transferencia.

A estos efectos, nuestra hipótesis consiste en que la Corte Suprema tiene criterios contradictorios sobre la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles, los cuales han cambiado con el paso del tiempo. En un inicio, junto con la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, se tuvo una posición mayoritaria, netamente registral, según la cual, para tener buena fe se requiere únicamente la verificación de la información publicitada por el Registro. Con el transcurrir de los años, el criterio de la jurisprudencia fue cambiando gradualmente, siendo la postura extraregstral la mayoritaria en la actualidad. Según esta segunda postura interpretativa, la buena fe estará presente en el actuar de los terceros, siempre y cuando verifiquen la información registral y extraregstral, como la verificación posesoria del inmueble.

Las consecuencias de la verificación de esta hipótesis son dos. La primera está relacionada a la confirmación de que en nuestro país, existe una inseguridad jurídica producida por la falta

de uniformidad en los criterios de la jurisprudencia relacionada a la buena fe. Esta situación de incerteza produce desincentivos para la adquisición de inmuebles. Ante esta situación de ineficiencia, la segunda consecuencia es la necesidad de proponer una lectura interpretativa sobre la buena fe (desde la teoría de la interpretación jurídica), que sea coherente con nuestro sistema legal y con nuestra realidad social.

4. Metodología.-

La metodología principal que utilizamos en la presente investigación es el método funcional, a través del cual estudiaremos la manera en que es aplicada la buena fe del sistema de transferencia, en la realidad. Este acercamiento a la realidad se realiza mediante nuestro estudio de la jurisprudencia de la Corte Suprema de la República que ha resuelto casos concretos sobre conflictos inmobiliarios, donde se solucionan las controversias, con la aplicación de la buena fe del sistema de transferencia. Así, podremos verificar nuestra hipótesis y plantear una postura interpretativa sobre el referido código de conducta.

Sin perjuicio de ello, debemos señalar que el método dogmático no está excluido de nuestro trabajo, toda vez que es utilizado para describir las instituciones jurídicas inmersas en la problemática de la presente investigación. Asimismo, nos permite apreciar la opinión interpretativa de la doctrina sobre la buena fe del sistema de transferencia. En estricto, hemos analizado, la opinión de la doctrina nacional y española, toda vez que el principio de fe pública registral peruano fue regulado en base al referido principio de la Ley Hipotecaria española. Este análisis nos permite verificar las posiciones que existen sobre la interpretación de la buena fe, para después plantear nuestra postura interpretativa.

5. Justificación.-

Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), del 2008 al 2018 la población peruana ha crecido en un 12%. El número de habitantes se incrementó de 28 a 32 millones. Este crecimiento demográfico trajo consigo una transformación en la sociedad y en la economía de nuestro país, la cual puede apreciarse en diversos sectores de la economía⁸.

En efecto, en el Perú han crecido las zonas urbanas, se produjo un crecimiento vertical de los edificios y proyectos inmobiliarios de vivienda, oficinas y centros comerciales. Estas construcciones han significado una renovación de ciertos sectores de la ciudad, así como un símbolo de progreso y modernización⁹.

Según Diego Abarca (Gerente Comercial de la empresa inmobiliaria Paz Centenario), la ciudad de Lima es un mercado con mucha demanda inmobiliaria, se estima que hay 190,000 familias que pueden adquirir inmuebles, sólo para vivienda en esta capital. En cambio, la oferta constante en el mercado inmobiliario capitalino es de 20,000 unidades al mes. Esta diferencia entre la oferta y la demanda produce un incremento en el precio¹⁰.

Ahora bien, este incremento de la inversión inmobiliaria también se ve reflejado en el crecimiento vertical de las ciudades. Cada vez hay más edificios para vivienda y actividades económicas. Un ejemplo rescatable es el proyecto de construcción de Urbana Perú, empresa

⁸ Cf. Gestión. “La evolución del mercado inmobiliario en cinco grandes zonas de Lima Metropolitana”. *Gestión*. Lima, 31 de mayo de 2019. Consulta: 26 de abril de 2020. <<https://gestion.pe/fotogalerias/evolucion-mercado-inmobiliario-cinco-grandes-zonas-lima-metropolitana-268725-noticia/>>

⁹ Cf. *Ibíd.*

¹⁰ Cf. Gestión. “Precio del metro cuadrado en Lima crecería hasta en 8% al cierre del 2019”. *Gestión*. Lima, 19 de agosto de 2019. Consulta: 26 de abril de 2020. <<https://gestion.pe/economia/precio-del-metro-cuadrado-en-lima-creceria-hasta-en-8-al-cierre-de-2019-noticia/>>

que ha iniciado la construcción de un proyecto de 38 pisos (el cual albergará 396 departamentos). La culminación de la primera etapa constructiva de esta edificación, está proyectada para el 2021 y demandará una inversión de S/ 134'000,000.00 (Ciento Treinta y Cuatro Millones de Soles), la cual permitirá tener el edificio residencial más alto de Lima¹¹.

Como podemos apreciar, el crecimiento del mercado inmobiliario es importante para la estabilidad de la economía peruana. Para ello, debe existir un sistema legal que brinde seguridad jurídica e incentive la circulación de bienes. En específico es imperante la existencia de un sistema de transferencia inmobiliario coherente y justo que brinde confianza a los inversionistas.

Sin embargo, tal como vimos en el introito y en el problema, la Corte Suprema de la República tiene criterios contradictorios sobre la buena fe del sistema de transferencia de inmuebles. Esta falta de uniformidad genera inseguridad jurídica y produce desincentivos para la circulación de bienes y la inversión en el mercado inmobiliario.

De este modo, la presente investigación encuentra su justificación en la importancia de dar cuenta de estas decisiones contradictorias de la Corte Suprema y las consecuencias económicas que esta situación genera en el mercado inmobiliario. Sólo con un sistema de transferencia coherente y uniforme este sector de la economía se mantendrá estable. De este modo, es importante analizar la jurisprudencia de la Corte Suprema y plantear una propuesta de interpretativa sobre la buena fe que tome en cuenta la regulación del sistema, nuestra realidad social.

¹¹ Cf. El Comercio. "Urbana Perú: La apuesta por el crecimiento vertical en la capital limeña". *El Comercio*. Lima, 5 de agosto de 2019. Consulta: 26 de abril de 2020. <<https://elcomercio.pe/economia/dia-1/urbana-peru-apuesta-crecimiento-vertical-capital-limena-noticia-ecpm-661912>>

6. Alcances del trabajo.-

En razón a la hipótesis planteada, debemos indicar que la presente investigación se limita al estudio de la concepción sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario propuesto por la Corte Suprema de la República. De este modo, no es objeto de este trabajo el estudio de las sentencias de órganos jurisdiccionales de instancia, del Tribunal Registral, ni cualquier otro órgano del estado que haya emitido algún pronunciamiento sobre la buena fe, en un caso en concreto.

Asimismo, debemos indicar que en el Anexo 1 del presente trabajo se encuentra un análisis jurisprudencial respecto de un total de treinta y dos sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República¹². Para este análisis se elaboró un cuadro resumen por cada resolución, detallando las partes del proceso, la pretensión, la controversia y la decisión de la Corte Suprema, así como un breve comentario sobre los aspectos centrales de cada decisión judicial.

Este análisis de las resoluciones casatorias se centra únicamente en la aplicación y entendimiento sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Naturalmente, la complejidad de cada caso ha podido conllevar a que en las referidas resoluciones se hayan discutido también temas de acto jurídico, contratos, cosa juzgada y otros. Estos tópicos que

¹² Debemos precisar que en total hemos estudiado setecientos diecisiete casaciones de la Corte Suprema relacionadas a la buena fe del sistema de transferencia. De estas resoluciones hemos escogido treinta y dos por su importancia para la presente investigación. En estas sentencias los magistrados adoptan criterios interpretativos sobre la buena fe.

se alejan a los objetivos de la presente tesis, no son desarrollados en nuestro análisis jurisprudencial.

Nuestro estudio jurisprudencial ha sido realizado para poder evidenciar con mayor precisión cuál es el criterio de los magistrados sobre la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles y como ha cambiado a lo largo del tiempo, así verificar la veracidad de nuestra hipótesis. Este estudio nos permitió identificar la postura interpretativa y los alcances que la Corte Suprema le da a la buena fe en la aplicación de casos cotidianos.

En el segundo capítulo de la presente tesis se desarrollan estos criterios sobre la buena fe que hemos encontrado en nuestro estudio de las sentencias desarrolladas en el Anexo 1 de esta investigación. Asimismo, analizamos el contexto social y normativo en el que se emitieron estas decisiones judiciales. La explicación de estos criterios interpretativos se complementa con un análisis de la legislación y la doctrina sobre la materia.

7. Esquema lógico de la tesis.-

Tal como hemos explicado previamente, el objetivo principal de la presente tesis es el estudio de los criterios definidos por la Corte Suprema de la República sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Una vez realizado el análisis sobre los referidos criterios, plantaremos una propuesta interpretativa sobre dicho asunto. De este modo, para efectos de cumplir con los objetivos de la presente investigación seguiremos el siguiente esquema lógico.

a) En el primer capítulo desarrollamos el sistema de transferencia inmobiliario peruano. Partimos con un preámbulo sobre la teoría del título y modo. Posteriormente, analizamos las principales normas del Código Civil que conforman dicho sistema (artículos 949°, 1135°, 2014° y 2022°)¹³, y su vinculación con la buena fe.

Adicionalmente, en esta primera parte de la tesis, estudiamos dos casos emblemáticos relacionados a la buena fe, los cuales nos permiten apreciar la importancia de este código de conducta para la solución de estas controversias y para el sistema en general. Nos referimos a la doble venta inmobiliaria y a la prescripción contra tábulas.

La elaboración de este primer capítulo, nos permite ubicarnos en la regulación legislativa de nuestro sistema de transferencia y poder analizar la presencia e importancia de la buena fe en el mismo.

b) En el segundo capítulo, analizamos los principales criterios de la Corte Suprema de la República sobre la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles. Para ello, utilizaremos las sentencias estudiadas y detalladas en el Anexo 1 de la presente investigación.

¹³ En la presente tesis analizamos los artículos 949°, 1135°, 2022°, y 2014° del Código Civil, en razón de que son las principales normas del sistema de transferencia inmobiliario y que son las mayormente utilizadas para resolver conflictos inmobiliarios de acuerdo a nuestro estudio de la jurisprudencia (ubicada en el Anexo 1). Asimismo, analizamos estas normas, porque nos permiten apreciar la importancia de la buena fe en dicho sistema. Sin perjuicio de ello, debemos indicar que el Código Civil regula otros dispositivos legales que contienen el principio de buena fe y que se encuentran vinculados al sistema de transferencia, como es el caso de los artículos 194°, 665° y 1372° del Código Civil. No es objeto de la presente tesis el análisis de dichas normas legales.

Asimismo, en esta segunda parte de la tesis analizamos el contexto social y normativo en el cual se emitieron las referidas decisiones legislativas. También desarrollamos las consecuencias que dichas decisiones producen en nuestro sistema legal.

El desarrollo de este segundo capítulo, nos permite apreciar los principales criterios que viene utilizando la Corte Suprema para resolver casos vinculados a la buena fe y su presencia en una operación inmobiliaria. Asimismo, identificamos las causas y consecuencias de estas decisiones judiciales.

- c) Finalmente, en el tercer capítulo planteamos una propuesta interpretativa para la aplicación de la buena fe en nuestro sistema de transferencia inmobiliario. Para ello, utilizamos la teoría de la interpretación jurídica y sus herramientas, tales como los métodos y límites interpretativos. Asimismo, analizamos cuáles son las posturas que existen en la doctrina antes de plantear nuestra posición personal.

CAPÍTULO I: La presencia de la buena fe en el sistema de transferencia de bienes inmuebles

1. El sistema de transferencia inmobiliario en el Perú.-

1.1. La teoría del título y el modo.-

La comprensión de la teoría del título y modo es indispensable para entender cualquier sistema de transferencia de propiedad. El título es entendido como el acto jurídico que constituye la causa legal de la enajenación del dominio. El modo, por su lado, es un hecho que nace como consecuencia del título, el cual es determinante para la trasmisión de propiedad.

Sobre el particular, el profesor Jorge Avendaño enseña,

“Para analizar el tema de la transferencia de propiedad es preciso distinguir entre título y modo. El primero es el acto jurídico, el acuerdo de voluntades, en definitiva, el contrato. Es también la causa jurídica de la enajenación del dominio. El título se presenta en el nivel obligacional y contractual, que es eminentemente privado. El modo es un hecho, que es consecuencia del título. Pero es el hecho determinante el que produce la traslación. Cierto es que dicho modo no puede ocurrir si no hay título. ¿Qué es lo que inscribo? ¿Por qué razón entrego? Son, por tanto, dos etapas de un proceso lógico cuyo efecto es la transferencia de propiedad.”

Entre nosotros, el sistema del título y modo funciona claramente tratándose de los bienes muebles [...]”¹⁴ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, el título y el modo pueden entenderse como dos etapas de un proceso lógico cuya finalidad es la transferencia de dominio. La primera etapa está compuesta por un acto jurídico que se rige por las reglas del derecho privado (acto jurídico, obligaciones y contratos). La etapa final constituye un hecho jurídico, determinante para la producción de la transferencia de propiedad.

Esta teoría se aprecia de manera clara en la regla de transferencia de propiedad mobiliaria, regulada en el artículo 947° del Código Civil, según el cual *“La transferencia de propiedad de una cosa mueble determinada se efectúa con la tradición a su acreedor, salvo disposición legal diferente”* (el subrayado es agregado).

Nótese que la transferencia de propiedad de un bien mueble requiere el título (acto jurídico), y además la tradición (entrega de posesión), la cual constituye el modo. Es decir, en el caso de la transferencia mobiliaria, no basta con el acto jurídico traslativo de propiedad, sino que se requiere la entrega de la posesión de la cosa mueble para que se produzca la transferencia de dominio.

En el caso de los bienes inmuebles la regla es distinta. Para este tipo de bienes, la norma rectora del sistema es el artículo 949° del Código Civil, en la cual sólo se requiere el título para la transferencia de propiedad. Conjuntamente con esta norma se encuentran los

¹⁴ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge. “Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad”. En Freundt-Thurne, Úrsula (editora); *Por qué hay que cambiar el código civil?* Lima: OSBAC S.R.L., 2001, pp. 169-170.

artículos 1135°, 2022° y 2014° del mismo cuerpo normativo, los cuales son parte del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria, el cual explicaremos a continuación.

1.2. El artículo 949° del Código Civil.-

Comenzamos nuestro análisis con la regla general de transferencia de dominio inmobiliario, la cual está regulada en el artículo 949° del Código Civil¹⁵. Para este análisis, a continuación revisaremos el supuesto de hecho de la norma y sus alcances. Posteriormente, desarrollaremos su antecedente normativo inmediato y la opinión del último proyecto de reforma. Finalmente, analizaremos la presencia de la buena fe en este dispositivo normativo.

1.2.1. El supuesto de hecho y sus alcances.-

El artículo 949° regula la regla principal de la transferencia de propiedad inmobiliaria. Según la referida norma, la sola obligación de enajenar transfiere la propiedad de bienes inmuebles. Expresamente, en la referida disposición normativa se indica: *“Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario”* (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, para el caso de los bienes inmuebles nuestro sistema requiere el título (acto jurídico traslativo de propiedad), pero no el modo (entrega de la posesión cómo en caso de los muebles). Es por ello que en las clases universitarias, los profesores de

¹⁵ Todas las menciones que se hagan en adelante, respecto del artículo 949°, se refieren a dicho dispositivo normativo del Código Civil.

derechos reales ponen el clásico ejemplo de la servilleta como “recipiente” del título traslativo de dominio.

En efecto, en el Perú cualquier documento podría contener un acuerdo de voluntades para la transferencia de un inmueble, e incluso podría ser un contrato verbal. En ambos casos se produce la transferencia de propiedad, siempre y cuando haya un consentimiento libremente manifestado por las partes del acto jurídico.

De esta forma, en nuestro país no se requiere una escritura pública para convertirse en propietario de un inmueble, ni tampoco la inscripción en el Registro Público. La escritura pública puede servir como un medio de prueba para un litigio, y la inscripción de dicho documento público es útil para dar publicidad y oponibilidad al derecho de propiedad, sin embargo no tienen ningún efecto constitutivo para la adquisición del dominio.

1.2.2. Normativa antecedente.-

La regla contenida en el artículo 949° no es una invención del legislador del Código Civil vigente, por el contrario este criterio ya se encontraba presente en el Código Civil de 1936.

En la sección segunda del Libro Quinto del referido código, se regula el artículo 1172° en los siguientes términos, “la sola obligación de dar una cosa inmueble determinada, hace al acreedor propietario de ella, salvo pacto en contrario” (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, en el antecedente inmediato de nuestro Código Civil vigente, la transferencia de propiedad inmobiliaria se producía con la sola obligación de enajenar. Es

decir, el código vigente tiene el mismo criterio que su antecesor (Código Civil de 1936), para la transferencia de dominio inmobiliario.

Sin perjuicio de ello, debemos precisar que en el código de 1936, el legislador dispuso que la excepción a la regla general es únicamente el pacto en contrario. En cambio, en el código vigente se establece de manera expresa que la excepción a la regla, la constituyen el pacto en contrario y la disposición legal diferente. Asimismo, en el código precedente se regulaba la regla de transferencia inmobiliaria, en el libro de derecho de obligaciones. De manera diferente, en el código vigente, dicha regla general, se encuentra en el libro de derechos reales.

1.2.3. La opinión del último Anteproyecto de Reforma del Código Civil.-

El Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código Civil peruano de 1984, presidido por el profesor Gastón Fernández Cruz, ha propuesto una modificación del artículo 949° en los siguientes términos¹⁶:

CÓDIGO CIVIL DE 1984	PROPUESTA DE REFORMA
<i>Artículo 949°.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.</i>	Artículo 949°.- Transferencia de propiedad de bien inmueble El consentimiento libremente manifestado transfiere la propiedad de un bien inmueble determinado, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.
Exposición de motivos.- El artículo vigente hace referencia al término “obligación”, que supuestamente sería la que produce la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles.	

¹⁶ El cuadro planteado por el Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código Civil peruano de 1984, fue extraído en el Anteproyecto de reforma del Código Civil versión adecuada del 6 de febrero de 2020. Documento ubicado en el siguiente enlace web: <<https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/429560-anteproyectode-modificaciones-del-decreto-legislativo-n-295-codigo-civil>>

Sin embargo, dicha “obligación” no contiene una prestación, no requiere una conducta del deudor para su cumplimiento y, además, no admite la posibilidad de incumplimiento, por lo que, desde el punto de vista técnico-jurídico, no puede calificarse propiamente como una obligación.

Por ello, el Grupo de Trabajo ha considerado conveniente precisar que en lugar de la obligación, es el consentimiento de las partes el que produce la transferencia del derecho de propiedad de bienes inmuebles.

Cabe precisar que el profesor Carlos Cárdenas, en este extremo, no comparte la modificación propuesta, ya que considera, respecto de la clasificación de los bienes que se debe distinguir entre bienes registrados y no registrados, por lo que la transferencia de propiedad de los primeros debe efectuarse con la inscripción en el registro, y la de los segundos, con la entrega.

Como podemos apreciar, el Grupo de Trabajo ha planteado una reforma para la regla general de transferencia de propiedad inmobiliaria. Debemos destacar que la modificación es importante para una utilización correcta de los términos jurídicos en el contenido de dicho dispositivo normativo. Sin embargo, no se modifica la lógica sustancial de la regla.

La transferencia de propiedad de un inmueble en el Perú se produce con el consentimiento libremente manifestado de las partes del acto jurídico traslativo de propiedad. Por ejemplo, el consentimiento manifestado en el marco de un contrato de compraventa.

En esta línea, podemos apreciar que en el Código Civil vigente se hace referencia a la sola “obligación de enajenar”, como productora de la transferencia de propiedad de un bien inmueble. Sin embargo, tal como se aprecia en la exposición de motivos del Anteproyecto de Reforma, desde un punto de vista técnico-jurídico no es viable que se haga referencia al término “obligación” por las siguientes razones.

- i) La denominada obligación del artículo 949° no tiene una prestación.- Por la naturaleza jurídica de una obligación, ésta siempre debe de tener una prestación (dar, hacer o no hacer). Si no hay prestación no puede haber una obligación. En el caso de la “obligación de enajenar” del artículo 949° no hay ninguna prestación. Esta nace y se extingue inmediatamente, porque apenas adquiere existencia jurídica, se produce la transferencia de dominio y a la vez se extingue dicha “prestación”. De esta forma, es imposible que se genere alguna obligación¹⁷.

El Grupo de Trabajo da cuenta de este defecto de la terminología utilizada en el artículo 949° y por ello opta por dejar de lado al término “obligación” y sustituirlo por el “consentimiento libremente manifestado”.

- ii) No se requiere una conducta del deudor para su cumplimiento.- Toda obligación requiere de una conducta del deudor para efectos del cumplimiento de la prestación (dar, hacer o no hacer), derivada de la obligación. Por ejemplo, si un deudor tiene la obligación de entregar un bien, la conducta para efectos del cumplimiento de la obligación será justamente la acción de entrega del bien.

En el caso de la “obligación de enajenar” del artículo 949°, no se requiere de ninguna conducta del deudor para efectos de que se produzca la transferencia de dominio. Como dijimos previamente, en el instante en que nace dicha “obligación” se transfiere el dominio y se extingue inmediatamente. Por lo tanto,

¹⁷ Cf. FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón. “La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú”. *Themis*. Lima, año 30, número 30, 1994, pp. 164-165.

el deudor no tiene que realizar ninguna conducta. De esta forma, en el 949°, no hay estrictamente una obligación entendida desde términos técnico-jurídicos¹⁸.

- iii) No admite posibilidad de incumplimiento.- La naturaleza jurídica de una obligación admite la posibilidad de incumplimiento por parte del deudor. En el caso de la “obligación de enajenar” no se admite una posibilidad de incumplimiento. Es una “obligación” absolutamente inútil, porque no puede darse siquiera la secuencia de obligación-cumplimiento. El pago se produce con independencia de toda actividad del deudor¹⁹. Tal como venimos señalando reiteradamente, esta “obligación de enajenar” nace y se extingue inmediatamente. De esta forma, no es posible incumplir una obligación que ya se extinguió.

En conclusión, tal como se indica en el Anteproyecto de Reforma, existen razones técnico-jurídicas, mediante las cuáles se puede sostener que el artículo 949° no regula una “obligación de enajenar”, porque en estricto no hay una obligación. De esta forma, resulta positiva la propuesta de reforma del Grupo de Trabajo para la modificación del término “obligación de enajenar”, por el de “consentimiento libremente manifestado” para efectos de tener un correcto uso de la terminología técnico-jurídica.

¹⁸ Cf. *Ibidem*.

¹⁹ Cf. FORNO, Hugo. “El contrato con efectos reales”. *Ius et veritas*. Lima, año 4, número 7, 1993, p. 86.

1.2.4. La presencia de la buena fe en el artículo 949° del Código Civil.-

Del texto del artículo 949°, no se aprecia la presencia de la buena fe, entendida como la plena confianza y creencia de que el transferente es el legítimo propietario, ni cómo conducta diligente, honesta y prudente. Tal como vimos previamente, en este dispositivo normativo se regula la regla general de transferencia de dominio inmobiliario para la cual basta el consentimiento libremente manifestado por las partes del acto jurídico. Sin embargo, no se hace referencia alguna a la actuación de buena fe del adquirente.

La norma antes referida está pensada para eventos ordinarios de adquisición inmobiliaria. Es decir, cuando se adquiere del legítimo dueño. Si una persona celebra un acto jurídico con otra que no es propietaria del bien, a pesar de que exista buena fe, no se transfiere el dominio por medio de este acto jurídico, porque adolecería de una causal de ineficacia. Para la aplicación de esta norma, importa únicamente que el transferente sea el propietario. No es relevante el adquirente actúe conforme los cánones de la buena fe.

El referido código de conducta, toma relevancia en eventos extraordinarios de adquisición inmobiliaria. Por ejemplo, cuando el bien ya ha sido previamente vendido a favor otra persona y el segundo adquiere confiando en la titularidad del transferente adquiere e inscribe su derecho de buena fe. Para este supuesto de doble venta inmobiliaria, el sistema privilegia al segundo adquirente por haber actuado de buena fe y haber inscrito su titularidad. A pesar de haber adquirido de manera extraordinaria (de un *non domino*), el sistema lo protege en razón de su actuación diligente y honesta. Este supuesto se regula en el artículo 1135° del Código Civil que analizaremos a continuación.

1.3. El artículo 1135° del Código Civil.-

La segunda norma principal del sistema de transferencia de propiedad inmobiliaria es el artículo 1135° del Código Civil²⁰. Esta norma se encuentra en el Libro de Derecho de las Obligaciones. Sin perjuicio de ello, regula un supuesto excepcional de adquisición de dominio inmobiliario para el caso en que existen dos o más titulares que reclaman la propiedad de dicho bien.

Para efectos del análisis de esta norma, primero explicaremos el supuesto de hecho y sus alcances. Posteriormente, analizaremos su antecedente normativo inmediato y la opinión del último proyecto de reforma. Finalmente, desarrollaremos la presencia de la buena fe en este dispositivo normativo.

1.3.1. El supuesto de hecho y sus alcances.-

El artículo 1135° regula la concurrencia de acreedores sobre un bien inmueble. En el texto de esta norma se indica expresamente lo siguiente: *“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”* (el subrayado es agregado).

²⁰ Todas las menciones que se hagan en adelante, respecto del artículo 1135°, se refieren a dicho dispositivo normativo del Código Civil.

Como podemos apreciar, en dicho dispositivo normativo se regula un orden de prelación para determinar quién es el acreedor con mejor derecho, el cual es el siguiente:

- i) Se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.
- ii) Si no hay inscripción, se prefiere al acreedor cuyo título sea de fecha cierta anterior.
- iii) Si no hay inscripción y ninguno de los títulos es de fecha cierta, se prefiere al documento simple de fecha más antigua.

Ahora bien, en la doctrina y jurisprudencia existe el debate sobre si la aplicación del artículo 1135° y el referido orden de prelación producen consecuencias reales o si únicamente genera efectos obligacionales. En esta discusión existen dos posiciones. La primera considera al artículo 1135°, como una norma generadora de efectos reales y obligacionales. Por su lado, la segunda posición entiende que este dispositivo normativo no produce consecuencias reales, sino, solamente obligacionales (derecho a la entrega del bien). A continuación, explicaremos estas dos posturas.

- a) La posición de los efectos reales.-

Según esta primera posición, el artículo 1135° del Código Civil es una norma aplicable para la transferencia de propiedad de bienes inmuebles; es decir, produce efectos reales. El ejemplo clásico de esta primera postura es el de una persona que vende dos veces un inmueble (doble venta inmobiliaria), y los dos acreedores reclaman la titularidad del bien. En este supuesto se produce un evento extraordinario de adquisición, porque el segundo acreedor adquiere de

un *non domino*, toda vez que previamente se produjo un evento ordinario cuando el primer acreedor adquiere en función del artículo 949°.

En efecto, con la primera venta se transfiere la propiedad del bien. Cuando se enajena por segunda vez, el propietario primigenio ya no tiene el dominio del inmueble. Sin embargo, si el segundo adquirente inscribe de buena fe su adquisición, será protegido por nuestro sistema en aplicación del artículo 1135° y por tanto se convertirá en el legítimo propietario a partir de la inscripción de su titularidad en el Registro Público²¹.

Como podemos apreciar, para esta primera postura interpretativa, el artículo 1135° regula un supuesto excepcional al régimen general de transferencia de propiedad regulado por el artículo 949°. Recordemos que según este criterio general, la transferencia de propiedad inmobiliaria se constituye con el consentimiento libremente manifestado de las partes del acto traslativo de dominio. Pues bien, según el régimen excepcional del 1135, la transferencia de dominio se produce con la inscripción en el Registro únicamente en los casos en que este dispositivo legal es aplicable. En estos eventos extraordinarios se configura un supuesto de adquisición de propiedad, por mandato de la ley.

b) La posición de los efectos obligacionales.-

De acuerdo a esta segunda posición, el artículo 1135° no tiene por finalidad la determinación de quién es el propietario de un bien. No regula un supuesto de transferencia de dominio. Es

²¹ Cf. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA. *Colección lo esencial del Derecho 1: Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017, p. 79.

decir, esta norma no produce efectos reales. Por el contrario, se entiende que este dispositivo legal establece solamente quién tiene derecho a la entrega del inmueble²².

Para entender con mayor precisión esta segunda posición, proponemos el siguiente caso. Imaginemos que “A” vende un inmueble dos veces. En la primera venta transfiere la propiedad a “B”, a través de un contrato simple, este último adquiere el dominio en virtud del artículo 949°. Sin embargo, posteriormente “A” vuelve a vender el inmueble, esta vez a favor de “C”, quién adquiere de buena fe e inscribe su derecho.

De acuerdo a esta segunda posición, el artículo 1135° no regula un supuesto de transferencia de propiedad, por lo tanto el dueño sería “B” al haber adquirido en virtud de la regla general de la transferencia de dominio (artículo 949°). Por su parte, “C”, quién inscribió su titularidad, tendría únicamente el derecho a la entrega del bien. Es decir, podría existir un propietario (en el caso planteado “B”), que no tenga derecho a la entrega del bien, y por el contrario un no propietario (en el caso planteado “C”) que si ostente este derecho.

Sin perjuicio de ello, en esta segunda posición se piensa que a través de un proceso judicial, “C” podría demandar el mejor derecho de propiedad y obtener una sentencia “constitutiva” que le otorgue la titularidad sobre el bien²³. Es decir, los efectos reales del artículo 1135° estarían supeditados a la emisión de una sentencia firme. En caso nunca se inicie un juicio,

²² Cf. OSTERLING PARODI, Felipe y Mario CASTILLO FREYRE. *Tratado de Derecho de las Obligaciones*. Segunda Edición. Volumen I. Lima: ECB Ediciones S.A.C., 2014, p. 99.

²³ De acuerdo a la interpretación de esta segunda posición, podemos concluir lo siguiente. En el juicio de mejor derecho de propiedad, “C” demanda a “A” para que el juez defina quién tiene mejor título de propiedad. En aplicación del artículo 1135°, el juez constituye un mejor derecho a favor de “C”, al haber inscrito su titularidad. Es decir, “C” se convierte en el legítimo propietario del inmueble a través de un mandato judicial (sentencia firme que declara fundada su demanda).

este dispositivo normativo jamás podría desplegar sus efectos reales (regla excepcional de transferencia de propiedad).

Expresamente, Felipe Osterling y Mario Castillo Freyre indican:

“Observamos pues que en estricto es distinta la transferencia de propiedad y la concurrencia de acreedores. Los campos de unas normas y de las otras son diferentes, aunque, como hemos podido advertir, pueden cruzarse y entrar en conflicto en determinado momento. Sólo una sentencia firme logra que un propietario que ha adquirido conforme a Derecho deje de ser propietario en virtud de las reglas de concurrencia de acreedores”²⁴ (el subrayado es agregado).

Nótese que según los autores citados, el artículo 1135° desplegaría sus efectos reales únicamente a través de un proceso judicial o arbitral. En otras palabras, si es que nunca se inicia un proceso, esta norma solo podría desplegar efectos obligacionales. En estricto, de acuerdo a esta posición, el acreedor que inscribió de buena fe su derecho de propiedad podrá ser privilegiado, siempre y cuando inicie un proceso judicial o arbitral en donde el juez o árbitro determinen a través de una sentencia firme que es el legítimo dueño en aplicación del artículo 1135°.

²⁴ Ídem, p. 102.

1.3.2. El antecedente normativo inmediato.-

La regulación del artículo 1135° del código vigente no es una invención del legislador de 1984. En el código precedente de 1936 ya existía una ordenación parecida en el artículo 1174°, la cual era como sigue, *“Artículo 1174.- Cuando la cosa fuese inmueble y concurriesen diversos acreedores a quienes el mismo deudor se hubiese obligado a entregarla, será preferido aquel cuyo título ha sido inscrito, o, en su defecto, el acreedor cuyo título sea de fecha anterior, salvo que el de alguno conste de instrumento público”*.

Como podemos apreciar, en el Código Civil de 1936 existía una regulación parecida a la del código vigente para la concurrencia de acreedores de bien inmueble. Según el código antecesor, prevalecía el derecho del acreedor que inscribió su derecho con anterioridad en el tiempo. En defecto de inscripción, primaba la titularidad de quien contaba con título de fecha anterior, salvo que alguno figure en instrumento público, es decir que tenga fecha cierta. Era una regulación idéntica a la del código vigente.

Sin perjuicio de ello, la diferencia trascendente entre las dos regulaciones es que el código vigente reconoce expresamente a la buena fe como un código de conducta indispensable para aplicación de la norma. Se le exige al acreedor inscribir su derecho de buena fe. Si no se cumple esta exigencia, el sistema no protege a quien inscribe su titularidad o se encuentra en mejor posición en el rango de preferencias regulado en el artículo 1135°.

1.3.3. La opinión del último Anteproyecto de Reforma del Código Civil.-

El Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código Civil vigente, propuso una modificación del artículo 1135°, la cual responde a situaciones concretas que se han visto en su aplicación. El primero de ellos es respecto de la precisión del tipo de derecho sobre el cual recae la concurrencia de acreedores. El segundo, es sobre la transversalidad de la buena fe en la aplicación de los criterios de preferencia. El tercero, es la inclusión de la posesión en el segundo orden de prelación. Finalmente, el cuarto, es sobre la justificación de criterios igualitarios para la concurrencia de acreedores sobre bienes muebles e inmuebles.

Veamos el cuadro planteado por el Grupo de Trabajo y la justificación de su propuesta de modificación²⁵:

CÓDIGO CIVIL DE 1984	PROPUESTA DE REFORMA
<p>Concurrencia de acreedores de bien inmueble <i>Artículo 1135º.- 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.</i></p>	<p>Artículo 1135º.- Concurrencia de derechos de goce <i>Cuando respecto de un bien concurren diversos titulares de un derecho de goce, se prefiere a quien de buena fe:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Primeramente haya inscrito su derecho.</i><i>2. En defecto de inscripción, a quien haya empezado a poseer el bien.</i><i>3. Si ninguno ha empezado a poseerlo se preferirá a aquel cuyo título sea de fecha anterior.</i><i>4. Se prefiere, en este último caso, el título que conste de documento de fecha cierta más antigua.</i>
<p>Exposición de motivos.- <i>El actual artículo 1135º regula el escenario en el cual un deudor se ha obligado a través de diversos títulos, a una prestación de dar un bien inmueble, frente a</i></p>	

²⁵ El cuadro planteado por el Grupo de Trabajo de Revisión y Mejora del Código Civil peruano de 1984, fue extraído en el Anteproyecto de reforma del Código Civil versión adecuada del 6 de febrero de 2020. Documento ubicado en el siguiente enlace web: <<https://www.gob.pe/institucion/minjus/informes-publicaciones/429560-anteproyectode-modificaciones-del-decreto-legislativo-n-295-codigo-civil>>

una pluralidad de acreedores. A continuación se ha establecido un orden de prelación a fin de determinar cuál de los acreedores debe ser preferido en ese escenario de concurrencia.

Sin embargo, en la aplicación e interpretación de la disposición normativa se han presentado problemas concretos: (i) precisar respecto a qué tipo de derechos se produce la concurrencia de acreedores; (ii) determinar si la buena fe debe ser un criterio transversal para que sean de aplicación los criterios de preferencia; y, (iii) establecer si se justifica un tratamiento diferenciado de los criterios de preferencia para los bienes inmuebles (art. 1135°) o muebles (artículo 1136°).

Es por ello que en la Propuesta se han realizado tres modificaciones: (i) la concurrencia de acreedores se realiza, exclusivamente, respecto de derechos de goce; (ii) la buena fe es un requisito transversal para valorar la concurrencia de acreedores; y, (iii) los criterios de preferencia son comunes cuando la concurrencia de acreedores se refiere tanto a bienes inmuebles como muebles.

Como se puede observar, en la propuesta de reforma se plantearon diversas modificaciones al artículo 1135°. La primera de ellas está relacionada a la mención expresa de la concurrencia de diversos “titulares de un derecho de goce”. Consideramos que con esta modificación se pone fin a la discusión sobre los efectos reales y obligacionales del artículo 1135° del Código Civil. Al utilizarse de manera expresa el término “titularidad”, el Grupo de Trabajo permite entender que dicho dispositivo normativo produce efectos reales y obligacionales dependiendo de la situación fáctica a la cual se aplique²⁶.

Sobre el particular, opinamos que la norma bajo análisis regula un supuesto excepcional de transferencia de dominio cuando existe un conjunto de titulares respecto del mismo bien (cada uno con un título de propiedad independiente), pero también produce efectos obligacionales y reales cuando no hay una discusión sobre el dominio del bien (por ejemplo, cuando concurren dos usufructuarios respecto de un mismo bien)²⁷.

²⁶ Recordemos que la redacción actual del artículo 1135° hace referencia a una obligación de dar, caso contrario en la propuesta modificatoria se deja de lado la referencia a una obligación y se utiliza el término “titularidad”.

²⁷ En este caso el efecto obligacional será la entrega del bien al usufructuario prevaleciente y el efecto real será el ejercicio propio del derecho real de usufructo con posterioridad a la entrega del bien.

La segunda modificación importante es la transversalidad de la buena fe para todo el orden de prelación del artículo 1135°. Con la redacción del código vigente se puede interpretar literalmente que la buena fe es un requisito exigido únicamente para el acreedor con titularidad inscrita. Caso contrario, con la redacción de la propuesta modificatoria se señala claramente que la buena fe es transversal para todo el orden de prelación. Es decir, es exigible para todo titular independientemente del título que ostente.

La tercera modificación es la inclusión de la posesión dentro del orden de prelación de la concurrencia de titulares. Expresamente, en el segundo orden se establece que en defecto de inscripción se privilegiará al titular que haya iniciado a poseer el inmueble. Con este cambio se está dando a la publicidad posesoria una importancia carente en la regulación actual para la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles.

Finalmente, en el Anteproyecto de Reforma se regula, dentro del artículo 1135°, la concurrencia de titulares respecto de un bien inmueble y un bien mueble. Recordemos que en el código actual, el artículo 1135° regula la concurrencia sobre un bien inmueble y el 1136° respecto de un bien mueble. La posición del Grupo de Trabajo es unificar los criterios de la concurrencia para los bienes muebles e inmuebles y por tanto regular la concurrencia de estos tipos de bienes únicamente en el artículo 1135° y por lo tanto derogar el 1136°.

1.3.4. La presencia de la buena fe en el artículo 1135° del Código Civil.-

La buena fe se encuentra regulada en el artículo 1135°, como un criterio transversal para todo el orden de prelación establecido por esta norma²⁸. Asimismo, debemos notar que es un requisito esencial para efectos de que se configuren las consecuencias jurídicas de dicho dispositivo normativo. Por ejemplo, si uno de los acreedores no tiene buena fe, a pesar de haber inscrito su titularidad, no gozará de la protección de esta norma.

Ahora bien, ¿Qué debemos entender por buena fe? ¿Cuáles son los alcances de este principio rector del sistema? En principio, la buena fe en el marco del artículo 1135° implica el desconocimiento del acreedor de que el inmueble ya fue previamente transferido a favor de otro acreedor. En otros términos, es tener la creencia de que estoy adquiriendo un derecho del legítimo propietario.

Sin embargo, la respuesta no es tan sencilla. Existe la discusión sobre si la buena fe debe ser una situación de desconocimiento psicológico, o si debe existir una actuación diligente para efectos de concluir que adquiero del verdadero dueño. Asimismo, existe la discusión si esa actuación diligente implica únicamente verificar la publicidad registral del inmueble, o si el acreedor debe realizar mayores actos de diligencia, como verificar la situación posesoria del predio. Esta distinción la evaluaremos en el tercer capítulo.

²⁸ Somos de la opinión que la buena fe es transversal a todo el orden de prelación del artículo 1135°, a pesar de que una interpretación literal de la norma, pueda llevar a concluir que solo es exigible la presencia del referido principio para el acreedor que inscribió su titularidad. Consideramos que una lectura lógica de la norma nos permite sostener que este código de conducta debe estar presente también en el acreedor con documento de fecha cierta y en el acreedor que tiene documento simple. Es decir, cualquier acreedor será tutelado por el artículo 1135° únicamente si han actuado con buena fe. Tal como vimos previamente, este criterio ha sido adoptado por el último Anteproyecto de Reforma del Código Civil. En la propuesta modificatoria del artículo 1135° se establece expresamente que la buena fe es un requisito para todo el orden de prelación.

En suma, no hay opiniones uniformes sobre los criterios de la buena fe en la legislación, doctrina, ni en la jurisprudencia. La materia de análisis de la presente tesis es la postura del jurisprudencia de la Corte Suprema de la República, donde tampoco existen criterios uniformes y se han generado diversos conceptos como el “comprador diligente”, en búsqueda de generar criterios coherentes para la buena fe.

El detalle de todas estas decisiones judiciales y el análisis de cada una se encuentra en el Anexo 1 de la presente investigación. Asimismo, el desarrollo de los criterios jurisprudenciales, sobre la buena fe, lo realizamos en el segundo capítulo. En esta sección de la tesis nuestra intención es únicamente mostrar que la buena fe es un requisito indispensable para la aplicación del artículo 1135° del Código Civil.

1.4. El artículo 2014° del Código Civil.-

La tercera norma principal que conforma el sistema de transferencia inmobiliario es el artículo 2014° del Código Civil²⁹. En este dispositivo legal se regula el principio de fe pública registral, el cual tiene un rol fundamental en la circulación de bienes inmuebles. Este principio permite que nuestro ordenamiento jurídico proteja a quién adquiere alguna titularidad sobre estos bienes confiando en la información publicitada por el Registro y cumpliendo con los demás requisitos y parámetros dispuestos por la ley. De este modo, se generan incentivos para la inversión en el mercado inmobiliario.

²⁹ Todas las menciones que se hagan en adelante, respecto del artículo 2014°, se refieren a dicho dispositivo normativo del Código Civil.

El artículo 2014° tuvo como fuente inspiradora al artículo 34° de la Ley Hipotecaria española. Asimismo, el antecedente normativo de la vigente norma peruana, se encontraba regulado en el artículo 1052° del Código Civil de 1936. Este último dispositivo legal fue actualizado por el artículo 2014° del Código Civil de 1984, a través del cual se modificaron los parámetros y alcances del principio de fe pública registral teniendo como ejemplo a la regulación del artículo 34° de la norma española, previamente mencionada.

Asimismo, debemos indicar que a diferencia de las normas anteriormente analizadas, el último Anteproyecto de Reforma del Código Civil no tiene ninguna propuesta de modificación para el artículo 2014°. Sin embargo, en nuestro sistema legal, si se ha producido una modificación importante, con posterioridad a su entrada en vigencia en el año de 1984. Dicho cambio se llevó a cabo a través de la Ley N° 30313.

A continuación, explicaremos el supuesto de hecho y sus alcances, así como la influencia de la legislación española y el antecedente normativo inmediato del artículo 2014° del código vigente. Posteriormente, desarrollaremos la modificación impuesta por la Ley N° 30313 y finalmente analizaremos la presencia de la buena fe en la regulación de esta norma

1.4.1. El supuesto de hecho y sus alcances.-

En las operaciones inmobiliarias, un evento ordinario se produce cuando se contrata con el legítimo propietario. En este escenario la adquisición se produce de manera regular y sin ningún defecto legal. Sin embargo, también existen eventos extraordinarios que se originan cuando el otorgante no es el legítimo dueño. En estos casos se produce una adquisición *a non domino* (de quién no es el propietario). Ante esta situación, la regla general del derecho

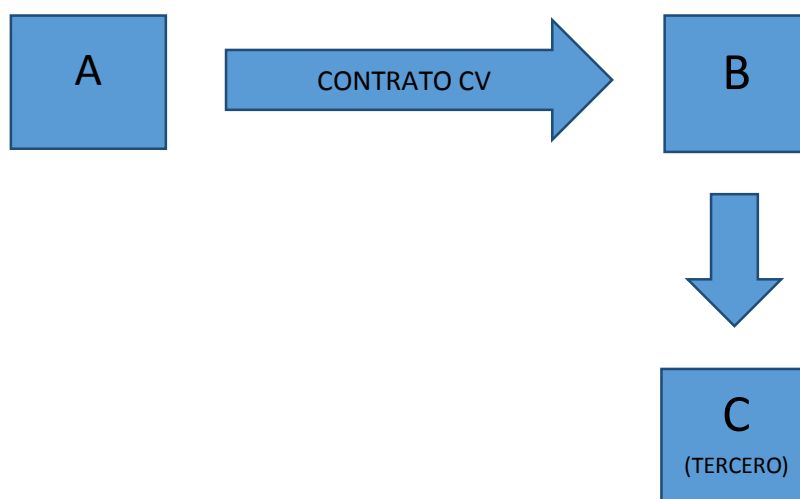
común ordena que nadie puede transferir una titularidad que no ostenta, por tanto no se puede adquirir algún derecho de un *non domino*.

No obstante ello, el sistema regula excepciones a la regla general, en las cuales se protege al adquirente a pesar de haber contrato con un *non domino*, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos legales. Una de estas excepciones la dispone el artículo 2014° del Código Civil que regula el principio de fe pública registral. Este dispositivo legal se encuentra regulado en el libro de Registros Públicos del Código Civil en los siguientes términos:

“Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Para explicar el contenido de la norma citada, veamos el siguiente gráfico:



En el gráfico planteado existe un contrato de compraventa de un inmueble entre “A” y “B”, este último es quién es el titular registral. “C” es el tercero ajeno a la relación jurídica existente entre “A” y “B”, y quién confiando en la información registral, compra el inmueble a “B” y posteriormente inscribe su derecho, convirtiéndose en el nuevo titular registral de dicho bien. Debe quedar claro que es un tercero, porque no es parte en la relación jurídica existente entre “A” y “B”.

Ahora bien, para que “C” sea amparado por el principio de fe pública registral tiene que cumplir los siguientes requisitos: (i) tiene que ser un tercero, (ii) su adquisición tiene que ser a título oneroso, (iii) debe contratar con el titular registral y tiene que corroborar que cualquier causal de anulación, rescisión, cancelación o resolución del contrato entre “A” y “B” no conste en la información registral, (iv) debe haber actuado de buena fe y (v) tiene que inscribir su derecho. Si “C” cumple con todos estos requisitos, se verá amparado por el principio de fe pública registral y su derecho quedará protegido, a pesar que el contrato entre “A” y “B” se anule, rescinda, cancele o resuelva. Es decir, se verá protegido pese a que adquiere de “B”, quién es un *non domino*.

Nótese que el artículo 2014° regula una adquisición por mandato de la ley. El tercero adquiere un derecho por el cumplimiento de todos los requisitos legales. De este modo, la norma no convalida el acto jurídico del otorgante. En otros términos, la disposición no ordena que se restaure la eficacia del acto nulo, rescindido, cancelado o resuelto del que deriva el

derecho del otorgante. El derecho del tercero no deriva de este acto ineficaz, sino que la fuente de su titularidad es la ley³⁰.

Esta adquisición legal a su vez extingue la titularidad del legítimo propietario. El tercero se ve privilegiado en razón de su actuación diligente y porque el sistema busca privilegiar el tráfico inmobiliario. Sin embargo, en razón de que se quita un derecho de propiedad se deben de cumplir a cabalidad todos los requisitos antes señalados. A estos requerimientos el profesor Gunther Gonzales Barrón, en su tesis doctoral sobre la fe pública registral, los denomina elementos necesarios para la configuración del amparo del principio de fe pública registral. El referido profesor hace una distinción entre los elementos necesarios y el presupuesto esencial que es la existencia de un tercero. Este presupuesto y los elementos deben cumplirse cabalmente para aplicar el principio antes aludido³¹.

En las siguientes líneas, analizaremos por separado el presupuesto y los requisitos necesarios para la configuración del supuesto de hecho del artículo 2014°, los cuales son: el presupuesto de la existencia de un tercero, el requisito de tráfico, el requerimiento de la verificación registral, así como el requisito subjetivo y el de configuración³².

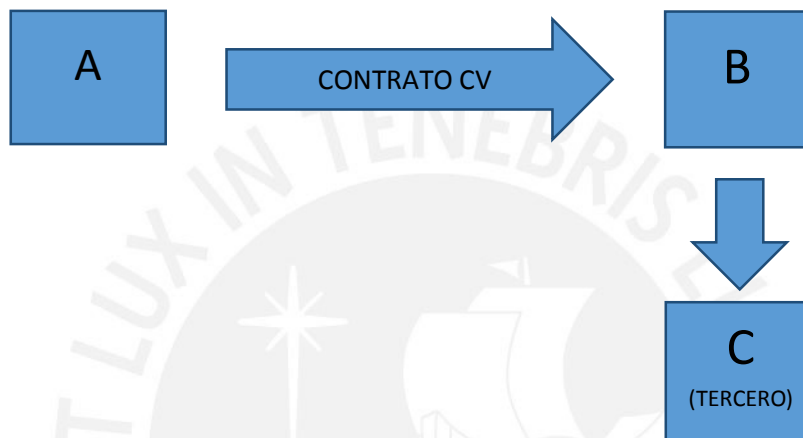
³⁰ Cf. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. "Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral". *Ius et Veritas*. Lima, año 13, 2012, número 45, 2012 pp. 191-192.

³¹ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Tesis de doctorado en Derecho. Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla La Mancha, Facultad de Derecho, 2018, pp. 101-130. Consulta: 10 de mayo de 2020. <<https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>>

³² Un sector de la doctrina considera que a estos elementos se debe añadir que el contrato celebrado por el tercero con el anterior titular registral debe ser necesariamente válido. Pensar lo contrario, sería permitir que el Registro convalide actos nulos. Véase en: GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Tesis de doctorado en Derecho. Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla La Mancha, Facultad de Derecho, 2018. Consulta: 10 de mayo de 2020. <<https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>>. Sin embargo, otro sector de la doctrina considera que el artículo 2014° nunca convalida actos nulos. En realidad, se produce una adquisición a *non domino*, por mandato de la ley. La fuente de la adquisición no es el contrato, sino la propia ley. En este orden de ideas, no sería necesario exigir que el contrato adquisitivo del tercero sea necesariamente válido. Véase en: AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. 2012. "Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral". *Ius et Veritas*. Lima, año 13, 2012, número 45, pp. 191-192.

a) La existencia de un tercero como presupuesto.-

El presupuesto para la configuración del supuesto de hecho del artículo 2014° del Código Civil es la existencia de un tercero. Para poder explicar este presupuesto es necesario analizar el gráfico previamente planteado:



En base a este esquema, pongámonos en el supuesto en que “A” y “B” celebran un contrato de compraventa que adolece de una causal de resolución. Sin perjuicio de ello, “B” logra inscribir su titularidad. En la medida que en el Registro no consta la causal de resolución, “C” contrata con “B” confiando en que es el legítimo dueño. En este caso “C” es el tercero para efectos de la aplicación del artículo 2014°, porque es ajeno a la relación jurídica existente entre “A” y “B”. Únicamente con la presencia de este tercero se hace posible la aplicación del principio de fe pública registral. El sistema protegerá la adquisición de “C”, a pesar de haber contratado con “B” quien es un *non domino*, si cumple con todos los requisitos necesarios para dicha protección. Estos requerimientos los analizaremos a continuación.

b) Requisito de tráfico.-

El principio de fe pública registral es un mecanismo de protección de los denominados “negocios del tráfico”. Es decir, los actos celebrados por dos partes con carácter oneroso, donde ambas realizan un sacrificio patrimonial para obtener una ventaja de carácter económico. Ejemplos de negocios típicamente onerosos, son el contrato de compraventa y el negocio jurídico de permuta. En estos casos las partes del acto realizan un sacrificio económico, con la finalidad de obtener una ventaja patrimonial³³.

Sobre el particular, los profesores Avendaño y Del Risco indican:

*“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”*³⁴ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, el tercero debe haber celebrado un acto jurídico a título oneroso para poder encontrar amparo en el principio de fe pública registral. La razón de esta exigencia reside en que la aplicación de este principio afecta el derecho del verdadero dueño. Por

³³ Cf. Ídem, pp. 106-107.

³⁴ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. Óp. cit, p. 199.

tanto, es razonable proteger al tercero que adquiere de un *non domino*, siempre y cuando haya realizado un sacrificio patrimonial.

c) Requerimiento de verificación registral.-

El tercero que pretende lograr la protección jurídica del principio de fe pública registral debe contratar en función de la información registral. Esta es una fuente objetiva que brinda certeza, o por lo menos, otorga la fundada verosimilitud de que el otorgante es legítimo propietario registral del bien. De este modo, es exigible al adquirente, la celebración del negocio adquisitivo con el titular registral, quien goza de una presunción de exactitud. Este mandato deriva del artículo 2014° del Código Civil, según el cual se protege al tercero si contrata con la persona que en el Registro aparece con facultades para otorgar el derecho materia del negocio³⁵.

Asimismo, el adquirente debe verificar que en la información registral no consten las causales de nulidad, resolución, rescisión o cancelación del título del otorgante. El profesor Gunther Gonzales Barrón denomina a este requisito como elemento de no contradicción³⁶. De acuerdo al referido profesor, la protección del tercero se encuentra subordinada a la no constancia en el Registro de las causales de nulidad o ineficacia del acto jurídico antecedente.

³⁵ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, p. 109.

³⁶ El profesor Gunther Gonzales Barrón hace la distinción entre el requisito de verificación del Registro (al cual denomina seguridad) y el elemento de no contradicción. Véase en: GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Tesis de doctorado en Derecho. Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla La Mancha, Facultad de Derecho. Consulta: 10 de mayo de 2020. Consulta: 10 de mayo de 2020. <<https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>>.

Sin perjuicio de ello, debemos indicar que para efectos de la presente investigación, optamos por colocar los dos elementos en uno solo, al cual denominamos requisito de verificación registral. En ambos casos, el tercero debe verificar la información registral para corroborar que contrata con el titular registral, así como para cotejar que las causales de claudicación del negocio del otorgante no se encuentran inscritas.

En otros términos, el tercero debe verificar si en la información registral constan los referidos motivos de claudicación del negocio del otorgante³⁷.

En la doctrina también se conoce a esta verificación de la información registral como buena fe registral o buena fe objetiva. Sobre estos conceptos, los profesores Jorge Avendaño y Luis Felipe Del Risco sostienen que la buena fe registral consiste en desconocer la inexactitud de la información publicitada por el Registro. Este criterio objetivo atiende exclusivamente a la información que obra en la información registral. No es relevante si el adquirente conoce una realidad distinta. Es suficiente que el motivo de claudicación del título del otorgante no conste en el Registro para que el tercero tenga buena fe objetiva³⁸.

En suma, el tercero debe verificar la información registral con dos fines. El primero es determinar que está contratando con el titular registral del inmueble. De esta forma, cumplir con el requerimiento del artículo 2014° de contratar con quién en el Registro aparezca como titular. Asimismo, el adquirente tiene que revisar la información registral para determinar si las causales de claudicación del título del otorgante, no se encuentren inscritas en la partida del inmueble.

d) Requisito subjetivo.-

Tal como vimos en el literal anterior, para cumplir con el requerimiento de verificación registral, el tercero debe inspeccionar el Registro e identificar si contrata con el legítimo titular registral. Asimismo, debe verificar que no conste inscripción alguna de las causales de

³⁷ Cf. Ídem, p. 128.

³⁸ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. Óp. cit, p. 194.

claudicación del título del otorgante. Sin perjuicio de ello, además de dicha verificación y en virtud del requisito subjetivo, el adquirente también debe actuar de manera honesta, prudente y diligente para corroborar que el otorgante es legítimo dueño. Así, tener convicción de que contrata con el propietario, a pesar que en realidad pacta, con un *non domino*. Es decir, si el tercero conoce la ilegitimidad del derecho del otorgante de una fuente extraregstral o no realiza actos mínimos de diligencia y existe un propietario extraregstral, carecerá del elemento subjetivo necesario para el amparo del principio de fe pública registral. Este requisito es la buena fe regulada en el segundo párrafo del artículo 2014° del Código Civil³⁹.

Sobre este punto, el profesor Gunther Gonzales Barrón considera que este elemento subjetivo es la buena fe requerida en el artículo 2014°, la cual es netamente subjetiva. Según indica, la buena fe prevista en esta norma es siempre un estado subjetivo. Es entendida como la creencia honesta del tercero respecto de una apariencia que verosímilmente sea concordante con la realidad. Es decir, la creencia de que el titular registral, con quien contrata el tercero, es legítimo dueño del bien. De esta forma, se trata de una cuestión de hecho objeto de prueba⁴⁰.

El referido profesor expresamente indica:

³⁹ "Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro" (el subrayado es agregado).

Debemos precisar que en la doctrina se discute si la buena fe de nuestro sistema de transferencia, es un estado de mero desconocimiento psicológico, o si por el contrario es una buena fe diligencia que exige actos mínimos de diligencia por parte de los terceros. Nosotros estamos de acuerdo con la segunda posición. El detalle de los argumentos que sustentan nuestra postura, los desarrollamos en el tercer capítulo de la presente tesis.

⁴⁰ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, p. 126.

*“En suma, la buena fe consiste en la creencia subjetiva de la exactitud registral, la cual puede ser enervada mediante pruebas extra-registro, propias de la realidad jurídica, lo que conlleva la pérdida de la protección legal. En cambio, la “buena fe registral” no es cuestión subjetiva, sino objetiva, en tanto el contenido de las inscripciones se impone en cualquier caso, sin ulteriores discusiones, por lo que no es buena fe, sino el natural efecto de publicidad del contenido de las inscripciones”*⁴¹ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, para el profesor citado, el elemento subjetivo es justamente la buena fe requerida por el artículo 2014°. Esta buena fe debe ser entendida únicamente en términos subjetivos. Para el profesor Gonzales Barrón, no existe la buena fe objetiva o registral. El tercero debe verificar la información registral para corroborar si contrata con el legítimo dueño, pero esta es una exigencia que no tiene nada que ver con la buena fe requerida para el principio de fe pública registral. Por el contrario, deriva de la verificación de la publicidad del contenido de las inscripciones, propia del elemento de verificación, analizado en el literal anterior.

Otro sector de la doctrina, si realiza una distinción entre buena fe registral u objetiva y buena fe subjetiva. La primera es el requisito de verificación registral explicado en el literal precedente, en virtud del cual el tercero se encuentra obligado a contratar con el titular registral y verificar que no consta inscrita, ninguna causal de claudicación del título del otorgante. En cambio, la buena fe subjetiva es el elemento subjetivo que venimos explicando y analizando en el presente literal. Sobre esta distinción doctrinaria, los profesores Jorge Avendaño y Luis Felipe Del Risco sostienen:

⁴¹ *Ibíd.*

“En términos generales, la buena fe registral consiste en desconocer la inexactitud de la información que publicita el Registro. Existen dos criterios para entender la buena fe: uno objetivo y otro subjetivo. El primero atiende exclusivamente a la información que obra en los Registros Públicos. No interesa si el adquirente conoce una realidad distinta. Basta que el vicio o la inexactitud no consten del Registro, para que el tercero tenga buena fe.

El criterio subjetivo, en cambio, pone énfasis en la realidad extra registral. Sin perjuicio de la información que obre en Registros Públicos, el adquirente debe ignorar también que lo publicado es inexacto. Para este criterio, lo importante no es solo que el Registro omita informar los vicios, sino además que el adquirente desconozca su existencia”⁴²

(el subrayado es agregado).

Como se puede observar, para los profesores citados, en el análisis de la buena fe debe distinguirse entre un criterio objetivo y uno subjetivo. El primero es un análisis netamente registral. En cambio, el segundo es un análisis subjetivo sobre el desconocimiento de la inexactitud registral, el cual proviene de fuentes extraregistrales. El requisito subjetivo necesario para la aplicación del principio de fe pública registral es el segundo criterio señalado por este sector de la doctrina.

Este elemento subjetivo exige que el tercero actúe de manera honesta y crea en la legitimidad del título del otorgante. Es decir, para que el adquirente pueda ampararse en el principio de fe pública registral, debe desconocer cualquier causal de claudicación del título del otorgante, de una fuente extraregistral. Debe tener una creencia honesta de que contrata

⁴² AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. Loc. cit.

con el legítimo propietario del inmueble materia de adquisición. Asimismo, tiene la obligación de realizar actos mínimos de diligencia que explicaremos, en el tercer capítulo de la presente investigación.

Ahora bien, la buena fe se presume en función de la presunción de relativa, regulada en el artículo 2014°. Sin embargo, quien alegue que el tercero carece de este elemento subjetivo, tiene la posibilidad y debe acreditar esta situación, en el marco de un proceso judicial. Si la actuación probatoria permite llegar a esta conclusión, la buena fe del tercero se enervará, no tendrá el elemento subjetivo y por tanto no será aplicable el principio de fe pública registral, en la operación inmobiliaria.

Sin lugar a dudas, este requisito subjetivo es el más importante para la aplicación del principio antes aludido. El tercero será privilegiado por nuestro sistema únicamente si actúa de manera honesta y diligente. El verdadero propietario perderá su derecho siempre y cuando el tercero ha actuado acorde con los cánones del elemento subjetivo. Sin perjuicio de ello, debemos indicar que estos parámetros para el entendimiento y aplicación de este requisito, no se encuentran claros en nuestro sistema. Este escenario ha conllevado a que en la doctrina se discutan diversos aspectos relacionados a este elemento subjetivo.

Uno de ellos es, si la buena fe es una situación espiritual de desconocimiento puramente psicológico (buena fe desconocimiento) o si se deben realizar actos de diligencia razonables para poder ostentar este código de conducta (buena fe diligencia). En otros términos, se discuten cuáles son los alcances de la buena fe. Asimismo, existen diversas opiniones sobre

la duración de este principio. Es decir, se discute si el tercero debe mantener su buena fe hasta el momento de la inscripción o únicamente hasta la celebración del acto jurídico⁴³.

Finalmente, debemos indicar que este elemento subjetivo es el objeto principal de la presente investigación. Como advertimos en la introducción de la presente tesis, nuestro objetivo principal es analizar los criterios de la buena fe de la Corte Suprema de Justicia. Este análisis se realizará en el segundo capítulo de la presente investigación. Asimismo, en el tercer capítulo plantearemos nuestra propuesta interpretativa sobre este principio rector del sistema. En esta sección de la tesis también abordaremos nuestra postura sobre los distintos aspectos discutibles señalados en el párrafo anterior.

e) Requisito de configuración.-

El requisito de configuración se cumple, cuando el tercero inscribe su adquisición en el Registro. No basta con el cumplimiento de los requisitos, previamente señalados y que contrate confiando en la información registral. Es necesario que esa confianza se haga efectiva con la inscripción de su adquisición en el Registro. Nadie puede obtener la protección del sistema registral a través del principio de fe pública, sin haber acudido a verificar la información registral, ni haber configurado su derecho mediante la inscripción de su adquisición⁴⁴.

⁴³ La redacción de este acápite no es en vano. Se nota nuestra posición a favor de la buena fe diligencia. Sin embargo, el desarrollo de los argumentos por los cuales optamos esta postura, son explicados en el tercer capítulo. En este primer capítulo, nuestra finalidad, únicamente, es explicar la naturaleza jurídica del artículo 2014° y mostrar cuales son los elementos para su aplicación. En el tercer capítulo, nos dedicaremos a desarrollar nuestra posición personal sobre los alcances y parámetros de aplicación de esta norma.

⁴⁴ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, p. 130.

En palabras de los profesores Jorge Avendaño y Luis Felipe Del Risco: “3.4 *Debe inscribirse la adquisición del tercero. Este es un requisito esencial para que se configure la adquisición de propiedad. Si no se inscribe la transferencia del tercero, no podrá ampararse en el artículo 2014. Por eso se dice que es una adquisición inscriptionis causa*”⁴⁵ (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar, el elemento de configuración del derecho del otorgante, ordena que este inscriba su adquisición en el Registro. Únicamente cuando el tercero inscribe su titularidad, puede encontrar el amparo del sistema a través del principio de fe pública registral. Esta situación configura la adquisición a *non domino* a favor del tercero y con el cumplimiento de los demás requisitos, explicados previamente, se pone en una posición merecedora de tutela del ordenamiento.

1.4.2. La fuente inspiradora del legislador para la regulación del artículo 2014°.-

El artículo 2014° del Código Civil no es una creación del ordenamiento jurídico peruano. En realidad, el legislador del Código Civil de 1984° se inspiró en el sistema legal español, en específico en el artículo 34° de su Ley Hipotecaria. La redacción de la norma peruana es similar a la disposición española. Sin perjuicio de ello, el artículo 2014° peruano no advierte de manera expresa que los adquirentes a título gratuito no tendrán mayor protección de la que tuviese su causante o transferente. Es decir, la norma peruana no recoge, de manera literal, el último párrafo del dispositivo legal español⁴⁶.

⁴⁵ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. Óp. cit, p. 200.

⁴⁶ Cf. ORIHUELA IBERICO, Jorge. *Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil*. Tomo VI. Lima: Okura Editores S.A., 1985, p. 843.

Expresamente la redacción del artículo 34° de la Ley Hipotecaria es la siguiente:

“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.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”⁴⁷.

Como podemos apreciar, nuestro artículo 2014° es idéntico al artículo 34° de la Ley Hipotecaria española. Sin embargo, existen algunas diferencias. En la norma peruana se incluye a la rescisión y la cancelación de manera expresa en su texto, caso contrario en la norma española. Asimismo, únicamente, en la disposición legal peruana se exige de manera expresa la verificación de los asientos y los títulos archivados⁴⁸. Sin perjuicio de estas diferencias, es innegable que la fuente de inspiración del legislador peruano, fue la Ley Hipotecaria española.

⁴⁷ AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO ESPAÑOL. Ley Hipotecaria española, aprobada por Decreto del 8 de febrero de 1946. Consulta: 12 de mayo de 2020. <<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>>

⁴⁸ Debemos precisar que el texto original del artículo 2014° no incluía la causal de cancelación y tampoco realizaba una mención expresa a la verificación de los asientos registrales y títulos archivados. Se hacía una alusión general al Registro, tal como se indica en la norma española. Estas características propias de la norma peruana se incluyen con la Ley N° 30313 que analizamos posteriormente.

1.4.3. El antecedente normativo inmediato.-

El antecedente normativo del artículo 2014° se encontraba regulado en el artículo 1052° del Código Civil de 1936. En dicha norma expresamente se indicaba lo siguiente: *“Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro”*.

Como se ve, en el Código Civil precedente ya existía una norma que regulaba el criterio general del principio de fe pública registral. Es decir, se amparaba al tercero contratante en función del Registro, cuando las causales de claudicación del título del otorgante no constaban en la información registral. En esta norma también se regula un supuesto extraordinario de adquisición *a non domino*.

En la norma precedente no se exigía expresamente la actuación de buena fe y tampoco se encontraban reguladas todas las causales de claudicación del actual artículo 2014° (anulación, rescisión, cancelación o resolución). No obstante, en dicho dispositivo legal si se regulaba el supuesto general. Es decir, el caso donde una persona contrata con el titular registral y su derecho es protegido, a pesar que se anule el título del otorgante, por una causa que no consta en la información registral.

Con las modificaciones impuestas por el artículo 2014° se fijaron nuevos criterios para el principio de fe pública registral. En estricto, se agregaron expresamente las causales de anulación, rescisión, cancelación y resolución. Asimismo, se indicó de manera expresa que el

tercero debe actuar de buena fe, la cual se presume salvo prueba en contrario (presunción relativa de buena fe a favor del adquirente).

Sobre estas innovaciones de la norma vigente, en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil se indica lo siguiente:

“En conclusión, el artículo 2014° introduce 3 novedades que hacen más difícil ampararse en el principio de fe pública registral.

1. En primer lugar, las causas que atenten contra el derecho del otorgante no tendrán que ser sólo de nulidad (sea absoluta o relativa) sino que también podrán ser causas de rescisión y resolución.

2. En segundo lugar, estas causas no tienen que aparecer del Registro de Propiedad Inmueble, sino que podrían aparecer de cualquiera de los registros que directa o indirectamente se encuentran legislados por el Código Civil (personal, mandatos, etc.).

3. Y por último se le exige al tercero buena fe.

De esta relación de novedades, las únicas que realmente son tales son las 2 primeras. En cuanto a la tercera, ya se encuentra prevista en el artículo 173° del Reglamento General de los Registros Públicos”⁴⁹ (el subrayado es agregado).

Nótese que el legislador peruano buscó generar mayores criterios de aplicación para el principio de fe pública registral, sobre la base de la regulación previa del artículo 1052° del código precedente. En la norma vigente se agregaron las causales anulación, rescisión, cancelación y resolución. Asimismo, se regula de manera expresa a la buena fe y su presunción relativa. Adicionalmente, según la exposición de motivos se exige al tercero

⁴⁹ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

registrar la verificación de los Registros Públicos en general y no solo el actual Registro de Propiedad Inmueble.

Con todas estas modificaciones, el legislador buscó hacer más difícil la aplicación del principio de fe pública sin llegar a hacerla inaccesible. De esta forma, se reguló esta norma para dar prevalencia al tráfico del mercado inmobiliario. Es decir, se buscó que los inversionistas inmobiliarios sientan respaldo de un sistema registral que velará por sus derechos, siempre y cuando contraten verificando y confiando en la información publicitada por el Registro Público y cumpliendo con los demás requisitos legales⁵⁰.

De esta forma, el nuevo principio de fe pública registral privilegia a la “seguridad jurídica” frente a la “seguridad del derecho”. Si una persona adquiere un derecho de otra que tiene un título con alguna causal patológica del artículo 2014° (anulación, rescisión, cancelación o resolución), las reglas del derecho civil establecen que el adquirente no podrá adquirir legítimamente el derecho otorgado. Sin embargo, esta solución dada por el derecho común es sacrificada para privilegiar el tráfico inmobiliario, cuando se aplica el principio de fe pública registral⁵¹.

En suma, en el artículo 1052° del Código Civil de 1936 se sentaron las bases para el vigente principio de fe pública registral. En el artículo 2014° vigente, el legislador de 1984 complementó la regulación precedente para favorecer el tráfico inmobiliario de los bienes inmuebles y generó nuevos parámetros de aplicación para el principio antes aludido. Esta última es norma que rige en nuestro sistema legal.

⁵⁰ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, Publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

⁵¹ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

1.4.4. La Ley N° 30313 y su relación con el artículo 2014° del Código Civil.-

La Ley N° 30313 tiene como objetivo prevenir y anular las acciones fraudulentas que perjudican la seguridad jurídica. Se busca llegar a dicho fin con las siguientes acciones concretas: la creación de nuevos procedimientos registrales de oposición y cancelación, la modificación de los principios de legitimación y fe pública registral del Código Civil, así como los cambios para el Decreto Legislativo del Notariado⁵².

En las siguientes líneas, analizaremos el cambio del artículo 2014° dispuesto por esta ley⁵³. Para lo cual, primero veremos la redacción del Código Civil con anterioridad a dicho cambio legislativo y posteriormente analizaremos cómo se encuentra la norma con las modificaciones dispuestas por la Ley N° 30313. Con este análisis comparativo podremos encontrar y detallar las diferencias entre la regulación precedente y la vigente.

Cuando se promulgó el Código Civil de 1984 el artículo 2014° establecía lo siguiente:

*“Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se **anule, rescinda o resuelva** el del otorgante por virtud de causas que no consten en los **registros públicos**.”*

⁵² Cf. MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “La Ley 30313: El Sistema Registral y La Buena Fe Pública registral”. *Parthenon.pe*, 2015. Consulta: 18 de mayo de 2019. <<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>>

⁵³ Debemos precisar que en el segundo capítulo de la presente tesis analizaremos las demás innovaciones y modificaciones dispuestas por la Ley N° 30313. En este primer capítulo, únicamente daremos cuenta de la modificación del artículo 2014° del Código Civil.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro". (el subrayado y el énfasis son agregados).

Con la entrada en vigencia de la Ley N° 30313 el referido artículo 2014° fue modificado y actualmente indica lo siguiente:

"Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral: El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro" (el subrayado y el énfasis son agregados).

Como podemos observar, la Ley N° 30313 dispuso dos modificaciones concretas para el artículo 2014°. En primer lugar, se agregó la causal de cancelación de manera expresa, como una de las causales de claudicación del título del otorgante. Por otro lado, se dispuso que el tercero debe verificar tanto los asientos registrales como los títulos archivados para tener buena fe registral. Antes se hacía una alusión general a la revisión del Registro. Con la modificación se dispuso de manera expresa que se debe verificar tanto los asientos registrales cómo los títulos archivados.

Anteriormente a la vigencia de la Ley N° 30313 había una discusión en la doctrina y jurisprudencia respecto de si el tercero debía verificar solo los asientos registrales o si

también debía estudiar los títulos archivados para obtener el amparo del principio de fe pública registral. Con la entrada en vigencia de la referida norma, se fijó un criterio único regulándose de manera expresa en el Código Civil que se deben revisar los asientos registrales y los títulos archivados para efectos de contar con la protección del principio antes aludido.

Debemos precisar que esta decisión legislativa produce consecuencias económicas en el mercado inmobiliario. La principal es que se generan costos de transacción para las operaciones inmobiliarias. Al nuevo tercero dispuesto por la Ley N°30313 se le requiere una diligencia que resulta ser costosa. Para una persona que no es abogado le es muy difícil, por su cuenta, revisar los títulos archivados. Necesariamente va a tener que contratar a un abogado, quién tendrá que realizar un análisis minucioso de los títulos que dieron origen a los asientos registrales⁵⁴.

En suma, podemos apreciar que la Ley N° 30313 incluye un nuevo tercero a nuestro sistema jurídico, al cual se le exige que verifique los asientos registrales y los títulos archivados para que pueda obtener amparo del principio de fe pública registral. Si bien tiene como objetivo prevenir y anular las acciones fraudulentas, también tiene un serio impacto en el mercado inmobiliario peruano. Se generan costos de transacción para los adquirentes.

⁵⁴ Cf. *Ibíd.*

1.4.5. La presencia de la buena fe en el artículo 2014° del Código Civil.-

Tal como indicamos en el literal d) del numeral 1.4.1 precedente, la buena fe es el principal requisito para la aplicación del principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014°. En dicha norma se regula una buena objetiva que abarca un análisis netamente registral y una subjetiva que exige una actuación honesta y diligente que determine la creencia honesta en la legitimidad del título del otorgante. Asimismo, se fija un criterio determinante para su aplicación: la buena fe se presume mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud de la información publicitada por Registro.

Estos parámetros fijados por nuestro sistema son interpretados de manera distinta por los magistrados de la Corte Suprema cuando resuelven casos vinculados al sistema de transferencia inmobiliario. Algunos consideran que el tercero debe actuar diligentemente y revisar fuentes extraregistrales de información como la situación posesoria del inmueble. Otros opinan, que la buena fe implica un deber de revisión únicamente de la información registral y por tanto no puede ser exigible la verificación de otras fuentes de información.

Esta situación genera inseguridad jurídica, la cual puede traer consigo serias consecuencias para nuestro sistema. De este modo, es indispensable realizar un estudio sistemático sobre este problema. Por ello, tal como explicamos en el *Introito* de esta tesis, centramos el objeto de nuestra investigación, en la opinión de la Corte Suprema de la República sobre la buena fe en una operación inmobiliaria.

El detalle de este análisis lo podemos encontrar en el Anexo 1 de la presente tesis. En dicho apartado, se encuentra un desarrollo de las casaciones de la Corte Suprema donde se han

resuelto casos con la aplicación de la buena fe en el marco de operaciones inmobiliarias. De este estudio de la jurisprudencia hemos ubicado los siguientes criterios interpretativos:

- a) La buena fe del adquirente se presume mientras no se pruebe su conocimiento de la inexactitud del Registro. De esta forma, no se le puede exigir la verificación de la situación posesoria del inmueble, ni el título con el cual posee dicho bien (verificación extraregstral). El tercero solamente debe verificar la información publicitada por el Registro Público para efectos de tener buena fe.
- b) El adquirente debe verificar la situación posesoria del inmueble materia de adquisición para tener buena fe en la operación. Es decir, además de verificar la información publicitada por el Registro Público, debe ir a ver el predio y preguntar por quién se encuentra en posesión del inmueble. Realizada esta inspección, debe confirmar si el ocupante del predio coincide con el titular registral.
- c) El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva únicamente si verifica el título posesorio con el cual se posee el inmueble. En otras palabras, se encuentra obligado a ir al inmueble y consultar por el título posesorio del ocupante del predio, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.
- d) Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume el conocimiento de ventas, o cualquier otro acto de disposición que se haya realizado con anterioridad a la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco.

Por lo tanto, el adquirente que tenga alguna relación filial con el disponente, no tendrá buena fe en su adquisición, si este último transfirió el dominio del inmueble previamente a favor de otra persona. Es decir, se presume que el adquirente tiene conocimiento de la transferencia previa, por su relación filial con el transferente. En estos casos el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho⁵⁵.

Como podemos apreciar, la Corte Suprema viene adoptando diversos criterios para la aplicación de la buena fe en una operación inmobiliaria, los cuales son contradictorios. Estos criterios generan inseguridad jurídica y diversas consecuencias legales y económicas en nuestro sistema legal. Estas decisiones judiciales no permiten que nuestro sistema brinde reglas claras para la adquisición de derechos respecto de bienes inmuebles.

En el presente acápite únicamente realizamos una mención de los criterios estudiados para efectos de poder ilustrar la presencia de la buena fe en el artículo 2014° y en el sistema de transferencia, así como las posturas interpretativas que existe en la jurisprudencia. En el segundo capítulo de la presente tesis nos dedicaremos a estudiar a detalle todos estos criterios y las consecuencias legales y económicas que pueden ocasionar en nuestro sistema. Asimismo, en el tercer capítulo desarrollaremos nuestra posición personal sobre la interpretación de la buena fe inmobiliaria en nuestro sistema.

⁵⁵ Debemos precisar que en la presente tesis nos centramos en el análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

1.5. El artículo 2022° del Código Civil.-

La cuarta norma principal en el sistema de transferencia inmobiliario es el artículo 2022° del Código Civil⁵⁶. En el primer párrafo de esta norma se regula el supuesto de conflicto entre dos o más derechos reales. Ante esta situación, se prefiere a quién haya inscrito su derecho con anterioridad en el tiempo. Asimismo, en el segundo párrafo se regula el caso de contraposición entre dos derechos de diversa naturaleza. Para este caso, la norma dispone que serán aplicables las disposiciones del derecho común.

En las siguientes líneas, analizaremos los supuestos de hecho del artículo 2022°, así como sus alcances. Posteriormente, revisaremos su antecedente legislativo inmediato y la presencia de la buena fe en dicho dispositivo normativo. Cabe resaltar que sobre esta norma no ha habido una propuesta de modificación en el último Anteproyecto de Reforma del Código Civil, por tanto, no se realizará un desarrollo sobre este tema.

1.5.1. Los supuestos de hecho y sus alcances.-

La regulación del artículo 2022° tiene dos supuestos de hecho, los cuales se encuentran regulados por separado, en los dos párrafos de dicho dispositivo normativo. En el primer párrafo, se establece la solución legal para un conflicto entre derechos reales compatibles de acceder al Registro. Por ejemplo, el conflicto entre un derecho de propiedad y uno de usufructo. Por su parte, en el segundo párrafo se prevé la solución jurídica, ante un conflicto

⁵⁶ Todas las menciones que se hagan en adelante, respecto del artículo 2022°, se refieren a dicho dispositivo normativo del Código Civil.

entre dos derechos de diferente naturaleza. Por ejemplo, el caso de la propiedad no inscrita versus el embargo anotado.

Expresamente en el referido dispositivo normativo se indica:

“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 subrayado es agregado).

Como podemos observar, en la norma citada se distinguen dos supuestos de hecho distintos. El primer supuesto se encuentra en el primer párrafo y regula el conflicto entre derechos reales, dando prevalencia al derecho que se inscribió primero. Ahora bien, nosotros consideramos que este párrafo no regula el conflicto entre todos los derechos reales, sino sólo de aquellos que son compatibles de acceder al Registro. En otros términos, sólo los derechos que pueden coexistir, sin excluirse, en el sistema registral.

En esta línea, explicando el supuesto de hecho del primer párrafo del artículo 2022°, Jorge Avendaño y Francisco Avendaño indican:

“El supuesto de la norma es el de dos o más derechos reales compatibles que acceden, o pueden acceder, al registro. Se trata de derechos compatibles, porque ambos son susceptibles de inscribirse. Conforme al ‘principio de prioridad excluyente’ consagrado en el artículo X del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General

*de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, así sea de fecha anterior*⁵⁷ (el subrayado es agregado).

Nótese que el supuesto de hecho de la norma citada regula el conflicto entre dos derechos reales compatibles de acceder al Registro. El ejemplo clásico que utiliza la doctrina para explicarlo es el siguiente: un propietario constituye un usufructo a favor de una persona y luego vende el inmueble a otro sujeto. En caso el usufructo se inscriba primero, prevalece este derecho, independientemente de la fecha de su constitución (nacimiento del contrato). La prioridad legal del usufructo significa que el propietario deberá respetar este derecho⁵⁸.

Ahora bien, el segundo párrafo del artículo 2022° regula un conflicto distinto: entre dos derechos de diversa naturaleza. Un ejemplo clásico lo constituye el embargo anotado versus la propiedad no inscrita. El segundo párrafo únicamente señala que ante el conflicto de estos derechos, debe aplicarse las normas de derecho común. Como se puede apreciar, este dispositivo normativo no fija una regla clara, ante el supuesto de conflicto entre derechos de diversa naturaleza⁵⁹.

Sin perjuicio de ello, en el caso en concreto de la propiedad no inscrita versus el embargo anotado, la Corte Suprema de la República emitió un pronunciamiento a través del Séptimo Pleno Casatorio Civil. En este pleno se dispuso el siguiente precedente:

⁵⁷ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA. Óp. cit, pp. 81-82.

⁵⁸ Cf. Ídem, p. 82.

⁵⁹ Este tema de la propiedad no inscrita versus el embargo anotado ha generado una discusión intensa en la doctrina y jurisprudencia. No es objeto de la presente tesis analizar las diversas posiciones que se han desarrollado sobre este tema. Por este motivo, únicamente desarrollamos el precedente fijado por el Séptimo Pleno Casatorio Civil.

“En los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos, debe considerarse, de conformidad con lo dispuesto en la segunda parte del artículo 2022° del Código Civil, en concordancia con los artículos 949° y 1219° inciso 1° del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible al derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede acreditado mediante documento de fecha cierta más antigua que la inscripción del embargo respectivo”⁶⁰

(el subrayado es agregado).

Como se puede observar, el Pleno cerró el tema de discusión de la propiedad no inscrita versus el embargo anotado, dando prevalencia al derecho real, siempre y cuando tenga “fecha cierta”, anterior a la anotación del embargo en el Registro. Para llegar a esta conclusión, los magistrados de la Corte Suprema concluyeron que las normas de derecho común aplicables, son el artículo 949° y el inciso 1° del artículo 1219° del Código Civil⁶¹.

Ahora bien, la lista de documentos que tienen la calidad de fecha cierta la podemos encontrar en el artículo 245° del Código Procesal Civil, en donde se indica:

“Artículo 245.- Un documento privado adquiere fecha cierta y produce eficacia jurídica como tal en el proceso desde:

- 1. La muerte del otorgante;*
- 2. La presentación del documento ante funcionario público;*

⁶⁰ VII Pleno Casatorio Civil: Sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 3671-2014-LIMA, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 7 de diciembre de 2015.

⁶¹ En estas normas se indica lo siguiente:

“Artículo 949.- La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.

Artículo 1219.- Es efecto de las obligaciones autorizar al acreedor para lo siguiente:

1.- Emplear las medidas legales a fin de que el deudor le procure aquello a que está obligado [...]”.

3. La presentación del documento ante notario público, para que certifique la fecha o legalice las firmas;

4. La difusión a través de un medio público de fecha determinada o determinable; y

5. Otros casos análogos.

Excepcionalmente, el Juez puede considerar como fecha cierta la que haya sido determinada por medios técnicos que le produzcan convicción” (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar, el derecho real de propiedad no inscrito adquiere fecha cierta cuando se configura alguno de los supuestos regulados en la norma procesal. Un ejemplo se produce cuando la minuta que contiene el derecho de propiedad se eleva a escritura pública. Si la fecha del referido documento público que tiene fecha cierta, es anterior a la fecha de la anotación del embargo en el Registro, prevalecerá el derecho de propiedad, a pesar de no haber sido inscrito.

1.5.2. Antecedente normativo inmediato.-

La regulación del artículo 2022° no es una invención del legislador del Código Civil de 1984. Por el contrario, en el código precedente de 1936, ya existía una regulación parecida, en su artículo 1050°, el cual indicaba: *“Para oponer los derechos sobre inmuebles a quienes tienen también derecho sobre los mismos, es preciso que el derecho que se opone esté inscrito con anterioridad al de aquel a quien se opone” (el subrayado es agregado).*

Como podemos apreciar, la regla de privilegiar un derecho en razón de la antigüedad de su inscripción ya existía en el artículo 1050° del Código Civil de 1936. Sin embargo, en dicha

norma no se regulaban de manera separada los dos supuestos del artículo 2022° del Código vigente. Es decir, en la norma precedente no se distinguía entre el conflicto de derechos reales y la contraposición de derechos de diversa naturaleza.

En efecto, en el código de 1936 se establecía que ante el conflicto de derechos (sin importar su naturaleza), debía prevalecer aquel que se inscribió con anterioridad en el tiempo. En cambio, en el código vigente se fijan reglas distintas para el conflicto entre derechos reales y para la contraposición de titularidades de diversa naturaleza. Para el primer conflicto se tiene exactamente el mismo criterio del código de 1936, es decir prevalece el que se inscribió primero. Por su lado, para la controversia entre derechos de diversa naturaleza, se aplican las normas del derecho común.

Como señalamos previamente, uno de los casos de controversia entre derechos de diversa naturaleza es el conflicto entre el embargo anotado versus la propiedad no inscrita. Sobre el particular, la Corte Suprema de la República, ha dispuesto que la norma aplicable a este caso es el segundo párrafo del artículo 2022° y en función de esta norma, así como las reglas del derecho común estableció un precedente judicial.

La Corte Suprema de la República dispuso que las normas de derecho común aplicables a la controversia son el artículo 949° y el inciso 1° del artículo 1219° del Código Civil. Interpretando dichos dispositivos normativos, los magistrados concluyeron que deberá prevalecer la propiedad no inscrita sobre el embargo anotado, siempre y cuando, el derecho real de propiedad conste en documento de fecha cierta anterior a la inscripción del derecho personal antes referido.

1.5.3. La presencia de la buena fe en el artículo 2022° del Código Civil.-

En el artículo 2022° no existe una mención expresa de la buena fe para la regulación del referido dispositivo normativo. Sin perjuicio de ello, somos de la opinión que para efectos de la aplicación del primer párrafo de esta norma, es exigible la prioridad en la inscripción y la presencia de buena fe, entendida como una actuación honesta en la que el adquirente contrata confiando y creyendo en la legitimidad del título del transferente.

Sobre el particular, existe el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa del 12 de noviembre de 2018, en cuyo Tema N° 2 se debatió acerca de la presencia de la buena fe en el primer párrafo de la norma bajo análisis. El debate inició con el planteamiento de la siguiente pregunta:

“El primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, plantea el problema de la oponibilidad de derechos reales, haciendo prevalecer el derecho inscrito frente al derecho no inscrito; sin embargo, para resolver el conflicto, ¿es necesario para que prevalezca el derecho real del titular inscrito que tenga buena fe?, si éste requisito no está previsto en el artículo 2022° del Código Civil”⁶² (el subrayado es agregado).

Para dar respuesta a la pregunta formulada en el pleno se propusieron dos ponencias. En la primera se dispuso lo siguiente: *“Primera Ponencia: Para la oponibilidad del derecho real inscrito al amparo de lo previsto en el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, no basta tener el derecho real inscrito para prevalecer sobre el otro derecho inscrito, sino que*

⁶² Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa, de fecha 12 de noviembre de 2018.

debe analizarse si el titular inscrito actuó de buena fe cuando ésta ha sido cuestionada⁶³ (el subrayado es agregado).

El sustento para esta primera ponencia se basa en la protección que otorga el sistema registral en nuestro país. Según esta primera posición, el ordenamiento jurídico peruano protege a la persona que haya inscrito y que además haya actuado de buena fe. Sin la presencia de este código de conducta no puede brindarse protección registral al titular que inscribió primero su derecho⁶⁴.

Este requisito es indispensable en el principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014°. Asimismo, es esencial en la aplicación de la prevalencia del acreedor con derecho inscrito en la concurrencia de bienes inmuebles del artículo 1135°. En ambos casos se privilegia a la persona que cumple con todos los requisitos legales dentro de los cuales se encuentra la buena fe, entendida como la actuación honesta del adquirente que confía en la legitimidad del título del transferente. En otros términos, el sistema registral opta por la tutela de quien inscribe su titularidad actuando de buena fe.

En el primer párrafo del artículo 2022° se regula la solución legal para el conflicto entre dos derechos reales. Es decir, en este caso, el sistema registral privilegia a uno de los derechos reales inscritos sobre el mismo bien. De manera expresa, se indica que prevalece la titularidad de la persona que haya inscrito su derecho real con anterioridad en el tiempo. Sin embargo, esto no excluye a que el sistema registral, al igual que en los artículos 1135° y 2014° del Código Civil, requiera al adquirente una actuación ceñida a los cánones de la buena fe.

⁶³ Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa, de fecha 12 de noviembre de 2018.

⁶⁴ Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa, de fecha 12 de noviembre de 2018.

Desde una interpretación lógica y sistemática de la norma, podemos concluir que nuestro sistema registral busca proteger a la primera inscripción, siempre y cuando el titular del derecho inscrito, haya actuado de buena fe. De este modo, resulta coherente que en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° se requiera este código de conducta, en la actuación del titular privilegiado por el sistema, a pesar de no encontrarse expresamente exigido, en la redacción de dicho dispositivo normativo.

Opinión distinta se encuentra en la segunda ponencia, según la cual no se requiere la buena fe en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil. Expresamente, los magistrados que optan por la segunda postura indican: *“Segunda ponencia.- Para la oponibilidad del derecho real inscrito al amparo de lo previsto en el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil, sólo se requiere que el derecho real haya sido primeramente inscrito”*⁶⁵ (el subrayado es agregado).

El sustento de esta segunda posición se encuentra en la literalidad de la norma. Los magistrados sostienen que el artículo 2022° regula únicamente un criterio de prioridad, no siendo exigibles otros requisitos adicionales. Es decir, en base a una interpretación literal de la norma, en esta segunda postura se sostiene que no se pueden exigir requisitos no previstos expresamente por la propia ley⁶⁶.

En la votación final del Pleno Jurisdiccional bajo análisis, ganó la primera ponencia. Nos encontramos de acuerdo con esta posición, porque no podemos conformarnos con una

⁶⁵ Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa, de fecha 12 de noviembre de 2018.

⁶⁶ Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa, de fecha 12 de noviembre de 2018.

interpretación literal, en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil. Por el contrario, debe realizarse una lectura lógica y sistemática que nos permita identificar la razón de ser de la norma, en su correlación con los dispositivos normativos de todo el sistema de transferencia inmobiliario.

En efecto, somos de la opinión que el sistema registral da la prevalencia a la inscripción realizada de buena fe. Este criterio se utiliza en la regulación del principio de fe pública registral (artículo 2014°) y en la concurrencia de acreedores de un bien inmueble (artículo 1135°). En ambos casos, el sistema privilegia al titular que inscribe su derecho de buena fe y cumpliendo los demás requisitos legales. De esta forma, resulta coherente exigir este código de conducta, en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022°.

Asimismo, consideramos que los parámetros y criterios para la aplicación de la buena fe deben ser los mismos para esta norma, así como también para los artículos 1135°, 2014°. Es decir, somos de la opinión que debe existir una única buena fe para todo el sistema de transferencia de bienes inmuebles. No pueden utilizarse criterios distintos para las normas conformantes de dicho sistema. Los parámetros de aplicación deben ser uniformes⁶⁷.

⁶⁷ Tal como explicamos previamente, sobre estos criterios existen diversas posiciones en la doctrina y en la jurisprudencia. En esta tesis nos centramos en el análisis de las sentencias casatorias emitidas por la Corte Suprema, donde este órgano jurisdiccional emite sus opiniones sobre los parámetros de la buena fe. El detalle de estas casaciones lo podemos encontrar en el Anexo 1 de la presente tesis. Asimismo, en el segundo capítulo se realiza un análisis sobre estas resoluciones. Finalmente, en el tercer capítulo daremos nuestra opinión personal sobre cómo de entenderse y aplicarse la buena fe en nuestro sistema.

2. Dos casos emblemáticos.-

Previamente hemos podido identificar la presencia de la buena fe en las principales normas del sistema de transferencia inmobiliario. Apreciamos que este principio es indispensable para la aplicación de los artículos 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. Estas normas son utilizadas en la práctica judicial para la solución de dos casos emblemáticos que han generado diversas opiniones en la doctrina y en la jurisprudencia. Estos dos casos son la “doble venta inmobiliaria” y la “prescripción contra tábulas”.

En esta sección de la tesis explicaremos los dos casos antes aludidos y la importancia de la buena fe para una respuesta legal de los mismos. Para nuestro análisis, partiremos de dos situaciones hipotéticas que nos permitan entender el supuesto de hecho de ambos casos. Posteriormente, analizaremos la opinión doctrinaria y jurisprudencial sobre la solución legal para los mismos.

Finalmente, resaltaremos la importancia de la aplicación del principio de buena fe en ambos casos. Asimismo, analizaremos cómo el entendimiento heterogéneo sobre este principio rector, puede brindarnos soluciones contradictorias para un mismo supuesto de hecho. De esta forma, podremos apreciar la relevancia de tener un concepto claro y uniforme sobre la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles.

2.1. La Doble Venta Inmobiliaria.-

El primer caso emblemático que analizaremos es la doble venta inmobiliaria⁶⁸. Esta es la típica situación, en la cual una persona transfiere dos o más veces el mismo inmueble a personas distintas, generándose el problema sobre la titularidad dominical del bien. Es decir, respecto de quién es el legítimo propietario del inmueble transferido a varias personas. Para entender el supuesto de hecho partiremos del siguiente caso hipotético.

Imaginemos que en el año 2012 “A” es titular registral de un inmueble (en adelante, el “inmueble”). Posteriormente, vende dicho bien a “B”. Esta transferencia de dominio se produce a través de un contrato privado de compraventa del 14 de mayo de 2012, el cual no se eleva a escritura pública ni se inscribe en el Registro. Sin perjuicio de ello, “A” le entrega la posesión del inmueble a “B”.

Días después, “A” vende por segunda vez el inmueble. Esta segunda transferencia se realiza a favor de “C”, mediante contrato de compraventa del 18 de mayo de 2012, elevado a escritura pública el 20 de mayo de 2012, la cual no se inscribe en el Registro Público.

A pesar de haber vendido dos veces el mismo bien, “A” vuelve a transferir el inmueble por tercera vez. Esta transferencia se realiza a favor de “X”, a través de la escritura pública de compraventa del 25 de mayo de 2012, la cual se inscribe en el Registro el 1 de junio del mismo año⁶⁹.

⁶⁸ En la doctrina se conoce a la “doble venta inmobiliaria” como un supuesto en el cual, una persona transfiere dos o más veces el mismo inmueble a distintos sujetos. Pueden haber casos en los cuáles, en estricto, haya más de dos ventas e incluso casos en los cuales no necesariamente se haya transferido la propiedad del bien a través de un contrato de compraventa, sino mediante cualquier otro acto jurídico traslativo de dominio.

⁶⁹ Debemos precisar que para efectos del caso, “X” actuó de buena fe. Desconocía las transferencias previas a favor de “B” y “C”.

Como podemos apreciar, nos encontramos ante un caso, en el cual se han vendido varias veces el mismo bien a personas distintas. “B” cuenta con un contrato simple del 14 de mayo de 2012 y la posesión del bien. Por su lado, “C” tiene una escritura pública del 20 de mayo de 2012; y finalmente, “X” tiene titularidad inscrita desde el 1 de junio del mismo año.

Ante este problema surgen las siguientes preguntas: ¿Quién es el propietario del inmueble?, ¿A quién se le debe entregar la posesión del predio? ¿Cuál es la norma aplicable al caso? ¿Qué rol cumple la buena fe en la decisión sobre la titularidad del inmueble? En los siguientes párrafos daremos respuesta a las referidas preguntas. Determinaremos cuál es la norma aplicable a la presente controversia y la importancia de la buena fe en su solución.

2.1.1. La norma aplicable a la doble venta inmobiliaria.-

En la doctrina y jurisprudencia existen dos posiciones sobre la norma aplicable al supuesto de la doble venta inmobiliaria. La primera entiende que el dispositivo normativo aplicable es el primer párrafo del artículo 2022°. Por otro lado, en la segunda postura se sostiene que la respuesta legal a la controversia antes aludida, la otorga el artículo 1135°. Veamos estas dos posiciones por separado, así como nuestra postura personal.

a) La posición del primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil.-

En la primera posición doctrinaria se opina que la norma aplicable para el caso de la doble venta inmobiliaria es el primer párrafo del artículo 2022°. Uno de los autores que sigue esta posición es el profesor Gilberto Mendoza, quien analizando un caso de doble venta

inmobiliaria resuelto por la Corte Suprema de la República, en la Casación N° 3464-2013 Lima Norte, indica lo siguiente:

“La discusión entonces sería entre aplicar el artículo 1135 o el 2022. Téngase en cuenta que el primero aborda la necesidad de la aplicación de la buena fe y el segundo la omite, dándole prevalencia a la inscripción.

Si no hubiera existido ninguna patología en la estructura de los negocios, considero que en este caso debería aplicarse el artículo 2022, dado que se sobreentiende del caso que ya hubo entrega, por lo que no nos encontramos en el ámbito de a quién se debe entregar el bien, sino si el derecho inscrito prevalece sobre un derecho no inscrito. Sin embargo, en el caso en concreto considero que hay indicios suficientes para esbozar un supuesto de simulación, ya sea absoluta o relativa, y en ambos casos se tutela al demandante Jorge Vicente Chávez Guillergua, dado que si la transferencia a los demandados fue nula o ineficaz, el registro no convalida por lo que debe prevalecer su derecho de propiedad”⁷⁰ (el subrayado es agregado).

Como se puede verificar, el profesor citado, sostiene que en el caso comentado existen indicios suficientes que permiten esbozar un supuesto de simulación en el negocio jurídico de uno de los adquirentes en la doble venta. Por lo tanto, en el caso en concreto debe prevalecer el derecho del acreedor cuyo acto jurídico adquisitivo no adolece de una causal de simulación absoluta o relativa.

⁷⁰ MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto. “Doble venta u oponibilidad”. *Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho*. Lima, 2016, número 77, 2016, p. 419.

Sin perjuicio de ello, el profesor Mendoza indica que si no hubiera ninguna causal de invalidez o ineficacia en los negocios jurídicos y se hubiera entregado la posesión del inmueble a uno de los acreedores, la norma aplicable sería el primer párrafo del artículo 2022°. El referido profesor sostiene que la aplicación de esta norma permite determinar el derecho de propiedad prevaleciente en la doble venta inmobiliaria, en función de la anterioridad en la inscripción.

De esta forma, entendemos que el referido profesor sigue la tesis “obligacionista” del artículo 1135°, según la cual esta norma regula una obligación de dar y no un supuesto de adquisición inmobiliaria. Así, resulta necesaria la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° para un supuesto de doble venta inmobiliaria. No podría aplicar el artículo 1135° al no regular un evento extraordinario de adquisición inmobiliaria.

Ahora bien, aplicando esta primera postura al caso planteado en el numeral 2.1 precedente llegamos a las siguientes conclusiones:

- i) En aplicación del primer párrafo del artículo 2022°, el propietario del inmueble sería “X”, quién es el único acreedor que inscribió su adquisición el 1 de junio de 2012. Su titularidad prevalece frente a la escritura pública de “C” del 20 de mayo de 2012 y frente al contrato simple de “B” de fecha 14 de mayo de 2012⁷¹.

⁷¹ Debemos precisar que nuestra postura es que, incluso en la aplicación del artículo 2022° es exigible el requisito de buena fe. Dependiendo la concepción de buena fe que se adopte, la respuesta del caso sería distinta. Es decir, dependiendo si se adopta una posición netamente registral de la buena fe o por el contrario se adopta una postura extraregstral. Dicho análisis se realiza en el tercer capítulo. En esta sección de la tesis, únicamente, explicamos la aplicación del artículo 2022° a la doble venta inmobiliaria, de acuerdo a la posición obligacionista del artículo 1135°.

- ii) En esta línea de pensamiento, a partir del 1 de julio de 2004 (fecha de inscripción de la titularidad de “X”), “B”, quién venía ejerciendo la posesión del inmueble en virtud de su contrato adquisitivo de propiedad, se convierte en un poseedor precario. De esta forma, “X” quien tiene el mejor derecho de propiedad puede demandar en la vía judicial la restitución de la posesión del predio.

Como podemos apreciar, aplicando esta primera postura prevalece el derecho del titular inscrito frente a las titularidades no inscritas. De esta forma, bajo este criterio no se entiende que el primer párrafo del artículo 2022° aplica únicamente para derechos compatibles de acceder al Registro. Por lo tanto, es factible aplicar este dispositivo normativo cuando existe un conflicto entre dos o más derechos de propiedad.

- b) La posición del artículo 1135° del Código Civil.-

De acuerdo a esta segunda postura, el dispositivo normativo aplicable a la doble venta inmobiliaria es el artículo 1135°. Es decir, en esta segunda posición se adopta la tesis realista explicada en el literal a) del numeral 1.3.1. del presente capítulo.

Sobre el particular, los profesores Jorge Avendaño y Francisco Avendaño indican:

“El artículo 1135° del Código Civil dice que 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. En este último caso, se prefiere al título que conste en documento de fecha cierta más antigua. Esta norma, ubicada en

el Libro de Obligaciones del Código Civil, se aplica a la transferencia de propiedad de bienes inmuebles, incluso si el bien ha sido entregado.

El supuesto es el de la persona que vende su inmueble dos veces. Con la primera venta transfirió la propiedad del bien. Por consiguiente, cuando vende por segunda vez ya no era propietario del bien. Sin embargo, si el segundo adquirente tiene buena fe e inscribe su adquisición, queda amparado y es el propietario del bien. La adquisición del segundo comprador se produce con la inscripción en los Registros Públicos.

En el caso de doble venta, el segundo adquirente que inscribe adquiere de quien no es propietario. En este sentido, el artículo 1135° equivale de alguna manera al 948° del Código Civil, relativo a los muebles. Ambas son adquisiciones a non domino⁷² (el subrayado es agregado).

Como podemos observar, según los profesores Avendaño, la norma aplicable para el supuesto de la doble venta inmobiliaria es el artículo 1135°. Este dispositivo normativo regula un supuesto excepcional para la adquisición de dominio inmobiliario, la cual opera por mandato de la ley, respetándose el orden de prelación establecido por la propia norma. Este orden de preferencia es el siguiente:

- i) Se prefiere al acreedor de buena fe cuyo título ha sido primeramente inscrito.
- ii) Si no hay inscripción, se privilegia al acreedor cuyo título sea de fecha cierta anterior.
- iii) Si no hay inscripción y ninguno de los títulos tiene fecha cierta, se tutela a quien ostenta un documento simple de fecha más antigua.

⁷² AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA. Óp. cit, p. 79.

Bajo la interpretación de los profesores Avendaño, el orden de prelación detallado previamente, nos permite determinar al legítimo propietario del inmueble. El acreedor que inscribe su titularidad se convierte en el dueño del bien, a partir de la fecha de la inscripción. Si nadie hubiera inscrito su derecho, el propietario será aquel que tenga un documento de fecha cierta más antigua, desde la fecha del documento público. Finalmente, si nadie tuviera documento de fecha cierta se privilegia al acreedor con documento simple más antiguo, quien será propietario desde la fecha de dicho documento.

De esta forma, aplicando esta postura al caso planteado en el numeral 2.1, llegamos a las siguientes conclusiones.

- i) En aplicación del artículo 1135°, el propietario del inmueble sería “X” quién es el único acreedor que inscribió su derecho de propiedad en el Registro, el 1 de junio de 2012. Su titularidad prevalece frente a la escritura pública de “C” de fecha 20 de mayo de 2012 y frente al contrato simple de “B” del 14 de mayo de 2012⁷³.
- ii) A partir del 1 de junio de 2012 (fecha de inscripción de la titularidad de “X”), “B” quién venía ejerciendo la posesión del inmueble en virtud de su contrato adquisitivo, se convierte en un poseedor precario. De esta forma, “X” quien adquiere el domino por mandato de la ley, puede demandar en la vía judicial la restitución de la posesión del predio.

⁷³ Debemos precisar que en el presente caso se toma como premisa que “X” actuó de buena fe. Sin perjuicio de ello, tal como indicamos previamente, dependiendo de la postura interpretativa de la buena fe que se adopte, la solución del caso puede variar. El análisis de las posturas interpretativas del referido código de conducta, se realizaron en el tercer capítulo.

iii) Aplicando el primer párrafo del artículo 2022° o el artículo 1135° al caso bajo análisis se llega al mismo resultado: el propietario del inmueble es “X”.

Como podemos apreciar, aplicando el artículo 1135° del Código Civil, el propietario del inmueble sería “X”, toda vez que es el único que inscribió su titularidad en el Registro Público. Por lo tanto, su derecho prevalece frente a los demás acreedores, quienes tienen un documento de fecha cierta y un documento simple. Nótese que “X” es privilegiado por el sistema, a pesar de haber adquirido de un *non domino*. La razón es que el ordenamiento jurídico premia su diligencia de inscribir su derecho y hacerlo oponible frente a terceros, así como su actuación honesta dentro los cánones de la buena fe.

c) Nuestra posición personal y la solución al caso planteado.-

Consideramos que la norma aplicable para la doble venta inmobiliaria es el artículo 1135° del Código Civil. Nuestra posición es que esta norma produce efectos reales y obligacionales dependiendo de la situación fáctica en donde se aplique. Cuando nos encontramos frente a un supuesto de doble venta inmobiliaria, dicha norma emana efectos dominicales para determinar al legítimo propietario del bien.

En las siguientes líneas, explicaremos los supuestos donde este dispositivo normativo emana sus efectos reales y obligacionales. Estos casos nos permiten apreciar que el artículo 1135° puede producir ambos efectos dependiendo del supuesto de hecho al cual se aplique. Una vez explicados los casos mencionados, plantaremos nuestra solución para el caso detallado en el numeral 2.1 del presente capítulo.

c.1) Los efectos reales y obligacionales del artículo 1135°.-

Existen supuestos de hecho en los cuales el artículo 1135° desplegará efectos reales, así como también situaciones en los cuáles producirá únicamente efectos obligacionales. Veamos los siguientes ejemplos.

Ejemplo 1: usufructo versus usufructo.-

Imaginemos el siguiente caso hipotético. Una persona es propietaria de un inmueble. En ejercicio de los atributos del dominio, otorga derechos de usufructo a favor de dos personas, en fechas distintas. El primer contrato de usufructo no se eleva a escritura pública, ni se inscribe en el Registro. Caso contrario, el segundo acto jurídico sí se eleva a escritura pública y se inscribe en el Registro.

Como se ve, existen dos acreedores a quienes el mismo deudor se obligó a entregar el bien, para efectos de que ejerzan sus respectivos derechos de usufructo. A primera vista, pareciera que la norma aplicable al caso sería el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil. Sin embargo, somos de la opinión que esta norma no aplica en este caso, porque dos derechos de usufructo son incompatibles de acceder al Registro⁷⁴.

⁷⁴ Tal como explicamos en el numeral 1.5.1 de este capítulo, el primer párrafo del artículo 2022° está pensado para el conflicto entre dos derechos reales compatibles de acceder al Registro. Por ejemplo, para el conflicto entre el derecho de propiedad con el derecho de usufructo. Ambos derechos reales pueden coexistir en el Registro, a diferencia por ejemplo de dos derechos de propiedad. En este último caso, no aplica este dispositivo normativo, porque conforme al 'principio de prioridad excluyente' consagrado en el artículo X del Título Preliminar del Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN, no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, así sea de fecha anterior. De esta forma, consideramos que para el conflicto entre los derechos incompatibles (como por ejemplo propiedad versus propiedad), aplica el artículo 1135°. Véase: AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA. *Colección lo esencial del Derecho 1: Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2017, pp. 81-82.

Recordemos que el supuesto de la primera parte del artículo 2022° se produce cuando hay un conflicto entre dos derechos reales que son susceptibles de coexistir en el Registro. Es decir, entre derechos compatibles. El ejemplo clásico se da cuando una persona otorga un derecho de usufructo, el cual se inscribe en el Registro, y posteriormente la misma persona vende el mismo bien, transferencia que se inscribe con posterioridad al usufructo. Ambos derechos reales son compatibles de acceder al Registro y deberá primar el que se inscribió primero. De este modo, en este último caso primará el usufructo.

Dos derechos de usufructo no pueden coexistir en el Registro, porque son incompatibles. Personas distintas no pueden tener derechos de usufructo sobre el mismo bien a la vez. El Registro no puede publicitar dos actos incompatibles como los señalados. Por tanto, no es aplicable el primer párrafo del artículo 2022°. En este caso la norma aplicable es el artículo 1135°. En aplicación de este dispositivo normativo, deberá prevalecer el derecho de quién inscribió de buena fe su derecho real. Es decir, el usufructuario que inscribió de manera primigenia tendrá el privilegio para la entrega del bien (efecto obligacional), y para ejercer el derecho de usufructo (efecto real).

Nótese que en el supuesto planteado, el artículo 1135° produce efectos reales y obligacionales. Ambos efectos no son excluyentes entre sí. Por el contrario, son complementarios. Únicamente con la entrega del bien (consecuencia obligacional), el usufructuario podrá ejercer su derecho real (consecuencia real).

Ejemplo 2: propiedad versus arrendamiento.-

Pensemos un segundo caso, en el cual “A” en calidad de propietario de un inmueble, celebra un contrato de arrendamiento con “B”, quien inscribe su adquisición en el Registro, pero no recibe la posesión del predio. Posteriormente, “A” vende el mismo inmueble a favor de “C”, quién inscribe su derecho en el Registro, pero tampoco toma posesión del inmueble.

“B” y “C” requieren la entrega de la posesión del predio. “B” para efectos de usar el bien en virtud del arrendamiento y “C”, para ejercer dominio respecto del bien ¿A quién se debe entregar el inmueble? ¿Cuál es la norma aplicable?

Consideramos que el inmueble debe ser entregado a “B”, porque su derecho es de público conocimiento, así como es oponible frente a terceros (incluyendo a “C”), al haberse inscrito primero. Es decir, “C” tenía conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento, cuando adquirió el dominio del predio⁷⁵. Por lo tanto, se encuentra obligado a respetar el arrendamiento publicitado por el Registro.

En el caso bajo análisis, el derecho a la entrega proviene de los efectos propios del contrato de arrendamiento, el cual fue celebrado e inscrito con anterioridad a la venta. En este caso, no aplica el artículo 1135°, a pesar de que existan dos acreedores a quién el mismo deudor se obligó a entregar el bien. El arrendatario tendrá derecho a la entrega del bien, como consecuencia del contrato de arrendamiento y su inscripción en el Registro. No por el régimen de prelación dispuesto por la norma bajo análisis.

⁷⁵ Toda la información registral se presume conocida por todos de conformidad con el artículo 2012° del Código Civil, cuyo texto indica: *“Se presume sin admitirse prueba en contrario que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”*.

Distinto es el caso, si primero se transfiere la propiedad y luego se arrienda el inmueble. Imaginemos que “A” es propietario de un inmueble y lo vende a “B”, a través de una escritura pública, la cual no se inscribe en el Registro. Tiempo después, “A” otorga el predio en arrendamiento a favor de “C”, quién inscribe su titularidad.

En este caso existen dos acreedores a quién el mismo deudor se obligó a entregar el bien. “B” en calidad de propietario y “C” en calidad de arrendatario. ¿Cuál de los dos derechos debe prevalecer? ¿Qué dispositivo normativo aplica al caso?

Respecto a la primera pregunta, debe prevalecer el arrendamiento y respondiendo a la segunda, aplica el artículo 1135°. En la primera venta se transfirió el dominio (artículo 949°). Cuando posteriormente se arrienda el inmueble, el arrendador ya no era propietario, por lo tanto el contrato de arrendamiento no produce efectos jurídicos.

De este modo, nos encontramos ante la controversia entre dos sujetos. El adquirente del dominio quién no inscribió su derecho, pero adquirió propiedad en función del artículo 949° y el arrendatario, quién no tenía forma de conocer la venta previa y que para asegurar su derecho y hacerlo oponible frente a terceros lo inscribió en el Registro.

En este caso, el conflicto jurídico lo resuelve el artículo 1135°. Ante esta situación, dicha norma genera únicamente efectos obligacionales. El arrendatario se verá privilegiado y tendrá el derecho a la entrega del bien, porque inscribió de buena fe su titularidad con anterioridad a la venta. La obligación de entrega nace por mandato de la ley y no del contrato de arrendamiento. En otros términos, la fuente de la obligación es legal, no contractual.

Como podemos apreciar, en este último ejemplo, el artículo 1135° produce solamente efectos obligacionales (entrega del bien). El arrendamiento tiene una naturaleza obligacional, no es un derecho real que produzca la transferencia de dominio.

Ejemplo 3: propiedad versus propiedad.-

Imaginemos un caso en el que “A” es propietario de un inmueble, el cual lo vende a favor de “B”. Esta transferencia de dominio se efectúa a través de un contrato simple. Tiempo después, “A” vende el mismo predio a favor de “C”, quien formaliza su derecho por medio de una escritura pública. Posteriormente, “A” vende por tercera vez el mismo inmueble, esta vez a favor de “X”, quien inscribe de buena fe su derecho en el Registro. Nótese que en el caso hay tres titulares que reclaman el dominio del bien. ¿Quién tiene el mejor derecho de propiedad? ¿Cuál es la norma aplicable al caso?

Consideramos que el legítimo propietario es “X”. Su derecho debe prevalecer en aplicación del artículo 1135°, porque inscribió su titularidad con anterioridad a los demás acreedores. Es decir, esta norma despliega efectos de naturaleza real. Es en una regla excepcional de transferencia de dominio inmobiliario. El sistema privilegia a “X”, a pesar de haber adquirido de un *non domino*, porque actuó diligentemente e inscribió su titularidad, así como actuó bajo los cánones de la buena fe⁷⁶.

⁷⁶ Somos de la opinión que ante este conflicto no aplica el primer párrafo del artículo 2022°, porque esta norma está pensada únicamente para la controversia entre derechos reales compatibles de acceder al Registro. En el caso citado, el conflicto es entre dos derechos de propiedad que no pueden coexistir en el Registro. Son incompatibles. Por lo tanto, no es aplicable el primer párrafo del artículo 2022°, sino el artículo 1135°.

En efecto, aplicando la regla general de transferencia de propiedad (artículo 949°), se podría concluir que en la primera venta a favor “B” se produjo con la sola obligación de enajenar, por lo tanto las siguientes transferencias serían ineficaces al derivar de un *non domino*. Sin embargo, el artículo 1135° regula un supuesto excepcional de transferencia de dominio inmobiliario, en virtud del cual, por mandato de la ley el acreedor que inscribe primero su derecho, adquiere la propiedad del inmueble al momento de la inscripción.

En suma, hemos podido apreciar que el artículo bajo análisis puede producir efectos reales (transferencia de dominio), pero también obligacionales dependiendo de cada caso en concreto. Una vez verificada esta premisa, a continuación daremos la solución legal al caso planteado en el numeral 2.1 de la presente tesis.

c.2) Solución al caso planteado.-

Tal como hemos explicado previamente, somos de la opinión que el artículo 1135° puede producir efectos reales y obligacionales, dependiendo del caso al cual se aplique. En un caso de concurrencia de acreedores, donde se reclama la obligación de dar en “propiedad” el bien (doble venta inmobiliaria), el 1135° regula un supuesto excepcional de transferencia de propiedad.

Bajo esta línea de razonamiento y resolviendo el caso planteado en el numeral 2.1, concluimos que el dominio del inmueble le pertenece a “X”, porque inscribió de buena fe su derecho de propiedad en el Registro, a diferencia de “C” quien tiene una escritura pública y “B” que tiene un contrato simple. “X” adquiere en el momento en que inscribe su derecho

en razón del orden prelación dispuesto por el artículo 1135°. Es decir, nos encontramos ante una adquisición de propiedad inmobiliaria por mandato de la ley.

Ahora bien, para que “X” sea el legítimo propietario del Inmueble, además de haber inscrito su titularidad, actuó de buena fe. Este último es un requisito fundamental para que se configure el supuesto de adquisición inmobiliaria regulada por la norma bajo análisis. En las siguientes líneas, explicaremos la importancia de este principio en la solución legal para la doble venta inmobiliaria.

2.1.2. La importancia de la buena fe en la doble venta inmobiliaria.-

En el acápite anterior hemos analizado cual es el dispositivo normativo aplicable para la doble venta inmobiliaria. Al respecto, hemos podido apreciar que existen dos posiciones. Según la primera, la norma aplicable es el primer párrafo del artículo 2022°. Por su lado, de acuerdo a la segunda postura el dispositivo normativo aplicable es el artículo 1135°.

Sobre el particular, somos de la opinión que aplica la segunda norma, en cuyo texto se requiere expresamente la actuación de buena fe por parte del acreedor que se convertirá en propietario como consecuencia de la aplicación de dicho dispositivo normativo. Este principio rector es indispensable para la aplicación del artículo 1135°. Sin perjuicio de ello, incluso si la norma aplicable fuera el primer párrafo del artículo 2022°, también se requerirá la presencia de buena fe en la operación inmobiliaria, tal como explicamos en el numeral 1.4.2 precedente⁷⁷.

⁷⁷ Somos de la opinión que para la aplicación del primer párrafo del artículo 2022° se debe requerir la buena fe en la actuación del titular, cuyo derecho se verá privilegiado con la aplicación de dicha norma. Es decir, compartimos la

Ahora bien, ante esta situación cabe realizarnos las siguientes preguntas. ¿Qué debemos entender por buena fe? ¿Cuáles son los alcances de la buena fe en una operación inmobiliaria? ¿Qué entiende por buena fe la doctrina y la jurisprudencia?

La buena fe es un principio general del derecho según el cual el adquirente debe actuar de manera honesta en la operación inmobiliaria. Es decir, debe tener la plena confianza de estar contratando con el legítimo propietario. Únicamente si el adquirente actuó bajo los cánones de este principio será protegido por nuestro ordenamiento jurídico a través del artículo 1135° en el caso que venimos analizando.

Como indicamos previamente, la norma antes referida regula un supuesto extraordinario de adquisición inmobiliaria. El acreedor ubicado en un mejor lugar dentro del orden de prelación será privilegiado a pesar de adquirir de un *non domino*. Normalmente, las normas del derecho común nos llevarían a concluir que nadie puede adquirir un derecho de alguien que no es el titular del mismo. Sin embargo, el artículo 1135° es una excepción a esta regla general del derecho común.

Ante un escenario como el planteado, resulta imperante que se exija al acreedor privilegiado una actuación honesta, bajo los cánones de la buena fe. Es decir, este acreedor deberá tener la plena confianza de que adquiere de un legítimo propietario y no de un *non domino* como en la realidad sucede. El sistema premia esta actuación honesta, así como su diligencia de

decisión del Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa, el cual explicamos en el numeral 1.4.2 del presente capítulo.

haber inscrito su titularidad, en su defecto haber obtenido un documento de fecha cierta o uno simple con anterioridad en el tiempo.

En este orden de ideas, es innegable que la buena fe tiene un rol fundamental en la solución legal del supuesto de doble venta inmobiliaria. En este caso, se privilegiará al acreedor que de buena fe inscribió su derecho. En defecto de inscripción, a quién de buena fe obtuvo un documento de fecha cierta anterior. Y en defecto de documento público, al acreedor que de buena fe obtuvo un documento simple más antiguo. La presencia del principio antes aludido es determinante para elegir al legítimo propietario en un caso de doble venta inmobiliaria. Es decir, se deberá analizar si el acreedor privilegiado actuó honestamente, confiando en que contrató con el legítimo propietario.

Ahora bien, en la doctrina y en la jurisprudencia existen diversas posiciones sobre los alcances de la buena fe en una operación inmobiliaria. Algunos consideran que para tener este principio basta una situación espiritual en la que se cree contratar con el legítimo dueño (buena fe desconocimiento). Sin embargo, otros consideran que la buena fe exige actos de diligencia como la inspección posesoria del bien materia de adquisición para corroborar si el titular registral coincide con el ocupante del bien (buena fe diligencia).

El análisis de estas posiciones en la jurisprudencia de la Corte Suprema es el objeto principal de estudio en la presente tesis, el cual será desarrollado y explicado en el segundo capítulo. Asimismo, en el tercero daremos nuestra opinión interpretativa sobre la buena fe. En esta primera parte de la investigación, hemos analizado el caso de la venta inmobiliaria únicamente para poder demostrar que la buena fe tiene un rol determinante en la solución

de este supuesto emblemático. Como hemos visto previamente, la norma aplicable es el artículo 1135° y para la aplicación de este dispositivo el principio de buena fe es esencial.

2.2. La prescripción contra tábulas.-

El segundo caso emblemático que hemos decidido analizar en la presente investigación, es la prescripción contra tábulas. Este caso centenario ha sido materia de debate desde hace muchos años en la doctrina y jurisprudencia nacional. Hemos decidido analizarlo, porque al igual que el caso de la doble venta, nos permite apreciar la importancia de la buena fe del sistema de transferencia y la necesidad de tener un concepto claro sobre este principio rector del sistema.

Para el desarrollo y análisis de esta sección de la tesis, partiremos explicando el supuesto de hecho de la prescripción contra tábulas a través de un caso hipotético. Posteriormente, analizaremos la naturaleza jurídica y la legislación que regula a las instituciones involucradas en la problemática. Es decir, nos ocuparemos de la prescripción adquisitiva de bienes inmuebles (artículo 950° del Código Civil) y el principio de fe pública registral (artículo 2014° del Código Civil).

Una vez que hayamos entendido los aspectos principales de los institutos antes referidos, nos ocuparemos de analizar el supuesto de hecho de la prescripción contra tábulas. Para ello, analizaremos la posición en la doctrina y la jurisprudencia sobre esta problemática. Finalmente, desarrollaremos la importancia de la buena fe en este caso emblemático⁷⁸.

⁷⁸ Debemos precisar que el estudio específico del supuesto de hecho de la prescripción contra tábulas no es el objetivo principal de la presente tesis. El análisis de este caso tiene como finalidad únicamente explicar la importancia del principio de buena fe en este conflicto. De este modo, para efectos de nuestra explicación de la posición a favor del

2.2.1. El supuesto de hecho explicado en un caso hipotético.-

“A” es titular registral de un inmueble ubicado en Lima, el cual se encuentra inscrito en el Registro (en adelante, el “inmueble”). El referido inmueble se encuentra en posesión de “B” desde hace más de 10 años de manera continua, pacífica, pública y como propietario. En este sentido, “B” considera que es el propietario del inmueble, porque adquirió el dominio del mismo por prescripción adquisitiva, cumpliendo todos los requisitos establecidos por el artículo 950° del Código Civil.

En la medida que “A” es el titular registral y considera ser el legítimo propietario decide transferir la propiedad del inmueble. De este modo, vende dicho bien a favor de “C”, quien inscribe su adquisición en el Registro. En este contexto, “C” sostiene que es el legítimo dueño del bien, porque compró confiando en la información registral y cumpliendo todos los requisitos exigidos por el artículo 2014° del Código Civil⁷⁹.

Como podemos apreciar, existe un conflicto sobre la titularidad del inmueble. Por un lado, “B” señala ser el legítimo dueño, al haber adquirido el bien por prescripción adquisitiva de dominio, cumpliendo todos los requisitos del artículo 950° del Código Civil. Por otro lado, “C” alega ser el legítimo propietario del mismo predio, al haber adquirido su titularidad,

prescribiente y del adquirente registral, analizaremos los argumentos centrales de la doctrina y jurisprudencia sobre la usucapación contra tábulas. Sin perjuicio de ello, debemos precisar que este caso ha sido materia de debate por muchos años y no existen posiciones uniformes sobre la problemática. Existe abundante doctrina y jurisprudencia que ha abordado este problema, estableciéndose diferentes posibilidades de solución. Este tema alcanza una complejidad que debe ser abordada, en el ámbito académico mediante un trabajo de investigación que se ocupe únicamente del análisis de este supuesto de hecho y en el ámbito jurisdiccional a través de un Pleno Casatorio Civil.

⁷⁹ Nótese que en el caso planteado “C” alega haber adquirido el dominio del inmueble en virtud del principio de fe pública registral, a pesar de no ser un tercero en sentido estricto (véase el literal a del numeral 1.4.1 precedente). Sin perjuicio de ello, debemos resaltar que un sector de la doctrina y la jurisprudencia opina que el artículo 2014° no aplica únicamente para casos en los que existe un tercero en sentido estricto, sino también es aplicable para el supuesto de la prescripción contra tábulas. Bajo esta lógica, “C” cumple con todos los requisitos del artículo 2014° Código Civil. Véase la primera ponencia del Pleno Jurisdiccional Distrital de Talara del 11 de agosto de 2012.

confiando en la información publicitada por el Registro y cumpliendo todas las exigencias del artículo 2014°. A este conflicto se le denomina “prescripción contra tábulas”.

2.2.2. Las instituciones jurídicas involucradas en la problemática.-

Las instituciones jurídicas involucradas en la controversia de la usucapión contra tábulas son la prescripción adquisitiva de dominio o usucapión de bien inmueble y el principio de fe pública registral. En las siguientes líneas, nos ocuparemos de analizar la naturaleza jurídica y la legislación que regula y establece los requisitos para la configuración del supuesto de hecho de las instituciones antes referidas.

2.2.2.1. La prescripción adquisitiva de dominio de bien inmueble.-

a) Naturaleza jurídica de la prescripción inmobiliaria y los inmuebles objeto de prescripción.-

La prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble se encuentra regulada en el artículo 950° del Código Civil⁸⁰, en el cual se establece lo siguiente: “Artículo 950.- La propiedad inmueble se adquiere por prescripción mediante la posesión continua, pacífica y pública como propietario durante diez años. Se adquiere a los cinco años cuando median justo título y buena fe” (el subrayado es agregado).

⁸⁰ Todas las menciones que se hagan en adelante, respecto del artículo 950°, se refieren a dicho dispositivo normativo del Código Civil.

Precisamente porque el derecho del adquirente no depende de uno anterior, se requiere la posesión y el transcurso del tiempo⁸⁴ (el subrayado es agregado).

En esta línea, el profesor Gunther Gonzáles Barrón enseña: “[...] Por tal razón, la prescripción adquisitiva, o usucapión, es el medio de convertirse en propietario por efecto de una posesión autónoma y sin dependencia de otro, que se extiende por un largo periodo de tiempo, y siempre que el anterior titular no muestre una voluntad formal de contradicción”⁸⁵ (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar, el derecho de propiedad adquirido por el prescribiente no deriva de nadie. En realidad adquiere el dominio del inmueble exclusivamente por su accionar, por ello, es una adquisición originaria. El prescribiente debe poseer el bien cumpliendo el plazo y los demás requisitos establecidos por el artículo 950° para efectos de adquirir el dominio del inmueble. El sistema privilegia la explotación del predio y el accionar del prescribiente.

Ahora bien, no todo bien es susceptible de ser adquirido por usucapión. Por ejemplo, los bienes de dominio público del Estado son imprescriptibles conforme al artículo 73° de la Constitución⁸⁶. De manera similar, los bienes de dominio privado del Estado de acuerdo al artículo 2° de la Ley N° 29618⁸⁷, también son imprescriptibles⁸⁸. En esta misma línea, los

⁸⁴ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA. Óp. cit, p. 85.

⁸⁵ GONZALES BARRÓN, Gunther. *LA USUCAPIÓN: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Cuarta Edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2017, p. 23.

⁸⁶ “Artículo 73.- Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico” (el subrayado es agregado).

⁸⁷ “Artículo 2°.- Declárese la imprescriptibilidad de los bienes inmuebles de dominio privado estatal” (el subrayado es agregado).

⁸⁸ La definición de los bienes de dominio público y privado del Estado se encuentra en el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en cuyos literales a) y b) del artículo 2.2 se indica:

“2.2.- *Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:*

a) *Bienes de dominio público: Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a*

bienes de propiedad de comunidades campesinas y nativas tampoco pueden adquirirse por prescripción, conforme al artículo 89° de la Constitución⁸⁹.

Respecto de estas consideraciones constitucionales y legales de imprescriptibilidad, en la doctrina existe una discusión respecto de la constitucionalidad de la Ley N° 29618 que declara la imprescriptibilidad de los bienes de dominio privado del Estado. El artículo 73° de la Constitución indica que los bienes de dominio público del Estado son imprescriptibles, *contrario sensu*, los bienes de dominio privado del Estado se pueden prescribir. Por lo tanto, se podría concluir que la Ley N° 29618 es inconstitucional.

Sobre el particular, el profesor Francisco Avendaño anota: *“Como se ha dicho, el artículo 73° de la Constitución dice que los bienes de dominio público del Estado son imprescriptibles. En consecuencia, los bienes de dominio privado si son prescriptibles”*⁹⁰ (el subrayado es agregado). Nótese, que para el referido autor podría llegarse a una interpretación del artículo 73° de la Constitución que permita concluir que la Ley N° 29618 es inconstitucional⁹¹.

una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.

b) Bienes de dominio privado del Estado.- Aquellos bienes estatales que siendo de propiedad del Estado o de alguna entidad, no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales sus titulares ejercen el derecho de propiedad con todos sus atributos” (el subrayado es agregado).

⁸⁹ “Artículo 89.- Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas.

Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior. El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas y Nativas” (el subrayado es agregado).

⁹⁰ AVENDAÑO, Francisco. “Bienes de dominio privado del Estado¿ imprescriptibles?”. *Ius et Veritas* (Ius360.com). Lima, 25 de noviembre de 2014. Consulta: 20 de mayo de 2018. <<http://ius360.com/jornadas/jornada-por-los-30-anos-del-codigo-civil/bienes-de-dominio-privado-del-estado-imprescriptibles/>>

⁹¹ Debemos precisar que el Tribunal Constitucional emitió una opinión distinta al profesor citado, en la sentencia del Exp. N° 0014-2015-PI/TC del 10 de setiembre de 2019, a través de la cual declaró infundada una demanda de inconstitucionalidad de la Ley N° 29618. De acuerdo al referido tribunal, la declaración de imprescriptibilidad de la Ley N° 29618 no contraviene el artículo 73° de la Constitución. El análisis de este tema excede los objetivos de la presente investigación. De este modo, únicamente señalamos que existe un pronunciamiento del Tribunal Constitucional que reafirma la constitucionalidad de la Ley N° 29618. Así, podemos afirmar que hoy en día en el Perú, los bienes de dominio privado del Estado son imprescriptibles.

Sin perjuicio de las críticas que pueden existir a la Ley N° 29618, es innegable que en la actualidad existen mandatos legales y constitucionales que disponen la imprescriptibilidad de los bienes demaniales y de las comunidades campesinas y nativas. Estas normas nos permiten determinar que los bienes objeto de prescripción en nuestro país, son únicamente los bienes de dominio privado. No son susceptibles de usucapión, los bienes estatales ni los de propiedad de comunidades campesinas y nativas.

En este orden de ideas, podemos concluir que el artículo 950° regula a la prescripción adquisitiva como un modo originario de adquisición de dominio inmobiliario. El prescribiente se convierte en dueño en razón de su posesión calificada únicamente respecto de bienes de dominio privado. Esta ocupación calificada está supeditada al cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la norma previamente referida, los cuales analizaremos a continuación.

b) Requisitos establecidos por el Código Civil para la prescripción adquisitiva.-

De la lectura del artículo 950° concluimos que la prescripción adquisitiva de dominio es un modo originario de adquirir la propiedad de un bien inmueble. El prescribiente adquiere el dominio del bien en virtud de su posesión calificada. Se configura la posesión *ad usucapiomen* cuando se ocupa de manera continua, pacífica, pública y como propietario, durante un plazo de diez años si existe mala fe y 5 años si median justo título y buena fe. En las siguientes líneas desarrollaremos los requisitos de la denominada posesión calificada.

b.1) La posesión continua, pacífica, pública y como propietario.-

En principio, la posesión continua es aquella en la que no existen interrupciones. Es decir el prescribiente debe poseer durante todo el plazo prescriptorio, el cual se interrumpe cuando se pierde la posesión o se es privado de ella. Sin embargo, en la medida que no se puede probar la posesión durante todo el plazo, existe la presunción de continuidad regulada en el artículo 915° del Código Civil⁹². En virtud de esta presunción si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio⁹³.

Por su lado, la posesión pacífica implica que la ocupación debe estar exenta de violencia. Esta actuación violenta no debe estar presente durante todo el plazo prescriptorio. No obstante, esta regla no implica que no proceda la usucapión, si se tomó de manera violenta la posesión del inmueble, porque el plazo prescriptorio empezará a computarse a partir del cese de la violencia⁹⁴.

El siguiente requisito es la posesión pública, la cual hace referencia a aquella que se ejerce como lo haría usualmente un propietario. Un ejemplo de posesión no pública es la posesión clandestina, en la que se esconde el bien por temor a que se descubra el origen ilegítimo de la posesión, el cual puede derivar de un delito como el robo. No obstante, debe precisarse que en estricto no hay posesión pública y posesión no pública, porque toda posesión, por definición es pública. De este modo, para efectos de la prescripción, la posesión pública es aquella ejercida como normalmente lo haría un propietario, quién en un escenario ordinario no oculta su ocupación⁹⁵.

⁹² "Artículo 915.- Si el poseedor actual prueba haber poseído anteriormente, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario" (el subrayado es agregado).

⁹³ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA. Op. cit, p. 86.

⁹⁴ Cf. *Ibidem*.

⁹⁵ Cf. *Ídem*, pp. 86-87.

Finalmente, la posesión como propietario es aquella que se ejerce con *animus domini*, el cual es una actitud, un comportamiento, no es una creencia. Se grafica mejor en un ejemplo. Si una persona usurpa un inmueble, sabe que no es el propietario, pero se comporta como si lo fuera. En cambio, si se arrienda un predio, el arrendatario no se comporta como propietario, porque reconoce el dominio de aquel a quien le paga la renta. De los dos ejemplos, el usurpador es el único que tiene *animus domini*⁹⁶.

Como podemos apreciar, para que exista una posesión *ad usucapionem* se deben cumplir los requisitos legales, los cuales exigen que esta posesión sea continua, pacífica, pública y como propietario. Todos estos requerimientos deben ser cumplidos de manera copulativa para que se pueda adquirir la propiedad de un inmueble por usucapión. Basta la ausencia de uno para que la adquisición originaria no se produzca. El análisis de estos requisitos, realizado por quien declara la prescripción, debe ser riguroso, porque a través de este mecanismo se elimina el derecho del titular registral.

b.2) El plazo prescriptorio, la buena fe y el justo título.-

En el artículo 950° regula dos clases de prescripción inmobiliaria. Al primer caso se le conoce como usucapión extraordinaria o larga, en la cual existe mala fe y se debe poseer el bien cumpliendo todos los requisitos legales, por el plazo de diez años. El segundo supuesto es conocido como la prescripción ordinaria o corta. Para este caso, la ley exige una posesión calificada por el plazo de cinco años, siempre y cuando medien justo título y buena fe.

⁹⁶ Cf. Ídem, pág. 87.

Un ejemplo de la prescripción extraordinaria, es la posesión de un inmueble ajeno por parte de un usurpador. Si una persona invade un inmueble, necesariamente tendrá que poseer por el plazo de diez años para convertirse en dueño, toda vez que el usurpador actúa de mala fe. Es decir, tiene conocimiento de la existencia del legítimo propietario del inmueble, pero no reconoce esta situación porque si no carecería de *animus domini* indispensable para posesión calificada. La exigencia de un plazo más largo deriva de esta mala fe del usurpador.

Otro supuesto distinto se produce en la prescripción ordinaria. En este caso, el prescribiente toma posesión del inmueble después de celebrar un acto jurídico traslativo de dominio, con una persona que dice ser la propietaria, cuando en la realidad no lo es. Este acto es el justo título que le permite al prescribiente tomar posesión del inmueble creyendo haber adquirido del verdadero dueño. En esta actuación honesta reside su buena fe, la cual se ve reflejada en la creencia del usucapiente de poseer como el legítimo propietario del bien.

Sobre este tema, los profesores Max Arias - Schreiber Pezet y Carlos Cárdenas Quirós señalan: “El poseedor deberá haber actuado de buena fe, esto es, teniendo la convicción de ser el legítimo propietario del bien que posee. Conviene señalar que la buena fe no constituye simplemente un estado anímico o subjetivo, sino que debe corresponder a un elemento causal, objetivo, cual es el justo título del que tratamos anteriormente”⁹⁷ (el subrayado y énfasis son agregados).

Asimismo, el profesor Gunther Gonzáles Barrón indica:

⁹⁷ ARIAS-SCHREIBER PEZET, Max y Carlos CARDENAS QUIROZ. *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Tomo V. Nueva Edición Actualizada. Lima: Gaceta Jurídica Editores, 1998, p. 19.

“[...] Si con la usucapión ordinaria se pretende subsanar la irregularidad de un enajenante que no es propietario del bien, entonces el justo título será aquel que, estructuralmente, corresponda a un negocio jurídico válido con la finalidad de transferencia (como es el caso del contrato de compraventa, permuta, donación, dación en pago, aporte en sociedad, etc.), y cuyo único defecto sea la falta de titularidad del enajenante”⁹⁸ (el subrayado es agregado).

En la misma línea, José Levitán enseña: *“Justo título: Es el que tiene por objeto transmitir un derecho de propiedad, estando revestido de las solemnidades exigidas para su validez prescindiendo de la persona de quien emana (art. 4010 y 4007): porque no era la verdadera propietaria o siéndolo, no tenía capacidad para transmitir”⁹⁹ (el subrayado es agregado).*

Como podemos observar, el justo título es un acto jurídico válido, pero ineficaz, debido a que el enajenante no es el legítimo propietario. Mediante este acto se intentó transferir el dominio del bien, pero no se produce el efecto traslativo. Sin embargo, sí permite que el usucapiente adquiera confiando en que contrató con el legítimo dueño. En esta actuación honesta reside su buena fe y se verá reflejada a lo largo del plazo prescriptorio, cuando el prescribiente posea creyendo ser el propietario del bien.

En suma, el artículo 950° regula dos tipos de prescripción inmobiliaria. Se configura una prescripción extraordinaria cuando el poseedor ocupa por un plazo de diez años si es que tiene mala fe, entendida como el conocimiento de su ilegitimidad y del señorío pleno del verdadero propietario. En cambio, estará obligado a poseer cualificadamente - en un tiempo

⁹⁸ GONZALES BARRÓN, Gunther. *LA USUCAPIÓN: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Óp. cit, p.180.

⁹⁹ LEVITAN, José. *Prescripción adquisitiva de dominio*. Tercera edición. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1990, p. 60.

menor - durante cinco años, si es que tiene un justo título y buena fe. El justo título es acto jurídico válido, pero ineficaz, que no transfiere el dominio del bien, porque el transferente carece del derecho. La buena fe es la creencia del prescribiente de haber adquirido del verdadero propietario y que ocupa el bien como el legítimo señor de la cosa.

2.2.2.2. El principio de fe pública registral.-

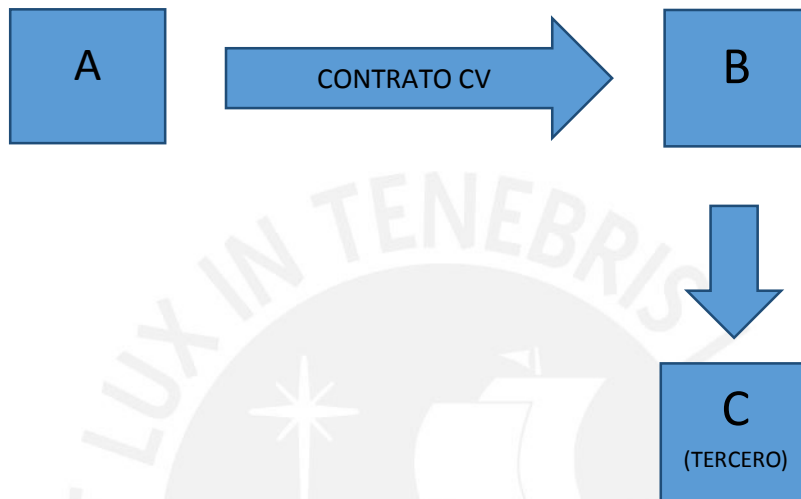
Tal como vimos en el numeral 1.4 de este capítulo, el principio de fe pública registral se encuentra regulado en el artículo 2014° del Código Civil. En esta norma se regula un supuesto de adquisición extraordinario, porque el otorgante del derecho no es legítimo dueño (*non domino*). Ante esta situación, la regla general del derecho civil, ordena que nadie puede transferir una titularidad que no ostenta, por tanto no se puede adquirir algún derecho de un *non domino*.

No obstante, una de las excepciones a esta regla, se encuentra establecida en el artículo 2014°. En este caso, el ordenamiento jurídico protege al tercero adquirente, a pesar de haber contrato con un *non domino*, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos de la referida norma. Esta regulación expresamente indica lo siguiente:

“Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” (el subrayado es agregado).

Se puede explicar su contenido, en base al siguiente gráfico:



En el gráfico planteado existe un contrato de compraventa de un inmueble entre “A” y “B”, este último es el titular registral. “C” es el tercero ajeno a la relación jurídica existente entre “A” y “B”, y quién confiando en la información registral, compra el inmueble a “B” y posteriormente inscribe su derecho, convirtiéndose en el nuevo titular registral de dicho bien. Debe quedar claro que es un tercero, porque no es parte en la relación jurídica existente entre “A” y “B”.

Ahora bien, para que “C” sea amparado por el principio de fe pública registral tiene que cumplir los siguientes requisitos: (i) tiene que ser un tercero, (ii) su adquisición tiene que ser a título oneroso, (iii) debe contratar con el titular registral y tiene que corroborar que cualquier causal de anulación, rescisión, cancelación o resolución del contrato entre “A” y “B” no conste en la información registral, (iv) debe haber actuado de buena fe y (v) tiene que

inscribir su derecho. Si “C” cumple con todos estos requisitos se verá amparado por el principio de fe pública registral y su derecho quedará protegido, a pesar que el contrato entre “A” y “B” se anule, rescinda, cancele o resuelva. Es decir, pese a que adquiere de “B”, quién es un *non domino*.

Como se puede apreciar, el artículo 2014° regula una adquisición por mandato de la ley. El tercero adquiere un derecho por el cumplimiento de todos los requisitos legales. De esta manera, la norma no convalida el contrato del otorgante. En otros términos, la norma no ordena que se restaure la eficacia del acto nulo, rescindido, cancelado o resuelto del que deriva el derecho del otorgante. El derecho del tercero no deriva de este acto ineficaz, sino que la fuente de su titularidad es la ley¹⁰⁰.

Esta adquisición legal, a su vez, extingue la titularidad del legítimo propietario. El tercero se ve privilegiado, en razón de su actuación diligente y porque el sistema busca privilegiar el tráfico inmobiliario. Sin embargo, en razón de que se quita un derecho de propiedad, se deben de cumplir a cabalidad todos los requisitos antes señalados, los cuales hemos denominado como el presupuesto de la existencia de un tercero, el requisito de tráfico, el requerimiento de la verificación registral, el requisito subjetivo y el de configuración. Todos estos requisitos fueron explicados en el numeral 1.4.1 de este capítulo. Nos remitimos a dicha explicación¹⁰¹.

¹⁰⁰ Cf. AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. Óp. cit, pp. 191-192.

¹⁰¹ Debemos precisar que en el numeral 1.4 de este primer capítulo, analizamos la legislación española como fuente inspiradora del legislador del artículo 2014° peruano, el antecedente normativo del Código Civil de 1936, la modificación impuesta por la Ley N° 30313 y la importancia de la buena fe para la aplicación de la norma previamente indicada.

2.2.3. Posición en la doctrina y jurisprudencia respecto de la problemática.-

a) Posición a favor del prescribiente.-

En la doctrina existen diversos argumentos que permiten sostener la posición a favor del prescribiente, en el caso de la usucapión contra tábulas. Entre los autores que desarrollan estos argumentos encontramos a los profesores Federico Mesinas Montero, Juan Carlos Esquivel Oviedo, y Gunther Gonzáles Barrón. Asimismo, en la jurisprudencia podemos identificar el Pleno Jurisdiccional Civil de Talara del 11 de agosto de 2012. En las siguientes líneas, desarrollaremos los argumentos de este pleno, así como las razones en las que se sustenta la posición de los profesores antes referidos.

En principio, sobre la preferencia del usucapiente en el conflicto de la prescripción contra tábulas, el profesor Federico Mesinas señala:

*“La publicidad registral puede ser vencida por la prescripción adquisitiva de dominio. En efecto, el segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil señala que la sentencia (de prescripción adquisitiva) que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño. Por tanto, aun quien adquiere con buena fe registral puede verse desplazado por un prescribiente”*¹⁰² (el subrayado es agregado).

¹⁰² MESINAS MONTERO, Federico. “La prescripción adquisitiva de dominio frente al registro”. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 90, 2006, p. 260.

Como podemos apreciar, el autor Mesinas Montero considera que ante el conflicto de la prescripción contra tábulas, la norma aplicable es el artículo 952° del Código Civil¹⁰³. En esta norma se indica: “Artículo 952.- Quien adquiere un bien por prescripción puede entablar juicio para que se le declare propietario. La sentencia que accede a la petición es título para la inscripción de la propiedad en el registro respectivo y para cancelar el asiento en favor del antiguo dueño” (el subrayado es agregado).

Según la interpretación del profesor antes referido, la norma citada dispone que todo titular registral, incluyendo el adquirente que se ampara en la fe pública registral, se verá desplazado por una sentencia declarativa de prescripción que se inscriba en el Registro. En otros términos, el prescribiente siempre vence en el conflicto de usucapión contra tábulas. Su derecho se constituyó cuando cumplió todos los requisitos la posesión calificada para prescribir (artículo 950°). La sentencia únicamente declara su titularidad y una vez inscrita, cancela el asiento de cualquier titular registral, inclusive del sujeto que alegue haber adquirido al amparo de la fe pública registral.

En la misma línea, el profesor Juan Carlos Esquivel indica:

“¿El registro vence a la prescripción? Creemos que no, puesto que al amparo del artículo 952° del Código Civil la prescripción le gana a todo, ya que solo basta que el poseedor cumpla el plazo establecido por la ley para que el titular registral pierda la propiedad del bien. Asimismo alguien podría considerar que tal afirmación es falsa, sustentado en el argumento que para mantener un derecho que está inscrito sólo es

¹⁰³ Todas las menciones que se hagan en adelante, respecto del artículo 952°, se refieren a dicho dispositivo normativo del Código Civil.

necesario haberlo adquirido a título oneroso y con buena fe, pues así lo establece el artículo 2014 del Código Civil que consagra el principio de la fe pública registral. Lamentablemente, aunque muchas personas piensan que al momento de adquirir un inmueble solo le será necesario ir al registro para verificar la validez de los títulos del actual titular registral, ello no es así, puesto que el comprador además de hacer el respectivo estudio de títulos, deberá de gastar tiempo y dinero en acudir al predio y verificar que el mismo no se encuentra en posesión de otra persona distinta al titular registral¹⁰⁴ (el subrayado es agregado).

De acuerdo al autor citado, la prescripción le gana a todo. Cuando el prescribiente cumple fácticamente con todos los requisitos de la usucapión se convierte en el legítimo propietario. La sentencia únicamente declara el derecho previamente constituido. De esta forma, es coherente señalar que al artículo 952° es la norma aplicable para la prescripción contra tábulas. Aplicando este dispositivo normativo, la sentencia que declara la prescripción se impone frente a cualquier titular registral, incluso frente a aquel que alega haber adquirido en función de la fe pública registral.

Otro aspecto relevante indicado por el profesor Esquivel Oviedo es la diligencia exigida al adquirente en una operación inmobiliaria. En palabras del referido autor, el adquirente además de realizar el análisis netamente registral, debe acudir al predio y verificar si se encuentra en posesión de una persona distinta al titular registral para efectos de tener buena fe en la transacción. Es decir, el adquirente diligente será quien verifique la información

¹⁰⁴ ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos. "El Knock Out de la prescripción al registro". *Actualidad Jurídica*. Lima, tomo 119, 2003, p. 97.

registral y extraregistral. Según esta postura, la buena fe no es una situación espiritual de creencia, sino que exige actos de diligencia.

Siguiendo esta línea de razonamiento, el profesor Gunther González Barrón también considera que la norma aplicable al conflicto de la usucapión contra tábulas, es el artículo 952° y no el artículo 2014°, como indica el sector de la doctrina que defiende la postura del adquirente registral. Aplicando el artículo 952°, el derecho del prescribiente debe prevalecer frente a la titularidad del adquirente registral. La sentencia declarativa de propiedad cancela el asiento de quien se encuentre como titular registral. Expresamente, enseña:

“Por ejemplo, tenemos un tercero inscrito en el registro frente a un usucapiente. ¿Quién vence? Los partidarios del extremismo registral quieren invocar el art. 2014, pero esta norma tiene un ámbito estricto de aplicación que no se cruza para nada con la prescripción adquisitiva. En efecto, el propietario inscrito está protegido frente a la nulidad y demás patologías contractuales que pudiera haber sufrido su transmitente; pero el usucapiente no es su transmitente ni tiene relación jurídica con él. La usucapión es un fenómeno jurídico ajeno al mundo contractual o negocial, y diverso a los modos derivados de adquisición, por lo que sus efectos no pueden ser mediatizados o anulados por el principio de fe pública.

*En conclusión, el artículo 2014 simplemente no regula la hipótesis de conflicto entre el usucapiente y el tercero inscrito, por lo que de allí nada puede obtenerse. Por el contrario, el artículo 952 CC sí resulta aplicable, y en virtud del mismo claramente es preferida la posición jurídica del prescribiente*¹⁰⁵ (el subrayado es agregado).

¹⁰⁵ GONZALES BARRON, Gunther. “La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la ‘usucapión contra tábulas’”. *Derecho y Cambio Social*. Lima, año 9, número 29, 2012, p. 26. Consulta: 15 de mayo de 2018.

Como podemos apreciar, el profesor citado considera que el artículo 2014° no regula el supuesto de la prescripción contra tábulas. Es decir, en este conflicto, en estricto, no existe un tercero registral. De este modo, la norma aplicable a este caso es el artículo 952°. Esta última dispone que la sentencia que declara la usucapión inscrita en el Registro cancela el asiento de cualquier titular registral, inclusive de la persona que sostiene haber adquirido en función del principio de fe pública.

Asimismo, de acuerdo al profesor Gunther Gonzáles Barrón, un argumento adicional a favor de la prescripción, es que los modos originarios de adquisición de la propiedad deben prevalecer frente a los modos derivativos. La prescripción es un modo originario de adquisición de dominio, en cambio el derecho del adquirente registral proviene de un acto jurídico que constituye una modalidad derivativa. Por lo tanto, considera que la prescripción debe prevalecer frente a cualquier adquisición basada en la información registral. Literalmente, indica:

*“En las adquisiciones originarias no interesa dilucidar quién es el propietario primigenio, pues el dominio igual se pierde cualquiera que éste fuese; de allí que por definición teórica la adquisición derivada cede o es vencida por la originaria. Si en la primera el derecho está supeditado a la titularidad del transmitente, y en la segunda no, entonces esta última es superior porque opera en forma absoluta e irremediable. Por lo tanto la usucapión es más poderosa que el registro y su tracto sucesivo (publicidad de actos de transmisión y adquisición derivativas)”*¹⁰⁶ (el subrayado es agregado).

<https://www.derechoycambiosocial.com/revista029/prescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf>

¹⁰⁶ GONZALES BARRON, Gunther. *LA USUCAPIÓN: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Segunda edición. Lima: Jurista Editores, 2010, p. 228.

Como podemos observar, para el autor citado una adquisición derivada siempre cede frente a una adquisición originaria. La prescripción adquisitiva (adquisición originaria), siempre le vence al tercero registral (adquisición derivada). De esta forma, es coherente que en función del artículo 952°, una vez inscrita la sentencia que declara la prescripción se cancele la titularidad de cualquier titular registral.

Finalmente, en sede judicial también existen pronunciamientos a favor de posición del prescribiente. Una de estas decisiones se encuentra en el Pleno Jurisdiccional Regional de Talara de fecha 11 de agosto de 2012, en el cual se llegó a la siguiente conclusión plenaria:

*“Debe prevalecer el derecho de quien en base a la posesión continua, pacífica y pública [con justo título y buena fe en el caso de la prescripción corta], ha publicitado su derecho, en tanto la posesión es también una forma de publicidad más objetiva; y porque con ello se brinda protección a quien da al bien el uso, disfrute y goce que corresponde a su naturaleza económica; siendo ésta protección la que en rigor afianza la seguridad jurídica, en el entendido de protección a los derechos materialmente verificados; en tanto que el tráfico de bienes basado en el registro corresponde a una ficción que no debería tener mayor relevancia económica ni jurídica que el hecho mismo de la posesión en que se funda la usucapión”*¹⁰⁷ (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar, de acuerdo al pleno citado, en el caso de la prescripción contra tábulas debe prevalecer el derecho del usucapiente, porque su posesión es una forma de

¹⁰⁷ Pleno Jurisdiccional Distrital Regional de Talara del 11 de agosto de 2012.

publicidad más objetiva que el Registro. Asimismo, privilegiando al prescribiente se brinda protección a quién explotó el bien usándolo y obteniendo frutos que generan un bienestar económico. El tráfico de bienes basado únicamente en el Registro corresponde a una ficción que no debería tener mayor relevancia económica, ni jurídica que la posesión calificada, la cual constituye la base de la prescripción adquisitiva.

En suma, las notas conclusivas sobre los argumentos a favor de la prescripción que hemos identificado en la doctrina y jurisprudencia son las siguientes:

- i) De una interpretación literal del segundo párrafo del artículo 952° del Código Civil se concluye que la sentencia declarativa de prescripción es título para extinguir el derecho de propiedad del titular registral, incluso si alega haber adquirido en función del principio de fe pública registral.
- ii) Las modalidades de adquisición originarias prevalecen frente a los modos derivativos de adquisición. La prescripción siempre le gana al Registro, debido a que es un modo de adquisición originario de la propiedad, a diferencia del derecho que se ampara en la fe pública registral, el cual tutela un modo de adquisición derivado.
- iii) Se debe privilegiar al prescribiente, porque su derecho deriva de su posesión calificada, la cual es un mecanismo de publicidad más objetivo que el Registro. Este último publicita una ficción jurídica que no debería tener mayor relevancia económica ni legal frente a la publicidad posesoria.

iv) El sistema debe proteger a quien permite la explotación económica de los bienes.

De este modo, el prescribiente debe ser privilegiado, porque es quién explota económicamente el bien a través del uso y disfrute del mismo, generando un bienestar económico, fruto de dicho aprovechamiento de los bienes.

b) Posición a favor del adquirente registral.-

Tal como vimos en la sección anterior, la tesis a favor del prescribiente sostiene que la norma aplicable al conflicto de prescripción contra tábulas es el artículo 952° del Código Civil. Según se entiende en la primera postura, la sentencia que declara la prescripción y se inscribe en Registro, cancela el asiento de dominio de cualquier titular registral, inclusive del adquirente registral que alegue haber adquirido al amparo del principio de fe pública registral. De este modo, en el caso de la usucapión contra tábulas, siempre vence la titularidad del prescribiente.

De manera contraria, en la tesis a favor del adquirente registral, se opina que el artículo 952° no aplica a la prescripción contra tábulas. Sobre el particular, el profesor Moisés Arata indica:

*“El artículo 952 del CC no está concebido para regular el conflicto entre el tercero registral protegido y el adquirente por prescripción, sino que únicamente prevé la forma en que la actual información sustantivamente inexacta del Registro será sustituida por la nueva información sobre la titularidad que surge de la prescripción adquisitiva”*¹⁰⁸ (el subrayado es agregado).

¹⁰⁸ ARATA SOLIS, Moisés. *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica, 2003, p. 380.

Como se puede notar, el artículo 952° no es aplicable a la prescripción contra tábulas. Esta norma no está pensada para el conflicto entre el prescribiente y el tercero registral. Únicamente prevé la forma en que la información inexacta del Registro será corregida por la información correcta, derivada de la sentencia declarativa de prescripción. Es decir, la norma regula el supuesto general de la inscripción de una sentencia que modificará la inexactitud de la información registral. El artículo 952° no regula el supuesto específico de la prescripción contra tábulas.

Por el contrario, este sector de la doctrina y jurisprudencia opina que las normas aplicables a la prescripción contra tábulas son los artículos 2012° y 2014° del Código Civil¹⁰⁹. Se entiende que el adquirente registral contrató confiando en la publicidad del Registro, donde no consta información sobre la titularidad del prescribiente, salvo en los casos en que se hubiere anotado su demanda de prescripción. De este modo, se considera que el adquirente debe verse protegido, por el principio de fe pública registral, porque actuó de buena fe al no tener conocimiento de la adquisición del prescribiente. Asimismo, opinan que esta debe ser la respuesta legal a la usucapión contra tábulas, porque esta interpretación afianza el tráfico de bienes y afirma la seguridad jurídica.

Sobre el particular, en la primera ponencia del Pleno Jurisdiccional Regional de Talara¹¹⁰ se indica:

¹⁰⁹ En estas normas expresamente se indica lo siguiente:

“Artículo 2012.- Se presume, sin admitirse prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones”.

“Artículo 2014.- El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

¹¹⁰ Debemos precisar que en este pleno regional se debatió sobre quién debe ser privilegiado en el caso de la prescripción contra tábulas. En la votación final ganó la postura a favor de prescribiente. Sin perjuicio de ello, citamos la ponencia a favor del adquirente registral para efectos desarrollar los argumentos en los que se basa esta posición.

“Debe prevalecer el derecho del titular registral por cuanto su adquisición se funda en la publicidad registral a que se refiere el artículo 2012° del Código Civil y, en consecuencia, su adquisición se presume de buena fe, a tenor de lo previsto por el artículo 2014° del mismo cuerpo normativo, y debe otorgársele protección por cuanto este tipo de adquisiciones afianzan el tráfico de bienes y afirman la seguridad jurídica”¹¹¹ (el subrayado es agregado).

Nótese que la ponencia a favor del adquirente registral considera que las normas aplicables en el caso de la usucapión contra tábulas son los artículos 2012° y 2014° del Código Civil. El adquirente registral contrata en función de la información publicitada por el Registro, la cual se presume conocida por todos sin admitirse prueba en contra, conforme al artículo 2012°. De igual forma, su actuación honesta dentro de los parámetros de la buena fe, se presume de conformidad al artículo 2014°. Este razonamiento permite que este tipo adquisiciones afiance el tráfico de bienes y afirme la seguridad jurídica.

Asimismo, la aplicación de estas normas registrales permite afianzar al Registro como el eje de la oponibilidad de derechos sobre los bienes inmuebles. Si en el conflicto de la usucapión contra tábulas se protegiera al prescribiente, se destruiría la eficacia del Registro. El que adquiere de quién en el Registro aparece como dueño y cumple los demás requisitos legales, siempre debe quedar protegido. Pudo haberse transferido el bien o un poseedor haberlo adquirido por prescripción, pero si no aparecen en el Registro, el adquirente registral debe

¹¹¹ Pleno Jurisdiccional Distrital Regional de Talara del 11 de agosto de 2012.

ser privilegiado. Solo así se fortalece la funcionalidad del Registro como el mecanismo de oponibilidad de derechos por excelencia¹¹².

En esta línea, este sector de la doctrina sostiene que la protección del tercero registral es coherente con la tutela que se brinda en otros casos de adquisición *a non domino*. Por ejemplo, en el supuesto de la concurrencia de acreedores de bienes inmuebles (artículo 1135°)¹¹³, se privilegia al acreedor que inscribe su titularidad, por encima del derecho de otro acreedor que pudo haber adquirido previamente a través de un acto jurídico traslativo de dominio. De igual modo, el adquirente registral que contrata en virtud del principio de fe pública registral (artículo 2014°) debe ser privilegiado, incluso si el derecho de propiedad del prescribiente es afectado y vencido por la titularidad del tercero.

En relación a este análisis, el profesor Francisco Avendaño anota:

“Si bien el Código Civil no regula expresamente el conflicto, las normas registrales protegen siempre al adquirente que inscribe confiando en la información publicitada por el Registro. Así el artículo 1135 protege al que inscribe en un caso de doble venta. El segundo comprador queda protegido si inscribe, a pesar que adquiere de un non domino (porque con la primera venta dejó de ser propietario). Por su lado, el artículo 2014° protege al adquirente registral si el vicio del enajenante no consta en los Registros Públicos. Aquí también se trata de una adquisición a non domino. El bien no era del

¹¹² Cf. Ibídem, p. 91.

¹¹³ “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” (el subrayado es agregado).

Debemos precisar que en el numeral 1.3 del presente capítulo se analizó este dispositivo normativo. Asimismo, el supuesto específico de la doble venta inmobiliaria que es resuelto con la aplicación de esta norma, fue desarrollado en el numeral 2.1 de este capítulo.

enajenante ya que se anula, rescinde o resuelve su derecho. ¿Por qué tendría que haber diferencia si se adquiere de un non domino porque un tercero había adquirido el bien por prescripción? ¿Acaso la propiedad adquirida por prescripción es mejor que la propiedad adquirida por compraventa? ¿Por qué la propiedad adquirida por compraventa se pierde frente a un tercero que adquiere confiando en el Registro y no se perdería si es adquirida por prescripción? La propiedad es la misma, cualquiera sea su modo de adquisición. En todos los casos, y debido al sistema de transmisión consensual, la propiedad no puede oponerse a todos si no se inscribe. No puede oponerse a un segundo adquirente registral en caso de doble venta (artículo 1135 del Código Civil), tampoco al adquirente registral cuando se anula, rescinde o resuelve el derecho del otorgante (artículo 2014 del Código Civil)”¹¹⁴ (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar, en todos los casos de adquisiciones *a non dominio* se sacrifican derechos. Uno de estos casos se produce en la doble venta inmobiliaria (artículo 1135°), donde el sistema privilegia al acreedor que inscribe su adquisición. Esta protección necesariamente sacrifica el derecho acreedor que pudo haber adquirido -antes- a través de un acto jurídico traslativo de dominio. De igual forma, en el caso de adquisición *a non dominio* del principio de fe pública registral (artículo 2014°), el ordenamiento debe proteger a quien adquirió confiando en el Registro e inscribió su titularidad, pese a que el derecho del prescribiente se vea perjudicado. No debe existir distinción alguna entre el sacrificio de una propiedad adquirida por compra venta (modo derivativo) y aquella constituida por usucapión (modo originario).

¹¹⁴ AVENDAÑO ARANA, Francisco. “La Fe Pública Registral”. *Themis*. Lima, año 47, número 60, 2011, p. 92.

Finalmente, en la jurisprudencia también existen pronunciamientos con un razonamiento favorable al adquirente registral. Por ejemplo, en la Casación 2185-2008 Lima la Corte Suprema resolvió a favor del adquirente registral señalando que su derecho debe prevalecer, al haber contratado confiando en la información registral. El prescribiente no anotó su demanda de prescripción antes de la compra del adquirente registral. De este modo, se debe privilegiar su derecho, toda vez que en el Registro no había rastro alguno de la usucapión y que su buena fe se presume de conformidad con el artículo 2014°. Expresamente, en la referida resolución se indica:

*“Quinto.- [...] Por lo demás, el artículo 2014 del Código Civil, al regular el principio de buena fe registral, es claro en señalar que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. Siendo que en el caso de autos, no existe ningún elemento de juicio que destruya la buena fe con que procedió la accionante al adquirir el bien subjudice”*¹¹⁵
(el subrayado es agregado).

Nótese que la Corte Suprema resolvió a favor del adquirente registral, toda vez que su buena fe se presume. Asimismo, se indicó que en el proceso judicial no se acreditó ningún elemento de juicio que enerve su buena fe. Los magistrados resolvieron utilizando un criterio netamente registral. A diferencia de la tesis a favor del prescribiente, en este caso, los jueces consideran que el artículo 2014° exige únicamente la verificación de la información registral

¹¹⁵ Casación N° 2185-2008 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de febrero de 2009. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 10 del Anexo 1 de la presente investigación.

para efectos de tener buena fe en la operación inmobiliaria. No se exige la diligencia extraregstral, como la inspección *in situ* del inmueble materia de adquisición.

En suma, podemos apreciar los siguientes puntos relevantes sobre la posición a favor del adquirente registral:

- i) El artículo 952° no regula el supuesto de conflicto entre el prescribiente y el adquirente registral. Esta norma prevé el supuesto general en el que la información inexacta del Registro es sustituida por la información de la realidad, contenida en una sentencia declarativa de prescripción.
- ii) Las normas aplicables al caso de la prescripción contra tábulas, son los artículos 2012° y 2014° del Código Civil. El adquirente registral contrata confiando en la información publicitada por el Registro, la cual se presume conocida por todos. Asimismo, su buena fe siempre se presume de conformidad con el artículo 2014°. De este modo, su adquisición debe prevalecer si no constaba la anotación de una demanda de usucapión, en el Registro.
- iii) Debe prevalecer el derecho del adquirente que confía en la información registral, debido a que el sistema registral es el eje de la oponibilidad de los derechos sobre inmuebles. Únicamente con una interpretación a favor del adquirente registral se protege el tráfico inmobiliario y la seguridad jurídica. Una interpretación distinta afecta la eficacia del Registro.

- iv) La protección de los adquirentes que confían en la información registral a pesar que contratan con *non dominos*, conduce al privilegio de sus titularidades en razón de proteger el tráfico de bienes y la seguridad jurídica. A través de esta protección, siempre se sacrifican derechos, respecto de los cuales no debe haber ninguna distinción, en caso fueran adquiridos vía derivativa u originaria.

- v) El análisis de la buena fe debe ser netamente registral. El artículo 2014° únicamente exige la verificación del Registro para efectos de tener buena fe en una operación inmobiliaria. De este modo, no es exigible la verificación de la realidad extraregstral cómo la inspección *in situ* del inmueble materia de la operación inmobiliaria.

2.2.4. La importancia de la buena fe en la prescripción contra tábulas.-

Como hemos podido observar previamente, en la doctrina y la jurisprudencia existe un debate sobre la solución legal para la prescripción contra tábulas. No existen posiciones uniformes respecto de la respuesta jurídica a este caso emblemático. La posición a favor del prescribiente sostiene que la norma aplicable es el artículo 952° del Código Civil, en cambio la postura a favor del adquirente registral opina que el conflicto se resuelve en función del principio de fe pública registral, el cual se encuentra contenido en el artículo 2014° del Código Civil¹¹⁶.

¹¹⁶ En estricto, en este sector de la doctrina algunos entienden que la solución la brinda una lectura sistemática del artículo 2012° y 2014° del Código Civil. Véase el Pleno Jurisdiccional Regional de Talara del 11 de agosto de 2012. Sin perjuicio de ello, el principio en el cual basan su respuesta es la fe pública registral que expresamente se encuentra regulada en el artículo 2014°. Por este motivo, consideramos que este sector de la doctrina y jurisprudencia sustenta su posición, en función de la aplicación del principio contenido en esta última norma.

La aplicación de las referidas normas legales es cuestionable. En relación al artículo 952°, esta norma es de carácter general y regula la declaración judicial de la usucapión. No es una norma pensada para resolver el conflicto materia de análisis. De igual modo, el artículo 2014° tampoco regula la prescripción contra tábulas. Este dispositivo legal está pensado en un supuesto de hecho, donde la existencia de un tercero es un presupuesto indispensable. En el caso de la usucapión contratabulas no existe un tercero en sentido estricto, por tanto no aplica la norma antes referida¹¹⁷.

De este modo, nos encontramos frente a un vacío legal que debe ser integrado por los jueces en la actividad judicial. Sin perjuicio de ello, debemos señalar que si existen premisas otorgadas por el ordenamiento jurídico para resolver un conflicto de usucapión contra tábulas. La primera es que la prescripción se constituye con el cumplimiento de los requisitos del artículo 950°. La sentencia del juez declara un derecho que se ha constituido previamente. De este modo, es innegable que el prescribiente se convierte en el legítimo propietario, cuando cumple todos los requisitos de la usucapión. No es exigible el trámite judicial para que se constituya su derecho.

Siendo este el escenario, la siguiente pregunta que debe resolverse es, si el adquirente registral puede oponer su adquisición al usucapiente, a pesar de haber adquirido con posterioridad a la configuración del dominio del prescribiente. En principio, nuestra lectura del artículo 2014°, nos permite señalar que en este supuesto no existe un tercero registral, por lo tanto no es la norma aplicable. Sin perjuicio de ello, un juez siguiendo a un sector de

¹¹⁷ Tal como vimos en el numeral 1.4.1 del presente capítulo para la aplicación del artículo 2014° se tiene como presupuesto la existencia de un tercero, quien se verá protegido ante las posibles causales patológicas del acto jurídico adquisitivo del otorgante del tercero registral. En el caso de la prescripción contra tábulas no existe este tercero registral en sentido estricto. Por lo tanto, no resulta aplicable el artículo 2014° para la solución de esta controversia.

la doctrina, podría concluir que el principio general de buena fe contenido en el artículo 2014° permite resolver la controversia. De este modo, el adquirente registral podría verse amparado, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos legales.

Dentro de los referidos requerimientos se encuentra la buena fe, que según nuestro de vista es el más importante. En los eventos extraordinarios de adquisición *a non domino* como el caso del artículo 2014°, el sistema privilegia a quien contrata en función del Registro, siempre y cuando actúe honestamente, confiando en que contrató con el legítimo propietario. En esta actuación honesta reside la buena fe indispensable para que se configure la adquisición *a non domino*. El ordenamiento jurídico adopta la decisión trágica de quitar la propiedad al verdadero dueño para preferir en el dominio al adquirente registral. Es así que resulta razonable, la exigencia de una actuación ceñida a los cánones de la buena fe.

En este escenario reside la importancia de este principio del derecho. Sin embargo, ni en la doctrina ni en la jurisprudencia existen criterios uniformes sobre los alcances y parámetros de aplicación para la buena fe. Un sector considera que debe entenderse únicamente en términos registrales. Es decir, opinan que al tercero registral solamente debe verificar la información publicitada por el Registro para cumplir con este requisito. En cambio, otro sector opina que además de la verificación registral, el adquirente debe realizar actos de diligencia como la verificación *in situ* del inmueble para poder determinar si el titular registral coincide con el ocupante del predio. Únicamente con estos actos de diligencia el tercero registral tiene buena fe para este sector de la doctrina y jurisprudencia.

El entendimiento del principio antes aludido puede conllevar a una respuesta razonable al caso complejo de la prescripción contra tábulas. Si un juez entiende a la buena fe en términos

netamente registrales, resolverá a favor del adquirente registral si es que en el Registro no constaba una anotación de demanda de prescripción. Caso contrario, un magistrado con el segundo criterio, resolverá a favor del usucapiente, toda vez que el adquirente registral debió ir al predio a verificar la información posesoria y corroborar que el titular registral era una persona distinta al prescribiente.

Este análisis de la buena fe en la jurisprudencia de la Corte Suprema es el objetivo principal de la presente investigación. En el segundo capítulo nos ocupamos del estudio de las posturas interpretativas sobre la buena fe que han adoptado los jueces de nuestro país. Este análisis se realiza en función de treinta y dos sentencias casatorias que hemos escogido de un total de setecientos diecisiete resoluciones, donde los jueces resuelven casos con la aplicación de las normas del sistema de transferencia inmobiliario. El desarrollo de estas sentencias elegidas se encuentra en el Anexo 1 de la presente investigación.

Asimismo, una vez analizada la jurisprudencia peruana. En el tercer capítulo, planteamos nuestra postura interpretativa sobre la buena fe. En esa sección de la tesis nuestro objetivo es explicar nuestro entendimiento del referido principio sobre la base de la teoría de la interpretación jurídica y previo análisis de la doctrina sobre la materia. Así, en la tercera parte de esta investigación planteamos una lectura interpretativa de la buena fe que brinda una respuesta ante el complejo caso de la prescripción contratabulas. En resumen, somos de la opinión de que la buena fe de los terceros debe ser entendida en términos de diligencia que abarca la verificación posesoria del inmueble. Si existe un usucapiente que ocupa el

inmueble, la buena fe del tercero se enervará, siempre y cuando el prescribiente acredite su posesión calificada en el marco de un proceso judicial¹¹⁸.



¹¹⁸ Sin perjuicio de la opinión que emitimos, debemos precisar que la complejidad de la prescripción contra tábulas amerita en el ámbito académico de un análisis específico en una investigación que trate únicamente este supuesto de hecho y verifique si es razonable en nuestro sistema importar normas como el artículo 36° de la Ley Hipotecaria española que si regula expresamente este caso. Asimismo, en el ámbito judicial se debe evaluar la necesidad de emitir un pleno casatorio que establezca parámetros mínimos para la solución de este caso, a nivel nacional. Todo este trabajo excede los objetivos de la presente tesis. En esta investigación el objetivo es el análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema y emitir nuestra postura interpretativa sobre la buena fe. En el tercer capítulo únicamente emitimos una opinión sobre la buena fe, en función de las premisas que el ordenamiento jurídico vigente nos brinda, la cual tiene consecuencias en la solución del caso de la prescripción contra tábulas.

CAPÍTULO II: La buena fe en la jurisprudencia de la Corte Suprema

1. La jurisprudencia de la Corte Suprema sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario.-

Tal como pudimos apreciar en el primer capítulo, la buena fe tiene un rol fundamental en el funcionamiento del sistema de transferencia inmobiliario. En estricto, en la primera parte de esta investigación analizamos la presencia e importancia de este principio en la aplicación de los artículos 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. Para la aplicación de estas normas, es indispensable la presencia de la buena fe en el comportamiento del adquirente. Si este último no actúa con el referido código de conducta, el sistema no lo protege.

Ahora bien, el Código Civil peruano no brinda una definición sobre la buena fe del sistema de transferencia¹¹⁹. La Corte Suprema de la República es quien ha venido resolviendo casos donde se fijan criterios de aplicación para este principio, adoptándose diferentes posturas, las cuales llegan a ser contradictorias¹²⁰. Algunos jueces exigen únicamente la verificación de la información registral para tener buena fe en una operación inmobiliaria. En cambio, otros magistrados exigen una diligencia registral y extraregistral.

¹¹⁹ Debemos precisar que autores como Martín Mejorada y Guillermo Arribas consideran que si bien la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario no ha sido definida por el Código Civil, si existe un criterio amplio sobre este principio, ubicado en la parte general del Libro de Derechos Reales de dicho cuerpo normativo. Estos autores consideran que de conformidad con el artículo 907° del Código Civil, la buena fe dura mientras las circunstancias de la realidad permitan creer que se actúa con el referido código de conducta. Bajo esta lógica, los referidos profesores sostienen que es posible que los magistrados de la Corte Suprema exijan la verificación de la realidad extraregistral, como la posesión para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Nos remitimos al detalle de las opiniones de estos autores, las cuales se encuentran en el Anexo 2 de la presente tesis.

¹²⁰ El desarrollo de estas decisiones jurisdiccionales se encuentra en el Anexo 1 de la presente investigación.

A continuación, analizaremos los resultados de nuestro estudio de la jurisprudencia peruana. Partiremos explicando el objeto y los alcances de dicho estudio. Posteriormente, nos ocuparemos de cada uno de los criterios ubicados en nuestro análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema de la República. Asimismo, definiremos cual el criterio mayoritario y vigente en la actualidad.

1.1. Objeto del análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema.-

El objeto de nuestro análisis jurisprudencial es identificar los criterios adoptados por la Corte Suprema, sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Con este fin, hemos revisado setecientos diecisiete casaciones, en las cuales se resuelven casos con la aplicación de las normas del sistema de transferencia de bienes inmuebles¹²¹.

Del estudio de las setecientos diecisiete casaciones, hemos elegido treinta y dos sentencias. Estas resoluciones fueron escogidas por su contenido relevante sobre los criterios jurisprudenciales respecto de la buena fe. En esta jurisprudencia, la Corte Suprema ha fijado criterios interpretativos y de aplicación sobre el referido código de conducta, los cuáles nos permiten identificar la concepción mayoritaria en la actualidad.

Para efectos de realizar nuestro análisis, hemos elaborado cuadros informativos por cada una de las treinta y dos sentencias elegidas, los cuales se encuentran en el Anexo 1 de la presente tesis. En los referidos cuadros se coloca la información sobre las partes del proceso, la

¹²¹ Nuestra fuente principal de información fue la página web de Juriscivil <juriscivil.com>, que es una página dedicada a sistematizar la jurisprudencia de la Corte Suprema. Tuvimos acceso a esta página web con el usuario del Estudio Jorge Avendaño Abogados. Sin perjuicio de ello, debemos indicar que también hemos ubicado casaciones en la página web del Diario Oficial El Peruano <elperuano.pe>, del Poder Judicial <pj.gob.pe> y en el buscador general de Google <google.com>.

materia, la descripción del problema central, la posición de la Corte Suprema sobre dicha problemática, y finalmente detallamos los criterios interpretativos de la buena fe, ubicados en cada sentencia.

1.2. Alcances del análisis de la jurisprudencia de la Corte Suprema.-

En nuestro estudio de la jurisprudencia peruana hemos identificado sentencias, en las cuáles además de analizarse la buena fe, se desarrollan otros temas que se alejan del objeto de la presente investigación. Por ejemplo, hemos encontrado sentencias donde se analizan la validez o ineficacia del acto jurídico y temas análogos.

Todos estos tópicos que se alejan de los objetivos de la presente tesis, no son considerados en el desarrollo del Anexo 1. Los alcances del referido apartado abarcan netamente a la presencia de la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario y los criterios que la Corte Suprema ha adoptado para su interpretación y aplicación, en los casos de nuestra realidad. De este modo, en el presente capítulo nos avocaremos únicamente al análisis de estos criterios interpretativos de la buena fe adoptados por la Corte Suprema.

1.3. Los criterios identificados sobre la buena fe.-

En nuestro estudio jurisprudencial hemos identificado cuatro criterios resaltantes para la interpretación y aplicación de la buena fe en una operación inmobiliaria, los cuales han sido adoptados por la Corte Suprema de la República. Estos criterios son los siguientes:

- a) La buena fe del adquirente se presume mientras no se pruebe su conocimiento de la inexactitud del Registro. De esta forma, no se le puede exigir la verificación de la situación posesoria del inmueble, ni el título con el cual se ocupa dicho bien. El adquirente únicamente debe verificar la información registral para efectos de tener buena fe en una operación inmobiliaria.
- b) El adquirente debe verificar la situación posesoria del predio materia de adquisición para tener buena fe en la operación. Es decir, además de verificar la información publicitada por el Registro, debe ir a ver el predio y preguntar por quién se encuentra en posesión del inmueble. Realizada esta inspección, debe confirmar si el ocupante del predio coincide con el titular registral.
- c) El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva únicamente si verifica el título posesorio, con el cual se ocupa el inmueble. En otras palabras, se encuentra obligado verificar *in situ* dicho bien y consultar por el título posesorio del ocupante del predio, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.
- d) Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume el conocimiento de cualquier acto de disposición que se haya realizado con anterioridad a la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco. Por lo tanto, el adquirente que tenga alguna relación filial con el disponente, no tendrá buena fe en su adquisición, si este último transfirió el dominio del inmueble previamente a favor de otra persona. Es decir, se presume que el adquirente tiene conocimiento de la transferencia previa, por su relación filial con el transferente. En

estos casos, el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho¹²².

Como podemos apreciar, los magistrados de la Corte Suprema han adoptado diversos criterios para la aplicación de la buena fe en una operación inmobiliaria. Algunos jueces consideran que una actuación dentro de los parámetros de este principio, implica la revisión exclusivamente de la información registral. En cambio, otros tienen una concepción amplia sobre la buena fe y requieren la verificación de la realidad extraregstral para efectos de actuar con dicho código de conducta, en una operación inmobiliaria.

En efecto, para algunos magistrados el adquirente tendrá buena fe únicamente si verifica la situación posesoria del inmueble. Asimismo, otros entienden que además de ver la posesión, deberá investigar sobre el título posesorio. Incluso, existen casos donde se toma a la relación filial como un criterio determinante para actuar con el principio antes aludido, en la adquisición de un predio.

En las siguientes líneas, realizaremos un análisis sobre cada uno de estos criterios adoptados por los magistrados de la Corte Suprema de la República. Para ello, utilizaremos los cuadros desarrollados en el Anexo 1 de la presente investigación.

¹²² Debemos precisar que en la presente tesis nos centramos en el análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

1.4. Análisis de los criterios adoptados por la Corte Suprema.-

1.4.1. Verificación de la información registral.-

En este primer criterio, la Corte Suprema entiende a la buena fe en términos netamente registrales¹²³. Es decir, una persona tendrá buena fe, siempre y cuando verifique la información publicitada por el Registro y contrate en función a la misma. No se requiere la verificación de la realidad extraregistral. La buena fe del adquirente siempre se presume.

Esta concepción se sustenta en la presunción relativa del artículo 2014°: *“La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”*. De acuerdo a la regulación de esta norma, el referido principio siempre se presume; solamente será enervado, si en el marco de un proceso judicial, se prueba en contra de la referida presunción.

Sobre el particular, el profesor Gunther Gonzales Barrón, haciendo un resumen de la sentencia recaída en el Exp. N° 3178-2011 de la Corte Superior de Justicia de Lima¹²⁴, ilustra de manera clara este primer criterio jurisprudencial, en los siguientes términos:

“Un comprador merece protección registral si adquiere del titular inscrito (confianza en el registro) e inscribe su derecho (concretiza su confianza). En el presente caso, la demandante cumple estos presupuestos. Por tanto, habiéndose producido la inscripción que reclama la primera parte del artículo 1135° del Código Civil, entonces el conflicto

¹²³ A este primer criterio interpretativo le denominamos la concepción, criterio o interpretación registral de la buena fe. Cualquier mención de estos términos en la presente investigación se refieren al mencionado criterio interpretativo.

¹²⁴ Esta sentencia fue emitida cuando el profesor Gunther Gonzales Barrón ejercía el cargo de juez superior, junto con los magistrados de la Primera Sala Civil de Lima, Romero Díaz y Arias Lazarte.

*de títulos se dirime por el título inscrito, el cual tiene preferencia sobre el título no inscrito. Por el contrario, la parte demandada no ha alegado, en ningún modo la falta de buena fe de la demandante, y ni siquiera ha presentado prueba para tal fin; en consecuencia si nada es alegado por las partes, no es parte de la controversia, por lo que el caso se resuelve exclusivamente en la inscripción del título del demandante, de quien se presume su buena fe, partiendo de un principio general del derecho, recogido, por ejemplo en el artículo 2014 del Código Civil; por tanto, si no se alegó o probó en autos, se mantiene la buena fe*¹²⁵ (el subrayado es agregado).

Nótese que según este primer criterio, la buena fe se presume y se debe probar en un juicio la ausencia de este principio general del derecho. De esta forma, se privilegia la adquisición del contratante que obtuvo alguna titularidad respecto del inmueble, confiando en la información publicitada por el Registro. Este criterio lo hemos podido identificar en nuestro estudio realizado sobre la jurisprudencia de la Corte Suprema y descrito en el Anexo 1. A continuación, expondremos los resultados de dicho estudio.

En principio, en la Casación N° 2348-2002 Cusco se utiliza este primer criterio sobre la buena fe para resolver un caso donde se discutía sobre la titularidad de un inmueble. Sobre el particular, se indica que la adquirente confió en la información registral, por tanto en función del principio de fe pública registral recogido en el artículo 2014°, se debe presumir su buena fe y en la medida que en el juicio no se probó en contra de dicha presunción, se debe proteger su titularidad. Expresamente, en el considerando sexto de la referida sentencia casatoria se indica:

¹²⁵ GONZALES BARRON, Gunther. *Los principios registrales en el conflicto judicial*. Segunda edición. Lima: Gaceta Jurídica, 2016, p. 320.

“Sexto: Que en consecuencia, la compra venta de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventinueve, celebrada por el impugnante con don Hilario Raurau Olivera, quien aparecía en dicha fecha como propietario del bien sub litis, con derecho inscrito en los Registros Públicos, se encuentra protegida por el principio de buena fe registral previsto en el artículo dos mil catorce del Código Civil, buena fe que se presume a favor del tercero mientras no se pruebe lo contrario y que se ciñe al conocimiento previo de este, respecto a la inexactitud de tal inscripción, norma legal que ha sido erróneamente interpretada por la Sala de Mérito, al extender sus efectos a los pagos de autovalúo efectuados por el demandado”¹²⁶ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, los jueces utilizaron el criterio registral para resolver el presente caso. Los magistrados hacen mención a una interpretación errónea sobre la buena fe, realizada por la Sala Superior, según la cual, este principio exige no sólo la verificación de la información registral, sino también la inspección de la realidad extraregistral. En el caso en concreto, la investigación del pago de los impuestos municipales en la entidad edil.

El mismo criterio se utiliza en la Casación N° 958-2011 Lima. De acuerdo a esta resolución, la buena fe se presume, a no ser que en el proceso judicial donde se discute sobre la titularidad del bien, se pruebe en contra de la misma. Asimismo, se indica que la buena fe subsiste mientras las circunstancias de la celebración del acto jurídico y su inscripción en el Registro,

¹²⁶ Casación N° 2348-2002 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2005. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 5 del Anexo 1 de la presente investigación.

hagan presumir el desconocimiento de la realidad extraregstral¹²⁷. De manera literal, en el considerando sétimo de esta sentencia se indica:

“Séptimo.- Que, por su parte el principio de fe pública registral protege el interés específico del tercero que de buena fe adquiere un derecho de la persona que en el registro aparece con facultades suficientes como para disponer de él garantizando así que la adquisición sea válida y permanezca como tal aun cuando posteriormente se anule, rescinda o resuelva el título de su otorgante por virtud de causas que no consten en los Registros Públicos a no ser que en sede judicial se demuestre que el tercero conocía la inexactitud del registro en cuyo caso se habrá destruido la presunción de fe pública registral pues la buena fe subsiste mientras las circunstancias que rodean a la celebración del acto y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que el adquirente desconocía la inexactitud de los datos que aparecen en el registro”¹²⁸ (el subrayado es agregado).

Como se verifica, en esta casación se utiliza el principio de fe pública registral, regulado en el artículo 2014°, con el fin de resolver la controversia. Para estos efectos, se sigue un criterio netamente registral, en su aplicación. La buena fe se presume salvo que en el juicio se demuestre lo contrario. Esta presunción subsiste mientras el contexto contractual y registral permita concluir el desconocimiento de la realidad extraregstral. Se debe acreditar dentro

¹²⁷ Debemos precisar que en esta sentencia casatoria se hace referencia a que la buena fe subsiste mientras las circunstancias que rodean a la celebración del acto y su inscripción en el Registro Público, permitan al adquirente creer que adquiere del legítimo dueño y desconoce la inexactitud de los datos registrales. Para el profesor Martín Mejorada estas circunstancias son los hechos de la realidad. De acuerdo a la opinión del referido profesor, los magistrados pueden requerir la verificación de la posesión en función de la regulación de la buena fe de la parte general de los derechos reales (artículo 907° del Código Civil). Esta opinión se encuentra desarrollada en el Anexo 2 de la presente tesis.

¹²⁸ Casación N° 958-2011 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de enero de 2013. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 15 del Anexo 1 de la presente investigación.

de un proceso judicial que el adquirente conocía la inexactitud de los datos registrales para enervar su buena fe.

Siguiendo esta línea de razonamiento, en la referida Casación N° 958-2011 Lima, también se analiza la existencia de una supuesta simulación que enervaría la buena fe de la adquirente. Sobre este punto, los jueces son claros al indicar que se debe probar la simulación para que se afecte la presunción del referido principio. Este razonamiento es desarrollado en el considerando noveno de dicha casación, en el cual se indica:

“Noveno.- Que, en el presente caso si bien la parte impugnante ha sostenido a lo largo del proceso que la venta efectuada por los hermanos Beatriz Aurora Huamán Damiano, Graciela Huamán Damiano y Edilberto Carlos Huamán Damiano a favor de la ahora demandante Luz Elena García Herrera es absolutamente simulada no ha acreditado sin embargo que dicha adquirente haya tenido conocimiento de la aparente inexactitud del registro por tanto se trata de una adquisición que está protegida por la presunción de la fe pública registral contenida en el artículo 2014 del Código Civil y siendo así resulta de aplicación lo previsto por el artículo 2022 que prevé "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"¹²⁹ (el subrayado es agregado).

Como se ve, en el presente caso se debió acreditar la simulación alegada para efectos de enervar la buena fe. En la medida que no se probó la simulación dentro del proceso judicial,

¹²⁹ Casación N° 958-2011 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de enero de 2013. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 15 del Anexo 1 de la presente investigación.

dicho principio se mantiene incólume en la operación adquisitiva, en aplicación de la presunción relativa, reconocida en el artículo 2014°.

Otro caso donde se sigue el razonamiento registral de la buena fe, lo encontramos en la Casación N° 865-2007 Cajamarca. En esta sentencia la Corte Suprema también opina que el referido código de conducta se presume, salvo prueba en contra de la misma, en el marco de un proceso judicial, donde se discute la titularidad de un inmueble.

La singularidad de este caso reside en la necesidad de publicitar un proceso para efectos de enervar la buena fe. Según los magistrados, si se hubiera anotado una demanda de prescripción de adquisitiva, el adquirente no podría alegar el mencionado principio en la operación inmobiliaria. En la medida que no se anotó dicha demanda, se presume el desconocimiento de la misma. Este razonamiento lo podemos encontrar en los considerandos sétimo y octavo de la sentencia bajo análisis, en los términos siguientes:

“Séptimo: En efecto, para enervar la buena fe del tercero adquirente, Eustaquia Cema Hernández debió haber anotado su demanda de prescripción adquisitiva de dominio en los Registros Públicos, cosa que no hizo y por el contrario, refirió que era un predio distinto y que no se encontraba registrado. Además de lo actuado en el precitado proceso, según transcripción de los autos inserta en la Escritura Pública según copia de fojas veintitrés y siguientes, no consta que el ahora demandante hubiera sido incorporado en ese proceso, quien tiene derecho inscrito desde el veinticinco de octubre de dos mil dos, como se ha anotado.

Octavo: Asimismo, Eustaquia Cema Hernández no inscribió el dominio que alega sobre el predio en controversia, motivo por el cual, de haberse aplicado el artículo 2022 ab initio del Código Civil otro hubiese sido el sentido de la decisión, y la sentencia en que

*sustenta su derecho es de fecha posterior al título de adquisición del actor*¹³⁰ (el subrayado es agregado).

Nótese que según el criterio de los jueces, la buena fe se habría enervado, si se hubiera anotado la demanda de prescripción adquisitiva, en la partida del inmueble. De esta forma, el adquirente no podría alegar que tuvo buena fe en su adquisición, porque la información registral se presume conocida por todos, sin admitirse prueba en contra (presunción absoluta recogida en el artículo 2012° del Código Civil). En esta sentencia, los jueces resuelven el caso únicamente con criterios registrales, en base a la regulación del artículo 2014° (presunción relativa de buena fe).

Continuando con nuestro análisis de la jurisprudencia, hemos ubicado las Casaciones N°s 2632-1999 Callao, 2185-2008 Lima y 4826-2012 Junín. En estas sentencias los magistrados utilizan un criterio netamente registral sobre la buena fe para resolver las controversias; según el cual, esta última se presume mientras no se pruebe lo contrario, en un proceso judicial. En los casos no se ofreció ningún medio probatorio que enerve el referido principio, por lo tanto se privilegia el derecho de los adquirentes que contrataron confiando en la información publicitada por el Registro.

Este razonamiento se aprecia en los considerandos sexto y sétimo de la Casación N° 2632-1999 Callao, en cuyo se texto se indica:

“Sexto.- Que, además, conforme a los principio de legitimación y fe pública Registral, recogidos en los artículo 2013 y 2014 del Código acotado, se presume cierto el

¹³⁰ Casación N° 865-2007 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de enero de 2008. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 7 del Anexo 1 de la presente investigación.

contenido de las inscripciones y producen todos sus efectos mientras no sea declarada judicialmente su invalidez, dejándose a salvo el derecho adquirido a título oneroso por el tercer de buena fe, de quienes aparecía en el registro con las facultades para otorgarlo.

Sétimo.- Que, en este orden de ideas, se debe presumir la buena fe de Norma Alicia Espinal Cáceres; última compradora del inmueble sublitis, quien no sólo tiene su derecho debidamente inscrito, sino que lo adquirió de quien según los registros públicos era su legítima propietaria¹³¹ (el subrayado es agregado).

Asimismo, en el considerando quinto de la Casación N° 2185-2008 Lima se anota:

“Quinto.- [...] Por lo demás, el artículo 2014 del Código Civil, al regular el principio de buena fe registral, es claro en señalar que el tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos. Siendo que en el caso de autos, no existe ningún elemento de juicio que destruya la buena fe con que procedió la accionante al adquirir el bien subjudice¹³² (el subrayado es agregado).

Adicionalmente, en el considerando tercero de la Casación N° 4826-2012 Junín se precisa:

¹³¹ Casación N° 2632-99 Callao, respecto de esta casación no se indica la fecha de publicación. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 2 del Anexo 1 de la presente investigación.

¹³² Casación N° 2185-2008 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de febrero de 2009. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 10 del Anexo 1 de la presente investigación.

“Tercero.- [...] b) Respecto a la buena fe, en autos no corre prueba que acredite que el demandante haya procedido de mala fe en la celebración del contrato de compraventa y el respectivo registro, por lo que en aplicación del principio de la buena fe se presume que actuó de buena fe [...]”¹³³ (el subrayado es agregado).

Como se ve en las citas previas, los magistrados siguen un criterio registral para resolver las controversias. En aplicación del artículo 2014°, consideran que la buena fe se presume, salvo demostración en contrario, dentro de un proceso judicial. En los tres casos no existe ningún elemento probatorio aportado al proceso que permita enervar la buena fe; por lo tanto, debe prevalecer los derechos de los contratantes que pactaron en función de la información registral.

Las razones que sustentan esta postura se desarrollan en la Casación N° 4826-2012 Junín. De acuerdo a los magistrados, nuestro sistema privilegia al adquirente registral, porque el propósito del legislador fue privilegiar el tráfico económico inmobiliario. Asimismo, se buscó tutelar al adquirente diligente que hace oponible su derecho a terceros inscribiendo su titularidad en el Registro Público. Expresamente, en los considerandos noveno y décimo de la referida casación, se menciona:

“Noveno: En el caso de autos las instancias de mérito han determinado que la propiedad del bien inmueble corresponde al demandante por haberlo inscrito primero en los Registros Públicos, debiendo -para los efectos del proceso-presumirse la buena fe del adquirente registral. En tal contexto fáctico y normativo, no se advierte la infracción normativa de los artículos 1135 y 2016 del Código Civil, toda vez que la Sala Superior

¹³³ Casación N° 4826-2012 Junín, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de marzo de 2014. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 18 del Anexo 1 de la presente investigación.

ha preferido en esta contienda otorgar el mejor derecho de propiedad al accionante al haber acreditado su derecho de propiedad con documento público inscrito en los Registros Públicos.-

Décimo: Asimismo, se debe señalar que si bien el recurrente discrepa de la aplicación de la regla de prioridad registral dado que el inmueble sub litis fue inscrito con posterioridad a la traslación a su favor, sin embargo, es del caso precisar que la norma contenida en el artículo 1135 del Código Civil, concordado con los citados artículos 2022 y 2016 del mismo cuerpo normativo, ha sido concebida precisamente por el legislador con el claro propósito de privilegiar no solo el tráfico comercial sino también al propietario diligente en verificar que su derecho pueda ser oponible a terceros, tal como en efecto así lo ha señalado el Ad quem al expedir su sentencia¹³⁴ (el subrayado y énfasis son agregados).

Como se puede advertir, nuestro sistema legal privilegia al adquirente que contrata confiando en la información registral e inscribe su titularidad en el Registro. Con esta regulación, se busca favorecer al propietario diligente que hace oponible su derecho a través de la inscripción de su titularidad.

Asimismo, se generan incentivos para el tráfico comercial de los inmuebles. La seguridad brindada por el Registro Público permite a los inversionistas, contratar en función a un mecanismo que brinda confianza a su inversión. De esta forma, mayor cantidad de contratantes optan por invertir su dinero en el mercado inmobiliario, confiando en que pactan con los legítimos propietarios.

¹³⁴ Casación N° 4826-2012 Junín, publicada el 31 de marzo de 2014. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 18 del Anexo 1 de la presente investigación.

En conclusión, a lo largo del presente numeral hemos podido apreciar el primer criterio interpretativo de la buena fe del sistema de transferencia: el criterio registral. Según esta interpretación, la buena fe se presume por mandato legal. Únicamente se podrá probar en contra de dicha presunción dentro de un proceso judicial. Si en el juicio no se desacredita la buena fe, se presumirá que al adquirente actuó con este código de conducta.

Sin embargo, este no es el único criterio jurisprudencial sobre la buena fe. Por el contrario, hemos encontrado más criterios sobre este principio, en nuestro estudio de la jurisprudencia. En los siguientes párrafos, analizaremos el segundo criterio, el cual está relacionado a la verificación de la situación posesoria del inmueble para efectos de actuar con el código de conducta previamente mencionado.

1.4.2. Verificación de la situación posesoria.-

El segundo criterio interpretativo que hemos identificado, es la verificación de la situación posesoria del inmueble para contar con buena fe, en una operación inmobiliaria. De acuerdo a un sector de los magistrados de la Corte Suprema, el adquirente debe verificar, si el titular registral y el ocupante del bien coinciden en una misma persona a través de la revisión de la información registral y la inspección *in situ* del bien. En caso no realice el referido acto de diligencia, el tercero carecerá de buena fe.

El profesor Gunther Gonzales Barrón haciendo un resumen de la sentencia recaída en el Exp. N° 5048-2011 de la Corte Superior de Justicia de Lima¹³⁵, ilustra de manera clara este segundo criterio interpretativo de la buena fe, en los siguientes términos:

“En resumen, para adquirir bienes debe actuarse con las manos limpias (clean hands), lo que no ocurrió en el presente caso, pues resulta sospechoso que los actores compren un departamento y otros bienes de elevado valor (US\$ 90,000.00 dólares americanos) sin acercarse al inmueble que pretendían adquirir, sin tocar la puerta, sin preguntar quién es el poseedor, sin tomarse la molestia de preguntar o indagar por la evidente discordancia de titulares con referencia a la base tributaria municipal, lo que resulta contrario a los usos básicos del mercado, que incluso en el caso de la compra de una camisa exige revisarla o probársela, por lo que, es inaudito que lo propio no ocurra tratándose de un bien de tanta trascendencia social como un inmueble. Pero no solo es eso, pues los compradores, al momento de otorgarse la escritura pública de compraventa, están obligados a presentar el pago del impuesto predial del bien, y no obstante que el titular para la municipalidad era una tercera persona, sin embargo, los demandantes no se detuvieron y continuaron una operación contractual, que a todas luces era anómala”¹³⁶ (el subrayado es agregado).

De acuerdo a la solución de la sentencia citada, un comprador diligente debe verificar la situación posesoria del inmueble para tener buena fe. Los usos básicos del mercado imponen al adquirente una diligencia mayor a la registral. Se exige también la verificación de la

¹³⁵ Esta sentencia fue emitida cuando el profesor Gunther Gonzales Barrón ejercía el cargo de juez superior junto con los magistrados de la Primera Sala Civil de Lima, Romero Díaz y Arias Lazarte.

¹³⁶ Ídem, p. 305.

información extraregstral. En concreto, la inspección *in situ* del inmueble materia de adquisición para corroborar si el titular registral y el ocupante del predio coinciden.

Este segundo criterio interpretativo, adoptado por los jueces de la Corte Suprema¹³⁷, fue identificado en nuestro estudio de la jurisprudencia, plasmado en el Anexo 1 de la presente investigación. En los siguientes párrafos, desarrollaremos la opinión y justificación de este sector de la jurisprudencia peruana.

En principio, en la Casación N° 3098-2011, se utiliza la concepción posesoria con el fin de dar solución a la controversia. Según esta sentencia, para tener buena fe en una operación inmobiliaria, se debe verificar la situación posesoria del inmueble. En el caso en concreto, los adquirentes no fueron diligentes, porque no verificaron la realidad fáctica del predio, por lo tanto no actuaron con el código de conducta antes mencionado. Expresamente, en el considerando décimo cuarto de esta casación, se indica:

“Décimo cuarto.- Que, los hechos referidos en el considerando que antecede analizados en su conjunto evidencian que los adquirentes Héctor Alejandro Regalado Villegas y cónyuge Carmen Yvonne Mejía de Regalado conocían la inexactitud del registro o cuando menos estaban en condición razonable de no desconocerla pues con un mínimo de diligencia tales compradores hubieran podido constatar que el bien que pretendían adquirir estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por tanto queda claro que en el presente caso se ha desvirtuado la buena fe de los adquirentes; máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y

¹³⁷ A este segundo criterio interpretativo le denominamos la concepción o criterio posesorio de la buena fe. Cuando mencionemos estos términos en la presente investigación nos referimos al referido criterio interpretativo.

los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo pues en aplicación de lo que dispone el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario¹³⁸ (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar en la cita anterior, para tener buena fe en una operación inmobiliaria, se debe verificar la información registral y extraregistral (publicidad posesoria), en razón de la importancia económica de los bienes inmuebles. Los magistrados sustentan su postura, en la presunción de propiedad regulada en el artículo 912° del Código Civil, según la cual el poseedor se presume propietario¹³⁹. Es decir, según la Corte Suprema debemos verificar la situación posesoria del inmueble para corroborar la existencia de ocupantes que se reputen como dueños.

En efecto, según la presunción de propiedad, el poseedor se reputa propietario. De acuerdo a los magistrados, para tener buena fe se debe verificar la situación posesoria, por si hubiera poseedores que se presuman como los legítimos dueños. Sin perjuicio de ello, debemos señalar que los jueces no dieron cuenta del último párrafo del artículo 912°, según la cual, esta presunción no se puede oponer al titular con derecho inscrito.

¹³⁸ Casación N° 3098-2011 Lima, publicado en el diario oficial El Peruano el 1 de julio de 2013. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 17 del Anexo 1 de la presente investigación.

¹³⁹ “Artículo 912.- El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito” (el subrayado es agregado).

En la misma línea, en la Casación N° 3187-2013 Cajamarca, también se utiliza un criterio posesorio para efectos de interpretar la buena fe y dar una solución legal al problema del caso. De acuerdo a esta resolución judicial, el referido código de conducta, se enerva en una operación inmobiliaria, si el adquirente no verifica la información posesoria del bien. Expresamente, en los considerandos quinto y décimo de la referida sentencia se establece:

“Quinto [...] h) La compraventa realizada por Conversión Agustina Contreras Luis, de fecha cuatro de julio de dos mil ocho, fue celebrada en la época en que los demandados venían ejerciendo la posesión del inmueble, lo cual obviamente le ha permitido a la compradora tomar cabal y pleno conocimiento acerca de la real situación del inmueble que estaba adquiriendo, es decir que lo adquiriría de persona que no poseía el bien, lo que aunado a la expresión contenida en la séptima cláusula del contrato sub materia demuestra la mala fe con la que han actuado ambas partes, pues lo mínimo razonable y comprensible de una persona que está interesada en adquirir un inmueble es por lo menos preguntar al "poseedor" en qué situación se encuentra el inmueble o cuál es el derecho que le asiste, lo cual como lo han señalado José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio efectivamente se produjo, e incluso le brindaron copias fotostáticas de sus respectivas Escrituras Públicas, por lo tanto la conducta de la compradora Conversión Agustina Contreras Luis no puede ser amparada por el derecho [...]”

Décimo: Que, en el sentido descrito precedentemente se aprecia que la Sala Superior ha privilegiado la posesión de José Rosas Castillo Toribio y Adriana Paulina Márquez Toribio al contar éstos con título de propiedad por encima de los principios registrales invocados por la demandada Conversión Agustina Contreras Luis; dado que esta última con un mínimo de diligencia hubiera podido constatar que el bien que pretendía adquirir

estaba siendo poseído por terceros con título de propietarios, por lo tanto, los principios registrales invocados, así como el derecho de propiedad del artículo 923 del Código Civil, alegado por la recurrente respecto del predio sub materia queda desvirtuado, tanto más, si se tiene en cuenta que debido a la importancia que supone la compraventa de un bien inmueble y estando a los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios, la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y principalmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo, pues en aplicación de lo dispuesto en el artículo 912 del Código Civil al poseedor de un bien se le reputa propietario mientras no se demuestre lo contrario [...]¹⁴⁰ (el subrayado es agregado).

Tal como se puede desprender de la cita, los jueces entienden que todo adquirente debe actuar diligentemente y verificar la situación posesoria del inmueble. Su razonamiento se sustenta en el valor económico de este tipo de bienes. Bajo la perspectiva de los magistrados, una inversión onerosa conlleva a la necesidad de actuar asiduamente y verificar la situación posesoria del bien materia de adquisición, con la finalidad de corroborar que el otorgante sea el legítimo propietario.

Siguiendo esta línea de interpretación, en la Casación 2668-2014 Lima, la Corte Suprema privilegia el criterio posesorio de la buena fe. Al respecto, los jueces indican que en el contrato de transferencia de dominio materia del proceso, se hace mención expresa a la existencia de terceros ocupantes del inmueble materia de adquisición. Por lo tanto, los adquirentes del

¹⁴⁰ Casación N° 3187-2013 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2015. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 21 del Anexo 1 de la presente investigación.

caso debieron verificar la situación posesoria del predio, antes de comprarlo. Textualmente, en los considerandos sétimo y octavo de esta sentencia se menciona:

“SETIMO.- Tal buena fe, en el presente caso, no ha existido, pues los terceros (los demandados) tenían pleno conocimiento de la inexactitud registral. En efecto: 1. En la minuta de compraventa del tres de abril de dos mil seis (cláusula sexta) se observa que la vendedora señala que el bien se encuentra ocupado y que ese hecho "es de pleno conocimiento de los compradores", por lo que además el precio de la venta de los lotes habían sido "castigado". 2. Si ello es así, y si además corría por cuenta de los compradores "la desocupación" de cinco lotes de terreno en la Urbanización San Ignacio Monterrico Sur, Surco, vendidos al precio total de \$ 16 000 (dieciséis mil dólares americanos), puede colegirse que los compradores sabían con exactitud que no se les estaba transfiriendo lotes y que sobre ellos existía una Estación de Servicios. 3. En tal circunstancia, dado que los datos del Registro no eran fidedignos, que la situación de hecho le era conocido a los codemandados y que corría a su cuenta la desocupación del bien, se imponía que estos, por un deber de diligencia, verificarán la situación por la que el demandante poseía el inmueble, más aún si se trataba de posesión pública y sobre ella existía una fábrica que desmentía que se trataba de los "lotes" descritos en la inscripción registral.

OCTAVO.- En esas circunstancias, teniendo conocimiento de la inexactitud de los Registros Públicos, no puede beneficiarse a los codemandados con el amparo registral: las inscripciones allí existentes ceden a la realidad cuando hay ausencia de buena fe y debe aceptarse la inexistencia de ésta cuando conociéndose de las diferencias entre lo

inscrito y lo verdadero, no se guarda la diligencia debida para conocer a qué se debe dicha distinción¹⁴¹ (el subrayado es agregado).

Como se verifica, en esta sentencia se utilizó un criterio posesorio para el análisis de la buena fe. La particularidad del caso, reside en la exigencia de los jueces de inspeccionar la información posesoria, porque en el contrato adquisitivo se hace referencia expresa de la presencia de terceros ocupantes del inmueble. Por tanto, bajo la perspectiva de la Corte, los adquirentes debieron constatar la situación fáctica del bien para efectos de tener buena fe en su adquisición, más aun, teniendo conocimiento de la existencia de los referidos ocupantes a través del acto jurídico adquisitivo.

Siguiendo con nuestro análisis jurisprudencial, ubicamos la Casación 4596-2015 Lima Sur, en la cual también se utiliza un criterio posesorio para resolver el caso. Los magistrados indican que el adquirente debió actuar con la debida diligencia y constatar la situación posesoria del bien. Al no haber acudido a verificar el predio, no actuó con el referido código de conducta, en la operación inmobiliaria. Este razonamiento se puede apreciar en el numeral 5.11 de la casación bajo análisis, en los siguientes términos:

“5.11. Finalmente, en cuanto al agravio que habría obrado de buena fe y por tanto le es aplicable los beneficios de ley; al respecto, se debe tener en cuenta que, la buena fe alegada solo es aplicable cuando las circunstancias que rodean el acto jurídico y su inscripción hagan presumir que obraron de buena fe desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen en los Registros Públicos, por tanto, si bien, el casante cuenta

¹⁴¹ Casación N° 2668-2014 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de mayo de 2016. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 24 del Anexo 1 de la presente investigación.

con un título de adquisición sobre el predio sub litis, mediante escritura pública de fecha 19 de agosto de 2004, inscrito el 02 de setiembre de 2004 según Partida Registral N° 1104086622, se observa que este es adquirido en calidad de terreno, conforme se consigna en la cláusula segunda de la minuta de compraventa de folios cinco a siete; sin embargo a dicha fecha ya existían construcciones según la inspección judicial, que refiere que las construcciones en el inmueble datan de años atrás, por tanto, las características del predio que adquiriría (terreno) según las fichas registrales de folios ocho y nueve, no coincidían con la realidad extra-registral pues esta presentaba edificaciones, y en tal razón, el accionante debió actuar con la debida diligencia a fin de constatar de que el bien se encontraba libre de posesión y de propietario. De lo que se concluye que el actor no actuó de buena fe para la adquisición del inmueble sub litis, al observar la inexactitud de los datos registrales¹⁴² (el subrayado es agregado).

Como se puede observar, la Corte Suprema entiende que el adquirente actúa con buena fe cuando las circunstancias que rodean al acto jurídico adquisitivo y su inscripción hacen presumir su desconocimiento de la realidad extraregistral. En el caso en concreto, la información contractual y registral indicaba que el inmueble era únicamente un terreno, en cambio en la realidad ya existían edificaciones en el mismo. Bajo la lógica de los jueces, el adquirente debió verificar la posesión para dar cuenta de las construcciones y poder corroborar si había un poseedor distinto al titular registral. En la medida que no verificó la posesión, no tiene buena fe en su adquisición.

¹⁴² Casación N° 4596-2015 Lima Sur, publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de febrero de 2017. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 26 del Anexo 1 de la presente investigación.

Según los magistrados, esta concepción posesoria sobre la buena fe, encuentra sustento en la publicidad posesoria, considerada como una situación consolidada, notoria, pública e inequívoca. Asimismo, adoptan esta interpretación indicando que la propiedad sin posesión, no tiene justificación. Este análisis es desarrollado en los numerales 5.3 y 5.4 del considerando quinto y en el considerando octavo de la Casación N° 1634-2015 Cajamarca, en los siguientes términos:

"5.3. Esta situación preexistente, determina sin la menor duda que el actor al celebrar la compraventa del inmueble ha actuado con mala fe, pues ante la publicidad que se deriva de la posesión, nada hizo para informarse sobre el derecho que les asistía a sus ocupantes. Para el ordenamiento jurídico, la publicidad material, inmediata y real que se deriva de la posesión, inserta una alta dosis de justicia. 5.4. El comportamiento del actor se trasluce más bien porque ha intentado usar la apariencia de la -inscripción registral- -por cierto, usualmente mal entendida- para beneficiarse de manera indebida de un derecho de propiedad que no le corresponde ni a él ni a su transferente (Víctor Manuel Muñoz Chávez), puesto que al producirse la primera venta a favor de Armida Ortiz Castilla, para su vendedora Julia Rosa Trigos Ordas, se extinguió el derecho de propiedad, conforme lo prevé el inciso 1 del artículo 968 del Código Civil, no pudiendo luego esta misma persona transferir lo que ya no tenía.

[...] Octavo.- Es así que, de autos se advierte que los compradores primigenios (Sucesión de Arminda Ortiz Castillo) se encuentran en posesión del inmueble desde el momento de su adquisición que data del catorce de febrero de dos mil ocho; el recurrente no podía ignorar un hecho tan consolidado, notorio, público e inequívoco; menos pasar por alto que la propiedad sin posesión no tiene justificación, por tanto, la falta de verificación posesoria hace nacer una sospecha de fraude. Asimismo, es innegable, el hecho de que

el recurrente tenga como colindante de la propiedad sub litis, el Hospedaje Tumi [de su propiedad], lo que evidenciaría una vez más, la destrucción de su buena fe, pues como vecino es inevitable poder advertir que dicho inmueble jamás fue poseído por su vendedor Víctor Manuel Muñoz Chávez. Por tanto, las infracciones de los artículos 2012, 2013 y 2014 del Código Civil no pueden ampararse”¹⁴³ (el subrayado es agregado).

De acuerdo a la opinión de los magistrados en la sentencia citada, la posesión otorga a nuestro sistema legal, una publicidad material, inmediata y real. Asimismo, esta última brinda a nuestro ordenamiento jurídico, una alta dosis de justicia, a diferencia de la información aparente concedida por el Registro Público. Para los jueces, el adquirente ha intentado utilizar la apariencia del referido registro para beneficiarse de manera ilegal.

Asimismo, la Corte Suprema entiende que la falta de verificación de la realidad posesoria, genera una sospecha de fraude en la operación inmobiliaria. Todo adquirente debe verificar la realidad posesoria para efectos de tener buena fe, más aún, si se toma en cuenta la particularidad de este caso: el comprador (cuya buena fe se cuestiona), es propietario de un inmueble colindante al bien materia del juicio.

Con la misma línea interpretativa, en la Casación N° 11620-2016 Junín, se analiza la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 2014°. Al respecto, los magistrados opinan que el tercero registral, no sólo debe verificar la información publicitada por el Registro Público para tener buena fe; sino también debe inspeccionar la realidad posesoria del bien

¹⁴³ Casación N° 1634-2015 Cajamarca, publicada el 2 de mayo de 2017. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 27 del Anexo 1 de la presente investigación.

materia de adquisición. Este criterio interpretativo se encuentra en el considerando sexto de la casación antes mencionada, según el siguiente detalle:

“Sexto.- [...] En esa línea fáctica de ilicitud no puede aplicarse al casante el principio de buena fe registral contemplado en el artículo 2014 del Código Civil, puesto que este se aplicará cuando las circunstancias que rodean a la celebración del acto jurídico y su inscripción en los Registros Públicos hagan presumir que se obró de buena fe, esto es, desconociendo la inexactitud de los datos que aparecen los Registros Públicos, lo que no ha sucedido en el presente caso. 6.9. Si bien el artículo 2014 del Código Civil precisa que el adquirente es protegido en la medida en que ha incorporado a su patrimonio derechos sustentado en la fe del registro (confianza en la apariencia registral); sin embargo, en la misma línea interpretativa de la Sala de mérito debe considerarse que la buena fe no solo se acredita con revisar los antecedentes registrales o con obtener anticipadamente al negocio jurídico de compraventa el certificado de gravamen, sino que exige se tenga que indagar sobre la situación real del inmueble, por sobre todo si los que lo transfirieron tienen la capacidad para disponer el derecho, lo cual no ha sucedido en el caso concreto. Por tanto, queda claro que se ha desvirtuado la buena fe del casante, máxime, si se tiene en cuenta que debido a la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en este tipo de negocios la diligencia ordinaria mínima impone al comprador el deber de verificar el estado actual del bien que adquiere y primordialmente quién o quiénes detentan la posesión del mismo [...]”¹⁴⁴ (el subrayado es agregado).

¹⁴⁴ Casación N° 11620-2016 Junín, publicada el 30 de octubre de 2018. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 30 del Anexo 1 de la presente investigación.

Nótese que según esta sentencia, para la aplicación del principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014°, se debe verificar la información registral y extraregistral. Específicamente, los jueces requieren la inspección de la situación posesoria del bien para efectos de tener buena fe en la adquisición. Así, el artículo 2014° aplica cuando las circunstancias que rodean al acto jurídico adquisitivo y su inscripción, permiten concluir que se contrató con el legítimo propietario. Uno de estas circunstancias de la realidad es la posesión ejercida en el bien.

El sustento para esta posición de la Corte Suprema, reside en la importancia económica de los bienes inmuebles. Al ser bienes costosos, todo adquirente debe verificar la posesión del predio para corroborar si se está contratando con el legítimo dueño. Asimismo, nuestros jueces sostienen que los usos generalmente aceptados, en una operación de adquisición inmobiliaria, obligan al comprador a verificar la situación posesoria del bien.

Finalmente, hemos ubicado a la Casación N° 2990-2009 Cusco, en la cual se utiliza el mismo criterio posesorio para dar solución al caso materia de controversia. Sobre este punto, los jueces indican que el adquirente debió verificar la situación posesoria del inmueble para confirmar si era ocupado por el titular registral o por un tercero. Este razonamiento se ubica en el considerando quinto de esta sentencia casatoria, en los siguientes términos:

“Quinto.- Que, apelada que fuera esa decisión, la Sala Superior la confirma, pero exponiendo diferentes argumentos, como son: [...] c) En la compraventa celebrada entre el demandante y Yolanda Flores Mercado de Tarazana en el año dos mil tres, no existió buena fe por cuanto, la vendedora conocía del tracto sucesivo del que fue objeto el inmueble sub litis o en todo caso, estaba en la posibilidad de conocerlo, por cuanto

*las transferencias se hicieron entre hermanas, padres e hijos. El comprador (ahora demandante) debió indagar, antes de la adquisición, si dicho inmueble aún le seguía perteneciendo a su vendedora, asimismo, si quien lo poseía era el dueño o simplemente un poseedor. Pues, si hubiera realizado tales indagaciones habría tomado conocimiento de que el citado inmueble tenía otro propietario, si se tiene en cuenta que el demandado se encuentra en posesión del bien sub litis: d) Dentro de dicho contexto la inscripción en los Registros Públicos del derecho del actor no basta para que se declare el mejor derecho de propiedad a su favor, por cuanto es la buena fe con la que se ha actuado en la celebración del acto jurídico del cual deriva el derecho, conforme a lo previsto en el artículo dos mil catorce del Código Civil.*¹⁴⁵ (el subrayado es agregado).

Según los jueces, el comprador debió indagar la situación fáctica del inmueble, antes de adquirir su dominio. Si hubiera cumplido con este acto de diligencia, podría haber tomado conocimiento de que el predio tenía un propietario distinto al titular registral. De esta forma, para tener buena fe y todas las consecuencias derivadas de este principio, no basta con verificar la información registral, sino se debe examinar también la realidad extraregistral. En estricto, se debe inspeccionar *in situ* el bien materia de adquisición.

En suma, tal como hemos podido apreciar a lo largo de este numeral, la Corte Suprema ha generado una interpretación amplia sobre la buena fe, según la cual se debe inspeccionar la realidad posesoria del inmueble materia de adquisición. Sin embargo, este no es el único criterio amplio generado por los magistrados. En los siguientes párrafos, podremos verificar

¹⁴⁵ Casación N° 2990-2009 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de noviembre de 2010. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 11 del Anexo 1 de la presente investigación.

dos criterios adicionales: indagar sobre el título posesorio del ocupante y la prueba de la posesión del transferente.

1.4.3. Verificación del título posesorio y prueba de la posesión del transferente.-

La Corte Suprema, en sentencias recientes, ha adoptado criterios adicionales a la verificación de la situación posesoria del inmueble para efectos de tener buena fe en una operación inmobiliaria. De acuerdo a los magistrados, el adquirente no solo debe inspeccionar la realidad fáctica del bien, sino además tiene que verificar el título con el cual se ocupa el mismo. Asimismo, se encuentra obligado a demostrar la posesión de su transferente.

En estos pronunciamientos los magistrados requieren una investigación muy rigurosa sobre la situación físico-legal del bien, cuando se adquiere un inmueble. Los adquirentes deben verificar la información registral y extraregistral (posesión). Asimismo, deben indagar por el título posesorio del ocupante, así como acreditar la posesión del transferente.

Podemos apreciar el criterio de verificación del título con el cual se posee el inmueble, en la Casación N° 1589-2016 Lima Norte. De acuerdo a esta sentencia, se debe verificar la posesión y el título posesorio para tener buena fe en una operación adquisitiva. Estos criterios los podemos observar en el considerando sexto de la referida sentencia casatoria, según el siguiente detalle:

“Sexto.- [...] 6. Además no pasa desapercibido a este Tribunal Supremo, que el recurrente, en su recurso de casación, punto 6, señala: -la única imputación que me hace el juez y la Sala Superior Civil para cuestionar la buena fe en mi adquisición es

*haber adquirido un bien que se encontraba ocupado, cuando esto es muy usual en el tráfico comercial, además, para este caso existen medios legales para amparar tu derecho de la propiedad y el ejercicio de la posesión-. Lo que respalda el hecho que el recurrente conocía de la posesión de la demandante, **siendo que un comprador diligente no solo intenta conocer quién ocupa el inmueble que pretende adquirir, sino a título de qué lo ocupan**¹⁴⁶ (el subrayado y el énfasis son agregados).*

Nótese que los magistrados consideran que un adquirente diligente debe verificar quién ocupa el inmueble materia de adquisición, así como el título en virtud del cual se posee dicho bien. Es decir, todo comprador debe tener una diligencia mayor a la registral. Se tiene que verificar la realidad extraregstral (situación posesoria del inmueble), así como el título que otorga derecho a poseer al ocupante.

Acorde a esta línea interpretativa, en la Casación N° 733-2015 Arequipa, se requiere un requisito adicional a todos los anteriormente señalados: se debe acreditar la posesión del transferente para tener buena fe. Debemos precisar que este criterio fue adoptado por una Sala Civil Superior y no fue cuestionada por la Corte Suprema en la casación antes mencionada. De manera literal, en los considerandos undécimo y duodécimo de la sentencia mencionada se indica:

“UNDÉCIMO: Así, la Sala Superior al emitir la resolución impugnada en casación consideró que, la buena fe alegada por el codemandado Fernando Faustino Álvarez Tejada se encuentra desvirtuada, en tanto existen elementos que demuestran que

¹⁴⁶ Casación N° 1589-2016 Lima Norte, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de enero de 2018. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 31 del Anexo 1 de la presente investigación.

conocía de la inexactitud del registro, como son: i) Nunca estuvo en posesión del bien materia de venta, ya sea al momento de celebrarse la compraventa ni a la fecha de interpuesta la demanda; ii) No ha demostrado que sus vendedores estuvieron en posesión del predio sub litis, y, iii) Dada las características del predio sub litis que es uno rústico destinado a la siembra de caña de azúcar, no resultaba suficiente comprobar la información registral, más aún si en nuestro sistema jurídico el registro no es obligatorio, sino que un adquirente diligente debe proceder a verificar quien está en posesión del mismo. DUODÉCIMO: Examinados los fundamentos esgrimidos en la sentencia impugnada, este Supremo Tribunal advierte que la Sala Superior al resolver la controversia ha expresado la motivación fáctica que sustenta la decisión, cumpliendo con exponer la motivación jurídica pertinente, entendida ésta como las razones que justifican una sentencia objetiva y materialmente justa, la que debe ser de carácter jurídico, esto es, sustentada en el derecho objetivo vigente.¹⁴⁷ (el subrayado es agregado).

Como se puede verificar, los jueces parten de una concepción posesoria sobre la buena fe. Indican que un adquirente, para actuar con dicho código de conducta, no sólo debe verificar la información registral, sino también tiene que inspeccionar la situación posesoria del inmueble. Bajo esta lógica, agregan un requisito adicional a los antes mencionados: el adquirente debe acreditar la posesión de su transferente.

En efecto, en la sentencia antes citada, se indica que un comprador diligente tendrá buena fe únicamente si acredita que su vendedor se encontraba en posesión del inmueble, al

¹⁴⁷ Casación N° 733-2015 Arequipa, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de enero de 2018. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 28 del Anexo 1 de la presente investigación.

momento de la venta. En otros términos, se está requiriendo un requisito que a todas luces privilegia la publicidad posesoria, por encima de la publicidad registral. Nótese que en este caso, los magistrados tienen una concepción posesoria de la buena fe.

Ahora bien, una tercera postura identificada en nuestro estudio jurisprudencial, es el vínculo familiar como criterio interpretativo para la buena fe. En las siguientes líneas, nos encargaremos de analizar esta tercera concepción interpretativa de la Corte Suprema de la República.

1.4.4. El vínculo familiar como criterio interpretativo para la buena fe y la prueba de este principio en la inscripción.-

Otro criterio resaltante, adoptado por la Corte Suprema para analizar la buena fe en una operación inmobiliaria, es la vinculación filial entre la partes del contrato de transferencia. Si el transferente tiene un vínculo de parentesco con el adquirente, se presume que este último conoce de los actos de disposición del primero. De esta forma, se le exige al adquirente probar su buena fe.

Para tener mayor claridad sobre este criterio de la Corte Suprema, planteamos el siguiente ejemplo. "A" es padre de "B" y propietario de un inmueble. "A" vende dicho bien a "C" (quien no inscribe su derecho) y posteriormente lo vende a su hijo "B" (quien si inscribe su titularidad). De esta forma, hay un conflicto entre dos títulos de propiedad (el título de "B" y el título de "C"). De acuerdo a los magistrados del tribunal supremo, "B" (al ser hijo de "A"), no tiene buena fe en su adquisición, porque se presume que conocía la venta previa a favor de "C".

Como podemos ver, este criterio jurisprudencial, no toma en cuenta la presunción relativa del artículo 2014°, en virtud de la cual, la buena fe siempre se presume, salvo prueba en contrario. Con este nuevo criterio de la jurisprudencia, no se presume la buena fe del tercero, por el contrario se presume su “mala fe” (conocimiento de ventas previas), en razón de su relación filial con el transferente.

El sustento de este criterio de la jurisprudencia peruana, lo podemos encontrar en la Casación N° 3464-2013 Lima Norte. De acuerdo a los magistrados, no hay buena fe cuando el adquirente es familiar del transferente (en el caso los adquirentes son hijos de la transferente). La relación filial existente entre las partes del contrato, hace presumir el conocimiento de venta previa realizada por la transferente a favor de otro sujeto, a pesar de no haber sido inscrita en el Registro. Expresamente, en el considerando segundo de la referida sentencia se menciona:

“Segundo.- [...] en ese sentido, aparece que la transferencia de propiedad de fecha quince de marzo de dos mil uno a favor de los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano realizada por Lucila Ortenciana Altamirano Dongo ha sido efectuada en fecha posterior a la transferencia de propiedad a favor del demandante, asimismo, los segundos compradores son hijos de la vendedora, quienes por su vínculo familiar, se presume tendrían conocimiento que su madre ya había transferido el bien a favor del hoy demandante. La adquisición del bien es en fecha posterior (quince de marzo de dos mil uno) a la sentencia que ordenaba la formalización y perfeccionamiento de la transferencia (veinte de diciembre de dos mil), ello en buena

*cuenta acredita la mala fe de los hijos demandados, quienes adquirieron el inmueble de quien no era ya propietaria*¹⁴⁸ (el subrayado y el énfasis es agregado).

Como se puede observar en la cita previa, según la Corte Suprema, la buena fe no se presume. Por el contrario, en este caso los jueces presumen la mala fe de los adquirentes, sosteniendo que al ser familiares de la transferente, debían conocer la venta previa a su adquisición. Siguiendo esta línea interpretativa, en el considerando tercero de la misma sentencia, se requiere a los adquirentes probar la buena fe en la inscripción de su derecho. Expresamente, se indica:

“Tercero.- [...] En tal contexto, si bien resulta evidente que el derecho de propiedad de los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, se encuentra inscrito en los Registros Públicos, con anterioridad al derecho de propiedad del demandante, también resulta cierto, que para dar prevalencia al derecho primigeniamente inscrito, resulta necesario que se acredite la buena fe de la inscripción, lo cual no se verifica en el caso de autos, toda vez que el derecho de propiedad de los co-demandados ha sido otorgado por su madre, la co-demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo, quien había transferido con anterioridad el bien sub litis al actor, hecho que se presume tenían conocimiento sus hijos, los co-demandados Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano, dado el vínculo materno-filial que los une, aunado a los diversos procesos judiciales instaurados entre

¹⁴⁸ Casación N° 3464-2013 Lima Norte, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de agosto de 2016. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 19 del Anexo 1 de la presente investigación.

*las partes en relación a la transferencia del bien materia de litigio.*¹⁴⁹ (el subrayado y el énfasis son agregados).

Como podemos apreciar, en esta sentencia se indica que la buena fe debe ser acreditada por el adquirente, en el marco de una operación inmobiliaria. Esta concepción es contraria a la regulación establecida por el artículo 2014°, según la cual el referido código de conducta se presume mientras no se pruebe en contra. En este dispositivo normativo podemos encontrar una presunción relativa, la cual no es tomada en cuenta por la sentencia antes citada. Así, se les exige a los adquirentes la acreditación de su buena fe.

Finalmente, hemos ubicado un criterio de la buena fe, adoptado por los jueces de instancia (Sala Superior de Justicia). A pesar de no ser una sentencia emitida por la Corte Suprema, en las siguientes líneas la analizaremos, por su particularidad e importancia para la presente tesis.

1.4.5. Verificación de la información municipal.-

En nuestro análisis de la jurisprudencia hemos identificado un criterio sobre la buena fe, adoptado por los jueces de la Corte Superior de Justicia. De acuerdo a este criterio interpretativo, el adquirente debe verificar la información municipal (impuestos municipales) del inmueble materia de adquisición para tener buena fe en la operación inmobiliaria.

¹⁴⁹ Casación N° 3464-2013 Lima Norte, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de agosto de 2016. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 19 del Anexo 1 de la presente investigación.

Esta postura interpretativa se encuentra en la Casación N° 2348-2002 Cusco. En estricto, la Sala Civil que emitió la sentencia materia de casación es quién adopta este criterio. La interpretación adoptada por la Sala Civil es distinta a las anteriormente desarrolladas; sin embargo sigue la misma lógica de exigir la verificación de la información extraregstral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria. Puntualmente, se requiere la inspección de la información tributaria municipal del predio materia de adquisición.

Sobre el particular, en el considerando tercero de la casación bajo análisis se indica:

“Tercero: Que la sentencia de vista, al revocar la apelada y declarar fundada la demanda, se ha sustentado en que la transferencia efectuada por don Remigio Raurau y su cónyuge doña Dionicia Olivera de Raurau, a favor de su hijo don Hilario Raurau Olivera y su cónyuge doña Victoria Perpetua Mejía Esperanza, efectuada el quince de setiembre de mil novecientos ochentinueve, se realizó con la connivencia entre estos, y que el no apersonamiento de estos al proceso, resulta ser un síntoma de tal hecho, agregando la no coincidencia entre la posesión del predio sub litis respecto al pago del autovalúo efectuado ante la Municipalidad de San Sebastián, en donde constaba que quien venía efectuando dicho pago era el demandante don Roso Manrique”¹⁵⁰ (el subrayado es agregado).

Como se observa, en esta sentencia se indica que no había coincidencia entre el poseedor y el contribuyente de los impuestos municipales del inmueble. Para poder corroborar la coincidencia entre la realidad posesoria y la información municipal necesariamente se tiene

¹⁵⁰ Casación N° 2348-2002 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2005. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 5 del Anexo 1 de la presente investigación.

que ir al predio y a la municipalidad. Es decir, los magistrados están exigiendo verificar la posesión y la información tributaria municipal para tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

Nótese que este criterio interpretativo es claramente extraregstral. Se le exige al adquirente la verificación de la realidad existente fuera del Registro. Sin embargo, la Corte Suprema, con un criterio netamente regstral, contradice la interpretación la Corte Superior, señalando que esta última ha interpretado erróneamente el principio de buena fe, al extender sus efectos a la información municipal del predio. De manera literal, en el considerando sexto de la misma casación se indica:

*“Sexto: Que en consecuencia, la compra venta de fecha ocho de noviembre de mil novecientos noventinueve, celebrada por el impugnante con don Hilario Raurau Olivera, quien aparecía en dicha fecha como propietario del bien sub litis, con derecho inscrito en los Registros Públicos, se encuentra protegida por el principio de buena fe regstral previsto en el artículo dos mil catorce del Código Civil, buena fe que se presume a favor del tercero mientras no se pruebe lo contrario y que se ciñe al conocimiento previo de este, respecto a la inexactitud de tal inscripción, norma legal que ha sido erróneamente interpretada por la Sala de Mérito, al extender sus efectos a los pagos de autovalúo efectuados por el demandado”*¹⁵¹ (el subrayado y el énfasis son agregados).

Tal como se ve en la cita, los magistrados de la Corte Suprema, entienden que la buena fe se presume mientras no se pruebe lo contrario y se ciñe únicamente a la información publicitada

¹⁵¹ Casación N° 2348-2002 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2005. El cuadro informativo de esta casación se encuentra en el numeral 5 del Anexo 1 de la presente investigación.

por el Registro Público. De esta forma, la Sala Superior, se equivoca al extender sus efectos a la información tributaria municipal del inmueble. Los magistrados sostienen que la buena fe debe analizarse en términos netamente registrales. No es exigible la verificación de la realidad extraregstral.

1.5. El criterio mayoritario en la jurisprudencia.-

En función del análisis de la jurisprudencia desarrollada precedentemente concluimos que los criterios de la Corte Suprema sobre la buena fe, se pueden dividir en dos grandes grupos. En el primero, se requiere únicamente la verificación de la información registral para actuar con el referido código de conducta. Por su lado, en el segundo grupo se exige la inspección de la data registral y la información extraregstral.

Asimismo, dentro del segundo conjunto, existen tres sub criterios para la aplicación de la buena fe. Según el primero, se debe verificar la situación posesoria del inmueble. De acuerdo al segundo, no sólo se debe inspeccionar *in situ* el bien, sino también se tiene que indagar sobre el título en virtud del cual se ocupa el mismo. Finalmente, en razón del tercer criterio, el vínculo familiar conduce a una presunción de mala fe, en la operación inmobiliaria, la cual será desvirtuada, si el adquirente prueba su buena fe, en la inscripción de su derecho¹⁵².

Todos estos criterios se pueden esquematizar en el siguiente cuadro:

¹⁵² Asimismo, debemos advertir que hemos encontrado algunos criterios notorios adoptados por la Sala Superior de Justicia. De acuerdo a este órgano colegiado, para tener buena fe, en una adquisición inmobiliaria, se debe verificar la información municipal del bien, así como acreditar la posesión del transferente.

CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA CORTE SUPREMA SOBRE LA BUENA FE DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO	
<u>Postura Registral</u>	<u>Postura Extraregstral</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 2632-99 CALLAO - Casación N° 3643-2000 CAÑETE - Casación N° 2128-2001 ICA - Casación N° 2348-2002 CUSCO - Casación N° 728-2006 LIMA - Casación N° 865-2007 CAJAMARCA - Casación N° 310-2008 LIMA - Casación N° 2185-2008 LIMA - Casación N° 2990-2009 CUSCO - Casación N° 958-2011 LIMA - Casación N° 2061-2011 CUSCO - Casación N° 4826-2012 JUNIN - Casación N° 759-2014 LIMA - Casación N° 426-2016 PIURA 	<p><u>Posesión.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 2125-1999 LAMBAYEQUE - Casación N° 1168-2009 LA LIBERTAD - Casación N° 3098-2011 LIMA - Casación N° 3187-2013 CAJAMARCA - Casación N° 2668-2014 LIMA - Casación N° 4596-2015 LIMA SUR - Casación N° 733-2015 AREQUIPA - Casación N° 11620-2016 JUNIN <p><u>Posesión más título posesorio.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 1634-2015 CAJAMARCA - Casación N° 1589-2016 LIMA NORTE <p><u>Vinculación filial y prueba de la buena fe.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 3464-2013 LIMA NORTE

Como podemos observar, existen criterios contradictorios sobre la buena fe, en una operación inmobiliaria. Un sector de la jurisprudencia requiere únicamente la verificación de la información registral, mientras que otros jueces solicitan la inspección registral, más la extraregstral para efectos de tener buena fe, cuando se adquiere un inmueble.

Asimismo, es visible en el cuadro planteado, el cambio de criterio jurisprudencial con el paso de los años. Cuando estudiábamos las sentencias para esta tesis, iniciando con las resoluciones de los años noventa y la primera década del año dos mil, era notoria la decisión de los magistrados de optar por una interpretación registral de la buena fe. La Corte Suprema entendía que este principio se presume de acuerdo a la regulación del artículo 2014° y por lo tanto no se exigía la verificación de la información extraregstral para actuar de buena fe.

Este criterio no desaparece completamente con el paso de los años. Sin embargo, a partir de la segunda década del año dos mil, notamos un cambio en el razonamiento de los jueces, quienes comenzaron a emitir sentencias con un criterio netamente extraregstral¹⁵³. Esta postura interpretativa es la mayoritaria y vigente en la actualidad.

En efecto, la Corte Suprema comenzó a dar forma al concepto acuñado como “comprador diligente”, siendo entendido como el adquirente que debe verificar la información extraregstral para asegurar su inversión. Los jueces sustentan esta postura, en el valor económico de los bienes inmuebles y en el comportamiento normalmente aceptado de los adquirentes.

Dando forma a este concepto de “comprador diligente”, los jueces de la Corte Suprema así como los magistrados de la Corte Superior de Justicia, comenzaron a generar los criterios analizados en el numeral 1.4 precedente y descritos en el Anexo 1 de la presente tesis. En síntesis, los jueces de la Corte Suprema adoptaron los siguientes criterios relacionados a la interpretación extraregstral de la buena fe:

¹⁵³ Este cambio lo podemos apreciar en el cuadro esquemático de las sentencias sobre la buena fe previamente graficado.

1. El adquirente, para efectos de tener buena fe en su adquisición, debe inspeccionar la situación posesoria del inmueble. Es decir, además de verificar la información publicitada por el Registro debe ir a ver el predio y preguntar por quién se encuentra en posesión de dicho bien. Realizada esta inspección debe confirmar si el ocupante coincide con el titular registral.
2. El adquirente tendrá buena fe en la operación inmobiliaria, si verifica el título posesorio con el cual se ocupa el inmueble. En otras palabras, se tiene que ir *in situ* al predio y verificar el título posesorio del ocupante, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.
3. Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume que el adquirente tenía conocimiento de ventas previas, o cualquier otro acto de disposición que se haya realizado antes de la transferencia, entre las personas con rasgos de parentesco. En estos casos, el adquirente debe probar su buena fe, en la inscripción de su derecho¹⁵⁴.

Nótese que en los últimos años la jurisprudencia peruana ha ido cambiando de un criterio registral a uno extraregistral sobre la buena fe, en una operación inmobiliaria. Los jueces vienen adoptando una posición extraregistral respecto de este principio rector, según la cual

¹⁵⁴ Debemos precisar que en la presente tesis el objeto de estudio son las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos la Corte Superior de Justicia. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

se debe verificar la posesión, el título posesorio, la información municipal e incluso acreditar la buena fe en la inscripción de la adquisición y la prueba de la posesión del transferente.

Ante esta situación actual, en la que prima la posición extraregstral de la buena fe, resulta importante analizar cuál fue el contexto social y normativo en el que se produjo este cambio, en el criterio interpretativo de los magistrados, así como las consecuencias que podría generar, en nuestro ordenamiento jurídico. Nos encargaremos de estos dos temas por separado, en los siguientes párrafos.

2. El contexto social y normativo en el que se adoptó interpretación extraregstral de la buena fe.-

Tal como vimos previamente, la interpretación extraregstral de la buena fe es la mayoritaria en la actualidad. Los jueces de la Corte Suprema tienen una concepción amplia sobre el referido principio. Exigen a los adquirentes la verificación de la información registral y de la realidad extraregstral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria. En el ámbito extraregstral, la jurisprudencia peruana requiere la verificación de la situación posesoria del inmueble, del título posesorio del ocupante, de la información municipal del predio e incluso exigen la acreditación de la buena fe en la inscripción de la adquisición y la prueba de la posesión del transferente.

De acuerdo a nuestra investigación, la vigencia de la interpretación extraregstral es producto de un cambio de criterio interpretativo que fue evolucionando a lo largo del tiempo. Antes del año 2009 existía mayoritariamente una interpretación registral de la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. A partir de ese año, comienza a cambiar el criterio de los

magistrados a una concepción extraregstral de este principio, la cual hoy en día es la mayoritaria.

Somos de la opinión que el cambio de criterio jurisprudencial antes referido, se produjo en un contexto en el que los medios de comunicación masivos dieron a conocer el problema de fraude inmobiliario existente en nuestro país, resaltando el caso mediático de Rodolfo Orellana. Ante este contexto social, el Estado adoptó diversas medidas legislativas para combatir este problema. Este contexto social y legislativo influyó en la adopción de la interpretación extraregstral de la buena fe. Por este motivo, lo analizaremos a continuación.

2.1. El fraude inmobiliario en el Perú.-

Opinamos que el fraude inmobiliario siempre ha existido en nuestro país. Sin embargo, ha sido notoriamente denunciado por la opinión pública en la última década. En los últimos años hemos podido apreciar una serie de noticias sobre esta problemática, destacando el caso de señor Rodolfo Orellana, quien era el líder de una organización criminal en el Perú que operó durante 12 años, del 2002 al 2014. Esta organización logró armar un mecanismo que se infiltró en el Poder Judicial y en la política para cometer actos ilícitos vinculados a operaciones inmobiliarias¹⁵⁵.

La fiscal Marita Barreto, encargada del Ministerio Público para la investigación del caso Orellana indica que la organización criminal de dicha persona, se apropiaba de inmuebles y luego los vendía para dar apariencia de legalidad a las operaciones inmobiliarias. En este

¹⁵⁵ Cf. Perú 21. "Red Orellana no existe más, pero hay 100 casos pendientes". *Perú 21*. Lima, 15 de febrero de 2020. Consulta 23 de marzo de 2020. <<https://peru21.pe/politica/red-orellana-no-existe-mas-pero-hay-100-casos-pendientes-noticia/>>

mecanismo de fraude participaron operadores del Ministerio Público, Poder Judicial, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, abogados y especialistas en derecho registral, notarial, concursal y arbitral¹⁵⁶.

En la misma línea, Cornejo Arizmendi Miembro del Grupo de Investigación en Derecho Penal y Corrupción señala:

*“La captura de Rodolfo Orellana trajo consigo el descubrimiento de una poderosa y numerosa red criminal extendida por casi todo el país. Si bien existían denuncias y algunas investigaciones periodísticas que daban cuenta del actuar delictuoso del personaje en conjunto con algunas otras personas (socios, testaferros, entre otros), no se tuvo conocimiento real de la magnitud, extensión e influencia que ejercía esta organización”*¹⁵⁷ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, el clan Orellana fue una organización criminal que cometía fraudes inmobiliarios para los cuales utilizaba mecanismos, herramientas estatales y normas legales, como el artículo 2014° del Código Civil que regula el principio de fe pública registral. Este tipo de actuaciones fraudulentas cometidas por dicha organización criminal, como también por otros criminales, fue denunciada por los medios de comunicación durante la década en la que se adoptó la interpretación extraregistral de la buena fe. Asimismo, en razón de este escenario social, hubo campañas en contra de la fe pública registral y se propusieron

¹⁵⁶ Cf. El Comercio. “Fiscalía señala que red de Rodolfo Orellana operó 12 años en la impunidad”. *El Comercio*. Lima, 6 de marzo de 2019. Consulta: 23 de marzo de 2020. <<https://elcomercio.pe/politica/fiscalia-senala-red-rodolfo-orellana-opero-12-anos-impunidad-noticia-613952-noticia/>>

¹⁵⁷ CORNEJO ARIZMENDI, Jesús. “Los arbitrajes simulados a la luz del caso Orellana¿ Corrupción entre privados? Una breve reflexión”. *Anticorrupción y Justicia Penal*. Lima, año 1, número 4, 2016. Consulta: 16 de febrero de 2020. <<https://idehpucp.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2012/07/comentario-caso-orellana.pdf>>

modificaciones e incluso la eliminación del artículo 2014° del Código Civil de nuestro ordenamiento jurídico.

Podemos apreciar estas denuncias de fraude inmobiliario realizadas por la opinión pública, en el siguiente recorte periodístico del diario Perú 21 del año 2013:

“Inscribir un inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) ya no es ninguna garantía de que nadie podrá despojarlo de su propiedad. La Policía ha puesto al descubierto una mafia de estafadores que, a través de la modalidad conocida como 'fraude de la buena fe registral', se ha apoderado de al menos 30 casas en zonas residenciales de Lima para, luego, venderlas y, en algunos casos, hipotecarlas. Agentes de la Dirincri han advertido que esta no es la única organización que se dedica a este tipo de estafas y, es más, advirtieron que las denuncias por estos delitos se han incrementado en los últimos meses”¹⁵⁸ (el subrayado y el énfasis es agregado).

Asimismo, en la siguiente publicación del portal web La Ley del año 2014, se indica lo siguiente respecto del fraude inmobiliario:

“Así, a través de un dudoso arbitraje, un sujeto vinculado a Orellana, José Luis Ticse Porlles, obtuvo la propiedad del inmueble y la inscribió a su nombre en los Registros Públicos. El paso siguiente era realizar sucesivas transferencias del predio, a fin de que el último comprador del bien pueda ampararse en el principio de fe pública registral.”

¹⁵⁸ Perú 21. “Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos”. Perú 21. Lima, 31 de enero de 2020. Consulta: 21 de marzo de 2020. <<https://peru21.pe/lima/mafias-apropian-viviendas-titulos-falsos-89268-noticia/>>

*Este principio, recogido en el artículo 2014 del Código Civil, permite al adquirente de buena fe mantener su adquisición si la ha obtenido de quien aparece en el registro con facultades para otorgársela –es decir, del titular registral–, aunque posteriormente el derecho de este último sea anulado o dejado sin efecto. Además, la buena fe del adquirente se presume. Orellana sabía perfectamente esto, por lo que trazó un detallado plan para concretar las transferencias necesarias para consolidar el despojo de la Casa del Adulto Mayor*¹⁵⁹ (el subrayado es agregado).

En la misma línea, en un comentario para el Diario Gestión del 2015, el profesor Martín Mejorada indica:

*“En las últimas semanas se viene promoviendo una campaña contra el sistema que protege a los terceros adquirentes de buena fe (Artículo 2014 del Código Civil), en el entendido que por esa vía se consume el despojo de las víctimas de falsificación y suplantación. Se dice que el sistema de protección a terceros permite que, ‘[...] el verdadero propietario que vive en su predio, en un instante, en un suspiro, pierda el dominio sin siquiera darse cuenta”*¹⁶⁰ (el subrayado es agregado).

Adicionalmente, en la siguiente publicación del portal web La Ley del año 2015 se menciona:

“A seis meses de la promulgación y puesta en aplicación de la Ley de oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite y cancelación del asiento registral,

¹⁵⁹ La Ley. ¿ Cómo la hizo Orellana? (III)”. *La Ley*. Lima, 17 de noviembre de 2014. Consulta: 31 de marzo de 2020. <<https://laley.pe/art/1881/-como-la-hizo-orellana-iii->>

¹⁶⁰ Gestión. “La posesión como protección contra el fraude inmobiliario”. *Gestión*. Lima, 2 de junio de 2015. Consulta: 22 de marzo de 2020. <<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2015/06/la-posesion-como-proteccion-contra-el-fraude-inmobiliario.html/>>

Ley N° 30313, el Congreso de la República ya prevé nuevos cambios al Código Civil mediante un proyecto presentado recientemente.

*En dicha propuesta, que pretende subsanar algunos errores percibidos por especialistas, se plantea modificar los artículos 2014 y 2022 del Código Civil a fin de salvaguardar el derecho legítimo de la propiedad*¹⁶¹ (el subrayado es agregado).

Nótese que la opinión pública, en los años en que la jurisprudencia comienza a cambiar de criterio sobre la buena fe, da cuenta del problema del fraude inmobiliario. Asimismo, podemos observar que una respuesta ante esta situación fue la propuesta de modificación del artículo 2014° del Código Civil. Incluso algunos requerían la eliminación de este dispositivo normativo, por consumir actos fraudulentos.

Ahora bien, ante esta situación problemática y masivamente difundida por los medios de comunicación, el Estado adoptó diversas medidas legislativas, promulgando las siguientes normas: (i) la Ley N° 30313¹⁶² y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS¹⁶³, (ii) el Decreto Legislativo N° 1373¹⁶⁴ y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2019-JUS¹⁶⁵. Veamos la regulación de estas normas que nos permiten

¹⁶¹ La Ley. “Tercer adquirente perdería la propiedad si esta deriva de documentos falsos”. *La Ley*. Lima, 20 de setiembre. Consulta: 1 de abril de 2020. <<https://laley.pe/art/2767/tercer-adquirente-perderia-la-propiedad-si-esta-deriva-de-documentos-falsos>>

¹⁶² La Ley N° 30313 fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de marzo de 2015.

¹⁶³ El Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el 23 de julio de 2016. Nótese que el Reglamento se publicó un año después de la publicación de la Ley. Es decir, una norma importante para la lucha contra el fraude inmobiliario no ha estado reglamentada por un largo periodo de tiempo. Asimismo, debemos resaltar que existe una diferencia entre la cantidad de disposiciones normativas de la Ley N° 30313 y su Reglamento. La Ley tiene seis artículos, una disposición complementaria final, tres disposiciones complementarias modificatorias, y una disposición complementaria transitoria. En cambio, el Reglamento cuenta con setenta artículos, siete disposiciones complementarias finales y dos disposiciones complementarias transitorias. Como se puede apreciar, existe una desproporción entre la cantidad de normas de la Ley N° 30313 y su Reglamento.

¹⁶⁴ La Ley de Extinción de Dominio, aprobada por el Decreto Legislativo N° 1373 fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el 4 de agosto de 2018.

¹⁶⁵ El Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2019-JUS fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el 1 de febrero de 2019.

confirmar la existencia de un contexto de fraude inmobiliario, en los años en que los magistrados adoptaron la concepción extraregstral de la buena fe.

2.2. La Ley N° 30313.-

La Ley N° 30313 (en adelante, “la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS (en adelante “el Reglamento”), fueron promulgados como una respuesta frente al problema del fraude inmobiliario existente en nuestro país. Con estas medidas legislativas se busca que los actos ilegales no tengan protección por parte del ordenamiento jurídico. Se pretende incentivar el tráfico inmobiliario y las transacciones económicas en general, así como brindar seguridad jurídica para los inversionistas y fortalecer el sistema registral peruano.

Sobre el particular, en el último párrafo del punto II de la Exposición de Motivos del Reglamento se indica:

“En suma, mediante la Ley N° 30313 y su Reglamento, se busca evitar que actos o instrumentos ilegales cuenten con la cobertura jurídica del Registro. De un lado, esta normativa tiene el propósito de enervar la supuesta buena fe de los futuros contratantes y cortar el efecto “carrusel” que utilizan las mafias para seguir disponiendo del bien por título auténtico hasta buscar la figura del tercero registral; y, de otro lado -al amparo del principio de fe pública registral- contrarrestar el efecto “dominó, arrastre o de cadena” que implica que el legítimo tercero de buena fe se vea

afectado por la inexactitud o invalidez de la información consignada en los asientos registrales”¹⁶⁶ (el subrayado es agregado).

Asimismo, en el punto IV de la misma Exposición de Motivos se anota:

“El Reglamento de la Ley N° 30313 supondrá importantes beneficios cualitativos para la ciudadanía en general. Entre los beneficios más importantes debe anotarse los siguientes:

- a) Contar con más o mejores mecanismos para fortalecer la seguridad jurídica.*
- b) Otorgar a la SUNARP herramientas que le permitan contrarrestar la actividad ilícita mejorando la seguridad jurídica que proporciona el Registro Público.*
- c) Mejorar el clima de inversiones en el país, fortaleciendo la seguridad de las transacciones económicas.*
- d) Promover que el personal de la SUNARP, así como los usuarios del servicio registral, tengan una actividad proactiva y preventiva ante la pretensión de inscribir derechos provenientes de documentación falsificada.*
- e) Avanzar hacia la reducción delictiva para los casos de fraudes a nivel registral.*
- f) Promover la confianza de las personas garantizando la seguridad en la disposición de dinero al realizar adquisiciones, transferencias y/o ventas patrimoniales” (el subrayado es agregado).*

¹⁶⁶ Según el Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ), la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley N° 30313 no ha sido publicada en el Diario Oficial El Peruano. El texto de esta Exposición de Motivos lo hemos obtenido del propio documento del Reglamento ubicado en el SPIJ, donde se incluye un enlace que deriva a la referida Exposición de Motivos. El link de la página web del SPIJ, donde ubicamos el Reglamento de la Ley y consecuentemente el enlace para el documento de su Exposición de Motivos es el siguiente:
<http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp>

Como se puede observar, la Ley y su Reglamento fueron instaurados para fortalecer la seguridad jurídica a través de la lucha contra el fraude inmobiliario. Asimismo, esta regulación pretende generar incentivos para los inversionistas y fortalecer el sistema registral. Para lograr estos fines, en las referidas normas se regulan diversos mecanismos registrales y se modifican dispositivos normativos de nuestro ordenamiento jurídico.

Una de estas modificaciones es la referida al principio de fe pública registral regulado en el artículo 2014° del Código Civil¹⁶⁷. Sin embargo, este cambio normativo es solo una de las novedades que la Ley introdujo en nuestro sistema jurídico, pues también modificó el artículo 2013° del Código Civil y los artículos 4°, 55°, así como la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado.

Asimismo, la Ley y su Reglamento instauraron dos nuevos procedimientos registrales: (i) la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, por las causales de suplantación de identidad o la falsificación de documentos y (ii) la cancelación del asiento registral por las mismas causales¹⁶⁸. En los siguientes párrafos analizaremos estos procedimientos registrales, así como las modificaciones normativas dispuestas por la Ley y el Reglamento.

¹⁶⁷ La modificación del artículo 2014° del Código Civil, dispuesta por la Ley N° 30313 la hemos desarrollado en el numeral 1.4.4 del primer capítulo de esta tesis, cuando nos ocupamos de analizar el principio de fe pública registral.

¹⁶⁸ Debemos precisar que el artículo 6° de la Ley dispuso que la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP) se encargaría de establecer las formalidades el acceso de decisiones arbitrales al Registro. Esta disposición fue cumplida por la SUNARP, quién emitió la Resolución de Superintendente de los Registros Públicos N° 196-2015-SUNARP/SN del 12 de agosto de 2015. Entre las exigencias dispuestas en la referida resolución resalta la protocolización de un laudo arbitral por un notario, como requisito para el acceso de dicha resolución al Registro.

2.2.1. La oposición al procedimiento de inscripción en trámite.-

El procedimiento de oposición instaurado por la Ley y su Reglamento es una medida que busca contrarrestar el acceso de documentos fraudulentos e ilegales al Registro. En estricto, permite que determinados sujetos legitimados puedan oponerse a un trámite registral en curso, donde existe un caso de falsificación documentaria o suplantación de identidad. En otros términos, la oposición busca que no se inscriban títulos que contengan documentos falsificados o en los que ha existido un caso de suplantación de identidad. Es una medida *ex ante*, porque su trámite se realiza únicamente con anterioridad a la inscripción del título.

La tramitación de este procedimiento tiene requisitos establecidos por la Ley y su Reglamento. Estas normas ordenan que la oposición puede ser solicitada únicamente por causales de falsificación documentaria y suplantación de identidad. Asimismo, debe ser propuesta solamente por las personas legitimadas por la Ley. Las personas directamente interesadas y afectadas con la falsificación o suplantación de identidad no pueden iniciar el trámite. La Ley les faculta únicamente a plantear una denuncia ante el sujeto legitimado para que este último inicie el proceso de oposición. En este último caso, por mandato legal, el interesado debe poner en conocimiento de la denuncia a la autoridad registral. Veamos estos requisitos por separado.

En principio, la Ley ordena que el procedimiento de oposición únicamente puede plantearse en los supuestos de suplantación de identidad y falsificación de documentos. Sobre este requerimiento, en el artículo 3.1 de la Ley se indica:

“Art 3. Formulación de oposición en el procedimiento de inscripción registral en trámite

3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda [...]” (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, el procedimiento de oposición regulado por la Ley y su Reglamento, solamente puede ser interpuesto en los casos de suplantación de identidad o falsedad documentaria. No se puede presentar una solicitud de oposición por una causal distinta. El Reglamento se encarga de especificar cuáles son los casos específicos de suplantación o falsificación que permiten iniciar el referido procedimiento¹⁶⁹.

Ante este escenario en el cual podría ingresar un documento ilegal al Registro, la Ley exige que la oposición la soliciten los sujetos expresamente legitimados. De acuerdo a su artículo 3°, dichos sujetos son el notario, el cónsul, el juez, el funcionario público o un árbitro. La norma no permite que la persona interesada y afectada directamente con la suplantación o falsificación pueda iniciar el presente procedimiento administrativo.

¹⁶⁹ Los supuestos taxativos para formular el procedimiento de oposición se encuentran regulados en el artículo 7° del Reglamento en los siguientes términos:

“Artículo 7. Supuestos para formular la oposición o cancelación

7.1 La autoridad o funcionario legitimado formula la oposición o la cancelación, según corresponda, únicamente en los siguientes supuestos:

1. Suplantación de identidad en el instrumento público protocolar extendido ante el notario o cónsul.
2. Suplantación de identidad en el instrumento público extraprotocolar, siempre que el firmante se haya identificado ante el notario o cónsul.
3. Falsificación de instrumento público supuestamente expedido por la autoridad o funcionario legitimado.
4. Falsificación de documento inserto o adjunto en el instrumento público expedido por la autoridad o funcionario legitimado que sea necesario para la inscripción registral del título.
5. Falsificación de la decisión arbitral supuestamente expedida por el árbitro.

7.2 La formulación de una oposición o cancelación no puede tratar sobre supuestos de falsedad ideológica, quedando a salvo el derecho del perjudicado para acudir al órgano jurisdiccional correspondiente” (el subrayado es agregado).

Sobre el particular, el profesor Huanco indica:

*“En el caso de la oposición al procedimiento de inscripción registral en trámite, la Ley no permite que la persona perjudicada con la suplantación o falsificación, como sería el propietario real del inmueble, intervenga en este procedimiento, sino considera como “sujetos legitimados” solo al notario, cónsul (cuando realice función notarial), juez, funcionario público o árbitro”*¹⁷⁰ (el subrayado es agregado).

Nótese que la Ley tiene un régimen de legitimidad taxativo. Este procedimiento podrá ser iniciado únicamente por los sujetos legitimados¹⁷¹. De este modo, la persona perjudicada con la suplantación o falsificación, no puede iniciar ni intervenir en el procedimiento de oposición. Únicamente, están facultados los sujetos expresamente legitimados por la Ley. Así, el propietario afectado no puede solicitar, ni participar en este procedimiento.

¹⁷⁰ HUANCO, Henry. “La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú”. *Advocatus*. Lima, año 17, número 31, 2015, p. 418.

¹⁷¹ Debemos precisar que la Ley también determina cuáles son los documentos que deben presentar los referidos sujetos legitimados en el trámite de oposición. El detalle de este requerimiento documentario se encuentra en el artículo 3.1° de la Ley, en los siguientes términos:

“3.1 Solo se admite el apersonamiento del notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro al procedimiento de inscripción registral en trámite en los casos de suplantación de identidad o falsificación de documentos, mediante la oposición a este sustentada exclusivamente en la presentación de los siguientes documentos, según corresponda:

a. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que se ha suplantado al compareciente o a su otorgante o a sus representantes en un instrumento público protocolar o extraprotocolar. En este último caso, debe dar mérito a la inscripción registral.

b. Declaración notarial o del cónsul cuando realice función notarial, indicando que el instrumento público protocolar o extraprotocolar que aparentemente proviene de su respectivo despacho no ha sido emitido por él. En el caso de los instrumentos extraprotocolares, estos deben dar mérito a la inscripción registral.

c. Oficio del juez, indicando que el parte judicial materia de calificación, que aparentemente proviene de su respectivo despacho, no ha sido expedido por él.

d. Declaración del funcionario público competente mediante oficio de la entidad administrativa, indicando que el documento presentado para su inscripción no ha sido extendido o emitido por la entidad que representa.

e. Declaración del árbitro o presidente del tribunal arbitral, indicando que el laudo arbitral materia de calificación no ha sido expedido por él o por el tribunal arbitral.

Cualquier documento distinto a los antes señalados es rechazado liminarmente, en decisión irrecurrible en sede administrativa” (el subrayado es agregado).

La presentación de estos documentos con la formulación de la oposición al procedimiento registral, sólo podrá ser realizada dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación (artículo 3.2 de la Ley). No cabe oposición al título inscrito o anotado en la partida registral (artículo 3.3 de la Ley).

La persona directamente perjudicada únicamente puede plantear una denuncia ante el sujeto legitimado para que este último inicie el procedimiento de oposición. Ante una denuncia por falsificación documentaria, la Ley le exige notificar dicha solicitud a la autoridad registral para que realice la tacha por falsedad documentaria, en caso fuera necesario y viable (artículo 3.5 de la Ley)¹⁷². En el caso de suplantación de identidad, el denunciante pone en conocimiento de su denuncia a la autoridad registral para que oficie a los sujetos legitimados, a fin de verificar la existencia de su pedido (artículo 3.6 de la Ley)¹⁷³.

En suma, el procedimiento de oposición es una medida dispuesta por el Estado para combatir contra el fraude inmobiliario. En estricto, busca que documentos fraudulentos no ingresen al Registro. Este trámite debe iniciarse y llevarse cumpliendo con todos los plazos, requisitos y parámetros regulados en la Ley y su Reglamento. Si todos los requisitos son cumplidos y la autoridad registral concluye que se produjo un supuesto de falsificación documentaria o suplantación de identidad, ordena la tacha del título materia de inscripción. De este modo, se evita el acceso de un acto fraudulento e ilegal al Registro.

2.2.2. La cancelación de los asientos registrales previamente inscritos.-

El procedimiento de cancelación es un mecanismo que permite eliminar del Registro actos fraudulentos e ilegales que lograron acceder a la publicidad registral. Este segundo

¹⁷² “[...] 3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos [...]” (el subrayado es agregado).

¹⁷³ “[...] 3.5 La persona que denuncie la falsificación de documentos ante notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, para que se apersona e inicie el procedimiento de oposición con cualquiera de los documentos establecidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1, pone esta denuncia en conocimiento del registrador o del tribunal registral para que, de ser pertinente, se realice la tacha por falsedad documentaria prevista en el Reglamento General de los Registros Públicos [...]” (el subrayado es agregado).

procedimiento a diferencia de la oposición, se interpone cuando el título ya se encuentra inscrito. Sin embargo, al igual que en el caso de la oposición, tiene como finalidad combatir el fraude inmobiliario. En ambos casos se legitima para su iniciación y trámite, a los mismos sujetos legitimados y por las mismas causales: suplantación de identidad y falsificación de documentos. El sujeto competente para resolver las solicitudes de cancelación es Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (artículos 4.1 y 4.2 de la Ley)¹⁷⁴.

Es importante precisar que antes de la promulgación de la Ley, las inscripciones fraudulentas, por causales de suplantación de identidad o falsificación de documentos, sólo podían ser cuestionadas en la vía judicial. Con la instauración del referido procedimiento de cancelación registral, nuestro ordenamiento jurídico permite que se cuestione y cancele un asiento que contiene un acto fraudulento, en la vía administrativa y que la autoridad registral pueda cancelar dicho asiento, sin necesidad de un engorroso y largo proceso judicial.

Explicando la posibilidad del procedimiento de cancelación administrativo antes señalado y su naturaleza jurídica, el profesor Huanco anota:

“Antes de la vigencia de la Ley, si se lograba inscribir la transacción por más fraudulenta que haya sido, ésta adquiriría consolidación, es decir, era válida frente a otras personas

¹⁷⁴ *“4.1 El jefe zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos correspondiente es competente para resolver las solicitudes de cancelación de asientos registrales por presunta suplantación de identidad o falsificación de documentos notariales, jurisdiccionales o administrativos, siempre que estén acreditados con algunos de los documentos señalados en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3.*

4.2 La solicitud de cancelación de asiento registral solo es presentada ante los Registros Públicos por notario, cónsul, juez, funcionario público o árbitro, según corresponda, que emitió alguno de los documentos referidos en los literales a, b, c, d y e del párrafo 3.1 del artículo 3 [...]” (el subrayado es agregado).

e incluso, frente al propietario real. Asimismo, la cancelación, en principio, sólo procedía a través de un largo, costoso e impredecible proceso judicial.

El procedimiento de cancelación, a diferencia de la oposición, se presenta cuando el título ya se encuentra inscrito. Los sujetos legitimados para presentar las solicitudes y los documentos idóneos para dicho efecto son los mismos que para la oposición, es decir, los indicados en el numeral 3.1 de la Ley. Las causales son también similares: suplantación de identidad o falsificación de documentos¹⁷⁵ (el subrayado es agregado).

Como podemos observar, la instauración del procedimiento administrativo de cancelación permite evitar un engorroso proceso judicial. Asimismo, los requisitos para su trámite son similares a los requerimientos del procedimiento de oposición explicado previamente. Las causales y los sujetos legitimados también son los mismos. La principal diferencia reside en que el procedimiento de oposición es un mecanismo *ex ante* y el de cancelación es un instrumento *ex post*. Es decir, la oposición se solicita cuando el procedimiento registral está en trámite, antes de la inscripción del título. En cambio, la cancelación se utiliza para los casos donde ya existe una inscripción constituida.

La regla general es que todos los asientos que contienen un acto fraudulento por falsificación documentaria o suplantación de identidad, pueden ser cancelados en la vía administrativa. Sin perjuicio de ello, existe una excepción cuando nos encontramos frente a un tercero registral. De acuerdo al artículo 5° de la Ley y el artículo 48° del Reglamento, la cancelación administrativa de un asiento registral no puede afectar al tercero que inscribió la adquisición de su titularidad cumpliendo todos los parámetros y requisitos del artículo 2014° del Código

¹⁷⁵ Ídem, p. 420.

Civil. Tampoco perjudica inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes, cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación¹⁷⁶.

En conclusión, este segundo procedimiento instaurado por la Ley, permite cancelar asientos registrales que contienen actos fraudulentos por supuestos de falsificación documentaria y suplantación de identidad. A diferencia del procedimiento de oposición, la cancelación administrativa se tramita con posterioridad a la inscripción del acto. Sin embargo, debe ser solicitada por los mismos sujetos legitimados y por las mismas causales.

Si dicho procedimiento se lleve a cabo cumpliéndose con todos los requisitos, plazos y parámetros dispuestos por la Ley y el Reglamento, el Jefe Zonal de la Oficina Registral de la Superintendencia de los Registros Públicos dispone la cancelación solicitada. La única excepción al trámite regular de una cancelación administrativa, se produce ante la presencia de un tercero adquirente que haya cumplido con todos los requisitos del artículo 2014° del Código Civil. La cancelación administrativa no le afecta a dicho tercero.

¹⁷⁶ “Artículo 5. Efectos de la cancelación

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación”.

Artículo 48. La solicitud de cancelación respecto del tercero registral

48.1 La cancelación procede aun cuando el titular registral actual sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento registral irregular. En este caso, dicho titular registral no se ve perjudicado siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2014 del Código Civil.

48.2 La cancelación en sede administrativa tampoco perjudica los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación” (el subrayado es agregado).

2.2.3. La modificación del artículo 2013°.-

Cuando entró en vigencia el Código Civil de 1984, el texto originario del artículo 2013° era el siguiente: “Artículo 2013.- El contenido de la inscripción se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique o se declare judicialmente su invalidez” (el subrayado es agregado).

Nótese que la norma primigenia del artículo 2013° establecía que el contenido de una inscripción se presume cierto, mientras no se rectifique o se declare su invalidez únicamente a través de un proceso judicial. Esta regla se modificó con la entrada en vigencia de la Ley. Según esta modificación, la invalidez de un asiento registral la puede declarar un juez o un árbitro, mediante una sentencia o laudo firme respectivamente. Asimismo, el asiento puede ser cancelado en sede administrativa, cuando se acredite un caso de suplantación de identidad, falsedad documentaria y otros supuestos establecidos por la legislación vigente.

De manera expresa, el artículo 2013° después de la modificación dispuesta por la Ley indica:

“Artículo 2013. Principio de legitimación

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme.

El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes” (el subrayado es agregado).

Como se puede observar, la Ley faculta de manera expresa al árbitro para que pueda declarar la invalidez de un asiento registral y mantiene dicha facultad para los jueces. Adicionalmente, dispone la cancelación de un asiento en sede administrativa, cuando nos encontremos ante un supuesto de suplantación de identidad o falsedad documentaria. La norma expresamente señala que dicha cancelación administrativa debe llevarse a cabo con arreglo a las disposiciones vigentes. Entendemos que hace referencia a la Ley N° 30313 y su Reglamento que regulan el procedimiento de cancelación administrativo, explicado en el literal a.2) precedente. Finalmente, en el vigente artículo se hace mención expresa a que la inscripción no convalida actos nulos o anulables.

2.2.4. La modificación del artículo 2014°.-

Tal como vimos en el numeral 1.4.3 del primer capítulo de esta investigación, la principal modificación del artículo 2014°, dispuesta por la Ley N° 30313, es la exigencia expresa de la verificación de los asientos registrales y los títulos archivados para tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

Con esta modificación, el legislador genera un estándar de diligencia registral alto, toda vez que los adquirentes ahora deben revisar, tanto los asientos registrales, como los títulos archivados. En otros términos, deben asumir mayores costos para poder verse amparados por el principio de fe pública registral. Sin perjuicio de ello, esta rigurosidad exigida por la Ley, aumenta las posibilidades de ubicar algún indicio de fraude en la información registral.

Finalmente, en consonancia al procedimiento registral de cancelación instaurado por la Ley, se modifica el artículo 2014° añadiéndose la causal de cancelación a las de resolución, rescisión y anulación que existían desde la promulgación del Código Civil de 1984. Así, hoy en día existe mención expresa a la cancelación, como una de las causales señaladas expresamente en la norma antes referida¹⁷⁷.

2.2.5. Límite a la competencia notarial.-

Una de las formas más comunes de fraude inmobiliario en nuestro país, se producía a través de notarías ubicadas en lugares alejados al bien materia de la operación inmobiliaria. De esta forma, se evitaba que el registrador tenga una comunicación sencilla con el notario y así pueda confirmar la veracidad de un documento notarial. Esta situación cambió a partir de la promulgación de la Ley, porque se determinó que los actos de disposición o gravamen *inter vivos* de bienes inmuebles, sólo pueden realizarse ante el notario de la provincia en donde se ubica dicho bien¹⁷⁸.

¹⁷⁷ Debemos precisar que la inclusión de la causal de cancelación en el artículo 2014° guarda consonancia con la regulación del artículo 7° de la Ley y el artículo 48.1° del Reglamento. En dichas normas se indica:

“Artículo 5. Efectos de la cancelación

La información contenida en las inscripciones y anotaciones preventivas que han sido canceladas, no perjudica al tercero en los términos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil. Tampoco perjudican las inscripciones, anotaciones o los títulos pendientes cuya prioridad registral sea anterior al asiento de cancelación.

Artículo 48. La solicitud de cancelación respecto del tercero registral

48.1 La cancelación procede aun cuando el titular registral actual sea un tercero distinto a aquel que adquirió el derecho sobre la base de un asiento registral irregular. En este caso, dicho titular registral no se ve perjudicado siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el artículo 2014 del Código Civil” (el subrayado es agregado).

Como se puede apreciar, en las normas citadas se reconoce que la cancelación administrativa no afecta el derecho adquirido del tercero registral que haya cumplido con todos los requisitos del artículo 2014° del Código Civil. De este modo, es coherente realizar una modificación a la referida norma para agregar en su texto a la causal de cancelación.

¹⁷⁸ Esta modificación a través de la modificación del artículo 4° del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en los siguientes términos:

“Artículo 4.- Ámbito territorial

El ámbito territorial del ejercicio de la función notarial es provincial no obstante la localización distrital que la presente ley determina.

Son nulas de pleno derecho las actuaciones notariales referidas a actos de disposición o gravamen inter vivos de bienes inmuebles ubicados fuera del ámbito territorial del notario provincial, sin perjuicio que de oficio se instaure al notario

Sobre el particular, el profesor Huanco enseña:

“En la mayoría de los casos, el modus operandi de los grupos delincuenciales que realizan los fraudes inmobiliarios es realizar transacciones (con suplantación de identidad o en base a documentos falsificados) en notarias que se ubican en lugares alejados, con la finalidad de evitar -lo que en la práctica viene sucediendo- que el Registrador se comunique con el notario para confirmar la veracidad del documento.
Por ello, la Ley ha dispuesto que los actos de disposición y gravamen inter vivos de bienes inmuebles, sólo podrán ser realizadas ante el notario de la provincia en donde se ubican los mismos. En consecuencia, los actos notariales serán nulos si los bienes a los que se refieren están fuera de la localidad del notario que los realizó. Adviértase que la norma utiliza el término general “actuaciones notariales”¹⁷⁹ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, a través de esta disposición de la Ley, se busca lidiar con el fraude inmobiliario. Los falsarios ya no tienen la posibilidad de contratar los servicios de notarios alejados a la ubicación del inmueble para evitar que los registradores puedan tener una fácil comunicación con ellos y notificarles de posibles actos fraudulentos. Con esta medida, se dificulta la realización de operaciones inmobiliarias fraudulentas y se enfrenta a este problema de nuestro sistema.

el proceso disciplinario establecido en el Título IV de la presente ley. La presente disposición no se aplica al cónsul cuando realiza funciones notariales.

Cuando el acto de disposición o gravamen comprenda más de un inmueble ubicado en diferentes provincias es competente el notario del lugar donde se encuentre cualquiera de ellos, quedando autorizado para ejercer función notarial fuera de los límites de la provincia para la cual ha sido nombrado” (el subrayado es agregado).

¹⁷⁹ Ídem, pp. 421-422.

2.2.6. Modificación de las Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales Quinta y

Sexta del Decreto Legislativo N° 1049.-

La Ley también modifica la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado¹⁸⁰. De acuerdo a estas modificaciones, si los notarios dan cuenta de instrumentos notariales presumiblemente falsificados o que adolecen de algún supuesto de suplantación de identidad, deben presentar

¹⁸⁰ *Expresamente, en estas modificaciones se indica:*

“TERCERA. Modificación de las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado

Modifíquense las disposiciones complementarias, transitorias y finales quinta y sexta del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, en los términos siguientes:

“Quinta.- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos notariales protocolares o extraprotocolares presumiblemente falsificados, el notario al que supuestamente se atribuye la actuación notarial deberá presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

lqual procedimiento le corresponde al notario que tome conocimiento de la falsificación de un instrumento protocolar o extraprotocolar que se le atribuya y se haya insertado en instrumento que diera lugar a la inscripción registral.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado” (el subrayado es agregado).

“Sexta.- En el caso de inscripciones sustentadas en instrumentos públicos protocolares en las que presumiblemente se habría suplantado al o a los otorgantes, o a sus respectivos representantes, el notario ante quien se otorgó dicho instrumento debe presentar la solicitud de anotación preventiva en el diario de la oficina registral, dentro de los cinco días hábiles contados desde que tuvo conocimiento, bajo su responsabilidad.

La presentación posterior a dicho plazo no constituye una causa de inadmisión o improcedencia de la solicitud del notario ante el Registro.

La anotación preventiva tendrá la vigencia de un año contado a partir de la fecha del asiento de presentación. Si dentro de ese plazo, se anota la demanda judicial o medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, dicha anotación judicial se correlacionará con la anotación preventiva y surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. La interposición de estas acciones judiciales, corresponderá a aquellos que tengan interés legítimo en la nulidad de la inscripción obtenida con el título falsificado.

Vencido el plazo de la anotación preventiva que fuera solicitada por el notario, si no se hubiera anotado la demanda o medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

La presente anotación preventiva será procedente aunque el actual titular registral sea un tercero distinto al que adquirió un derecho sobre la base del instrumento notarial sujeto a la presunta falsificación.

En lo que resulte aplicable, las disposiciones complementarias quinta y sexta de las disposiciones complementarias, transitorias y finales del Decreto Legislativo 1049, Decreto Legislativo del Notariado, se regirán por las disposiciones contenidas en el Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos”.

una solicitud de anotación preventiva, en el diario de la oficina registral¹⁸¹. El plazo para presentar la solicitud de dicha anotación es de cinco días hábiles computados desde que el notario tomó conocimiento del instrumento notarial falsificado o de la suplantación de identidad de los otorgantes.

La anotación preventiva antes referida tiene un plazo de vigencia de un año contado a partir de la fecha de presentación. Si dentro de este plazo se anotara una demanda judicial o una medida cautelar que se refiera a este mismo hecho, esta anotación judicial se correlaciona con la anotación preventiva y surte efectos desde la fecha del asiento de presentación de esta última. Caso contrario, si vencido el plazo de la anotación preventiva no se hubiera anotado una demanda o una medida cautelar, dicha anotación preventiva caduca de pleno derecho.

Finalmente, la norma es expresa en señalar que la anotación preventiva, será procedente a pesar que el actual titular registral sea un tercero distinto a quien adquirió sobre la base del instrumento notarial presuntamente falsificado o sujeto a la presunta falsificación. Es decir, la anotación preventiva será viable a pesar de existir un tercero de buena fe que podría haberse amparado, en el principio de fe pública registral.

Sobre este punto, el profesor Huanco anota:

“Sin embargo, la novedad está en que esta anotación preventiva notarial se puede realizar aún si consta inscrito un tercero que ya haya adquirido la propiedad del

¹⁸¹ Debemos precisar que los notarios legitimados para presentar la anotación preventiva son aquellos a quienes se les atribuye la actuación notarial cuestionable, por un probable supuesto de falsificación documentaria o suplantación de identidad.

inmueble. Con ello claramente se perjudica al tercero, pues en la partida de su inmueble constará dicha anotación, y si lo quiere transferir, difícilmente alguien comprará su inmueble cuando en su partida conste tal anotación. Adviértase que con ello se deja de tutelar inclusive al tercero que adquirió bajo la Fe Pública Registral. Sin embargo, debemos precisar que dicho tercero no será privado de su propiedad, si su adquisición se basó en la Fe pública registral”¹⁸² (el subrayado es agregado).

Nótese que la Ley tiene una finalidad clara de lucha frente al fraude inmobiliario, tanto es así que incluso cuando haya un tercero de buena fe se inscribirá la anotación preventiva para publicitar la posible existencia de un acto fraudulento previamente inscrito. Como indica el autor citado, el tercero se ve perjudicado. La anotación preventiva en la partida de su inmueble afecta su valor y la cantidad de interesados en adquirir alguna titularidad respecto de dicho bien.

2.2.7. Notas conclusivas de la regulación de la Ley y el Reglamento.-

Como hemos podido apreciar, la Ley y su Reglamento dispusieron diversas modificaciones legislativas e instauraron dos procedimientos administrativos con la finalidad de afrontar el problema del fraude inmobiliario. En estricto, crearon el procedimiento de oposición para evitar el acceso de actos fraudulentos al Registro y el procedimiento de cancelación para eliminarlos de la información registral.

¹⁸² Ídem, p. 422.

Asimismo, se modificaron los artículos 2013° y 2014° del Código Civil, así como los artículos 4°, 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo del Notariado. Tal como pudimos apreciar previamente, todas estas modificaciones se realizaron con la finalidad de generar mecanismos que permitan afrontar el problema del fraude inmobiliario.

De este modo, podemos afirmar que durante la época en la cual se produjo el cambio de criterio jurisprudencial sobre la buena fe, existía un problema sistemático de acceso de documentos fraudulentos al Registro Público. Ante este escenario es que el Estado se vio en la obligación de instaurar mecanismos, a través de medidas legislativas, para afrontar este escenario social. Los jueces de la Corte Suprema de la República adoptaron una posición extraregstral de la buena fe, en un contexto social que ameritaba de una lectura del referido principio, acorde a la realidad vigente de nuestro país.

2.3. El nuevo proceso de Extinción de Dominio.-

El Decreto Legislativo N° 1373 (en adelante, “la Ley de Extinción de Dominio”)¹⁸³ y su Reglamento aprobado por del Decreto Supremo N° 007-2019-JUS (en adelante, “el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio”)¹⁸⁴, regulan el nuevo proceso de extinción de dominio, el cual constituye una acción real que procede únicamente respecto de bienes y de manera independiente al proceso penal donde se investiga el ilícito. Es decir, el objeto de ambos procesos es diferente. En el proceso de Extinción de Dominio se analizan los bienes o

¹⁸³ El Decreto Legislativo N° 1373 fue publicado en el diario oficial El Peruano el 4 de agosto de 2018.

¹⁸⁴ El Decreto Supremo N° 007-2019-JUS se publicó en el diario oficial El Peruano el 1 de febrero de 2019.

derechos obtenidos a través de ilícitos penales. En cambio, en el proceso penal se investiga la responsabilidad personal del individuo por la comisión de un delito.

Sobre esta diferencia entre el proceso penal y el proceso de extinción de dominio, en el numeral IV de la Exposición de Motivos del Decreto Legislativo N° 1373¹⁸⁵ se indica:

“Así la figura de la Extinción de Dominio emerge como una acción real que procede únicamente respecto de bienes y al margen del proceso penal, dado que el objeto de ambos procesos es distinto; pues mientras en el proceso penal se investiga la responsabilidad personal del individuo en la comisión de un delito, en el proceso sobre Extinción de Dominio se investigan bienes o derechos obtenidos a través de la comisión de actividades ilícitas, sin que ello constituya una pena principal ni accesoria, sino únicamente una consecuencia patrimonial de esas actividades ilícitas” (el subrayado es agregado).

Como se puede observar, el proceso de extinción de dominio es autónomo al proceso penal. En este último, se investiga la responsabilidad penal de un individuo por la comisión de un delito. En cambio, en el proceso de extinción de dominio, se busca identificar bienes relacionados a ilícitos penales. En estricto, el Estado identifica bienes relacionados con actividades ilícitas e impide su ingreso al tráfico comercial o los retira del mismo. Para ello,

¹⁸⁵ Según el Sistema Peruano de Información Jurídica (SPIJ), la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio no ha sido publicada en el Diario Oficial El Peruano. El texto de esta Exposición de Motivos lo hemos obtenido del propio documento de la referida ley ubicada en el SPIJ, donde se incluye un enlace que deriva a su Exposición de Motivos. El link de la página web del SPIJ, donde ubicamos Ley de Extinción de Dominio y consecuentemente el enlace para el documento de su Exposición de Motivos es el siguiente: <http://spijlibre.minjus.gob.pe/normativa_libre/main.asp>

se extinguen los derechos reales que recaigan sobre el bien vinculado a la actividad ilícita, trasladando su dominio al patrimonio del Estado¹⁸⁶.

Estas normas fueron promulgadas como una herramienta de lucha contra la criminalidad organizada. Para este fin, se buscó perfeccionar la legislación que regula la respuesta del Estado frente al indebido enriquecimiento de las organizaciones criminales, estableciéndose una regulación estructurada por competencias de cada órgano, precisando sus atribuciones y delimitando criterios de actuación para los fiscales y jueces. Asimismo, se instauraron definiciones que se apartan del régimen general, como es el caso de la buena fe para una operación inmobiliaria.

Para efectos de la presente tesis, en las siguientes líneas, analizaremos cuáles son las finalidades del nuevo proceso de extinción de dominio y la regulación específica del nuevo tercero de buena fe instaurado por Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio.

2.3.1. Las finalidades del nuevo proceso de extinción de dominio.-

El nuevo proceso de extinción de dominio se instauró con la finalidad de generar un proceso autónomo al juicio penal ordinario a través del cual se persigan titularidades obtenidas, mediante actividades ilícitas. Las finalidades de este mecanismo legal son: perfeccionar la legislación vigente, erradicar del mercado los bienes adquiridos de manera ilegítima, configurar una herramienta eficaz de lucha contra la criminalidad y recaudar fondos para financiar a las instituciones que se encargan de la misma.

¹⁸⁶ Cf. QUISPE QUESADA, Jhonatan. “Los ‘terceros’ adquirentes de buena fe”. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Lima, número 71, 2019, p. 48.

Para el cumplimiento de los fines antes indicados, la Ley de Extinción de Dominio estableció una regulación estructurada por competencias de cada órgano. Se precisaron las atribuciones de los fiscales y jueces para que de este modo se pueda garantizar el debido proceso de los sujetos contra los que sigue el procedimiento de extinción de dominio.

Explícitamente, en el análisis de costo-beneficio de la Exposición de Motivos de la Ley de Extinción de Dominio se indica:

"Con el presente decreto legislativo se alcanza o se alcanzará los siguientes beneficios o ventajas:

- 1. Perfeccionamiento de la legislación que regula la respuesta del Estado frente a indebido enriquecimiento de las organizaciones criminales y personas que realizan acciones que son contrarias al ordenamiento jurídico y que sensiblemente son reprochables por el Estado y la Sociedad.*
- 2. Instauración de procesos autónomos independientes y autónomos de persecución de derechos obtenidos a través de actividades ilícitas, de tal manera que no genera confusión con otras figuras del derecho penal o civil.*
- 3. Erradicación directa del patrimonio obtenido ilícitamente por las organizaciones criminales, dejando de lado la búsqueda conjunta de la responsabilidad penal y la imposición de la pena, medida de política criminal que ha resultado insuficiente.*
- 4. Establecimiento de una regulación estructurada por competencias de cada órgano, precisando sus atribuciones y delimitando criterios de actuación de fiscales y jueces, de tal modo que se garantice la adecuada motivación de sus resoluciones, y así el*

éxito del proceso con la consecuente disminución del poder económico de las organizaciones criminales.

5. *Desarrollo de un debido proceso para el sujeto o sujetos ante quienes se sigue el proceso.*
6. *Configuración de una herramienta eficaz en la lucha contra la criminalidad organizada desde el desapoderamiento de la riqueza adquirida ilícitamente, en contra del ordenamiento constitucional y jurídico peruano, de modo que ya no es posible afirmar que el Estado priva del derecho de propiedad a un ciudadano, sino que el ordenamiento no extiende su manto protector y, por ende, no existe derecho de propiedad sobre los negocios jurídicos cuya contraprestación es dinero ilícito.*
7. *Recaudación de fondos para financiar exclusivamente a las instituciones que participan de manera directa en la lucha contra las organizaciones criminales, contribuyendo también con ello al fortalecimiento de la seguridad ciudadana”* (el subrayado es agregado).

Como podemos observar, la Ley de Extinción de Dominio tiene diversas finalidades que van desde la persecución de titularidades obtenidas mediante ilícitos penales, hasta el aseguramiento del debido proceso de los sujetos que son investigados. Sin perjuicio de ello, para efectos de la presente investigación queremos resaltar la finalidad de lucha contra la criminalidad organizada.

La Ley de Extinción de Dominio es una clara respuesta del Estado ante la criminalidad organizada que afecta el sistema patrimonial de nuestro país. Al igual que la Ley N° 30313 y su Reglamento, la Ley de Extinción de Dominio y su respectivo Reglamento, nos permiten apreciar que en el Perú hemos estado viviendo, en un contexto de criminalidad patrimonial

que ha afectado al mercado inmobiliario. El Estado a través de estas normas, busca estabilizar nuestro régimen de titularidades y reestablecer la seguridad jurídica que todo ordenamiento jurídico debe brindar.

Una de las novedades resaltantes dentro de todo este paquete normativo de lucha contra la criminalidad, es la definición del tercero de buena fe dispuesta por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio. Esta regulación se aleja de los parámetros generales del régimen dispuesto por el Código Civil, agregándose requisitos y alcances a la buena fe en una operación inmobiliaria. A continuación, analizaremos las características de este nuevo tercero instaurado por el referido reglamento.

2.3.2. El nuevo tercero de buena fe instaurado por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio.-

Tal como indicamos previamente, el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio introdujo en nuestro sistema legal, una regulación del tercero de buena fe distinta a la del Código Civil. En estricto, este nuevo tercero es regulado en el artículo 66° del referido reglamento, en los siguientes términos:

“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 concurran las siguientes circunstancias:

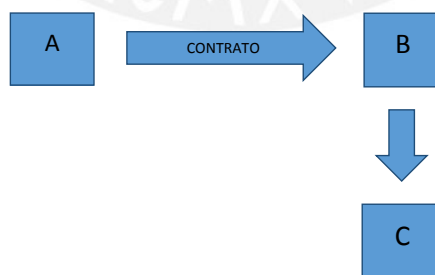
a) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza.

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”.

Como se aprecia, el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio reconoce un nuevo tercero de buena fe en nuestro sistema¹⁸⁷, el cual es distinto al tercero registral regulado en el artículo 2014° del Código Civil. Asimismo, esta nueva regulación no es acorde con el tercero regulado en el artículo VIII del Título Preliminar del Reglamento General de los Registros Públicos¹⁸⁸. El tercero del Reglamento de la Ley de Extinción de dominio tiene que realizar

¹⁸⁷ Demos precisar que el referido reglamento hace referencia a un tercero. Sin embargo, el supuesto de esta norma no se asemeja al del artículo 2014° del Código Civil, en el cual existen tres partes de acuerdo al gráfico planteado en el numeral 1.4.1 del primer capítulo de esta tesis:



Conforme a este gráfico, existe un acto jurídico de compraventa de un inmueble entre A y B, este último es el titular registral del inmueble. C es quien confiando en la información registral, adquiere el inmueble de B, desconociendo cualquier causal de anulación, rescisión, resolución o cancelación del contrato entre A y B, inscribiendo su titularidad y convirtiéndose en el nuevo titular registral del inmueble. En este esquema el tercero registral es C.

En el supuesto del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, en estricto, no existe un tercero conforme al gráfico planteado previamente. En el caso del referido reglamento no se regula un supuesto pensado en el sistema registral y un tercero que desconozca la información publicitada por el Registro que conlleve a la anulación, resolución, cancelación o rescisión del título del transferente del tercero registral. Sin perjuicio de ello, para efectos de esta investigación, al igual que el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, utilizaremos la nomenclatura de tercero.

¹⁸⁸ “VIII. PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

diversos actos de diligencia y cumplir parámetros expresamente establecidos en la Ley de Extinción de Dominio que no se encuentran en el Código Civil, ni en el Reglamento General de los Registros Públicos¹⁸⁹.

Sobre el particular, el profesor Rimasca anota:

“En este sentido, aparentemente el legislador habría generado un nuevo tipo de “tercero de buena fe” que adquiere el derecho de propiedad sobre aquellos bienes relacionados con actividades ilícitas, cuya figura es distinta al regulado en las normas de carácter general, esto son el CC y el Reglamento General de los Registros Públicos (en específico, nos referimos al artículo 2014 de la citada norma, que refiere al principio registral de fe pública registral), ya que, como se puede observar del artículo expuesto -materia de comentario-, ha establecido requisitos no comprendidos en los dispuesto en las normas generales”¹⁹⁰ (el subrayado es agregado).

Nótese que el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio regula un nuevo tercero que tiene diferencias con el tercero regulado en el Código Civil y en el Reglamento General de los Registros Públicos. La primera diferencia es que la buena fe del nuevo tercero no se presume como en el caso del Código Civil. Por el contrario, el tercero definido por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, debe acreditar haber obrado con lealtad y probidad, así como

La inexactitud de los asientos registrales por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudicará al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales” (el subrayado es agregado).

¹⁸⁹ Para efectos de la presente investigación únicamente analizaremos la aplicación de los requisitos del nuevo tercero en la adquisición de bienes inmuebles.

¹⁹⁰ RIMASCCA, Ángel. “El tercero de buena fe en los procesos de extinción de dominio”. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Lima, número 71, 2019, p. 31.

haber desarrollado un comportamiento diligente y prudente¹⁹¹. Es decir, la carga probatoria en ambos casos es opuesta. En la regla general del Código Civil, la buena fe se presume. En cambio, la regla especial del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, determina que el tercero debe acreditar su buena fe.

Asimismo, el accionar exigido al nuevo tercero debe reunir requisitos no previstos por el Código Civil, ni por el Reglamento General de Registros Públicos. De acuerdo al artículo 66.1° la apariencia del derecho debe ser tal que cualquier persona incurra en el mismo error al inspeccionarlo. Es decir, el tercero tendrá buena fe siempre y cuando todas las personas que inspeccionen el bien incurran en un mismo error. De este modo, se entiende que en el caso de la adquisición de un inmueble, se exige al adquirente la verificación de la situación posesoria del predio para tener buena fe, en la operación inmobiliaria¹⁹².

El sustento de este requerimiento, se encuentra en el principio de la apariencia que es el fundamento de la tutela de la confianza. A quién confía en una titularidad aparente, en función de una regla de buena fe, como la dispuesta por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, no se le puede hacer valer la situación real. Para ello, todas las personas que incurran a inspeccionar el bien deben incidir en el mismo error producto de la apariencia. Es

¹⁹¹ Es discutible como una norma con rango reglamentario (Reglamento de la Ley Extinción de Dominio), puede contradecir la regulación de una norma con rango de Ley (Código Civil). En el Código Civil la buena fe del tercero se presume, en cambio para el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio, el tercero debe probar su buena fe. La única explicación posible para realizar una regulación diferenciada, sería entender que nos encontramos frente a una norma de carácter especial, creada para los casos específicos donde median ilícitos penales.

¹⁹² El tercero del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio debe ser muy cauteloso en la inspección del inmueble. Según la norma bajo análisis, en caso cometa algún error en esta inspección, esta falla no enervará la buena fe, siempre y cuando se considere que cualquier otra persona que hubiere inspeccionado el inmueble, también habría cometido el mismo error. Caso contrario, si se considerara que cualquier otra persona no habría cometido el mismo error del tercero, si se enerva su buena fe. Se analiza el referido código de conducta, en función del comportamiento normalmente aceptado para todo adquirente.

decir, todas las personas deben incurrir en el error de estar adquiriendo del legítimo propietario, cuando en el realidad el transferente es un *non domino*¹⁹³.

En esta línea, un requisito adicional exigido al nuevo tercero es el cumplimiento de todas las exigencias dispuestas por leyes, reglamentos u otras normas. Conforme al artículo 66.2°, la adquisición del derecho en base a una actuación ceñida a la buena fe implicará necesariamente la verificación de todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras disposiciones normativas. Así, el nuevo tercero no solo debe contratar en función a la apariencia del derecho del transferente, sino que también tiene la obligación de cumplir con todas las normas vinculadas a la operación adquisitiva.

Al igual que el profesor Rimascca, somos de la opinión que este requisito hace referencia al cumplimiento de todas las reglas de adquisición de propiedad dispuestas por el Código Civil¹⁹⁴, así como cualquier otra norma especial que aplique en una operación adquisitiva. Dentro de estas directrices se encuentra el principio de fe pública registral del artículo 2014°, según la cual la buena fe del tercero se presume y no se exigen taxativamente los requisitos dispuestos al nuevo tercero por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio.

Esta discordancia entre la regulación del referido reglamento y las normas generales del Código Civil nos permite concluir que no existe una regulación clara en el artículo 66° del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio. Esta norma exige requisitos adicionales a la regla general, pero a su vez obliga al cumplimiento de todas las normas vinculadas a la

¹⁹³ Cf. Ídem, p. 37.

¹⁹⁴ Cf. Ídem, pp. 37-38.

adquisición, las cuales incluyen las reglas generales del principio de fe pública registral (artículo 2014°). Esta discordancia no otorga claridad a la norma.

Finalmente, otros requisitos adicionales dispuestos por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio se encuentran en su artículo 66.3°. Según esta norma, el tercero debe tener la creencia y convicción de que adquirió alguna titularidad del legítimo propietario del bien, no debiendo concurrir las siguientes circunstancias:

- i) Pretender dar al negocio una apariencia de legalidad que no tenga o para encubrir su verdadera naturaleza.
- ii) Pretender ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho.
- iii) Que concurren 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.

Nótese que la norma exige que el tercero tenga la creencia y convicción sobre la legitimidad del dominio del transferente. Es decir, debe ostentar una situación de convencimiento respecto de la propiedad del otorgante. Esta situación de certidumbre debe formarse en función de una serie de circunstancias prohibidas para todo adquirente. El tercero no debe dar al negocio una apariencia de legalidad que no ostenta, ni encubrir su verdadera naturaleza. Tampoco puede ocultar o encubrir al verdadero titular del derecho. Con mayor razón, no debe brindar declaraciones falsas respecto del negocio para encubrir su origen o procedencia de un ilícito penal.

En suma, hemos podido apreciar que mediante el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio se ha introducido en nuestro sistema un nuevo tercero de buena fe. En esta norma se regulan parámetros distintos a los establecidos por las normas generales del Código Civil. El nuevo tercero debe acreditar su buena fe, actuar diligentemente y cumplir todos los requisitos establecidos taxativamente por el artículo 66° del Reglamento de Extinción de Dominio y que hemos detallado previamente. En las normas generales del Código Civil no existen dichos parámetros legales expuestos. Así, podemos resumir las diferencias entre el nuevo tercero y el tercero clásico del Código Civil, en el siguiente cuadro¹⁹⁵.

PRESUPUESTOS	TERCERO DEL CÓDIGO CIVIL	TERCERO DEL REGLAMENTO
Tercero	Tal como vimos en el numeral 1.4.1 del primer capítulo, el artículo 2014° del Código Civil regula un supuesto entre tres partes, en el cual el tercero debe desconocer la patología del acto jurídico de su transferente para efectos de tener buena fe en la operación inmobiliaria.	En el caso del tercero del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio no se exige la presencia de tres partes, donde el tercero deba desconocer la patología del acto jurídico a través del cual su transferente adquirió su titularidad. En estricto, no hay un tercero.
Buena fe	Se hace referencia expresa a la necesidad de buena fe en la operación inmobiliaria. Existe una presunción relativa de buena fe.	Se hace mención expresa a la buena fe y se exige una actuación con lealtad, probidad, diligencia y prudencia, así como acreditar la buena fe.
Título oneroso	En la regla general se hace referencia expresa a que el tercero debe haber	En la regulación del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio no se

¹⁹⁵ El presente cuadro se ha realizado sobre la base del cuadro elaborado por Alberto Meneses para el portal web *Parthenon.pe*, el cual se puede ubicar en el siguiente link: <<http://www.parthenon.pe/derechos-reales-en-serio/tercero-de-buena-fe-en-los-procesos-de-perdida-de-dominio/>>.

	adquirido algún derecho a título oneroso.	hace distinción entre una adquisición a título oneroso y a título gratuito.
Confianza en que se adquiere del legítimo titular	El tercero adquiere de un <i>non domino</i> . Sin perjuicio de ello, no conoce ninguna patología del acto jurídico adquisitivo de su transferente que merme la titularidad de este último. Por tanto, tiene la creencia y confianza de haber adquirido del verdadero dueño.	El tercero debe tener la creencia y convicción de que adquirió el bien patrimonial de su legítimo titular y siempre que <u>no concurren las siguientes circunstancias</u> : 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.
Causales: anulación, rescisión, cancelación o resolución del título del otorgante	La norma general reconoce expresamente las causales de anulación, rescisión, cancelación o resolución.	El Reglamento no reconoce las causales de anulación, rescisión, cancelación o resolución. Esta ausencia confirma que en este caso no hay un tercero en sentido estricto.
Exigencia de la verificación de los asientos registrales y los títulos archivados	Se hace mención expresa a la verificación de la información de los asientos registrales y de los títulos archivados.	No se hace referencia a la revisión de asientos registrales y títulos archivados. Sin embargo, se indica que el tercero debe cumplir con todas las leyes y demás normas relacionadas a la adquisición de su derecho. Por lo tanto, también tiene la obligación de verificar y respetar el artículo 2014° y su exigencia de estudiar los títulos archivados y asientos

		registrales para tener buena fe en la operación inmobiliaria.
Inscripción	El tercero tendrá la protección del principio de fe pública registral, siempre y cuando haya inscrito su adquisición.	En el Reglamento no se indica, literalmente, la obligatoriedad de la inscripción de la titularidad. Sin embargo, sí se le exige al tercero el cumplimiento de todas las leyes y demás normas relacionadas a la adquisición de su derecho. Por lo tanto, también tendría la obligación de verificar el artículo 2014° y su exigencia de inscribir su adquisición para tener la tutela del principio de fe pública registral.
Posesión	Tal como pudimos apreciar en el segundo capítulo de esta tesis, la jurisprudencia de la Corte Suprema exige la verificación posesoria del inmueble para la aplicación del artículo 2014°. Esta postura interpretativa es acorde a los cánones de la buena fe diligencia.	El Reglamento exige la verificación de la posesión cuando indica que la apariencia del derecho debe ser tal que todas las personas <u>al inspeccionarlo</u> incurrieran en el mismo error.
Cumplimiento de todas las leyes y demás disposiciones normativas vinculadas a la operación inmobiliaria	El artículo 2014° no exige de manera expresa el cumplimiento de otras leyes y normas vinculadas a la operación inmobiliaria. Sin perjuicio de ello, opinamos que la verificación y cumplimiento de dichas normas es exigible a todo adquirente.	El Reglamento literalmente exige al tercero que al momento de adquirir el derecho sobre el bien patrimonial debe verificar todas las condiciones exigidas por leyes, reglamentos u otras normas. Es decir, debe cumplir las reglas del sistema de transferencia y normas vinculadas a la operación inmobiliaria.

Nótese que la regulación general del Código Civil difiere de los parámetros exigidos por el Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio. Esta última norma ha instaurado un nuevo tercero de buena fe, en nuestro sistema legal. Esta situación no permite que tengamos un sistema patrimonial uniforme. Los adquirentes no tienen las reglas completamente claras para celebrar negocios jurídicos adquisitivos.

Asimismo, debe notarse que nuestro ordenamiento jurídico cada vez viene exigiendo requisitos más rigurosos para la presencia de un tercero de buena fe. Al igual que la Ley N° 30313, el legislador peruano viene regulando para combatir los ilícitos penales ligados a operaciones inmobiliarias, generando reglas que producen costos de transacción, pero también permiten tener más herramientas de lucha frente al problema del fraude inmobiliario y la adquisición de bienes como consecuencia de ilícitos.

Somos de la opinión que esta regulación legal es una respuesta a nuestra realidad social, donde existe fraude inmobiliario y la adquisición de bienes como consecuencia de ilícitos penales. Consideramos que este contexto social y normativo ha influenciado en los magistrados de la Corte Suprema para la adopción de la postura extraregstral de la buena fe. En las siguientes líneas, desarrollaremos las razones que sustentan nuestra opinión.

2.4. La influencia del fraude inmobiliario en la interpretación extraregstral de la buena fe.-

De acuerdo a lo observado anteriormente, en los últimos años los medios de comunicación publicitaron de manera masiva los fraudes inmobiliarios producidos en nuestro país, siendo el caso Orellana uno enigmático dentro de todos y la utilización ilegal de la fe pública registral una herramienta necesaria para estos fines. De este modo, la opinión pública denunció la

realización de estas actuaciones fraudulentas, así como dio a conocer los mecanismos y herramientas legales que se utilizaban para estos actos ilegales.

Ante este contexto social de fraude inmobiliario existente en nuestro país, el Estado adoptó diversas medidas legislativas. El 26 de marzo de 2015 se publicó la Ley N° 30313 y el 23 de julio de 2016 se publicó su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS. Ambas normas fueron promulgadas para lidiar contra los fraudes inmobiliarios por falsificación documentaria y suplantación de identidad.

Como pudimos apreciar en el literal a) precedente, estas normas modificaron diversas disposiciones normativas del ordenamiento jurídico. Se modificaron los principios de legitimidad y fe pública registral (artículos 2013° y 2014° del Código Civil), así como la competencia territorial de los Notarios y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Asimismo, se instauraron los procedimientos registrales de oposición y cancelación de asientos registrales para los casos de suplantación de identidad y falsificación de documentos.

Por su lado, como se vio en el literal b) precedente, mediante el Decreto Legislativo N° 1373, publicado el 4 de agosto de 2018 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2019-JUS y publicado el 1 de febrero de 2020, se instauró el nuevo procedimiento de extinción de dominio. Como explicamos previamente, mediante este mecanismo legal, se

busca identificar bienes relacionados a ilícitos penales para poder impedir su ingreso al tráfico comercial o retirarlos del mismo¹⁹⁶.

Todas estas normas se emitieron, en un contexto en el que las noticias sobre casos de fraude inmobiliario, eran notoriamente difundidas por los medios de comunicación. Hubo una presión mediática ante dicha problemática social, la cual obligó al Estado a adoptar las medidas legislativas antes señaladas. Estas normas nos permiten corroborar la existencia de una lucha frente al fraude inmobiliario y la presencia de este problema en nuestro país.

Sobre el particular, en el último párrafo del punto II de la Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley N° 30313, se indica:

“En suma, mediante la Ley N° 30313 y su Reglamento, se busca evitar que actos o instrumentos ilegales cuenten con la cobertura jurídica del Registro. De un lado, esta normativa tiene el propósito de enervar la supuesta buena fe de los futuros contratantes y cortar el efecto “carrusel” que utilizan las mafias para seguir disponiendo del bien por título auténtico hasta buscar la figura del tercero registral; y, de otro lado -al amparo del principio de fe pública registral- contrarrestar el efecto “dominó, arrastre o de cadena” que implica que el legítimo tercero de buena fe se vea afectado por la inexactitud o invalidez de la información consignada en los asientos registrales” (el subrayado es agregado).

¹⁹⁶ Dentro de alcances instaurados por esta regulación se dispuso una nueva definición de tercero de buena fe distinta a la establecida en el régimen general del Código Civil (artículo 2014°) y el Reglamento General de Registros Públicos (artículo VIII del Título Preliminar).

En la misma línea, en la sección de análisis costo-beneficio de la Exposición de Motivos de la Ley de Extinción de Dominio se anota:

"Con el presente decreto legislativo se alcanza o se alcanzará los siguientes beneficios o ventajas:

- 1. Perfeccionamiento de la legislación que regula la respuesta del Estado frente a indebido enriquecimiento de las organizaciones criminales y personas que realizan acciones que son contrarias al ordenamiento jurídico y que sensiblemente son reprochables por el Estado y la Sociedad. [...]*
- 3. Erradicación directa del patrimonio obtenido ilícitamente por las organizaciones criminales, dejando de lado la búsqueda conjunta de la responsabilidad penal y la imposición de la pena, medida de política criminal que ha resultado insuficiente.[...]*
- 6. Configuración de una herramienta eficaz en la lucha contra la criminalidad organizada desde el desapoderamiento de la riqueza adquirida ilícitamente, en contra del ordenamiento constitucional y jurídico peruano, de modo que ya no es posible afirmar que el Estado priva del derecho de propiedad a un ciudadano, sino que el ordenamiento no extiende su manto protector y, por ende, no existe derecho de propiedad sobre los negocios jurídicos cuya contraprestación es dinero ilícito" (el subrayado es agregado).*

Como podemos observar, el marco legislativo compuesto por la Ley N° 30313 y su Reglamento, así como la Ley de Extinción de Dominio y su Reglamento fue instaurado como una respuesta del Estado, frente a la criminalidad relacionada a operaciones inmobiliarias fraudulentas o derivadas de un ilícito penal. Estas normas son una respuesta del Estado frente a un problema social de ilícitos penales relacionados a operaciones inmobiliarias.

Los jueces de la Corte Suprema han adoptado su posición extraregstral de la buena fe, en este contexto donde se encontraba en auge la difusión masiva de las noticias sobre fraude inmobiliario y en el que se promulgaron normas para combatir este problema. Somos de la opinión que esta situación social y normativa influyó en la decisión de los jueces de cambiar de criterio y adoptar una concepción extraregstral de la buena fe.

Sobre este punto, el profesor Martín Mejorada, en el año 2015, ante una campaña contra el sistema que protege a los terceros de buena fe (artículo 2014° del Código Civil), en el entendido que por esta vía se consuma el despojo de víctimas de falsificación y suplantación, propuso a la posesión como mecanismo de protección frente al fraude inmobiliario. El referido profesor indicó que sería un error limitar o eliminar el resguardo de los terceros, porque se afectaría al mercado inmobiliario y a la economía. Se debían buscar mecanismos menos gravosos como la exigencia de la verificación la situación posesoria del inmueble para tener buena fe en la operación adquisitiva¹⁹⁷.

En esta línea, somos de la opinión que los magistrados de la Corte Suprema, al verificar la situación social peruana en la cual se utilizaba al principio de fe pública registral para fines ilegales, adoptó una postura rigurosa sobre los alcances de la buena fe. De este modo, los jueces comenzaron a requerir a los adquirentes que verifiquen la situación posesoria del inmueble materia de adquisición, el título posesorio, la información municipal y los demás criterios detallados en el numeral 1.4 de este capítulo.

¹⁹⁷ Cf. Gestión. “La posesión como protección contra el fraude inmobiliario”. Loc. cit.

Ahora bien, habiendo analizado el contexto social y normativo en el que los magistrados de la Corte Suprema adoptaron la concepción extraregstral de la buena fe, a continuación nos dedicaremos a desarrollar cuáles son las principales consecuencia derivadas de este criterio interpretativo.

3. Las consecuencias de la interpretación extraregstral de la buena fe.-

Previamente, hemos podido evidenciar los diversos criterios interpretativos sobre la buena fe que encontramos en nuestro estudio de la jurisprudencia peruana, así como el contexto social y normativo en la que se emitieron estas posturas interpretativas. Pudimos apreciar que algunos jueces de la Corte Suprema tienen una postura netamente regstral de la buena fe y otros tienen una posición extraregstral sobre este principio.

Este escenario en el que no existe uniformidad en la jurisprudencia peruana genera inseguridad jurídica para los operadores del derecho, porque no tenemos certeza de los parámetros y/o alcances mínimos de la buena fe en una operación inmobiliaria. De este modo, no contamos con las herramientas necesarias para afrontar un negocio inmobiliario, sin temor a correr el riesgo de que un juez encuentre algún defecto en la adquisición y perdamos, por tanto, nuestra titularidad.

Sin perjuicio de ello, en nuestro estudio de la jurisprudencia también identificamos que en la actualidad la postura extraregstral es la mayoritaria, aunque no es absoluta. Este criterio interpretativo se adoptó producto de un cambio de criterio en la posición de los jueces, en un contexto social donde se denunció de manera masiva el problema del fraude inmobiliario en nuestro país y se tomaron diversas medidas legislativas para afrontarlo.

Teniendo claro el escenario previo, en esta sección de la tesis analizaremos las consecuencias que la postura extraregstral produce en nuestro sistema. Sobre el particular, nos ocuparemos de las dos consecuencias que consideramos son las más importantes: (i) se dificultan los mecanismos de fraude inmobiliario y (ii) se generan costos de transacción en las operaciones inmobiliarias.

Para el desarrollo de esta sección de la tesis utilizaremos el siguiente esquema. Primero, haremos una breve síntesis sobre la falta de uniformidad de la jurisprudencia y el criterio mayoritario en la actualidad que abordamos anteriormente. Posteriormente, nos ocuparemos de analizar la postura extraregstral como herramienta de lucha contra el fraude inmobiliario. Finalmente, abordaremos los costos de transacción que puede generar en el mercado inmobiliario.

3.1. El criterio mayoritario en la jurisprudencia.-

Tal como vimos previamente, los criterios de la Corte Suprema sobre la buena fe se pueden dividir en dos grandes grupos. En el primer grupo se requiere únicamente la verificación de la información registral para actuar con el referido código de conducta. En el segundo se exige la inspección de la información registral y extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria.

Asimismo, en el segundo grupo de sentencias ubicamos tres sub criterios. Según el primero, se debe verificar la situación posesoria del inmueble para tener buena fe en la adquisición. De acuerdo al segundo, no sólo se debe inspeccionar sobre la realidad posesoria, sino

también se tiene que indagar sobre el título en virtud del cual se ocupa el bien. Finalmente, en razón del tercer criterio, el vínculo familiar genera una presunción de mala fe, en la operación inmobiliaria, por lo que el adquirente deberá acreditar su buena fe, en la inscripción de su titularidad¹⁹⁸.

Todos estos criterios se pueden esquematizar en el siguiente cuadro:

CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA CORTE SUPREMA SOBRE LA BUENA FE DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO	
<u>Postura Registral</u>	<u>Postura Extraregistral</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 2632-99 CALLAO - Casación N° 3643-2000 CAÑETE - Casación N° 2128-2001 ICA - Casación N° 2348-2002 CUSCO - Casación N° 728-2006 LIMA - Casación N° 865-2007 CAJAMARCA - Casación N° 310-2008 LIMA - Casación N° 2185-2008 LIMA - Casación N° 2990-2009 CUSCO - Casación N° 958-2011 LIMA - Casación N° 2061-2011 CUSCO - Casación N° 4826-2012 JUNIN 	<p><u>Posesión.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 2125-1999 LAMBAYEQUE - Casación N° 1168-2009 LA LIBERTAD - Casación N° 3098-2011 LIMA - Casación N° 3187-2013 CAJAMARCA - Casación N° 2668-2014 LIMA - Casación N° 4596-2015 LIMA SUR - Casación N° 733-2015 AREQUIPA - Casación N° 11620-2016 JUNIN <p><u>Posesión más título posesorio.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 1634-2015 CAJAMARCA - Casación N° 1589-2016 LIMA NORTE

¹⁹⁸ Asimismo, debemos advertir que estudiando las sentencias de la Corte Suprema hemos encontrado algunos criterios notorios adoptados por la Sala Superior de Justicia. De acuerdo a este órgano colegiado, para tener buena fe, en una operación inmobiliaria, se debe verificar la información municipal del bien, así como acreditar la posesión del transferente.

- Casación N° 759-2014 LIMA	<u>Vinculación filial y prueba de la buena fe.-</u>
- Casación N° 426-2016 PIURA	- Casación N° 3464-2013 LIMA NORTE

Como podemos observar en el cuadro planteado, la jurisprudencia peruana ha adoptado criterios diferentes sobre la buena fe en una operación inmobiliaria. Un sector de los jueces requiere únicamente la verificación registral, mientras que otros magistrados solicitan la inspección registral y extraregstral para efectos de actuar con el referido código de conducta, en una contratación de adquisición inmobiliaria.

Asimismo, se puede apreciar en el cuadro, el cambio de criterio jurisprudencial producido con el transcurrir de los años. En las resoluciones de los años noventa y los primeros años de la década del dos mil, es notoria la decisión de los magistrados de optar por una interpretación netamente registral de la buena fe. La Corte Suprema entendía que la presencia de este principio se presume en toda operación inmobiliaria y no se requería la verificación de la realidad extraregstral para actuar con el referido código de conducta.

Este criterio no desaparece completamente con el paso de los años. Sin embargo, a partir de la segunda década del dos mil, existe un cambio de posición en la jurisprudencia nacional. Como se puede apreciar en el cuadro precedente, desde el año dos mil nueve en adelante, la Corte Suprema adoptó una posición mayoritaria a favor de la interpretación extraregstral de la buena fe.

Tal como indicamos anteriormente, en síntesis, se generaron los siguientes criterios interpretativos:

- a) El adquirente, para efectos de tener buena fe en su adquisición, debe inspeccionar la situación posesoria del inmueble. Es decir, además de verificar la información publicitada por el Registro, debe ir a ver el predio y preguntar por quién se encuentra en posesión de dicho bien. Realizada esta inspección debe confirmar si el ocupante coincide con el titular registral.
- b) El adquirente tendrá buena fe en la operación inmobiliaria, si verifica el título posesorio con el cual se ocupa el inmueble. En otras palabras, se tiene que ir *in situ* al predio y verificar el título posesorio del ocupante, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.
- c) Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume que el adquirente tenía conocimiento de ventas previas, o cualquier otro acto de disposición que se haya realizado antes de la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco. En estos casos el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho¹⁹⁹.

Como se puede apreciar, en los últimos años la Corte Suprema ha ido cambiando de criterio interpretativo sobre la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles. Los jueces vienen adoptando una postura mayoritaria, en favor de la interpretación extraregstral. La

¹⁹⁹ Debemos precisar que en la presente tesis el objeto de estudio son las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos la Corte Superior de Justicia. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

judicatura peruana exige al adquirente ver la posesión, verificar el título posesorio, la información municipal, acreditar su buena fe e incluso probar la posesión de su transferente.

Este criterio extraregistroal tiene dos consecuencias principales para nuestro sistema jurídico. En principio, constituye una herramienta que permite enfrentar el fraude inmobiliario. En consecuencia, dificulta el funcionamiento idóneo de los mecanismos utilizados en las estafas inmobiliarias. Sin embargo, también puede generar costos de transacción que afecte el mercado de bienes inmuebles. En las siguientes líneas, analizaremos estas consecuencias de la interpretación extraregistroal de la buena fe.

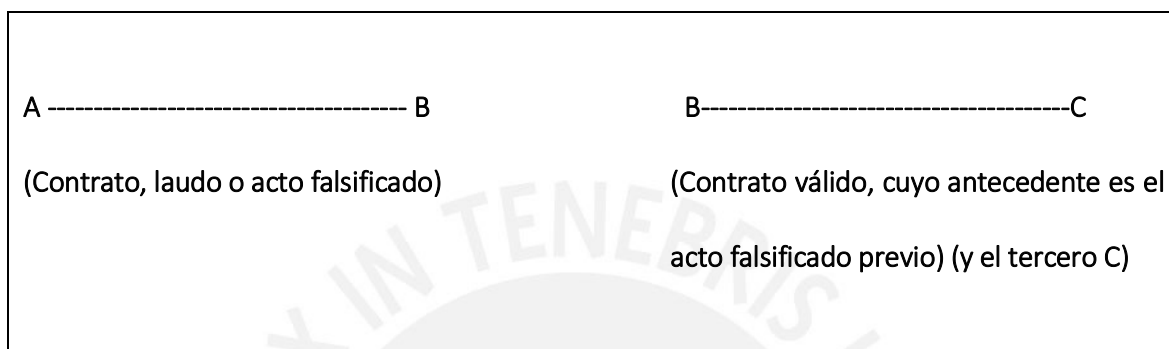
3.2. La interpretación extraregistroal como herramienta frente al fraude inmobiliario.-

Previamente, hemos visto que el fraude inmobiliario es un problema social en nuestro país. El Estado ha buscado combatirlo a través de mecanismos legales como la Ley N° 30313 y su Reglamento. Sin perjuicio de ello, somos de la opinión que la jurisprudencia a través de la interpretación extraregistroal de la buena fe, también ha contribuido en la lucha frente a esta problemática.

En esta sección de la tesis analizaremos cómo dicha interpretación es una herramienta que permite afrontar al fraude inmobiliario. Para ello, abordaremos la utilización del principio de fe pública registroal en los mecanismos ilegítimos de los falsarios y cómo el funcionamiento de estos sistemas ilegales se ve afectado con la presencia de una interpretación extraregistroal de la buena fe.

3.2.1. La utilización de la fe pública registral en los mecanismos de fraude inmobiliario.-

De acuerdo a la tesis doctoral del profesor Gunther Gonzales Barrón, los mecanismos de fraude inmobiliario en nuestro país se reducen al siguiente esquema:



Sobre la base de este cuadro, el profesor Gunther Gonzales Barrón indica que los falsarios crearon un sistema a través del cual se inventa un título de propiedad de la “nada”, sea por falsificación, suplantación o arbitraje amañado. De este modo, el contrato, laudo o acto falsificado entre A y B en el esquema es puro “papel”. Un documento sin contenido, ni sustento. No obstante, en forma inmediata B celebra una transferencia sucesiva para que C se convierta en un tercero de buena fe, quien a su vez puede celebrar otras transferencias sucesivas. Todo este esquema es realizado para obtener ilegalmente la protección de la fe pública registral²⁰⁰.

Como se puede apreciar, la fe pública registral es utilizada por los falsarios para cerrar el círculo de un mecanismo diseñado con la finalidad de obtener ganancias ilegales a través del fraude inmobiliario. Este principio rector es indispensable para que estos sistemas amañados puedan funcionar. Sin la protección del sistema registral, las organizaciones criminales, como

²⁰⁰ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, p. 230.

las de Rodolfo Orellana, no habrían podido operar adecuada y eficientemente para sus fines ilegales. De igual modo, los terceros adquirentes tampoco habrían podido ser protegidos por el principio de fe pública registral.

En efecto, los terceros que adquirían de los falsarios sostenían que habían contratado en función de la información registral, donde no constaba rastro alguno del fraude. De este modo, habían adquirido titularidades creyendo que estaban contratando con el legítimo propietario. El sistema, en muchos casos, protegía a estos terceros entendiendo que la buena fe se analiza únicamente en el Registro. Algunos adquirentes eran legítimamente protegidos, porque no tenían nada que ver con el esquema fraudulento. Sin embargo, otros si conocían dicho mecanismo y a pesar de ello eran tutelados, porque resultaba difícil probar dicho conocimiento.

Este rol fundamental del principio de fe pública registral, en el esquema de los falsarios inmobiliarios, lo hemos podido corroborar también en los recortes periodísticos que detallamos en el numeral 2.1 del presente capítulo. Tanto es así que a este mecanismo ilegal se le denominó como el “fraude de la buena fe registral”, toda vez que a través de la protección de este principio, los delincuentes lograban cerrar sus mecanismos de fraude. Los “terceros” se veían amparados por el sistema y los legítimos propietarios no podían hacer nada frente a este problema.

Podemos apreciar la utilización el denominado “fraude de la fe pública registral” en el siguiente recorte periodístico del diario Perú 21 del año 2013:

*“Inscribir un inmueble en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (Sunarp) ya no es ninguna garantía de que nadie podrá despojarlo de su propiedad. La Policía ha puesto al descubierto una mafia de estafadores que, a través de la modalidad conocida como **'fraude de la buena fe registral'**, se ha apoderado de al menos 30 casas en zonas residenciales de Lima para, luego, venderlas y, en algunos casos, hipotecarlas. Agentes de la Dirincri han advertido que esta no es la única organización que se dedica a este tipo de estafas y, es más, advirtieron que las denuncias por estos delitos se han incrementado en los últimos meses”²⁰¹ (el subrayado y el énfasis son agregados).*

Como podemos observar, el principio de fe pública registral tiene un rol fundamental en los mecanismos de fraude inmobiliario. A través de la protección de este principio se culminaba una operación inmobiliaria fraudulenta y los falsarios lograban obtener sus beneficios ilegales. El recorte periodístico citado así como los demás analizados en el numeral 2.1 de este capítulo, nos permiten corroborar esta afirmación.

Asimismo, las propias modificaciones del artículo 2014° del Código Civil dispuestas por la Ley N° 30313 también nos permiten concluir que la fe pública registral fue una herramienta muy importante para los falsarios, porque justamente con el fin de luchar contra este problema se optó por modificar dicho dispositivo legal. En estricto, el legislador de la Ley N° 30313 decidió regular una fe pública registral con requisitos más rigurosos, exigiendo la revisión de los asientos registrales y los títulos archivados.

²⁰¹ Perú 21. “Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos” Loc. cit.

En suma, somos de la opinión que la utilización ilegal del principio de fe pública registral es una herramienta fundamental para el funcionamiento de los mecanismos de fraude inmobiliario. Los falsarios transfieren los inmuebles a favor de terceros para utilizar ilegalmente este principio, obteniendo la protección de la fe pública registral, a favor de dichos adquirentes.

Este mecanismo funcionaba normalmente con una interpretación registral de la buena fe. Los terceros argumentaban que actuaban con el referido código de conducta, en sus operaciones inmobiliarias, porque habían verificado la información registral, donde no constaba ningún rastro del fraude. Asimismo, en base a la presunción de buena fe del artículo 2014°, la labor de los legítimos propietarios de probar en contra la mala fe del adquirente era difícil. Sin embargo, esta situación ideal para los falsarios y sus mecanismos de fraude, se dificulta con la interpretación extraregistral de la buena fe. En las siguientes líneas nos ocuparemos de este último punto.

3.2.2. La interpretación extraregistral y el quiebre de los mecanismos de fraude inmobiliario.-

Anteriormente hemos observado que la interpretación extraregistral de la buena fe exige a los adquirentes que además de verificar la información registral deben inspeccionar la realidad que se encuentra fuera del Registro. La judicatura peruana que adopta esta posición interpretativa pide que se verifique la situación posesoria del inmueble, el título con el cual se ocupa dicho bien, la información municipal y los demás criterios analizados en el numeral 1.4 de este capítulo.

Asimismo, hemos visto que el principio de fe pública registral es una herramienta importante para el funcionamiento de los mecanismos de fraude inmobiliario. Este principio ha sido utilizado de manera ilegal por los falsarios para cerrar el círculo de sus mecanismos ilegales al vender los inmuebles a favor de terceros. Estos adquirentes utilizaban una interpretación netamente registral para obtener la protección de la fe pública registral, alegando que no conocían del fraude inmobiliario, porque esta información no constaba en el Registro. Bajo esta lógica, sostenían que no les era exigible verificar la posesión del predio.

En este contexto, en nuestro país se promovieron campañas contra la fe pública registral, en el entendido que por esa vía se consuma el despojo de las víctimas de fraude inmobiliario. Mediante estas campañas se buscaba limitar la protección de los terceros e incluso algunos consideraban que era necesario eliminarla. Se indicaba que no era posible que los legítimos dueños, de un día para otro, pierdan la titularidad de sus inmuebles.

Sobre el particular, el profesor Martín Mejorada en el año 2015 sobre las campañas contra el principio de fe pública registral indica:

*“En las últimas semanas se viene promoviendo una campaña contra el sistema que protege a los terceros adquirentes de buena fe (Artículo 2014 del Código Civil), en el entendido que por esa vía se consuma el despojo de las víctimas de falsificación y suplantación. Se dice que el sistema de protección a terceros permite que, ‘[...] el verdadero propietario que vive en su predio, en un instante, en un suspiro, pierda el dominio sin siquiera darse cuenta”*²⁰² (el subrayado es agregado).

²⁰² Gestión. “La posesión como protección contra el fraude inmobiliario”. Loc. cit.

Como se puede apreciar, en nuestro país existieron posiciones en contra del principio de fe pública registral. Algunos consideraban que se debía modificar esta norma y generar requisitos más rígidos para los terceros y otros incluso llegaban a sostener que esta norma debía ser eliminada de nuestro ordenamiento jurídico.

Sin embargo, el profesor Mejorada sostiene que sería un error limitar o eliminar la protección a los terceros a través del principio de fe pública registral. Se debe proteger a los adquirentes, de lo contrario el mercado inmobiliario quedaría estancado, porque nadie contrataría. Las propias víctimas a las que se quiere proteger no podrían disponer libremente de sus bienes, porque los terceros sospecharían de la ilegitimidad de sus potenciales transferentes²⁰³.

Ante este escenario, el profesor Mejorada propone a la posesión como una herramienta contra el fraude inmobiliario. Si el tercero no inspecciona la posesión del inmueble, ni realiza una pregunta somera al ocupante sobre el vínculo con el vendedor, difícilmente podrá alegar buena fe. Con una inspección de la situación posesoria, los terceros podrían identificar los actos ilegales de los falsarios o en caso estén coludidos, simplemente no podrían alegar una buena fe basándose solo en la información registral. Expresamente, el referido profesor indica:

“El interesado en adquirir el bien tendría que haberle preguntado al poseedor ¿quién es usted y qué vínculo tiene con el vendedor? Sin estas preguntas, o sin respuestas satisfactorias, difícilmente se podría decir que hay buena fe. El poder de la posesión es tal que no requiere inscripción para romper la buena fe del adquirente, ni siquiera requiere expresarse en documento alguno. Basta que del mismo

²⁰³ Cf. *Ibidem*.

predio se observe la presencia de alguien distinto al enajenante o que no guarde relación con éste para que el tercero pierda amparo y la propiedad permanezca en su lugar.

En conclusión, sin perjuicio de las alertas registrales y demás centelleos de urgencia, en el entendido que por ahora poco se puede hacer para evitar el acceso indebido al Registro de Predios, la posesión efectiva de los bienes debe dar tranquilidad a los verdaderos titulares²⁰⁴ (el subrayado es agregado).

Nótese que el profesor Mejorada considera que la posesión efectiva de los bienes da tranquilidad a los legítimos propietarios ante el fraude inmobiliario. Los terceros no podrán alegar buena fe en su adquisición, porque la posesión notoria de los propietarios es suficiente para que el tercero pierda el amparo del principio de la fe pública registral y la propiedad quede bajo el dominio del verdadero dueño.

De igual modo, la interpretación extraregstral de la buena fe dificulta la utilización del principio de fe pública registral, porque exige al tercero una verificación de la realidad que se encuentra fuera del Registro. Una de estas exigencias extraregstrales es justamente la verificación posesoria del predio. Los terceros vinculados al fraude pierdan su buena fe, si el inmueble se encuentra ocupado por el legítimo propietario. A pesar que el tercero alegue que en el Registro no había ningún indicio del fraude, no podrá negar la posesión del verdadero dueño.

En la misma línea, los demás criterios adicionales a la posesión permiten tener una herramienta contra el fraude. Verificar el título posesorio, la realidad municipal del predio, y

²⁰⁴ *Ibidem*.

las demás exigencias de esta interpretación identificadas en el numeral 1.4 del presente capítulo, exigen a los terceros a no confiar únicamente en la información registral, sino inspeccionar la realidad existente fuera del Registro. De este modo, al realizar esta inspección podrían identificar al legítimo dueño y no pueden alegar una buena fe basada únicamente en la información registral.

En suma, la primera consecuencia de la interpretación extraregstral es que dificulta la utilización ilegal del principio de fe pública registral para la realización de fraudes inmobiliarios. Los mecanismos de fraude no cierran completamente, sin la aplicación de este principio, para proteger a los terceros que adquieren después de los actos ilegales de los falsarios. Tal como indica el profesor Moisés Arata, el éxito de nuestro sistema frente al fraude inmobiliario es más atribuible al cambio de criterio en la jurisprudencia que a la propia regulación de la Ley N° 30313²⁰⁵.

Sin embargo, esta consecuencia positiva de la interpretación extraregstral trae consigo también un aspecto problemático. Al exigirse la verificación de la realidad fuera del Registro se generan inevitablemente costos de transacción inexistentes con una interpretación netamente registral de la buena fe. En las siguientes líneas, nos ocuparemos de estas consecuencias económicas de la postura extraregstral.

²⁰⁵ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.2 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, al profesor Moisés Arata.

3.3. Las consecuencias económicas de la interpretación extraregstral.-

La interpretación extraregstral de la buena fe genera un precio de incertidumbre en las operaciones inmobiliarias, el cual se incrementa con la aversión al riesgo propia del comportamiento humano. Esta situación genera que haya mayores costos de transacción en una operación inmobiliaria. Asimismo, la interpretación extraregstral genera costos de búsqueda de información en cabeza de los adquirentes cuando tienen que verificar la información existente fuera del Registro. En las siguientes líneas analizaremos estos dos asuntos por separado.

3.3.1. Los costos de transacción producto del precio de incertidumbre más la aversión al riesgo.-

Los “costos de transacción” están constituidos por todos los costos necesarios para la realización de una operación económica. Es decir, se encuentran vinculados a la celebración de un contrato. Son aquellos costos, en los que incurrimos para definir con quién contratar, los términos de la contratación y demás herramientas necesarias para que se lleve a cabo una determinada transacción en el mercado.

Sobre el particular, el profesor Raúl Ravina citando a los profesores Cotler, Ulen y Posner indica:

“Los costos vinculados a la celebración de un contrato han sido denominados “Costos de Transacción” y pueden ser definidos como los costos del intercambio, los costos en los que las partes deben incurrir cuando celebran un contrato, los mismos que a decir

de Cooter y Ulen se clasifican en: costos de búsqueda, costos de arreglo y costos de ejecución”²⁰⁶ (el subrayado es agregado).

En la misma línea, el profesor Ronald Coase enseña:

“In order to carry out a market transaction it is necessary to discover who it is that one wishes to deal with, to inform people that one wishes to deal and on what terms, to conduct negotiations leading up to a bargain, to draw up the contract, to undertake the inspection needed to make sure that the terms of the contract are being observed, and so on. These operations are often extremely costly, sufficiently costly at any rate to prevent many transactions that would be carried out in a world in which the pricing system worked without cost”²⁰⁷ (el subrayado es agregado)²⁰⁸.

Nótese que los costos de transacción son todos aquellos costos vinculados a la celebración de un contrato. Se producen por una serie de actuaciones necesarias para la operación económica. A menudo son muy elevados, tanto es así que en muchas circunstancias pueden conllevar a la frustración de una transacción en el mercado. La idea del sistema es que existan costos razonables para que se produzcan la mayor cantidad de transacciones. Hay bienestar económico, si los costos incentivan a la contratación.

²⁰⁶ RAVINA, Raúl. ¿ Cuánto le cuesta? ¿ Cuánto le vale?: Los costos de transacción en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú”. *Derecho y Sociedad*. Lima, número 19, 2002, p. 141.

²⁰⁷ COASE, Ronald. “The problem of the social cost”. *The Journal of Law and Economics*. Chicago, volumen 3, 1960, p. 15. Consulta: 21 de mayo de 2020. <<https://www.law.uchicago.edu/files/file/coase-problem.pdf> >

²⁰⁸ Nuestra traducción de la referida cita es la siguiente:

“Para llevar a cabo una transacción de mercado, es necesario descubrir con quién se desea contratar, informar a las personas que se desea negociar y en qué términos, llevar a cabo las negociaciones que conduzcan a un acuerdo, redactar el contrato, realizar las inspecciones necesarias para asegurarse de que se cumplan los términos del contrato, y así sucesivamente. Estas operaciones a menudo son extremadamente costosas, lo suficientemente costosas para evitar muchas transacciones que se llevarían a cabo en un mundo en el que el sistema de precios funcione sin costos” (el subrayado es agregado).

Estos costos de transacción están presentes en las operaciones inmobiliarias. En el caso específico la adquisición de un inmueble, es necesario determinar quién es el titular del bien materia de adquisición, pactar los términos del contrato y redactarlo, realizar las operaciones legales, notariales, tributarias, municipales y registrales, así como ejecutar cualquier actuación necesaria para la viabilidad de la transacción inmobiliaria. Todas estas actuaciones indispensables para el éxito de la operación económica generan los denominados “costos de transacción”. Si estos costos son muy elevados, se pueden frustrar las contrataciones.

En este tipo de operaciones económicas que involucran bienes es indispensable determinar quién es el legítimo propietario. Con el dueño contrataré para adquirir de manera segura alguna titularidad sobre el bien. Así, el sistema debe brindar una fuente información que permita definir la titularidad de los bienes. Este factor es muy importante, porque si el derecho de propiedad del potencial transferente no está claramente definido, se hace más costoso contratar en una operación inmobiliaria, e incluso puede haber casos en los que debido a esta causa se frustre la transacción.

Sobre este último asunto, el profesor Bullard señala:

“Si los derechos no son percibidos como claramente definidos, entonces es más costoso contratar sobre ellos. La incertidumbre es económicamente un costo que se mide en función del riesgo de perder mi derecho. Cuando contrato sobre un bien inscrito y con un derecho bien definido, el riesgo disminuye. Al haber menos costo, por simple aplicación de la ley de oferta y demanda, la cantidad demandada aumenta. Si el “precio de la incertidumbre” es menor, entonces los costos de transacción son menores. En

consecuencia hay más contratos, mayor circulación de riqueza y con ello mayor bienestar²⁰⁹ (el subrayado es agregado).

Como se observa en la cita, cuando el derecho de propiedad del potencial transferente no está claramente definido se genera una incertidumbre que económicamente produce costos medibles en función del riesgo de perder la titularidad adquirida. Cuando este precio de la incertidumbre es menor, entonces los costos de transacción también son menores. Esto influye en la celebración de más contratos inmobiliarios y por tanto en un crecimiento de dicho mercado. Si hay incertidumbre sobre la titularidad de los transferentes hay mayores costos y por lo tanto menor celebración de contratos inmobiliarios.

En el Perú se busca eliminar dicho precio de incertidumbre a través del Registro. La referida institución pública fue creada para que se reduzcan los costos de transacción de los adquirentes, quienes en un escenario ideal, deberían encontrar la información exacta e irrefutable sobre un inmueble, en la data registral. La idea de esta entidad del Estado es brindar información certera sobre las titularidades que recaen sobre los bienes. Así, se busca que los derechos de propiedad estén claramente definidos y por tanto que no se genere un precio de incertidumbre.

Sin embargo, en nuestro país existe una interpretación extraregstral de la buena fe que inevitablemente genera mecanismos de publicidad alternativos al Registro. En estricto, se la fortalece a la posesión como un mecanismo de oponibilidad vigente e importante en el Perú. La posesión es una fuente de información alternativa al Registro que puede generar una

²⁰⁹ BULLARD, Alfredo. *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores, 2016, p. 183.

situación de incerteza sobre la propiedad de los bienes. Podría haber un titular registral distinto al ocupante del predio. Ambos alegando ser los legítimos dueños del bien. El primero en base a su titularidad inscrita y el segundo en base a la usucapión u otro título de dominio existente fuera del Registro. La situación descrita genera incerteza sobre la titularidad del inmueble²¹⁰.

Este problema se maximiza con la aversión al riesgo propia del comportamiento humano, quien por naturaleza no toma en cuenta la magnitud racional del riesgo, por el contrario tiende a exagerarlo. Esta conducta humana afecta en las decisiones económicas, ya que al exagerar el riesgo en una transacción, los agentes tienden a frustrar aquellas operaciones en las que no tienen seguridad.

En palabras del profesor Bullard: *“La aversión determina que el individuo no tome en cuenta la magnitud racional del riesgo, sino que tienda a exagerarlo, deformando los presupuestos de base mediante los cuales se orientan las decisiones económicas”*²¹¹ (el subrayado es agregado).

En esta línea, el profesor Hernández Gazzo menciona:

“Como consecuencia de ello, los sujetos no tendrán una idea clara de cómo defender sus titularidades, dado que las normas no son coherentes en su formulación dentro de una idea de sistema. Si la aversión al riesgo es muy alta, los sujetos no contratarán, con

²¹⁰ Debemos precisar que este precio de incertidumbre aumenta con las sentencias a favor del criterio registral que aún existen en nuestra jurisprudencia. Los adquirentes no tienen certeza de cuál es la fuente de información que deben consultar e indagar para realizar la operación inmobiliaria. Si su adquisición llegara a una situación de conflicto, la solución del mismo depende del juez que resuelva su caso.

²¹¹ Ídem, p. 168.

lo cual la sociedad permanecerá en una situación de menos eficiencia a la que obtendría de celebrarse esas transacciones. Asimismo, de celebrarse las transacciones, los agentes económicos, ante la ausencia de claridad sobre el riesgo; esa protección genera costos, lo cual detendrá en un aumento de los costos de transacción en el mercado, lo que nos colocará, nuevamente, en una situación de eficiencia inferior a la que se obtendría con la ausencia de dichos costos²¹² (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, si los adquirentes no tienen claro cómo defender sus titularidades y con quién contratar para no perderlas, se genera un precio de incertidumbre. Este costo se eleva por la naturaleza propia del ser humano que tiende a exagerar la magnitud racional del riesgo. De este modo, si este costo es muy alto, los sujetos no contratan. La sociedad permanece en una situación de menos eficiencia a la que obtendría, si se celebraran dichas transacciones.

En suma, la interpretación extraregistrarial de la buena fe inevitablemente genera un precio de incertidumbre que se incrementa con la aversión al riesgo propia del comportamiento humano. Si el costo resultante de estos factores es muy alto, los contratos no se celebrarán. De esta manera, el mercado inmobiliario no obtiene el dinamismo que si tendría con la celebración de las transacciones frustradas.

²¹² HERNÁNDEZ, Juan Luis. "Seguridad Jurídica y Costos de Transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil". *Derecho & Sociedad*. Lima, número 12, 1997, pp. 17-28. Consulta: 30 de marzo de 2020. <<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16644>>

3.3.2. Los costos de transacción producto del cumplimiento de las actuaciones exigidas por la interpretación extraregstral.-

Las actuaciones exigidas por la interpretación extraregstral, como ir a ver el inmueble, averiguar el título posesorio, o ir a la municipalidad a verificar la información tributaria, generan costos de transacción producto del cumplimiento de dichas exigencias. En los siguientes párrafos nos encargaremos del análisis de los costos que se asumen al comprar un inmueble en el Perú y cómo estos se elevan con los costos producto de las actuaciones exigidas por la interpretación extraregstral.

a) Los costos en una operación inmobiliaria.-

Si deseo comprar un inmueble en el Perú, el primer aspecto importante por definir es la titularidad del bien. Es decir, se tiene que averiguar quién o quiénes tienen el dominio del inmueble. El mismo criterio central se utiliza cuando deseo adquirir cualquier otro derecho real o personal respecto de este tipo de bienes. En todos los casos debo asegurarme de contratar con el legítimo propietario.

Ahora bien, para identificar al dueño, el primer paso a seguir es la determinación de la titularidad registral del inmueble. Para ello, es recomendable verificar la información registral y tramitar un Certificado Registral Inmobiliario (CRI). Este documento es expedido por el Registro Público, el cual nos permitirá verificar quién es el dueño del inmueble, la descripción de dicho bien, así como las cargas y gravámenes que pudiera soportar²¹³.

²¹³ Cf. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. "Certificado registral inmobiliario (CRI)". *Sunarp.gob.pe*. Lima, 29 de mayo de 2019. Consulta: 28 de junio de 2020. <<https://scr.sunarp.gob.pe/certificado-registral-inmobiliario-cri/>>

Sin perjuicio del trámite del CRI, es recomendable analizar la cadena de transferencias hasta por diez años anteriores a la adquisición. Este criterio se utiliza en el mercado inmobiliario por el plazo de la prescripción adquisitiva larga. Para todo este análisis registral, más la tramitación del CRI normalmente se contrata a un abogado. Este es el primer costo en el que incurre todo adquirente cuando compra un inmueble²¹⁴.

Una vez identificado el titular del inmueble y las características del mismo se debe elaborar una minuta de compraventa. Normalmente, la elaboración de este documento también es encargada a un abogado, quién envía dicho contrato al Notario Público para efectos de la elevación de la minuta a escritura pública y su posterior inscripción en el Registro. La labor del notario es formalizar el documento y dar fe de la celebración del contrato.

La contratación del notario es un costo de transacción adicional que se produce en las transferencias inmobiliarias²¹⁵. Dentro del procedimiento notarial y en caso este tenga una duración larga se recomienda tramitar un bloqueo registral. Este mecanismo sirve para asegurar la ejecución o inscripción de una futura de la compraventa. Se inscribe a favor del comprador con una vigencia de 60 días hábiles²¹⁶. La utilización de este último mecanismo también genera costos de transacción en la operación inmobiliaria.

Adicionalmente a los costos previamente señalados, en la adquisición de un inmueble también se incurre en gastos tributarios. En estricto, nos referimos al impuesto de alcabala

²¹⁴ Cabe resaltar que los honorarios de los abogados están sujetos a los precios del mercado, la complejidad de la operación, entre otras variables económicas.

²¹⁵ Debemos preciar que los honorarios del notario están supeditados a los precios del mercado, la complejidad de la operación, entre otras variables económicas.

²¹⁶ Cf. SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS. "Bloqueo Registral". *Sunarp.gob.pe*. Lima, 27 de mayo de 2019. Consulta: 28 de junio de 2020. <<https://scr.sunarp.gob.pe/bloqueo-registral/>>

que grava la transferencia de propiedad de bienes inmuebles y tiene que ser pagado por el adquirente²¹⁷. Pagados los impuestos y elevada la escritura pública, el contrato de adquisición accede al Registro para lo cual el adquirente tiene que incurrir en gastos registrales²¹⁸.

Finalmente, el adquirente en la operación inmobiliaria debe actualizar la información municipal para efectos de los impuestos ediles. Una vez actualizada la información en el municipio, el nuevo titular recién podrá pagar los impuestos a su nombre. Este trámite es importante para figurar en la información edil, como el nuevo contribuyente. También implica un costo adicional, en la operación inmobiliaria.

En síntesis, hemos podido apreciar que adquirir un inmueble en el Perú es costoso. En la operación económica no sólo se incurre en el precio real del inmueble. Adicionalmente, se debe contratar a un abogado para el estudio registral y la elaboración de la minuta de compraventa. Asimismo, se debe contratar los servicios de un notario para efectos de la elevación de la minuta a escritura pública. Finalmente, se debe incurrir en gastos registrales, tributarios e incluso municipales²¹⁹.

²¹⁷ De acuerdo al 21° del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobada por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, el impuesto de alcabala grava la transferencia de inmuebles: *“Artículo 21.- El Impuesto de Alcabala es de realización inmediata y grava las transferencias de propiedad de bienes inmuebles urbanos o rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera sea su forma o modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio; de acuerdo a lo que establezca el reglamento”* (el subrayado es agregado).

Asimismo, en el artículo 23° de la misma norma se indica que el sujeto pasivo del impuesto de alcabala es el comprador o adquirente del inmueble: *“Artículo 23.-Es sujeto pasivo en calidad de contribuyente, el comprador o adquirente del inmueble”* (el subrayado es agregado).

²¹⁸ Debemos precisar que se inscribe la escritura pública adquisitiva en el Registro para generar oponibilidad y publicidad al derecho adquirido. Tal como vimos en el primer capítulo de esta tesis, la inscripción en el Registro no constituye el dominio. Su función es publicitar y dar oponibilidad al derecho de propiedad. La transferencia de dominio se constituye con la sola obligación de enajenar (artículo 949° del Código Civil). Es decir, se perfecciona la adquisición cuando la oferta de transferencia y la aceptación confluyen formándose en consentimiento.

²¹⁹ Es importante precisar que hemos mencionado los costos normalmente asumidos en una operación inmobiliaria. Sin perjuicio de ello, puede haber casos específicos en los cuales se incurran en otros costos adicionales. Por ejemplo, cuando se requiere hacer una determinada actividad comercial, o de cualquier otra índole, en el inmueble. En estos casos, se tendrá que incurrir en un costo de asesoría legal, quién deberá realizar un análisis predial detallado (zonificación, parámetros urbanísticos, etc.).

Con la posición extraregstral de la buena fe, se generan más costos para todo adquirente. El contratante deberá verificar la situación posesoria del inmueble, el título con el cual se posee dicho bien e incluso inspeccionar la información municipal. En el siguiente numeral nos encargaremos de analizar estos costos generados por la interpretación extraregstral de la Corte Suprema de la República.

- b) Los costos de transacción derivados del cumplimiento de las exigencias de la interpretación extraregstral.-

Como vimos previamente, la concepción extraregstral de la buena fe, se basa en la exigencia de criterios adicionales a la verificación de la información registral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria. En estricto, la jurisprudencia exige a los adquirentes la inspección de la situación posesoria del inmueble, el título con el cual se ocupa el bien, la investigación de la información municipal, y los demás exigencias desarrolladas en el numeral 1.4 de este capítulo.

Estas nuevas exigencias de la Corte Suprema generan costos de transacción para los adquirentes. Por ejemplo, la exigencia de verificación de la situación posesoria, el título posesorio y la información tributaria municipal, implica un esfuerzo adicional por parte de los adquirentes, porque estos se ven obligados a inspeccionar fácticamente el bien que en algunos casos puede ubicarse en una ciudad lejana. Asimismo, deben ir a la municipalidad para investigar sobre la información tributaria edil. Estos actos de diligencia innegablemente generan costos de transacción.

Asimismo, debemos precisar que la inspección de la posesión no brinda una información exacta. Es difícil verificar la situación posesoria y definir la titularidad del bien. Es complicado determinar de manera certera si el poseedor del inmueble es el propietario o es un tercero que ocupa bajo la titularidad de otro derecho o si es un poseedor precario. La posesión brinda publicidad, sin embargo no otorga una publicidad certera.

Cuando se inspecciona *in situ* un inmueble, podemos preguntar al poseedor sobre su título posesorio. Sin embargo, su respuesta puede ser inexacta. Asimismo, el tema se complica si el ocupante señala ser propietario por prescripción adquisitiva. Si bien la prescripción nace con el cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley, el juez o el notario la declaran y emiten una sentencia o acta notarial que son inscribibles en el Registro. De esta forma, sería difícil que el adquirente defina si realmente el poseedor es un prescribiente e incluso un juez o notario podrían tener una opinión distinta.

En suma, es innegable que la interpretación extraregstral de la buena fe genera costos de transacción en una operación inmobiliaria. Los adquirentes tienen que hacer mayores esfuerzos y asumir los costos de la verificación de la situación posesoria del inmueble, el título posesorio con el cual se ocupa el bien, así como la información tributaria municipal y las demás exigencias explicadas previamente.

Sin perjuicio de ello, tal como vimos previamente esta postura interpretativa se adoptó en un contexto en el que existía un problema de fraude inmobiliario en nuestro país. Para luchar en contra de esta problemática, se emitieron diversas normas y se adoptaron interpretaciones jurisprudenciales. De este modo, debemos preguntarnos si dicha interpretación es acorde a nuestra realidad y si el sistema legal la permite. Si ese fuera el

caso, existirían razones suficientes para asumir los costos de transacción antes detallados. En el siguiente capítulo, nos ocuparemos de analizar si es viable dicha interpretación en nuestro ordenamiento jurídico, así como emitiremos nuestra opinión personal.



CAPÍTULO III: Nuestra postura interpretativa sobre la buena fe

1. Herramientas para nuestra propuesta interpretativa.-

1.1. Preámbulo: premisas previamente establecidas.-

En el primer capítulo hemos analizado la presencia de la buena fe, en el sistema de transferencia inmobiliario. En estricto, verificamos la regulación de la buena fe en las principales normas que conforman el sistema de transferencia de bienes inmuebles, como son los artículos 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. Concluimos que la buena fe tiene que estar presente en el actuar de los adquirentes para la configuración de los supuestos de hecho, de las normas antes indicadas. Las consecuencias jurídicas de dichas normas se producen únicamente, si el adquirente actúa con el referido código de conducta.

Posteriormente, en el segundo capítulo y sobre la base del Anexo 1 de la presente tesis, estudiamos los parámetros jurisprudenciales dispuestos por la Corte Suprema para la aplicación de la buena fe. En este estudio ubicamos diversos criterios interpretativos que la jurisprudencia peruana tiene para la aplicación del referido principio, los cuales se resumen en los siguientes puntos:

- a. La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe su conocimiento de la inexactitud del Registro. De esta forma, no se le puede exigir la verificación de la situación posesoria del inmueble, ni el título con el cual ocupa dicho bien. El tercero solamente debe verificar la información publicitada por el Registro Público para efectos de tener buena fe.

- b. El adquirente debe verificar la situación posesoria del inmueble, materia de adquisición, para tener buena fe en la operación. Es decir, además de cotejar la información publicitada por el Registro Público, debe ir a ver el inmueble y preguntar por quién se encuentra ocupando dicho bien. Una vez realizada esta inspección, debe confirmar si el ocupante del predio coincide con el titular registral.
- c. El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva únicamente, si verifica el título posesorio con el cual se ocupa el inmueble. En otras palabras, se encuentra obligado a ir a dicho bien *in situ* y consultar por el título del poseedor del predio, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro de naturaleza real o personal.
- d. Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume el conocimiento de ventas, o cualquier otro acto de disposición que se haya realizado con anterioridad a la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco. Por lo tanto, el adquirente que tenga alguna relación filial con el disponente, no tendrá buena fe en su adquisición, si este último transfirió el dominio del inmueble previamente a favor de otra persona. Es decir, se presume que el adquirente tiene conocimiento de la transferencia previa en razón de su relación filial con el transferente. En estos casos el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho²²⁰.

²²⁰ Debemos precisar que el objeto de la presente tesis es el estudio de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos por la Sala Superior de Justicia que consideramos importante mencionar en esta investigación. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

Del estudio de las referidas posturas interpretativas, pudimos concluir que la concepción extraregstral de la buena fe es la mayoritaria en la actualidad. En los últimos años se han emitido mayor cantidad de sentencias que siguen este criterio interpretativo. Los jueces consideran que los adquirentes no solo deben preocuparse por la información publicitada por el Registro, sino que también tienen la obligación de verificar la realidad extraregstral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

En el segundo capítulo también hemos podido determinar que esta postura de la Corte Suprema no siempre fue la imperante en la jurisprudencia. Antes del año 2009, en la mayoría de sentencias, los jueces utilizaban un criterio netamente registral de la buena fe. Es decir, exigían a los adquirentes únicamente la verificación de la información registral para que actúen con el referido código de conducta. Con posterioridad a este año, los magistrados cambiaron de criterio y comenzaron a utilizar una interpretación extraregstral del principio antes aludido.

Asimismo, vimos que este cambio de criterio interpretativo se produjo en un contexto social de fraude inmobiliario, en el cual la opinión pública denunció este problema, de manera masiva. El Estado adoptó diversos mecanismos para luchar contra esta problemática. Entre los cuales destacan la Ley N° 30313 y su Reglamento. La regulación de estas normas nos permite confirmar que durante la época, en la que se produjo el cambio de criterio jurisprudencial, existía un problema social de fraude inmobiliario.

Los jueces de la Corte Suprema utilizaron la interpretación extraregstral, como una herramienta de lucha contra dicho problema social. Este criterio interpretativo ayudó a

enfrentar el problema del fraude inmobiliario. Los terceros no podían alegar que tenían buena fe con la inspección únicamente de la información registral. Debían verificar la realidad extraregstral y dar cuenta de la posesión de los legítimos propietarios.

Sin embargo, si bien este criterio interpretativo contribuyó en la lucha contra el fraude, también es innegable que trajo consecuencias económicas para nuestro sistema. La interpretación extraregstral genera un precio de incertidumbre que produce costos de transacción. Asimismo, genera otros costos derivados del cumplimiento de las exigencias de este criterio interpretativo.

Ahora bien, habiendo establecido las premisas anteriores, en el presente capítulo plantaremos una propuesta interpretativa para la buena fe. Para lograr este fin, partiremos analizando la teoría general de la interpretación. Posteriormente, analizaremos las posturas interpretativas sobre la buena fe que existen en la doctrina y finalmente propondremos nuestra postura interpretativa.

1.2. La interpretación jurídica.

En este último capítulo de la tesis nuestro objetivo es plantear nuestra interpretación personal sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Para cumplir este objetivo es imprescindible estudiar y analizar la teoría de la interpretación. De este modo, en esta sección de la tesis, nos ocuparemos del concepto y la funcionalidad de la interpretación jurídica, los agentes especialmente competentes para desarrollarla, así como los métodos y límites a la actividad interpretativa.

1.2.1. El concepto y la función de la interpretación jurídica.-

La interpretación es la operación a través de la cual se determina el sentido de una norma jurídica. Está destinada a encontrar el significado último del contenido de las normas, cuando su sentido no queda claro. Es decir, se interpreta cuando la identidad de los hechos jurídicos genera dudas, al no estar claramente definidos en la norma jurídica. De este modo, se genera la necesidad de fijar los alcances de dicha norma, con mayor precisión²²¹.

Sobre el particular, el profesor Rubio Correa indica:

“[...] Superados los dos niveles anteriores, nos encontramos con un tercero que consiste en averiguar exactamente qué quiere decir una norma. Este nivel debe ser abordado mediante la teoría de la interpretación.

*La teoría de la interpretación jurídica, de esta manera, es la parte de la Teoría General del Derecho destinada a desentrañar el significado último del contenido de las normas jurídicas cuando su sentido normativo no queda claro a partir del análisis lógico-jurídico interno de la norma*²²² (el subrayado es agregado).

²²¹ Debemos precisar que existe una discusión epistemológica respecto de si toda norma es susceptible de interpretación o sólo aquellas que no tienen un contenido claro. No es objeto de esta tesis analizar a detalle los alcances de esta distinción teórica. Para efectos del presente trabajo entendemos que la interpretación se realiza cuando las normas jurídicas no se encuentran claramente definidas. Sin perjuicio de ello, debemos indicar que autores como Grasseti indican que toda norma jurídica es susceptible de interpretación independientemente de su claridad. Este autor expresamente indica: *“[...] La interpretación, tanto del negocio como de la ley, es una operación necesaria inclusive cuando las palabras no son ni oscuras ni ambiguas: la opinión contraria deriva de una confusión entre interpretación y la dificultad de su realización. Por lo demás - se subraya - la regla en cuestión estaría del todo privada de operatividad, puesto que el significado de los términos no es nunca claro hasta que no es explicado a la luz de las circunstancias en las cuales ellas fueron acuñadas [...]”*²²¹ (el subrayado es agregado). Cita extraída del siguiente texto: GRASSETTI, Cesare. L'interpretazione del Negozio Giuridico con particolare riguardo ai contratti. Citado por COSSU, Cipriano. In Claris Non Fit Interpretatio. En: L'interpretazione del Contratto, a cura di ALPA, Guido. Dott. A. Giuffrè Editore, Milán, 1983, pp. 165 y 166.

²²² RUBIO CORREA, Marcial. *El Sistema Jurídico: Introducción al Derecho*. Décima edición aumentada. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2009, p. 220.

Asimismo, el profesor Claude Du Pasquier señala:

“Pero frecuentemente también la regla recurre a nociones más flexibles y más elásticas: negligencia o imprudencia (C.O.S. art. 41, C.C. Fr. art. 1383; C.P.P. art. 1136), orden público y buenas costumbres (Constitución federal suiza, art. 50; C.O.S art. 19, apartado 2; C.C. Fr. art. 6, C.C.P. arts. III y X del Título Preliminar); accidente (por oposición a enfermedad) en materia de seguros, etc. Entonces, fuera de los casos típicos que corresponden evidentemente a nociones legales y que, en cierta manera, figuran en el centro del cuadro que ellas forman, hay multitud de casos cuya identidad con los hechos jurídicos provoca dudas y en los cuales el alcance de la regla debe ser definido con más precisión. Esta operación, que consiste en determinar el sentido exacto de una regla jurídica es la interpretación”²²³ (el subrayado es agregado).

Adicionalmente, el profesor Arce anota:

“La interpretación como actividad, según lo que se ha dicho, tiene dos características básicas: a) nunca busca la voluntad del legislador y b) respeta la creación del legislador, es decir, las normas jurídicas que son su objeto de conocimiento. Creo que estas dos características nos llevan a una conclusión evidente que condicionará nuestro concepto de interpretación: ella ‘supone el aclarar el sentido o el significado de normas jurídicas, solo cuando existen dudas o controversias en torno a las mismas’. Por ende, cuando la regla o el principio son claros en su formulación, debe realizarse su aplicación en la realidad tal cual. En cambio, cuando son oscuras en su formulación, debe realizarse una

²²³ DU PASQUIER, Claude. *Introducción al Derecho*. Traducción de Julio Ayasta Gonzales. Cuarta Edición. Lima: Editora y Distribuidora EDINAF, 1990, p. 144.

actividad interpretativa con el fin de aclarar su sentido o significado²²⁴ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, la interpretación es una operación mediante la cual se clarifica el sentido de una regla jurídica, cuya aplicación al caso en concreto es difícil, por ausencia de claridad en su contenido. La teoría de la interpretación jurídica es una parte de la teoría general del derecho que permite identificar este significado de las normas legales y por lo tanto brinda soluciones ante casos donde el dispositivo normativo no es claro.

De este modo, la interpretación cumple una función clarificadora de las normas jurídicas. Permite determinar los alcances de una norma oscura en su redacción. Esta actividad interpretativa puede ser realizada en general por cualquier operador del derecho. No obstante, existen ciertos agentes especialmente competentes para desarrollarla. A continuación, nos encargaremos de analizar quiénes son dichos agentes.

1.2.2. Las agentes especialmente competentes para la interpretación jurídica.-

La actividad interpretativa puede ser realizada por cualquier persona. Sin embargo, esta no ejerce influencia en nuestro sistema, sino cuando emana de instancias especialmente competentes como son los tribunales de justicia, el legislador y la doctrina. A través de la actividad interpretativa, los tribunales de justicia generan jurisprudencia, el legislador emite normas jurídicas que aclaran el contenido de otras previamente emitidas y la doctrina puede

²²⁴ ARCE, Elmer. *Teoría del Derecho*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú, 2013, p. 166.

cuestionar la interpretación realizada por los tribunales de justicia y el legislador. Se genera, de este modo, un círculo virtuoso necesario, en todo ordenamiento jurídico.

Sobre este asunto, el profesor Claude Du Pasquier enseña:

“[...] Las explicaciones que preceden muestran que todo aquel que investiga el sentido de una regla de derecho estudia la interpretación. No obstante, esta no ejerce influencia sino cuando emana de instancias especialmente competentes. A este respecto, se distinguen tres agentes especiales de la interpretación, o, si se quiere, tres fuentes de interpretación:

- a) La interpretación judicial, obra de los tribunales, tanto más importante cuando procede de un tribunal más elevado; forma la sustancia esencial de la jurisprudencia (N° 15).*
- b) La interpretación doctrinal, obra de la Ciencia del Derecho, que critica la interpretación jurisprudencial o se coloca frente a situaciones que la jurisprudencia no ha tenido aún que resolver.*
- c) La interpretación auténtica, mucha más rara, obra del propio legislador, fuente complementaria y acto legislativo nuevo por el cual el sentido y el valor de un texto anterior son precisados²²⁵ (el subrayado es agregado).*

Nótese que la interpretación influye en nuestro ordenamiento jurídico cuando emana de instancias especialmente competentes, como la jurisprudencia, la doctrina y el propio legislador. Únicamente estos agentes especialmente facultados pueden generar una influencia notoria, en nuestro sistema legal.

²²⁵ DU PASQUIER, Claude. Óp. cit, p. 146.

En el segundo capítulo de la tesis analizamos la interpretación de la buena fe en el sistema de transferencia, realizada la Corte Suprema de la República (interpretación judicial). Asimismo, vimos la modificación del artículo 2014° del Código Civil dispuesta a través de la Ley N° 30313. Mediante esta Ley se aclaró que el tercero debe verificar los títulos archivados y los asientos registrales para tener buena fe. De esta forma, se precisó una regulación preexistente (interpretación auténtica).

En el presente capítulo nos ocuparemos de analizar la interpretación doctrinaria sobre la buena fe en el sistema de transferencia (interpretación doctrinal). Después de analizar la interpretación emanada de los órganos de justicia, del legislador y de la doctrina, estaremos en posición de plantear nuestra interpretación personal.

Ahora bien, para poder realizar la actividad interpretativa, los órganos de justicia, el legislador y la doctrina, utilizaron diversas herramientas dadas por la teoría de la interpretación jurídica que también utilizaremos para plantear nuestra interpretación personal. Estas herramientas son los métodos interpretativos que analizaremos en las siguientes líneas.

1.2.3. Los métodos de interpretación jurídica.-

Los métodos interpretativos o también conocidas como técnicas interpretativas, son procedimientos metodológicos que permiten encontrar el sentido de una regla jurídica, calificada como oscura. Estos mecanismos permiten ordenar el razonamiento jurídico para poder determinar el significado de dispositivo legal que no es claro. Entre los principales

métodos de interpretación encontramos al literal, lógico o de la *ratio legis*, sistemático, histórico, sociológico y económico²²⁶. Veámos cada uno de estos métodos por separado.

a) Método literal.-

Este método consiste en el estudio de la propia letra del texto legal. Es decir, se busca deducir de las palabras mismas, de su lugar en la frase, de la sintaxis y/o de la misma puntuación, el sentido exacto de la norma que se interpreta²²⁷.

Sobre este método, el profesor Arce indica:

*“El método literal, o también llamado gramatical, busca extraer el significado de un texto o material jurídico de la literalidad de las palabras y los enunciados en que estas palabras están expresadas. Dado que los textos jurídicos están redactados en lenguaje ordinario o, excepcionalmente, en lenguaje técnico, es normal que el intérprete busque un significado inicial de los mismos desde coordenadas lingüísticas y gramaticales”*²²⁸
(el subrayado es agregado).

Como se puede advertir, el método literal involucra el estudio del propio texto de la norma jurídica. Se analiza la literalidad de las palabras y los enunciados del dispositivo normativo. Así, se busca el significado inicial del texto de la norma a través de los parámetros propios de la lingüística y la gramática. Este primer acercamiento permite iniciar con la actividad

²²⁶ Cf. ARCE, Elmer. Óp. cit, pp. 184-195.

²²⁷ Cf. DU PASQUIER, Claude. Óp. cit, p. 147.

²²⁸ ARCE, Elmer. Óp. cit, p. 185.

interpretativa, la cual en el caso de las normas oscuras únicamente es la puerta de entrada para los demás técnicas de interpretación.

b) Método lógico o de la *ratio legis*.-

Mediante este segundo método se busca identificar la finalidad intrínseca de la regla jurídica para aclarar su significado. Este método no busca encontrar la voluntad del legislador. En realidad con este procedimiento, se busca identificar la finalidad del propio texto del dispositivo legal²²⁹.

Sobre el particular, el profesor Rubio Correa señala:

*“Según el método de la ratio legis, el ‘qué quiere decir’ de la norma se obtiene desentrañando su razón de ser intrínseca, la que puede extraerse de su propio texto. En efecto, el lenguaje suele denotar y connotar a la vez. El método de la ratio legis busca esclarecer la norma en base a lo connotado. El ejemplo ya lo dimos en parte anterior: si digo ‘el Presidente de la República será elegido por un período de cinco años y deberá transcurrir un período de gobierno para que quien ha ejercido el cargo pueda ser reelegido’, la razón de ser de la norma está orientada a evitar que una persona ocupe la Presidencia por largo tiempo o de manera indefinida”*²³⁰ (el subrayado es agregado).

²²⁹ Cf. Ídem, p. 189.

²³⁰ RUBIO CORREA, Marcial. Óp. cit, p. 240.

Asimismo, los profesores Diez Picazo y Gullón anotan:

“Por ratio legis puede entenderse el resultado que se quiere alcanzar a través de una determinada norma, lo que supone la tarea previa de centrar el problema a qué obedece su promulgación. De ahí que interpretarla con arreglo a su espíritu y finalidad obligue a rechazar todo lo que obstaculice la intención de aquel resultado. La norma, dice Ferrara, debe ser entendida en el sentido que mejor corresponda a la realización del resultado que se quiere alcanzar”²³¹ (el subrayado es agregado).

Como se puede observar, el método de la *ratio legis* busca identificar la razón de ser de la norma jurídica para aclarar su significado. Mediante este método se esclarece la norma en base a lo connotado. Se interpreta con arreglo a su espíritu y finalidad, la cual permite rechazar toda interpretación que obstaculice la razón de ser de la norma. Con la interpretación lógica, se busca entender el dispositivo legal en el mejor sentido que corresponda a la realización de sus fines.

c) Método sistemático.-

Este método tiene dos acepciones. Por un lado, se encuentra el método sistemático por comparación con otras normas y por el otro el método sistemático por ubicación de la norma en el cuerpo normativo.

²³¹ DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio. *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1998, p. 169.

El primero consiste en extender a la norma bajo la interpretación, los principios o conceptos que derivan claramente del contenido de otras normas del sistema jurídico y que, en la misma, no son verificables. El segundo consiste en interpretar la norma en función del conjunto de principios, conceptos, elementos y contenidos que le sirven de “medio ambiente”, dentro del grupo, sub-conjunto y conjunto normativos a los que pertenece²³².

Sobre este método, el profesor Claude Du Pasquier enseña:

“Esta dirige su atención sobre el vínculo que reúne todas las reglas y las instituciones en un todo coherente; ella aclara la disposición legal cuya interpretación se busca por los principios más generales bajo el imperio de los cuales la coloca el sistema.

La interpretación sistemática no siempre se distingue netamente de la interpretación lógica, tiene sin embargo, un carácter más abstracto y más científico; utiliza esencialmente conceptos. A menudo aun emplea las construcciones jurídicas de que hemos tratado en el N° 188”²³³ (el subrayado es agregado).

Asimismo, el profesor Messineo menciona:

“La utilidad de valerse del elemento llamado sistemático, resulta de la constatación de que, no solamente los términos singulares se agrupan y se coordinan en proposiciones (artículos, o partes de artículos de ley, o sea ‘incisos’ y ‘apartados’), sino que las proposiciones mismas se coordinan en organismos progresivamente más amplios (relaciones entre artículo y artículo y entre institutos e institutos), hasta formar, en

²³² Cf. RUBIO CORREA, Marcial. Óp. cit, pp. 242-248.

²³³ DU PASQUIER, Claude. Óp. cit, p. 149.

*definitiva, el entero cuerpo orgánico de las normas vigentes en una determinada sociedad (la legislación entera), el cual está formado de correspondencias y de correlaciones; de manera que cada norma singular debe ser explicada en su integridad y por medio de las otras normas [...] no puede tomarse en consideración (e interpretar) una (aun singular) norma sin comprometer con ello el organismo, todo entero, del cual - directa o indirectamente - forma parte; y tal organismo es el ordenamiento jurídico, en la complejidad de sus elementos*²³⁴ (el subrayado es agregado).

Nótese que el método sistemático busca que el intérprete analice la norma jurídica, en conjunto con los demás dispositivos que conforman el ordenamiento jurídico. Se considera al sistema como un todo ordenado y coherente que encuentra armonía en la regulación conjunta de sus normas y principios (método sistemático por comparación con otras normas).

Asimismo, en función de este método, el intérprete debe tomar en consideración la ubicación del dispositivo normativo materia de interpretación dentro del sistema legal y analizarlo en función del conjunto de principios, conceptos, elementos y contenidos que le sirven de “medio ambiente”, dentro del grupo, sub-conjunto y conjunto normativos a los que pertenece (método sistemático por ubicación de la norma).

d) Método histórico.-

Según esta técnica se interpreta a través de la determinación de cuál fue la intención del legislador al momento de dar la norma. Para ello se utiliza todo tipo de antecedente jurídico,

²³⁴ MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: Ediciones Jurídica Europa, 1979, p. 101.

destacando las fundamentaciones de los autores de los proyectos, las partes considerativas de los textos legislativos, el contraste entre la norma a interpretar y sus normas precedentes, así como la *ocassio legis*, entendida como la situación concreta en la que se adoptó una decisión legislativa²³⁵.

En relación a este método interpretativo el profesor Arce añade:

“Este método busca indagar por la intención real del legislador cuando decidió emitir el texto jurídico. Ciertamente, dicho procedimiento tuvo un predominio muy fuerte durante el positivismo formalista. En este contexto se busca saber qué pensaba el legislador de ‘carne y hueso’ en el momento en que aprobó el texto jurídico.

Así, un intérprete puede indagar por esta intención a través de entrevistas, estudios de materiales o documentos en los cuales consten los motivos (exposiciones de motivos, libro de debates o actas de concejos municipales, por ejemplo) y hasta los antecedentes de la norma bajo interpretación”²³⁶ (el subrayado es agregado).

Como se aprecia, el método histórico busca identificar el sentido de la norma bajo interpretación a través del estudio de la intención real del legislador, cuando emitió el dispositivo legal. El intérprete puede determinar la intención del legislador mediante el estudio de las partes considerativas de los textos legislativos, el contraste entre la norma a interpretar y sus normas precedentes, las exposiciones de motivos, entre otros.

²³⁵ Cf. RUBIO CORREA, Marcial. Óp. cit, pp. 248-250.

²³⁶ ARCE, Elmer. Óp. cit, pp. 191-192.

Finalmente, para la aplicación de este método es de vital importancia el análisis de la *ocassio legis*, la cual es entendida como la situación concreta en la que se adoptó una decisión legislativa. Si bien el método histórico busca identificar la intención del legislador, es importante ubicar el contexto social y situacional en la que se emitió dicho dispositivo normativo.

Asimismo, se debe ver, si el contexto vigente donde se aplicará la norma materia de interpretación, coincide con el marco de la época en que se emitió dicho dispositivo legal, o si por el contrario nos encontramos frente a un escenario distinto. Es indispensable la realización de este análisis sociológico para poder determinar si es razonable la aplicación de una lectura histórica de la norma legal bajo interpretación.

e) Método sociológico.-

Con este método interpretativo se puede aclarar la oscuridad lingüística o gramatical de un texto desde las costumbres o la moralidad colectiva de un grupo humano. De este modo, se debe analizar la forma en que una colectividad entiende un texto normativo. Todo intérprete incluido el Juez, debe buscar el acercamiento del derecho a la realidad²³⁷.

Sobre este método, el profesor Rubio Correa indica:

“En resumen, podemos señalar que el método sociológico de interpretación esclarece el significado de la norma jurídica recurriendo a los diversos datos que aporta la realidad social donde la norma interpretada se aplica, para realizar un permanente

²³⁷ Cf. Ídem, p. 193.

*ajuste entre Derecho y sociedad. Esto se basa en que el Derecho es un instrumento de regulación social particular, pero no un cuerpo normativo autárquico que se explica y justifica por sí mismo*²³⁸ (el subrayado es agregado).

Como se puede observar, el método sociológico busca esclarecer el sentido de una norma jurídica a través de la información brindada por la realidad social del lugar donde se aplicará el dispositivo materia de interpretación. Es decir, se busca una constante relación entre el Derecho y el comportamiento de la sociedad. El intérprete debe tomar en cuenta la forma en que la sociedad aplica una determinada norma. De esta forma, se busca el acercamiento del derecho a la realidad.

f) Método económico.-

Este método es conocido como el análisis económico del derecho y busca atribuir significado a los textos jurídicos desde fuera del ordenamiento. Mediante esta técnica interpretativa se intenta encontrar el sentido de la norma a partir de métodos propios de la economía. De esta manera, se interpretan los textos jurídicos con el fin de tener normas más eficientes. Se debe preferir la interpretación que conlleve a una situación óptima, cuando se mejora la posición de alguien sin empeorar la de nadie (óptimo de Pareto). Así, una interpretación eficiente será aquella que reporta bienestar para todos los miembros de la sociedad²³⁹.

Sobre el particular, el profesor Bullard señala:

²³⁸ RUBIO CORREA, Marcial. Óp. cit, pp. 252-253.

²³⁹ ARCE, Elmer. Óp. cit, pp. 194-195.

“El AED utiliza básicamente herramientas de la microeconomía: como la teoría del consumidor, teoría de la empresa, racionalidad individual, etc. El elemento principal es determinar qué es más eficiente a través de un análisis costo-beneficio. Lo que se persigue con este análisis es identificar por qué los individuos actuamos de una manera, para saber si las reglas legales van a ayudar a no a alcanzar la eficiencia. Por ejemplo, las normas legales pueden ser vistas como costos y la sanción de la norma como un precio; entonces, si decimos que pasarse una luz roja tiene una multa, tendremos que el precio de pasarla será el monto de la multa multiplicado por la probabilidad de que un policía este en la esquina y detecte nuestra infracción. Si quisiéramos reducir los cruces de luces rojas aumentaremos la multa (como ocurre en el mercado: a mayor precio, menor cantidad demandada), bajará el cruce de luces rojas al subir la sanción de la norma”²⁴⁰ (el subrayado es agregado).

Nótese que el análisis económico del derecho utiliza herramientas de la microeconomía con el fin de determinar, qué es más eficiente, a través de un análisis costo-beneficio. Se interpretan los textos legales buscando tener normas eficientes, las cuales serán aquellas que generen bienestar para todos los miembros de la sociedad, donde se aplicará el dispositivo legal materia de interpretación.

Con el análisis de este método económico hemos culminado el desarrollo de las técnicas interpretativas, las cuales son herramientas necesarias para la interpretación. Ahora nos ocuparemos de analizar sus límites, los cuales deben ser respetados cuando se interpreta un dispositivo legal.

²⁴⁰ BULLARD, Alfredo. Óp. cit, pp. 45-46.

1.2.4. Los límites a la interpretación jurídica.-

Previamente hemos podido apreciar que la interpretación es una operación mediante la cual, se determina el sentido de una norma oscura, en su redacción. Esta puede ser realizada por cualquier persona. Sin embargo, la jurisprudencia, el legislador y la doctrina son especialmente competentes para desarrollarla, debido a que generan un impacto en el sistema jurídico al constituir fuentes del derecho.

Asimismo, hemos podido apreciar que esta actividad interpretativa requiere de diversos métodos para su desarrollo. Entre los cuales encontramos a los métodos literal, lógico o de la *ratio legis*, sistemático, histórico, sociológico y económico. Cada uno de estas técnicas de la interpretación legal, otorga criterios diferentes para poder interpretar una norma.

Ahora bien, algunos de estos métodos pueden ser entendidos a su vez como parámetros mínimos que limitan la actividad interpretativa, la cual tiene límites mínimos para evitar conclusiones abusivas o infractoras de nuestro ordenamiento jurídico en general. De esta forma, la teoría de la interpretación ha adoptado parámetros que restringen a la interpretación y que son la textualidad de la norma, su contexto, las decisiones carentes de argumentación, las directrices explícitas en el ordenamiento y la cultura jurídica del intérprete. Veamos estos límites por separado.

a) La textualidad de la norma.-

El primer límite de la interpretación normativa es el propio texto del dispositivo legal, el cual está fijado por las posibilidades del significado de cada expresión y lo que resulte de la

combinación de las mismas, de acuerdo a la relación sintáctica que se establezca. Esta restricción no debe ser entendida únicamente como el respeto por la literalidad de la norma, sino también implica el análisis del contexto histórico del dispositivo normativo. Una de las fuentes que nos permite identificar dicho contexto, es la exposición de motivos²⁴¹.

El respeto a la textualidad de la norma evita que el intérprete otorgue un significado flagrantemente contrario a la literalidad del dispositivo legal. El texto debe ser esclarecido a través de la interpretación, cuando su contenido no es claro, pero no puede ser entendido de una manera notoriamente contraria a su contenido expreso.

Asimismo, se debe respetar el contexto histórico del dispositivo legal. El método histórico permite que se encuentre el sentido de una norma a través de la intención del legislador, pero no se puede concluir de manera contradictoria a las exposiciones de motivos y demás fuentes de información que nos permitan determinarla. Únicamente ante un escenario social suficientemente diferente al del momento en que se emitió la norma, puede haber una interpretación distinta a la intención inicial del legislador.

Este límite se ilustra en función a la *ocassio legis*, entendida como el estado situacional de la sociedad en la que se adoptó una decisión legislativa. Solamente si este escenario cambia es razonable pensar en una interpretación distinta a los fines del legislador inicial. Si el contexto social es el mismo, el intérprete no puede llegar a conclusiones contrarias a los fines establecidos por el propio legislador, cuando adoptó la decisión legislativa.

²⁴¹ Cf. LEÓN, Ricardo. "Sobre la Interpretación Jurídica". *Revista N°4. Academia de la Magistratura*. Lima, 2005, pp. 21-22. Consulta: 6 de enero de 2020. <<http://repositorio.amag.edu.pe/handle/123456789/294>>

b) El contexto de la norma.-

Este límite está relacionado a la necesidad de fijar una interpretación que mantenga coherencia con el contexto de la norma bajo análisis interpretativo. En otros términos, este límite exige analizar el conjunto de normas que conforman el sistema y se encuentran relacionadas al dispositivo normativo concretamente analizado²⁴².

El ordenamiento jurídico constituye un todo ordenado, coherente y armónico. Las decisiones legislativas y jurisprudenciales se adoptan siempre buscando que el sistema no pierda dicha coherencia. De igual forma, el intérprete no puede dejar de lado, el contexto normativo de la disposición materia de interpretación, al momento de desarrollar la actividad interpretativa.

Cuando una norma jurídica es oscura en su texto y su “medio ambiente” normativo permite aclarar el significado de la misma, el intérprete está obligado a tomar en cuenta dicho contexto legal y ponderar su interpretación con las demás técnicas interpretativas. El intérprete no puede desconocer el contexto de la norma bajo análisis y tiene que buscar siempre el mantenimiento de la coherencia y armonía necesarias para todo sistema legal.

²⁴² Cf. Ídem, p. 22.

c) Decisiones carentes de argumentación.-

Este límite busca evitar que el intérprete llegue a una conclusión sin una deducción lógica previa, en la cual se determinen los argumentos sobre los cuales se sustenta una interpretación. Se busca eliminar defectos en la argumentación como son las falacias²⁴³.

La interpretación está estrechamente ligada a la argumentación. No puede haber una actividad interpretativa correctamente realizada sino existen argumentos que la sustenten. En el caso de las decisiones judiciales, este límite está estrechamente relacionado a la obligación de una motivación de dichas decisiones. La falta de motivación de una resolución judicial normalmente es causada por falta de argumentación o una defectuosa que conllevan a la afectación de derechos constitucionales, como el debido proceso y la tutela jurisdiccional efectiva.

De manera similar, el intérprete se encuentra obligado a respetar los parámetros de la argumentación jurídica y evitar interpretaciones carentes de argumentos o sustentadas en falacias. Todas las conclusiones a las que se llegue, en función de los métodos de interpretación, deben ser debidamente sustentadas con argumentos.

d) Directivas explícitas de interpretación.-

Cada área del derecho ya sea constitucional, civil, penal y otros, tienen sus principios y directivas de interpretación. Todo intérprete está obligado a respetar estos parámetros en

²⁴³ Cf. *Ibidem*.

su labor interpretativa. Un ejemplo claro es el principio de buena fe como criterio rector para la interpretación contractual en el derecho civil²⁴⁴.

De este modo, el intérprete de un contrato no puede dejar de lado el principio de buena fe, cuando busca encontrar el sentido de las cláusulas de un negocio jurídico. Estos principios y directrices de interpretación deben de ser utilizadas en la actividad interpretativa. Constituyen parámetros que guían y ponen límites a la interpretación. No se puede entender un contrato con notoria flagrancia del principio de buena fe.

e) La cultura jurídica del intérprete.-

Según este límite se debe evitar que el subjetivismo de cada intérprete relativice su interpretación. Todo operador del derecho tiene valores, creencias, costumbres y prácticas, las cuales pueden verse inmersas -muchas veces sin querer- en la actividad interpretativa. Este límite a la interpretación busca que el operador no se deje influenciar por su subjetivismo y analice las normas en función de la objetividad que busca proporcionar el derecho a través de su sistema positivo de reglas²⁴⁵.

El intérprete debe buscar siempre ser imparcial, en la actividad interpretativa. Debe dejar de lado sus valores, creencias, costumbres y prácticas. Muchas veces de manera inconsciente estos factores están presentes en el pensamiento del ser humano. No obstante, el intérprete debe tratar, en el máximo de sus posibilidades, que su subjetividad no se vea involucrada, en el razonamiento interpretativo.

²⁴⁴ Cf. Ídem, pp. 21-22..

²⁴⁵ Cf. Ídem, pp. 22-23.

Con el desarrollo de este límite a la interpretación, hemos culminado el análisis de las herramientas principales para la interpretación jurídica. De este modo, habiendo revisado la definición y funcionalidad de la interpretación, los agentes especialmente competentes para realizarla, así como los métodos y límites interpretativos, a continuación analizaremos las posturas interpretativas sobre la buena fe, existentes en la doctrina.

2. La interpretación de la buena fe en la doctrina.-

2.1. La posición a favor de la interpretación extraregstral.-

De acuerdo al profesor Gunther Gonzáles Barrón, la buena fe consiste en estar convencido de haber obrado de manera diligente, prudente y honesta. El tercero que actúa con el referido código de conducta debe encontrarse convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su accionar en una operación inmobiliaria. Esta actuación diligente abarca la verificación de la realidad extraregstral, para efectos de tener buena fe, en la adquisición de un inmueble. Entre las exigencias extraregstrales se encuentra la verificación posesoria del predio materia de adquisición. Analizando las sentencias de la Corte Suprema, con una interpretación extraregstral de la buena fe, expresamente, indica:

“[...] la posesión sigue revalorizándose, lo que constituye una buena noticia, pues implícitamente se reconoce su condición de ‘valor intrínseco’ dentro de la ordenación jurídica de los derechos reales. De esta forma, la Corte Suprema ha tenido la oportunidad de establecer un concepto de buena fe acorde con el criterio interpretativo sostenido en esta obra: ‘en realidad la buena fe consiste en estar convencido de haber

obrado de manera diligente, prudente, honesta, esto es, estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad de su conducta”²⁴⁶ (el subrayado es agregado).

En la misma línea, profesor Rómulo Morales señala, “el hecho de pensar que la buena fe debe buscarse solo en el registro es una miopía. Por ejemplo, la verificación de quien posee la cosa inmueble es fundamental para comprobar la buena fe del subadquirente con título inscrito y oneroso. Por eso compartimos la afirmación que la buena fe del tercer adquirente no puede pesar más que la realidad misma”²⁴⁷ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, en esta primera postura interpretativa se considera que la información extraregstral es indispensable para definir los alcances de la buena fe. Asimismo, debe existir una actuación honesta, diligente, prudente y se debe estar convencido de la certeza, licitud y legitimidad del título del otorgante para actuar con el referido código de conducta. En esta línea de pensamiento, se sostiene que la verificación posesoria del inmueble es indispensable para estos efectos. Pensar que la buena fe debe buscarse solo en el Registro es una miopía. Este principio no puede ser más importante que la realidad misma.

En esta línea, este sector de la doctrina opina que una lectura sistemática del Código Civil permite entender a la buena fe en términos amplios. Asimismo, señalan que este principio rector debe entenderse como una cláusula normativa general que constituye una formulación flexible, adaptable a los cambios de la sociedad. Esta característica de la buena

²⁴⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, pp. 121-122.

²⁴⁷ MORALES HERVIAS, Rómulo. “Nulidad e inoponibilidad del contrato vs. El principio de la fe pública registral”. *El Visir: Revista electrónica de derecho registral y notarial*. Lima, 2009, p. 24.

<<https://es.scribd.com/document/169850201/NULIDAD-E-INOPONIBILIDAD-DEL-CONTRATO-VS-EL-PRINCIPIO-DE-LA-FE-PUBLICA-REGISTRAL>>

fe permitió afrontar el problema social del fraude inmobiliario y permitirá que se entienda a este principio en términos netamente registrales, cuando tengamos un sistema registral más seguro, eficiente y desarrollado.

En las siguientes líneas, nos ocuparemos de analizar los argumentos de este sector de la doctrina, en base a los cuales sostiene su posición favorable con la interpretación extraregstral de la buena fe.

2.1.1. Una lectura sistemática del Código Civil.-

De acuerdo al profesor Arribas una lectura sistemática de la buena fe regulada en el artículo 2014° del Código Civil²⁴⁸ con la buena fe de la parte general de los derechos reales dispuesta por el artículo 907° del Código Civil²⁴⁹ permite entender a este principio como la “posibilidad de conocimiento” que exige actos de diligencia razonables para mantener el referido código de conducta, en una operación inmobiliaria. Así, es factible exigir a los adquirentes la inspección razonable de la realidad extraregstral para tener buena fe y no únicamente la verificación de la información registral²⁵⁰.

Esta posibilidad de conocimiento determina que los adquirentes deben realizar actos de diligencia que permitan corroborar, si se está contratando con el legítimo propietario. La

²⁴⁸ “Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

²⁴⁹ “Artículo 907.- Duración de la buena fe

La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada”.

²⁵⁰ VARGAS, Luis Diego. Transcripción ubicada en el numeral II.1.4 del Anexo II de la presente tesis. Entrevista realizada el 16 de enero 2020, al profesor Guillermo Arribas.

buena fe de la parte general de los derechos reales (artículo 907° del Código Civil), dura mientras las circunstancias de la realidad permitan creer que se está actuando de buena fe. Dentro de estas circunstancias de la realidad, se encuentra la posesión. De este modo, es razonable considerar que la verificación posesoria es uno de los actos de diligencia necesarios para ratificar, si se está contratando con el legítimo dueño y por tanto tener buena fe, en una transacción inmobiliaria.

Sobre el particular, el profesor Mejorada indica:

“Hay que insistir en algo: los terceros adquirentes de buena fe no son los actores del fraude. Los reales terceros ignoran el vicio que se presenta en los títulos precedentes. Si los adquirentes fuesen cómplices del delito obviamente no estarían a salvo. Tanto el Artículo 2014 del Código Civil como las normas más recientes sobre oposición y cancelación al registro de actos fraudulentos (Ley 30313), protegen al tercero de buena fe. Esto significa que el adquirente creía que estaba contratando con el verdadero dueño.

*Esta creencia no es un evento meramente espiritual, sino que se explica en las circunstancias de tiempo y lugar en las que se celebra el negocio (Artículo 907 del Código Civil). No basta la mirada al Registro de Predios y a los títulos u otros documentos que el enajenante pone a disposición. **Existe otra fuente crucial para configurar la buena fe del adquirente, esta es la posesión**”²⁵¹ (el subrayado y el énfasis son agregados)*

²⁵¹ Gestión. “La posesión como protección contra el fraude inmobiliario” Loc. cit.

Según el profesor citado, la aproximación más cercana a una definición de buena fe en nuestro sistema, la otorga la regla de posesión de buena fe regulada en el artículo 907° del Código Civil. De acuerdo a este dispositivo legal, la buena fe dura mientras las circunstancias permitan creer que se ostenta de un título. Es decir, es una condición lograda sobre la base de la información y las circunstancias de la realidad. Al ser la posesión una de estas circunstancias de la realidad, es correcto que la Corte Suprema exija la verificación de la situación posesoria para efectos de tener buena fe, en una operación inmobiliaria²⁵².

Sin embargo, este sector de la doctrina entiende que la exigencia de la verificación extraregstral debe ser razonable. El profesor Mejorada sostiene que no se debe exigir a los adquirentes una revisión policial, pericial y minuciosa de la posesión. Basta con una investigación razonable y no costosa. Los adquirentes deben realizar un interrogatorio somero al ocupante del inmueble que permita recabar la información necesaria para saber si se está contratando o no con la persona correcta²⁵³.

En esta línea, el profesor Fernández opina que la exigencia de ver la posesión no debe aplicarse de manera absoluta para todas las operaciones inmobiliarias. Existen casos como la adquisición de un terreno muy extenso o la compra de una cartera inmobiliaria donde sería muy costoso e incluso irrazonable exigir la verificación posesoria. Para estos casos el Poder Judicial debe aplicar un criterio de razonabilidad y juzgar el estándar de diligencia en cada caso en concreto²⁵⁴.

²⁵² VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.1 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 9 de febrero de 2020, al profesor Martín Mejorada.

²⁵³ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.1 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 9 de febrero 2020, al profesor Martín Mejorada.

²⁵⁴ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.3 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevistas realizadas el 10 de enero y 14 de febrero de 2020, al profesor José Carlos Fernández.

En suma, para este sector de la doctrina una lectura sistemática de los artículos 907° y 2014° del Código Civil permite concluir que nuestro sistema regula una buena fe en un sentido amplio. Esta condición dura mientras las circunstancias y eventos de la realidad permitan al adquirente creer que está contratando con el legítimo dueño. Uno de estos de estos eventos de la realidad, es la posesión. Los jueces interpretan correctamente la buena fe cuando exigen la verificación posesoria. Sin embargo, tienen la obligación de analizar cada caso en concreto para determinar los alcances que se le debe dar al referido código de conducta, en cada situación particular. Las exigencias de la diligencia extraregstral deben de ser razonables y no costosas.

Esta interpretación se refuerza con una técnica sociológica, según la cual se debe tomar en cuenta el comportamiento normalmente aceptado por los adquirentes en nuestra sociedad. Se entiende a la buena fe como una cláusula normativa general que es llenada de contenido por el intérprete a través de la identificación de las prácticas comunes, tradiciones y costumbres de los peruanos, en las operaciones inmobiliarias. A continuación, nos ocuparemos de desarrollar este segundo argumento.

2.1.2. La buena fe como una cláusula normativa general.-

De acuerdo al profesor Fernández, la buena fe es una cláusula normativa general o cláusula general, es decir es una formulación abstracta presente en el Código Civil que no tiene un contenido predeterminado. Es una formulación que se asemeja a los conceptos de buenas costumbres, orden público y bien común. Todas estas formulaciones no tienen un contenido

preestablecido, porque buscan que el ordenamiento jurídico sea flexible ante los posibles cambios en la sociedad, producto del transcurso del tiempo²⁵⁵.

Sobre este concepto de las cláusulas normativas generales, Lorenzetti indica:

“La cláusula general es una norma de sentido general, no específico, cuyo contenido debe ser precisado por el Juez, según la evolución de la conciencia social.

En el derecho argentino se pueden identificar numerosos supuestos de normas de este tipo. La más conocida es la buena fe prevista en el artículo 1198°, y pueden mencionarse entre otras: ‘notable proporción de las prestaciones’ (Art. 954° CC), la desnaturalización de las obligaciones (Art. 37° Ley N° 24240), motivos graves, el interés del acreedor, motivos justos, uso regular, riesgo creado, emergencia económica, bienestar general, etc.”²⁵⁶ (el subrayado es agregado).

En la misma línea, Eyzaguirre y Rodríguez en base a las ideas de Fueyo, Saavedra y Zimmermann & Whittaker indican:

“El problema de la naturaleza jurídica de este principio no es tan apremiante como a primera vista podría parecer, ya que las distintas nociones al respecto evocan principalmente dos perspectivas. En primer lugar, la buena fe representa una norma de carácter amplio cuyo contenido no puede establecerse a priori, sino sólo por su materialización en casos concretos. En este sentido, puede calificarse como un

²⁵⁵ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.3 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevistas realizadas el 10 de enero y 14 de febrero de 2020, al profesor José Carlos Fernández.

²⁵⁶ LORENZETTI, Ricardo. “La discrecionalidad del Juez en el marco de la legislación por cláusulas generales y los límites constitucionales”. *Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho*. Lima, número 55, 2002, p. 159. Consulta: 10 de abril de 2020. <<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6538>>

parámetro de conducta, un concepto válvula, un concepto jurídico indeterminado, una norma abierta o una cláusula general. En el presente trabajo privilegamos la noción de 'cláusula general' por su mayor precisión técnica, junto con la de 'norma abierta' [...]²⁵⁷ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, la buena fe para este sector de la doctrina, es entendida como una cláusula normativa general. Es decir, es una formulación abstracta que no está predeterminada en el sistema. Es un concepto que por su propia naturaleza es flexible, porque se adapta a los diversos cambios de la sociedad. El contenido de esta cláusula general debe ser determinado por el juez quién tiene la obligación de tomar en cuenta el contexto social en el que se encuentra, al momento de resolver una controversia.

Al ser un concepto que debe entenderse en función a los constantes cambios de la sociedad, el profesor Fernández considera que la mejor forma de dar contenido a una cláusula normativa general son las costumbres, tradiciones y prácticas comunes de las personas. En el caso en concreto de la buena fe, presente en una operación inmobiliaria, se debe tomar en cuenta las prácticas comunes de las personas. Desde el punto de vista del referido profesor, las personas normalmente van a verificar la realidad posesoria del bien, por tanto, éste si debe ser un estándar exigido por la Corte Suprema para tener buena fe, en una operación inmobiliaria²⁵⁸.

²⁵⁷ EYZAGUIRRE, Cristóbal y Javier RODRÍGUEZ. "Expansión y Límites de la buena fe objetiva - a propósito del 'Proyecto de principios latinoamericanos de derecho de los contratos'". *Revista Chilena de Derecho Privado*. Santiago de Chile, número 21, 2013. Consulta: 10 de abril de 2020. <<https://scielo.conicyt.cl/pdf/rchdp/n21/art05.pdf>>

²⁵⁸ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.3 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevistas realizadas el 10 de enero y 14 de febrero de 2020, al profesor José Carlos Fernández.

En el mismo sentido, el profesor Arata sostiene que en el Perú todavía no estamos realizando operaciones inmobiliarias exclusivamente en base a papeles de soporte físico o digital. En nuestra realidad inmobiliaria es una práctica común corroborar, si la información publicitada por el Registro coincide con la publicidad posesoria, a través de la verificación *in situ* de la posesión. De este modo, es razonable exigir la verificación posesoria para contar con buena fe, en una operación inmobiliaria²⁵⁹.

Asimismo, el profesor Arribas añade que en nuestro país existe una informalidad inmobiliaria grande. En el Perú una considerable cantidad de inmuebles no se encuentran saneados. Las personas normalmente no tienen un título legal de propiedad, sino por el contrario tienen títulos posesorios. En un escenario como este, es ingenuo pensar que en nuestro país, únicamente tenga que verificarse la información registral para tener buena fe. Por el contrario, es razonable exigir la verificación de la realidad extraregistral²⁶⁰.

En esta línea, el profesor Bullard advierte que un problema adicional en el Perú, es la falta de actualización de la información registral. Por ejemplo, cuando fallece un titular registral, sus herederos no inscriben la sucesión o cuando se adquiere un inmueble, el contrato adquisitivo no se inscribe en el Registro. En un escenario como este, si se exigiera solamente la verificación registral para tener buena fe en una operación adquisitiva, existirían problemas para los titulares de bienes no inscritos o cuya inscripción no se encuentre debidamente actualizada²⁶¹.

²⁵⁹ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.2 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, al profesor Moisés Arata.

²⁶⁰ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.4 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 16 de enero de 2020, al profesor Guillermo Arribas.

²⁶¹ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.5 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 24 de junio de 2020, al profesor Alfredo Bullard.

Debemos precisar que el profesor Bullard tiene un argumento adicional a favor de la interpretación extraregistral. En estricto, sostiene que nuestro sistema reconoce a la prescripción adquisitiva y al principio de fe pública registral. Sin

En conclusión, de acuerdo a este sector de la doctrina, la buena fe debe entenderse como un concepto flexible que se adapta a los cambios de las sociedades. Este concepto es llenado de contenido a través de las costumbres, tradiciones y prácticas comunes de las personas de una sociedad, en un momento determinado de tiempo. En el caso en específico de las operaciones inmobiliarias en el Perú, las prácticas comunes abarcan la verificación de la posesión. Vivimos en un entorno. Donde existen propietarios que no tienen titularidad inscrita en el Registro. En este escenario, es razonable exigir la verificación de la realidad extraregstral para tener buena fe.

Los beneficios de entender a la buena fe como este sector de la doctrina, se han podido apreciar en el contexto de fraude inmobiliario que hemos vivido en nuestro país. La flexibilidad de la buena fe ha permitido que se combata a este problema social. Esta utilidad constituye el tercer argumento de este sector de la doctrina para sostener su posición a favor de la interpretación extraregstral. A continuación, nos ocuparemos de analizarlo.

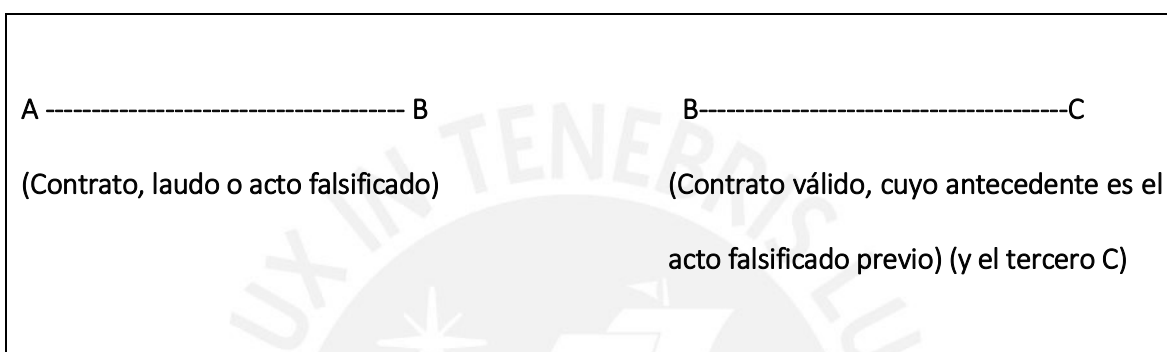
2.1.3. La interpretación extraregstral como herramienta contra el fraude inmobiliario.-

Tal como explicamos en el numeral 2.1 del segundo capítulo de la presente investigación, el fraude inmobiliario es un problema social que ha tenido una notoria presencia en nuestro país, en los últimos años. La opinión pública denunció esta problemática y los peruanos

embargo, el código vigente privilegia al prescribiente en aplicación del artículo 952° del Código Civil. Al prevalecer el derecho del prescribiente de acuerdo a nuestras normas civiles, es razonable que a los adquirentes se les exija la verificación posesoria para tener buena fe, en la adquisición de un inmueble. Un adquirente diligente verificará que no exista un prescribiente que pueda haber adquirido el dominio del inmueble por usucapión.

podimos dar cuenta de organizaciones criminales dedicadas al fraude inmobiliario como el caso del grupo de Rodolfo Orellana que operó durante 12 años (del 2002 al 2014).

Los mecanismos de fraude inmobiliario producidos en nuestro país se reducen al siguiente esquema planteado por el profesor Gonzales Barrón, en su tesis doctoral:



En base a este esquema, el profesor Gonzales Barrón indica que los falsarios crearon un sistema a través del cual se inventa un título de propiedad de la “nada”, sea por falsificación, suplantación o arbitraje amañado. De este modo, el contrato, laudo o acto falsificado entre A y B en el esquema es puro “papel”, un documento sin contenido, ni sustento. No obstante, en forma inmediata B celebra una transferencia sucesiva para que C se convierta en un tercero de buena fe, quien a su vez puede celebrar otras transferencias siguientes. Este esquema es realizado para obtener ilegalmente la protección del principio de fe pública²⁶².

Nótese que el principio de fe pública registral es utilizado por los falsarios para cerrar el círculo de los mecanismos de fraude inmobiliario. Este principio rector es indispensable para que sus esquemas puedan operar. Sin la existencia de la protección del sistema registral, las organizaciones criminales, como las de Rodolfo Orellana, no habrían podido funcionar

²⁶² Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*, pp. 230.

adecuadamente. Asimismo, los terceros tampoco habrían podido ser tutelados por la fe pública registral y mantener la legalidad de sus titularidades.

En efecto, los terceros que adquirían de los falsarios sostenían que habían contratado en función de la información registral, donde no constaba rastro alguno del fraude. Así, señalaban que habían pactado confiando en la titularidad del transferente. El sistema, en muchos casos, protegía a estos terceros, entendiendo que la buena fe se analiza únicamente en el Registro. Algunos terceros eran legítimamente protegidos, porque no tenían nada que ver con el esquema fraudulento. Sin embargo, otros si conocían dicho mecanismo y a pesar de ello eran tutelados, porque era difícil probar dicho conocimiento.

Ante este escenario de fraude, este sector de la doctrina sostiene que las exigencias de verificar la realidad extraregistral, contribuyeron a la lucha contra el fraude inmobiliario. Los terceros ya no podían verse amparados con el argumento de haber verificado únicamente la información registral para tener buena fe. Por el contrario, debían inspeccionar la realidad extraregistral como la posesión para obtener la tutela de este principio. De este modo, no podían alegar buena fe, si el inmueble estaba ocupado por el legítimo propietario.

Sobre el particular, el profesor Arata entiende que la interpretación extraregistral adoptada por la Corte Suprema tuvo un impacto grande contra el fraude inmobiliario, incluso mayor a la Ley N° 30313²⁶³. Los jueces al requerir una buena fe diligencia, permitieron que los adquirentes involucrados en operaciones fraudulentas no puedan sostener que tenían buena

²⁶³ La Ley N° 30313 es la 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°, 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, la cual fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de marzo de 2015. Esta norma y todas sus regulaciones fueron analizadas en el numeral 2.2 del segundo capítulo.

fe por haber verificado únicamente la información registral. Estos terceros no podían desconocer la publicidad de la realidad extraregstral²⁶⁴.

Sobre esta función de la posesión contra el fraude inmobiliario, el profesor Mejorada indica:

*“En tal sentido, si el fraude se comete sobre inmuebles que están poseídos por sus verdaderos dueños o por poseedores legítimos, difícilmente el tercero adquirente podrá alegar que tenía buena fe, ya que una diligencia mínima lo obligaba a investigar la posesión y ahí se habría dado cuenta que el ofertante (seguramente un delincuente) no está en control material del predio y que no guarda relación alguna con el tenedor. El interesado en adquirir el bien tendría que haber preguntado al poseedor ¿quién es usted y qué vínculo tiene con el vendedor? Sin estas preguntas, o sin respuestas satisfactorias, difícilmente se podría decir que hay buena fe. **El poder de la posesión es tal que no requiere inscripción para romper la buena fe del adquirente, ni siquiera requiere expresarse en documento alguno.** Basta que del mismo predio se observe la presencia de alguien distinto al enajenante, o que no guarde relación con este para que el tercero pierda amparo y la propiedad permanezca en su lugar”²⁶⁵* (el subrayado y el énfasis son agregados).

Nótese que el poder de la posesión en nuestro sistema es tal que no requiere inscripción para enervar la buena fe del adquirente. Es suficiente que en el mismo inmueble se observe la presencia de alguien distinto al enajenante, con algún título que sustente su ocupación, o que no guarde relación con este, para que el tercero pierda su buena fe. Una diligencia

²⁶⁴ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.2 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, al profesor Moisés Arata.

²⁶⁵ LA LEY. Loc. cit.

mínima lo obligaba a inspeccionar la realidad posesoria del inmueble materia de adquisición y dar cuenta de la existencia del legítimo propietario o de algún otro ocupante del predio.

En síntesis, este sector de la doctrina se encuentra a favor de la interpretación extraregstral, porque en esta postura se entiende a la buena fe como un concepto flexible que los operadores deben adaptar a la realidad. Esta característica de este principio, permitió que nuestro sistema afronte el problema social del fraude inmobiliario. Cuando nuestra realidad social cambie y tengamos un sistema registral más seguro, eficiente y desarrollado, la flexibilidad de la buena fe permitirá interpretarla en términos netamente registrales y quitarle peso a la publicidad extraregstral²⁶⁶.

2.2. La posición en contra de la interpretación extraregstral de la buena fe.-

En esta segunda postura interpretativa, se entiende a la buena fe en términos netamente registrales. Es decir, se exige únicamente una diligencia registral para actuar de buena fe, en una operación inmobiliaria. En palabras del profesor Ortiz, “Fe” es sinónimo de “creer”. En el caso específico del principio de fe pública registral, este debe ser entendido como la creencia en aquello que el Registro publicita. Se debe proteger a los adquirentes que contratan, confiando en la información registral²⁶⁷.

Este sector de la doctrina, utiliza los métodos literal, sistemático, lógico y económico para sostener una posición en contra de la interpretación extraregstral de la Corte Suprema. Se

²⁶⁶ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.2 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, al profesor Moisés Arata.

²⁶⁷ Cf. ORTIZ, Jorge. “La inscripción: 30 años después¿ Quién podrá defenderla?”. *Themis*. Lima, año 50, número 66, 2014, p. 341.

entiende que una lectura literal del Código Civil excluye la posibilidad de que pueda haber una exigencia de una diligencia extraregstral para tener buena fe. No existe ningún mandato legal en el ordenamiento jurídico peruano que permita a los jueces obligar a una la verificación de la realidad ubicada fuera del Registro para efectos de tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

Asimismo, sostienen que una lectura sistemática del Código Civil, permite concluir que el legislador ha elegido al Registro como el mecanismo de oponibilidad de derechos por excelencia en nuestro sistema. De este modo, no es razonable que la Corte Suprema, exija una diligencia mayor a la registral. Más aun cuando de un análisis económico se concluye que la diligencia extraregstral genera costos de transacción en el mercado inmobiliario, la cual afecta la circulación dinámica y eficiente de bienes. En los siguientes párrafos explicaremos cada uno de los argumentos de este sector de la doctrina.

2.2.1. Una interpretación literal del Código Civil.-

De acuerdo a este sector de la doctrina, una lectura literal del artículo 2014° del Código Civil²⁶⁸ permite concluir que la ley exige únicamente la verificación de los títulos archivados y los asientos registrales para tener buena fe. La información extraregstral puede enervar la buena fe, pero el tercero no tiene la obligación de inspeccionarla. Existe una presunción

²⁶⁸ Tal como vimos previamente, el artículo 2014° del Código Civil regula el principio de fe pública registral en los siguientes términos:

“Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

relativa de buena fe, según la cual el desconocimiento de la realidad extraregstral se presume, salvo prueba en contrario.

La ley no exige la verificación extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Si el tercero conociera por cualquier motivo alguna circunstancia de la realidad que enerve su buena fe, este conocimiento deberá ser probado por quien lo alegue, en un proceso judicial. Esta presunción brinda seguridad jurídica a los adquirentes y permite que haya una circulación de bienes dinámica.

Sobre el particular, la profesora Murillo sostiene que el primer párrafo del artículo 2014° del Código Civil regula una buena fe netamente objetiva. El mandato de la ley dispone que la fe pública registral debe analizarse únicamente en función a la información inscrita en el título archivado y el asiento registral de la partida del inmueble. De este modo, los jueces no pueden obligar a los adquirentes a verificar la realidad extraregstral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria²⁶⁹.

En esta línea, sobre el segundo párrafo del artículo 2014°, los profesores Jorge Avendaño y Luis Felipe Del Risco enseñan:

“Entonces, existirá buena fe registral si es que el vicio no consta en los Registros Públicos y si es que el tercero desconoce la inexactitud registral. Nótese que en este último extremo la buena fe se equipara al desconocimiento del vicio, es decir, el tercero no debe conocer la calidad de non domino del otorgante del derecho. Para tal efecto, el

²⁶⁹ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.3 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, a la profesora María Murillo.

segundo párrafo del artículo 2014 establece una presunción iuris tantum de que el tercero desconoce la deficiencia registral²⁷⁰ (el subrayado es agregado).

Nótese que en el primer párrafo del artículo 2014° se regula una buena fe netamente objetiva y en el segundo se regula una presunción de buena fe, según la cual el desconocimiento de la realidad extraregstral se presume. En esta segunda parte de la norma se regula una buena fe subjetiva. La ley dispone que el tercero debe desconocer cualquier información extraregstral que enerve su buena fe, pero no tiene la obligación de verificarla. Existe una presunción *iuris tantum* de que el tercero desconoce la deficiencia registral.

Según el profesor Ravina, con la interpretación extraregstral de la buena fe se exige la verificación de la realidad extraregstral, sin respetar la literalidad del mandato legal dispuesto por el artículo 2014°. Si bien el segundo párrafo permite que la información extraregstral pueda enervar la buena fe, esta tiene que ser debidamente acreditada por quien la alega (presunción relativa de buena fe). La interpretación extraregstral cambia este criterio probatorio general y obliga a los adquirentes a probar que han verificado la realidad existente fuera del Registro²⁷¹.

En este orden de ideas, para este sector de la doctrina, los jueces no pueden exigir a los adquirentes la verificación de la información extraregstral para tener buena fe. No existe base legal que les permita obligar dicha diligencia a los terceros. Opinan que incluso la interpretación del artículo 907° del Código Civil²⁷² propuesta por el otro sector de la doctrina

²⁷⁰ AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y DEL RISCO SOTIL, Luis Felipe. Óp. cit, p. 194.

²⁷¹ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.4 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 1 de abril de 2020, al profesor Raúl Ravina.

²⁷² El artículo 907° del Código Civil indica expresamente lo siguiente:
"Artículo 907.- Duración de la buena fe

para legitimar las exigencias de la Corte Suprema, no tiene sustento, porque es una norma pensada en la posesión de buena fe y no en la buena fe del sistema de transferencia.

Sobre este tema, la profesora Murillo sostiene que una lectura del artículo 907° permite concluir que dicho dispositivo legal, sirve únicamente para definir si estamos frente una posesión de buena fe o mala fe en relación a los frutos, mejoras y temas análogos. Dicha norma no regula la buena fe que se les exige a los terceros para la aplicación de dispositivos legales, como los artículos 1135° y 2014° del Código Civil. Normas que como ya se indicó previamente, no exigen la verificación de la realidad extraregstral²⁷³.

Esta interpretación literal del Código Civil que permite corroborar la falta de legitimidad de las exigencias extraregstrales de la Corte Suprema, se refuerza con una técnica sistemática de las normas de dicho cuerpo normativo que privilegian al Registro como el principal mecanismo de oponibilidad de derechos en nuestro país. A continuación, nos ocuparemos de este segundo argumento.

La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada". (el subrayado es agregado).

Como vimos anteriormente, el sector de la doctrina que se encuentra a favor de la interpretación extraregstral sostiene que una interpretación sistemática de la buena fe del artículo 2014° con la buena fe del artículo 907°, faculta a los jueces a poder exigir la verificación de la realidad extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria.

²⁷³ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.4 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 1 de abril de 2020, al profesor Raúl Ravina.

2.2.2. Una visión sistemática y lógica del Código Civil.-

Tal como vimos previamente, este sector de la doctrina sostiene que no es factible una interpretación sistemática del artículo 2014° en concordancia con el artículo 907° que faculte a los jueces a exigir una diligencia extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Según opinan, el artículo 907° está pensado únicamente en la posesión de buena fe y todos sus efectos en relación a los frutos, mejoras y temas análogos, pero no en la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario.

Por el contrario, la doctrina en contra de interpretación extraregstral, opina que una lectura sistemática del Código Civil permite concluir que nuestro sistema privilegia al Registro como el principal mecanismo de oponibilidad de derechos. Una lectura conjunta de los artículos 912°, 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil nos permite apreciar que el sistema legal peruano ha elegido al Registro como el mecanismo de oponibilidad por excelencia. En esta línea, la razón de ser del principio de fe pública registral es brindar seguridad jurídica a los adquirentes que contratan confiando en la información registral e inscriben su titularidad en el Registro.

Sobre el particular, el profesor Avendaño opina que un punto central en la presente investigación es determinar cuál es el mejor mecanismo de oponibilidad de derechos para los bienes inmuebles. En estricto, se tiene que fijar si se debe preferir al Registro o a la posesión. Sostiene que en nuestro sistema legal, existen normas como los artículos 1135°, 2014° y 2022°, los cuales permiten concluir que nuestro ordenamiento ha privilegiado al Registro, como el principal mecanismo de oponibilidad de titularidades²⁷⁴.

²⁷⁴ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.2 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 5 de marzo de 2020, al profesor Francisco Avendaño.

En la misma línea, el profesor Del Risco señala que el sistema de transferencia peruano, tiende a proteger a quien contrata confiando en la información registral e inscribe su derecho. Existen varios ejemplos como los artículos 912°, 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. En el caso del artículo 912° se privilegia a la publicidad registral, porque la presunción de propiedad no puede hacerse valer contra el titular registral. De igual modo, en la regulación de los artículos 1135°, 2014° y 2022° se privilegia a quien inscribe su derecho²⁷⁵.

En efecto, en el artículo 912° del Código Civil²⁷⁶ se regula la denominada presunción de propiedad, según la cual el poseedor se reputa como propietario, mientras no se pruebe lo contrario. En virtud de esta regla general se presume que el poseedor es el dueño del bien ocupado. Sin embargo, existen dos excepciones. La primera es que esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al mediato. Por ejemplo, el arrendatario (poseedor inmediato) no puede hacerla valer frente al propietario (poseedor mediato).

La segunda excepción a la regla general determina que la presunción de propiedad no puede hacerse valer, bajo ningún supuesto, contra el titular inscrito. De este modo, esta norma nos permite apreciar que el sistema, en este caso, privilegia a la publicidad registral frente a la publicidad posesoria. Ningún ocupante puede reputarse como dueño frente al propietario, con titularidad inscrita en el Registro Público. El ordenamiento protege a quien inscribe su derecho y lo hace oponible frente a terceros.

²⁷⁵ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.1 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 22 de enero de 2020, al profesor Luis Felipe Del Risco.

²⁷⁶ "Artículo 912.- *El poseedor es reputado propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Esta presunción no puede oponerla el poseedor inmediato al poseedor mediato. Tampoco puede oponerse al propietario con derecho inscrito*" (el subrayado es agregado).

Este privilegio del sistema se encuentra también en el artículo 1135° del Código Civil²⁷⁷. En este dispositivo legal se regula la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble. Para este supuesto, la ley dispone un orden de prelación. Ante una concurrencia de acreedores se privilegia en primer orden a quien inscribe su titularidad. En defecto de titularidad inscrita, se prefiere a quién cuenta con documento de fecha cierta más antiguo y en defecto de este documento, a quién tenga un acto simple con anterioridad en el tiempo. Nuevamente el sistema privilegia a quien contrató en función del Registro e inscribió su titularidad²⁷⁸.

Con el mismo criterio de preferencia, en el artículo 2022° del Código Civil²⁷⁹, ante el conflicto de dos derechos reales compatibles de acceder al Registro, se protege a quien inscribió primero su titularidad. Por ejemplo, en el conflicto entre un usufructuario y un acreedor hipotecario, en base a la regulación del artículo 2022°, se prefiere a quien inscribió primero su derecho real²⁸⁰.

En esta línea, este sector de la doctrina sostiene que el artículo 2014° del Código Civil²⁸¹ también ejemplifica la preferencia Registro, como el mecanismo de oponibilidad de derechos

²⁷⁷ “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” (el subrayado es agregado).

²⁷⁸ En el numeral 1.3 del primer capítulo se analizó el supuesto de hecho y los alcances del artículo 1135° del Código Civil, su antecedente normativo inmediato, la propuesta de modificación del último Anteproyecto de Reforma y la presencia de la buena fe en dicho dispositivo legal.

²⁷⁹ “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 subrayado es agregado).

²⁸⁰ En el numeral 1.5 del primer capítulo de esta investigación se analizó el supuesto de hecho y los alcances del artículo 2022° del Código Civil, su antecedente normativo inmediato y la presencia de la buena fe en dicho dispositivo legal.

²⁸¹ “Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

por excelencia. Opinan que la fe pública registral regulada en este artículo, es netamente registral. Los jueces no pueden exigir la verificación de la realidad extraregistral. Si el tercero conociera alguna circunstancia de la realidad que enervara su buena fe, este tendrá que ser debidamente probado en el marco de un proceso judicial (presunción relativa de buena fe). De este modo, en esta norma se privilegia a quien contrata en función de la información registral e inscribe su titularidad²⁸².

En este orden de ideas, sostienen que la razón de ser de la fe pública registral, es brindar seguridad jurídica a quienes contrataron confiando en la información registral. Una lectura sistemática de las normas previamente señaladas, permite concluir que el sistema legal peruano ha elegido al Registro, como el principal mecanismo de oponibilidad de titularidades. Así, la buena fe del sistema de transferencia debe interpretarse en función de la intención del legislador. Nuestro ordenamiento jurídico ha preferido al Registro, por tanto, no es factible que la Corte Suprema otorgue mayor relevancia a la posesión y exija la verificación extraregistral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

Por lo demás, esta interpretación produce una falta de seguridad en el tráfico inmobiliario y costos de transacción que afectan el dinamismo de la circulación inmobiliaria. De este modo, no permite que se cumpla con los fines propios del principio de fe pública registral. En las siguientes líneas, nos ocuparemos de analizar este tercer argumento.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

²⁸² En el numeral 1.4 del primer capítulo de esta investigación se analizó el supuesto de hecho y los alcances del artículo 2014° del Código Civil, su antecedente normativo inmediato y la presencia de la buena fe en dicho dispositivo legal.

2.2.3. Los costos de transacción y la seguridad del tráfico inmobiliario.-

De acuerdo a este sector de la doctrina, la interpretación extraregstral de la buena fe genera un precio de incertidumbre que a su vez produce costos de transacción en las operaciones inmobiliarias. Asimismo, origina costos de búsqueda de información para los adquirentes que tienen la obligación de verificar la información extraregstral, los cuales se generan cuando inspeccionan la posesión, el título posesorio, la información municipal y los demás criterios exigidos por esta postura interpretativa.

Sobre el particular, la profesora Murillo sostiene que el derecho de propiedad requiere de seguridad en sus transacciones. El tráfico inmobiliario tiene que ser seguro y dinámico. Una postura distinta a la interpretación objetiva de la buena fe produce costos de transacción muy altos para el mercado inmobiliario. Los actos de diligencia requeridos por la interpretación extraregstral de la buena fe generan costos de transacción y afectan la seguridad jurídica en nuestro sistema legal²⁸³.

En la misma línea, el profesor Del Risco sostiene que la interpretación extraregstral genera una incertidumbre derivada de la falta de certeza de saber con quién contratar. La Corte Suprema les exige a los adquirentes la verificación de la titularidad de un bien, en la realidad extraregstral que por naturaleza es cambiante e inexacta. Adicionalmente, se generan costos de transacción, en las operaciones inmobiliarias, procedentes de la inspección posesoria, la

²⁸³ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.3 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, a la profesora María Murillo.

verificación del título posesorio y todas las demás exigencias producto de este criterio interpretativo²⁸⁴.

Como podemos apreciar, este sector de la doctrina opina que la interpretación extraregstral genera costos de transacción. Estos costos son derivados del “precio de incertidumbre” producido por la falta de certeza de saber con quién contratar (falta de seguridad en las transacciones). Asimismo, se generan costos procedentes de los actos de diligencia necesarios para la postura extraregstral de la buena fe (costos de búsqueda de información)²⁸⁵.

Sobre los costos de transacción producidos por el “precio de la incertidumbre” el profesor Bullard indica:

*“Si los derechos no son percibidos como claramente definidos, entonces es más costoso contratar sobre ellos. La incertidumbre es económicamente un costo que se mide en función del riesgo de perder mi derecho. Cuando contrato sobre un bien inscrito y con un derecho bien definido, el riesgo disminuye. Al haber menos costo, por simple aplicación de la ley de oferta y demanda, la cantidad demandada aumenta. Si el “precio de la incertidumbre” es menor, entonces los costos de transacción son menores. En consecuencia hay más contratos, mayor circulación de riqueza y con ello mayor bienestar”*²⁸⁶ (el subrayado es agregado).

²⁸⁴ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.2.1 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 22 de enero 2020, al profesor Luis Felipe Del Risco.

²⁸⁵ En el numeral 3.3 del segundo capítulo explicamos la definición de los costos de transacción. Asimismo, desarrollamos los costos derivados del “precio de incertidumbre” generado por la interpretación extraregstral de la buena fe, así como los costos de transacción producto del cumplimiento de las actuaciones exigidas por esta postura interpretativa. En esa sección de la tesis concluimos que es innegable que la interpretación extraregstral de la buena fe produce costos de transacción en el mercado inmobiliario peruano.

²⁸⁶ BULLARD, Alfredo. Óp. cit, p. 183.

Como se observa, cuando el derecho de propiedad del potencial transferente no se encuentra claramente definido, se produce una incertidumbre que económicamente genera costos medibles en función del riesgo de perder la titularidad. Cuando este precio de la incertidumbre es menor, entonces los costos de transacción también son menores. A su vez, dichos costos serán mayores, si el precio de la incertidumbre también lo es. Esta circunstancia analizada en términos económicos influye en la celebración de más contratos inmobiliarios y por lo tanto en el desarrollo de dicho mercado.

El escenario idóneo para eliminar dicho precio de la incertidumbre, es que podamos obtener la información sobre la titularidad de un inmueble, en un solo lugar. En nuestro país, el Registro Público busca cumplir esta función. Esta institución fue creada con la finalidad de que se reduzcan los costos de transacción para los adquirentes, quienes en un escenario ideal deberían obtener la información exacta e incontrovertible sobre un inmueble, en la publicidad registral.

Un escenario distinto se produce con la interpretación extraregstral de la buena fe. Los adquirentes no tienen certeza de su adquisición cuando contratan únicamente en base a la información registral. Con este criterio jurisprudencial se ven obligados a verificar la realidad extraregstral, la cual conduce a ver el predio, el título posesorio, información municipal y otros. Al no haber un criterio uniforme dentro de esta postura interpretativa más la naturaleza cambiante e inexacta de la publicidad posesoria, se generan precios de incertidumbre en las operaciones inmobiliarias, los cuales se convierten en costos de transacción.

Esta situación desventajosa para los adquirentes se agrava con los costos producto del cumplimiento de las actuaciones exigidas por la interpretación extraregstral. Innegablemente los adquirentes incurrirán en costos cuando vayan a verificar la realidad extraregstral del inmueble, los cuales son adicionales a los costos propios de la verificación registral y demás gastos necesarios, en toda transacción inmobiliaria²⁸⁷.

En conclusión, de acuerdo a este último argumento, la posición favorable a la interpretación extraregstral de la buena fe es económicamente insostenible. Es innegable, incluso para quienes se encuentran a favor de dicha postura interpretativa, que la interpretación extraregstral produce costos de transacción en el mercado inmobiliario. Se genera una incertidumbre que se convierte en costos desde un enfoque económico. Asimismo, se producen costos de transacción propios del cumplimiento de las exigencias extraregstrales de la Corte Suprema.

Ahora bien, habiendo analizado las posturas doctrinarias sobre la interpretación de la posición extraregstral de la buena fe, así como los alcances de la teoría de la interpretación jurídica, a continuación plantearemos nuestra interpretación personal.

3. Nuestra interpretación.-

En este último capítulo de la tesis nuestro objetivo principal es plantear una interpretación sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Con este fin, en el primer capítulo empezamos esta investigación analizando y desarrollando las principales normas del sistema

²⁸⁷ En el numeral 3.3 del segundo capítulo de esta investigación analizamos los costos de transacción producto del cumplimiento de las actuaciones exigidas por la interpretación extraregstral.

de transferencia, como son los artículos 949°, 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil. En dicho análisis verificamos los supuestos de hecho y sus alcances, los antecedentes normativos, la última propuesta de reforma en los casos en que hubo propuesta modificatoria, y la presencia e importancia de la buena fe en dichos dispositivos legales.

De las normas antes referidas, la principal es el artículo 2014° del Código Civil que regula el principio de fe pública registral. Esta es la norma más importante sobre la buena fe del sistema de transferencia, porque es la única que fija ciertos alcances y parámetros para su aplicación. En los casos de los artículos 1135° y 2022° del Código Civil se exige expresa o tácitamente la actuación de buena fe, pero no se fija ningún parámetro y/o criterio para aplicarla en un caso en concreto.

Sin perjuicio de ello, opinamos que existe una única buena fe en todo el sistema de transferencia. Los criterios de aplicación deben ser los mismos para todos los supuestos donde se exija la actuación con este código de conducta, en una operación inmobiliaria. Así, la interpretación de los parámetros de aplicación de la buena fe regulados en el artículo 2014° del Código Civil, será aplicable para todo dispositivo legal donde se exija al adquirente actuar de buena fe, en una transacción inmobiliaria²⁸⁸.

Asimismo, debemos dejar en claro que nuestro análisis se centra únicamente en la buena fe del sistema de transferencia. La lectura interpretativa que planteamos es para este principio relacionado a las operaciones inmobiliarias. No es objeto de nuestro análisis, la buena fe del

²⁸⁸ Los alcances de la buena fe que se fijan con la presente postura interpretativa son aplicables para el caso de concurrencia de acreedores (artículo 1135° del Código Civil), el supuesto de fe pública registral (artículo 2014° del Código Civil), así como el caso de oponibilidad de derechos reales susceptibles de acceder al Registro (primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil). Los parámetros interpretativos que se fijan en el presente acápite sirven para la aplicación de dichos dispositivos normativos, en un caso en concreto.

derecho de contratos, es decir, el principio que sirve como parámetro interpretativo en materia contractual²⁸⁹. Si bien ambos códigos de conducta tienen una estrecha vinculación conceptual, en la presente investigación nuestro objetivo es el análisis interpretativo de los alcances de la buena fe inmobiliaria.

Finalmente, debemos señalar que plantearemos nuestra postura interpretativa en base a la teoría de la interpretación. Utilizaremos los métodos interpretativos que hemos analizado previamente para efectos de proponer una lectura sustentada sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario.

3.1. La aplicación de los métodos interpretativos.-

3.1.1. Una lectura literal del Código Civil.-

Tal como indicamos anteriormente, la norma principal del sistema de transferencia para efectos del análisis de la buena fe, en una operación inmobiliaria, es el artículo 2014° del Código Civil²⁹⁰. Una lectura literal de este dispositivo normativo nos permite apreciar que en su primer párrafo se regula una buena fe netamente registral (objetiva). Los adquirentes tienen que verificar los títulos archivados y los asientos registrales de la partida del inmueble para actuar con el referido código de conducta, en una operación inmobiliaria.

²⁸⁹ Este principio de buena fe contractual lo podemos ubicar en el artículo 1362° del Código Civil:

“Artículo 1362.-

Los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes” (el subrayado es agregado).

²⁹⁰ *“Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral*

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro”.

Por su lado, en el segundo párrafo se regula una buena fe extraregstral (subjetiva). La norma permite que los eventos y circunstancias de la realidad, existentes fuera del Registro, puedan enervar la buena fe de los adquirentes. En esta segunda parte de la norma, también se regula una presunción relativa de buena fe a favor de los terceros, quienes no tienen la obligación de probar, ni de alegar su buena fe. Si alguien sostiene que un tercero tiene mala fe, en una operación inmobiliaria, tendrá que probarlo, en el marco de un proceso judicial.

Las demás normas pertenecientes al sistema de transferencia, como son los artículos 1135° y 2022° del Código Civil, exigen de manera expresa o tácita la presencia de la buena fe. No obstante, no fijan criterios, parámetros ni alcances para la aplicación de este principio en un caso en concreto. El artículo 1135° se limita a privilegiar a quien inscribe de buena fe su titularidad, en un supuesto de concurrencia de acreedores²⁹¹. De manera similar, en aplicación del primer párrafo del artículo 2022°, se privilegia al titular que inscribió su derecho de buena fe y con anterioridad en el tiempo, en un caso de conflicto de dos o más derechos reales compatibles de acceder al Registro²⁹².

Sin perjuicio de ello, tal como indicamos antes, en el sistema de transferencia existe una sola buena fe. De este modo, los parámetros de aplicación de este principio, regulados

²⁹¹ “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” (el subrayado es agregado).

²⁹² “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 subrayado es agregado).

Sobre este dispositivo legal, en el numeral 1.5.3 del primer capítulo, concluimos que en base a una interpretación lógica y sistemática, podemos señalar que nuestro sistema registral busca proteger a la primera inscripción, siempre y cuando el titular del derecho inscrito haya actuado de buena fe. De este modo, resulta coherente que en la aplicación del primer párrafo del artículo 2022°, se exija una actuación ceñida a la buena fe, a pesar de no encontrarse expresamente en el texto de dicha norma. Este criterio se adoptó en el Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa del 12 de noviembre de 2018.

expresamente en el artículo 2014° del Código Civil, son aplicables también para los casos de los artículos 1135° y 2022° de dicho cuerpo normativo. Es decir, en todas estas situaciones se deben verificar los asientos registrales y los títulos archivados para tener buena fe, de acuerdo al mandato legal. Asimismo, la presunción de buena fe aplica para todos los casos antes aludidos.

Sobre esta realidad extraregstral existe una regulación expresa en la regla general de buena fe del Libro de Derechos Reales del Código Civil. Esta regla se encuentra en el artículo 907° del referido cuerpo normativo²⁹³. De acuerdo a esta norma, la buena fe dura mientras las circunstancias permitan creer que el ocupante posee legítimamente. Estas circunstancias son los eventos propios de la realidad, existentes fuera de la información registral. En este dispositivo legal se regula una buena fe netamente subjetiva.

En suma, una lectura literal del Código Civil nos permite concluir que nuestro sistema legal regula una buena fe objetiva y subjetiva, para efectos de las operaciones inmobiliarias. En el primer párrafo del artículo 2014° se regula una buena fe objetiva (registral). Es decir, se exige a los adquirentes una verificación netamente registral. Sin perjuicio de ello, de acuerdo a su segundo párrafo, los eventos de la realidad extraregstrales también pueden enervar la buena fe de los adquirentes (buena fe subjetiva). Nuestro sistema no reconoce únicamente a una buena fe registral. Por el contrario, se regula también una buena fe subjetiva que abarca la realidad extraregstral.

²⁹³ "Artículo 907.- Duración de la buena fe

La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada". (el subrayado es agregado).

Estas conclusiones a las que arribamos de una lectura literal se ratifican cuando estudiamos la intención del legislador a través de una interpretación histórica del principio de fe pública registral. En las siguientes líneas, nos ocuparemos de este análisis a través del método histórico, propuesto por la teoría general de la interpretación jurídica.

3.1.2. Una lectura histórica del principio de la fe pública registral.-

Previamente, realizamos una interpretación literal del principio de fe pública registral que se encuentra regulado en el artículo 2014° del Código Civil, el cual constituye el dispositivo principal del sistema de transferencia para efectos de analizar la buena fe. Con la finalidad de complementar dicho análisis, a continuación realizaremos una interpretación histórica para poder identificar la intención del legislador del Código Civil de 1984, cuando reguló este dispositivo normativo.

En este análisis histórico buscaremos identificar si el legislador del Código Civil de 1984 consideró a la realidad extraregistral en la regulación del principio de fe pública. Para ello, comenzaremos identificando la finalidad del principio de fe pública registral de acuerdo al legislador del Código Civil de 1984. Posteriormente, analizaremos la exigencia de requisitos más rigurosos impuesta por la nueva regulación, a diferencia del Código Civil de 1936. Finalmente, verificaremos cuáles son los alcances de la buena fe de acuerdo a la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil de 1984, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990 (en adelante, “la Exposición de Motivos”).

- a) La finalidad del principio de fe pública registral de acuerdo al legislador del Código Civil de 1984.-

De acuerdo a la Exposición de Motivos, la regulación del principio de fe pública registral constituye un elemento central dentro de la estructura del sistema registral. Es la expresión más notoria de la búsqueda de un tráfico patrimonial dinámico. Constituye el más trascendental avance en materia derecho registral.

Sobre el particular, en la Exposición de Motivos del artículo 2014° del Código Civil se indica:

“Este artículo o sus similares constituyen en todo sistema registral donde aparecen, la médula central de su estructura y la expresión más clara de los alcances de la protección que el registro brinda al tráfico patrimonial.
*Consagra el principio de fe pública registral y constituye, respetando la importancia de otras modificaciones o innovaciones, el más trascendental avance en materia de derecho registral”*²⁹⁴ (el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, la fe pública es un elemento esencial para la estructura del sistema registral. Asimismo, este principio nos permite apreciar la protección que el ordenamiento le brinda al tráfico patrimonial. Para el legislador del Código Civil de 1984, el referido principio constituye el avance más trascendental en materia de derecho registral, el cual permite brindar una protección especial para operaciones inmobiliarias extraordinarias.

²⁹⁴ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

En efecto, la aplicación de este principio es necesaria y procedente únicamente en eventos de adquisición extraordinarios. Una operación inmobiliaria normal se produce cuando el adquirente celebra un acto jurídico con el legítimo propietario. Por el contrario, en un evento extraordinario, como el supuesto de hecho del artículo 2014° del Código Civil, el tercero contrata con quién no tiene el derecho (con un *non domino*). Sin embargo, el sistema le brinda tutela y mantiene su adquisición, si cumple con todos los requisitos legales, dentro de los cuales se encuentra la buena fe. De acuerdo a este código de conducta, el tercero será protegido únicamente, si actúa de manera diligente y honesta.

Según el legislador del Código Civil de 1984, esta protección de los terceros se justifica en la búsqueda de un tráfico inmobiliario eficiente y dinámico. Se sacrifica la aplicación del derecho común, en aras de la seguridad del tráfico. En situaciones normales el derecho común no permite que alguien pueda transferir un derecho que no tiene, ni adquirir una titularidad de alguien que no la ostenta. En el caso excepcional de los terceros adquirentes de buena fe, la seguridad del tráfico ha sido privilegiada por el legislador, incluso por encima de las reglas generales del derecho común. En estos casos, el título de los adquirentes proviene de un *non domino*, sin embargo su adquisición se protege y se mantiene, si cumplen con todos los requisitos de la Ley.

Sobre esta adquisición *a non domino* y el privilegio al tráfico patrimonial frente a la aplicación del derecho común, en la Exposición de Motivos del artículo 2014° del Código Civil se anota:

“Si una persona adquiere de otra un derecho y sucede que el derecho del otorgante es nulo, el derecho común establece que será nulo también el del adquirente. Nulo el derecho del otorgante es también nulo el del adquirente, porque nadie puede transferir

más de lo que tiene y nadie puede adquirir mayor o diverso derecho que aquel que se le transmite.

Esa solución, dada por 'el derecho extraregistrar' es sacrificada sin embargo por la 'seguridad del tráfico', que expresa que si esa nulidad no aparece del registro, el adquirente adquiere bien y la nulidad del título del otorgante no lo perjudica.

La seguridad del tráfico sacrifica la aplicación del derecho común²⁹⁵ (el subrayado es agregado).

Como se puede observar, la intención del legislador fue brindar mayor dinamismo al tráfico inmobiliario y privilegiarlo frente a la aplicación del derecho común. Se brinda una protección especial para los terceros de buena fe, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos legales del artículo 2014° del Código Civil. Sin embargo, a diferencia de su antecedente normativo inmediato (artículo 1052° del Código Civil de 1936), el legislador buscó ser más exigente y riguroso en los requisitos exigidos a los terceros de buena fe, quedando claramente establecido que su intención fue generar requisitos más rigurosos para los terceros y de esta forma afectar lo menos posible el derecho del verdadero propietario²⁹⁶. Ahora nos ocuparemos de este último punto.

b. Requisitos más rigurosos para la aplicación del principio de fe pública registral.-

El antecedente normativo del artículo 2014° es el artículo 1052° del Código Civil de 1936²⁹⁷.

En esta norma se regulaba el principio de fe pública registral en la legislación previa al código

²⁹⁵ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

²⁹⁶ En el numeral 1.4.3 del primer capítulo desarrollamos las diferencias entre el artículo 2014° del Código Civil de 1984 y el artículo 1052° del Código Civil de 1936.

²⁹⁷ En el artículo 1052° del Código Civil de 1936 se indicaba expresamente lo siguiente:

"Artículo 1052.- Los actos que se ejecuten o los contratos que se otorguen por persona que en el registro aparezca con derecho para ello, una vez inscritos, no se invalidarán en cuanto a los que con ella hubiesen contratado por título

vigente. Con la entrada en vigencia del Código Civil de 1984, se perfeccionó la regulación de este principio en nuestro sistema patrimonial. El legislador modificó sus alcances y dispuso requisitos más rigurosos para su aplicación en un caso en concreto²⁹⁸.

Las novedades que instauró el legislador del Código Civil de 1984 fueron enumeradas en la Exposición de Motivos según el siguiente detalle:

“En conclusión, el artículo 2014° introduce 3 novedades que hacen más difícil ampararse en el principio de fe pública registral.

- 1. En primer lugar, las causas que atenten contra el derecho del otorgante no tendrán que ser sólo de nulidad (sea absoluta o relativa) sino que también podrán ser causas de rescisión y resolución.*
- 2. En segundo lugar, estas causas no tienen que aparecer del Registro de Propiedad Inmueble, sino que podrían aparecer de cualquiera de los registros que directa o indirectamente se encuentran legislados por el Código Civil (personal, mandatos, etc.).*
- 3. Y por último se le exige al tercero buena fe.*

De esta relación de novedades, las únicas que realmente son tales son las 2 primeras.

En cuanto a la tercera, ya se encuentra prevista en el artículo 173° del Reglamento General de los Registros Públicos²⁹⁹ (el subrayado es agregado).

oneroso aunque se anule el derecho del otorgante en virtud de título anterior no inscrito o de causas que no resulten claramente del mismo registro”

²⁹⁸ Tal como explicamos en el numeral 1.4.2 del primer capítulo, el legislador utilizó como ejemplo el artículo 34° de la Ley Hipotecaria española para modificar los alcances del principio de fe pública registral y disponer requisitos más rigurosos, en comparación con la regulación del Código Civil de 1936. El texto del artículo 2014° del Código Civil peruano vigente es idéntico al artículo 34° de la norma española.

²⁹⁹ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

Nótese que el legislador peruano de 1984, buscó generar mayores criterios de aplicación para el principio de fe pública registral, en base a la regulación del artículo 1052° del código precedente. En la norma vigente se agregaron las causales de anulación, rescisión, resolución y cancelación³⁰⁰. Asimismo, se regula de manera expresa a la buena fe y su presunción relativa. Adicionalmente, se exige a los terceros la verificación de los Registros Públicos en general y no solo del Registro de Predios.

Con todas estas modificaciones, el legislador buscó hacer más difícil la aplicación del principio de fe pública registral, sin llegar a hacerla inaccesible. Si bien se reguló esta norma para dar prevalencia al tráfico del mercado inmobiliario, se buscó también que la afectación de la parte sacrificada, en aras de la seguridad del tráfico, sea la menor posible. El legislador buscó privilegiar la “seguridad del tráfico”, sin descuidar la “seguridad del derecho”.

Sobre las razones que justifican las innovaciones del legislador de 1984 y que nos permiten apreciar que el legislador tuvo la intención de exigir requisitos más rigurosos a los terceros y por tanto afectar lo menos posible a los propietarios, en la Exposición de Motivos se indica:

“La principal razón, sin embargo, la debemos encontrar en el hecho de que se intenta que la parte del “derecho” que se sacrifica en aras de la seguridad del tráfico, sea la menor posible.

[...] En resumen, hacer más difícil la aplicación del principio de fe pública registral sin llegar a hacerla inaccesible, contribuye a acercar la seguridad del tráfico a la seguridad

³⁰⁰ Tal como indicamos previamente, la causal de cancelación fue agregada por la Ley N° 30313 que entró en vigencia con posterioridad al Código Civil de 1984. Es decir, la referida Ley modificó el artículo 2014° del Código Civil primigenio que entró en vigencia con el código de 1984.

del derecho. En otras palabras, el registro a la realidad que creemos debe ser el ideal de todo sistema registral³⁰¹ (el subrayado y énfasis son agregados).

Como podemos apreciar, el legislador de 1984 buscó privilegiar la “seguridad del tráfico” sin dejar de lado a la “seguridad del derecho”. La intención del legislador, en la regulación del artículo 2014° del Código Civil, fue incentivar el tráfico de bienes. Sin embargo, dispuso criterios más rigurosos y parámetros más exigentes para su aplicación, con la finalidad de acercar a la “seguridad del tráfico” a la “seguridad del derecho”.

El legislador buscó el bienestar del tráfico de bienes, pero sacrificando lo menos posible a la parte del “derecho” que es afectada en aras del dinamismo de la circulación de las cosas. Somos de la opinión, de que el legislador hizo bien en tomar en cuenta el escenario trágico de las adquisiciones *a non domino*, y decidió privilegiar al tercero, siempre y cuando cumpla con todos los requisitos rigurosos del mandato legal, dentro de los cuales se encuentra la buena fe, cuyos alcances analizaremos a continuación.

c) Los alcances de la buena fe de acuerdo al legislador de 1984.-

De acuerdo a la Exposición de Motivos, la buena fe exigida a los terceros es la de ignorar la inexactitud de la información registral. Este desconocimiento no es un mero estado psicológico. No es una ignorancia sin que el tercero realice actos de diligencia mínimos. Es decir, sin que el adquirente actué frente a determinadas situaciones que le permitan identificar la inexactitud del Registro. El legislador es claro en señalar que existen hechos que forzosamente deben ser conocidos por los terceros, los cuales pueden ser identificados,

³⁰¹ Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

únicamente, a través de una buena fe diligencia que exige a los terceros actos mínimos de diligencia, en la operación inmobiliaria.

Expresamente, en la Exposición de Motivos se indica:

“La buena fe que se le exige a una persona a efectos de constituirse en tercero registral, es la de ignorar la existencia de inexactitud en lo publicado por el registro.

En otros términos, si en verdad existen razones de nulidad, rescisión o resolución, que no aparecen del registro, ellas deben ser además desconocidas por quien pretende ampararse en el principio estudiado (...).

*El tipo de conocimiento que debe tener el adquirente de la inexactitud registral a efectos de señalar su mala fe, debe ser un conocimiento perfecto, directo, probado de un modo concluyente, por mérito de actos realizados por el mismo adquirente o de **hechos que forzosamente deben ser conocidos por él, o dicho de otro modo, cuya ignorancia no es posible sustentar**³⁰² (el subrayado y el énfasis son agregados).*

De lo expresado en la exposición de motivos llegamos a dos conclusiones. La primera es que es falso que el legislador haya entendido a la buena fe, en términos netamente registrales. Es decir, que la buena fe abarca únicamente la información brindada por el Registro. Por el contrario, el legislador es claro en señalar que la buena fe es subjetiva. El tercero actuará con dicho código de conducta, si desconoce de la inexactitud del Registro, incluso después de haber realizado actos mínimos de diligencia.

³⁰² Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.

La segunda conclusión es que el adquirente tendrá mala fe únicamente si se acredita que tuvo un conocimiento de la inexactitud registral. Esta actividad probatoria se puede llevar a cabo, en función de actos realizados por el mismo adquirente o de hechos cuya ignorancia no es posible sostener. Es decir, hechos que forzosamente debían ser conocidos por el adquirente. Estas circunstancias de la realidad, deben verificarse a través de actos mínimos de diligencia, como la verificación posesoria del inmueble. En otras palabras, la buena fe de nuestro sistema debe ser entendida en términos de diligencia y prudencia.

En conclusión, el legislador reconoce la importancia de la realidad extraregstral en el análisis de la buena fe. Nos encontramos frente a un escenario trágico, en el cual el sistema privilegia al tercero frente al verdadero propietario. De este modo, el legislador buscó que las exigencias para privilegiar al tercero, sean más rigurosas en comparación con la regulación del Código de 1936, tal como vimos previamente. Asimismo, dispuso que la mala fe de los terceros se pueden acreditar con actos realizados por estos últimos, o hechos que forzosamente debían conocer.

Así, la buena fe no puede ser entendida en términos únicamente registrales. La apariencia del registro no puede pesar más que la propia realidad. El legislador hizo bien en reconocer que la buena fe debe analizarse en los actos de los terceros e incluso en los hechos que forzosamente deben ser conocidos por dichos adquirentes. Somos de la opinión, que parte dichos hechos que deben ser corroborados por los terceros, es la situación posesoria del bien. El legislador dispuso que la buena fe debe ser rigurosamente analizada. Sus requisitos deben ser exigentes para brindar tutela a los terceros, quienes deben actuar de manera diligente y prudente. La verificación posesoria es un acto de diligencia que deben cumplir los

terceros, con mayor razón en un escenario social y cultural como el de nuestro país, que analizaremos a continuación, a través de la metodología sociológica de la interpretación.

3.1.3. Un análisis sociológico de la fe pública registral.-

En la presente sección de la tesis plantearemos una lectura sociológica del principio de fe pública registral. Empezaremos desarrollando el contexto social y normativo en el que se adoptó dicha postura interpretativa, con la finalidad de verificar si dicha lectura tiene sustento desde una metodología sociológica. Posteriormente, analizaremos la importancia del derecho de posesión en nuestro sistema legal y finalmente determinaremos si en el contexto social peruano es razonable una interpretación extraregistral de la buena fe.

- a) El contexto social y normativo en el que se adoptó la interpretación extraregistral de la buena fe.-

En el segundo capítulo de la presente tesis, pudimos observar que la Corte Suprema cambió de criterio jurisprudencial sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Antes del año 2009, existía una interpretación netamente registral. Los jueces exigían únicamente la verificación de la información registral para efectos de tener buena fe. Con posteridad a dicho año, se produjo un cambio de criterio y hoy en día la interpretación extraregistral es la mayoritaria en nuestro país. Los magistrados requieren la verificación de la información registral y de la realidad existente fuera del Registro a través de la inspección posesoria,

municipal y demás criterios adoptados por esta postura interpretativa. Este cambio de la jurisprudencia lo podemos apreciar en el siguiente cuadro esquemático³⁰³:

CRITERIOS INTERPRETATIVOS DE LA CORTE SUPREMA SOBRE LA BUENA FE DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA INMOBILIARIO	
<u>Postura Registral</u>	<u>Postura Extraregistral</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 2632-99 CALLAO - Casación N° 3643-2000 CAÑETE - Casación N° 2128-2001 ICA - Casación N° 2348-2002 CUSCO - Casación N° 728-2006 LIMA - Casación N° 865-2007 CAJAMARCA - Casación N° 310-2008 LIMA - Casación N° 2185-2008 LIMA - Casación N° 2990-2009 CUSCO - Casación N° 958-2011 LIMA - Casación N° 2061-2011 CUSCO - Casación N° 4826-2012 JUNIN - Casación N° 759-2014 LIMA - Casación N° 426-2016 PIURA 	<p><u>Posesión.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 2125-1999 LAMBAYEQUE - Casación N° 1168-2009 LA LIBERTAD - Casación N° 3098-2011 LIMA - Casación N° 3187-2013 CAJAMARCA - Casación N° 2668-2014 LIMA - Casación N° 4596-2015 LIMA SUR - Casación N° 733-2015 AREQUIPA - Casación N° 11620-2016 JUNIN <p><u>Posesión más título posesorio.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 1634-2015 CAJAMARCA - Casación N° 1589-2016 LIMA NORTE <p><u>Vinculación filial y prueba de la buena fe.-</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Casación N° 3464-2013 LIMA NORTE

³⁰³ Debemos precisar que cada una de las sentencias mencionadas en el cuadro planteado, fueron analizadas en el Anexo 1 de la presente tesis. Asimismo, en el segundo capítulo desarrollamos las posturas interpretativas que se adoptaron, en las referidas resoluciones de la Corte Suprema.

Como podemos observar, hasta el año 2009 existía una posición mayoritaria a favor de la interpretación registral. Posteriormente, el criterio de la jurisprudencia cambió hacia una postura extraregstral. La Corte Suprema empezó a exigir la verificación de la posesión, el título posesorio, la información municipal y los demás criterios explicados en el segundo capítulo. Todos estos actos de diligencia eran exigidos para efectos de tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

Este cambio en la jurisprudencia se produjo en el marco de un contexto social donde el fraude inmobiliario se encontraba en auge en nuestro país. La opinión pública denunciaba de manera masiva este problema existente, en nuestra sociedad. Así, se hicieron públicos diversos casos emblemáticos, como el caso de la organización criminal de Rodolfo Orellana, la cual se dedicaba a generar mecanismos inmobiliarios fraudulentos utilizando el aparato estatal y la fe pública registral³⁰⁴.

El Estado adoptó diversas medidas legislativas ante este problema social. Las principales fueron la Ley N° 30313 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS³⁰⁵. A través de estas normas se regularon los procedimientos de oposición y cancelación registral. Asimismo, se modificaron los artículos 2013° y 2014° del Código Civil, así como los artículos 4°, 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, Decreto Legislativo del Notariado. Todas estas medidas de

³⁰⁴ En el numeral 2.1 del segundo capítulo, realizamos un análisis del fraude inmobiliario y su presencia en el momento en que se adoptó la postura extraregstral de la buena fe. En esa sección de la tesis, explicamos cómo esta postura interpretativa fue una respuesta frente al problema social del fraude inmobiliario, en el Perú.

³⁰⁵ La Ley N° 30313 es la 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°, 55° y la Quinta y Sexta Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales del Decreto Legislativo N° 1049, la cual fue publicada en el Diario Oficial El Peruano el 26 de marzo de 2015. Su Reglamento aprobado por el Decreto Legislativo N° 010-2016-JUS fue publicado en el Diario Oficial El Peruano el 23 de julio de 2016.

creación y modificación se adoptaron con la finalidad principal de luchar contra el fraude inmobiliario³⁰⁶.

En suma, el cambio de criterio jurisprudencial se produjo en un contexto en el que nuestro país tenía un problema social de fraude inmobiliario. Los falsarios utilizaban el aparato estatal y el sistema legal para efectos de diseñar mecanismos de fraude en los que utilizaban al principio de fe pública registral. Ante esta situación, el Estado adoptó diversas medidas legislativas, entre las cuales destacan la Ley N° 30313 y su Reglamento. Todas estas medidas legales y la interpretación extraregistral de la buena fe, permitieron que nuestro país afronte el problema social antes indicado.

En efecto, esta postura interpretativa surgió como una respuesta al problema del fraude inmobiliario de nuestro país. Permitió que nuestro sistema afronte esta problemática de manera idónea y efectiva. En otros términos, la Corte Suprema tomó una decisión de cambio que contribuyó en la lucha contra el fraude. En las siguientes líneas, explicaremos cómo la interpretación extraregistral permitió afrontar este problema social³⁰⁷.

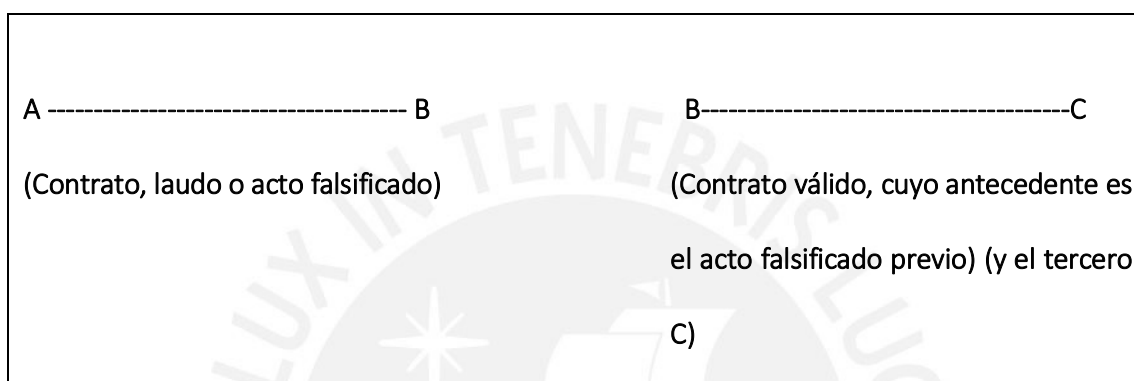
b) La interpretación extraregistral como una herramienta efectiva contra el fraude inmobiliario.-

Conforme explicamos en el numeral 3.2.2 del segundo capítulo, la interpretación extraregistral de la buena fe es una herramienta idónea y efectiva contra el fraude

³⁰⁶ En el numeral 2.2 del segundo capítulo, explicamos y analizamos cada una de las modificaciones y creaciones de nuevos procedimientos registrales, dispuestos por la Ley N° 30313 y su Reglamento.

³⁰⁷ Debemos precisar que en el numeral 3.2.2 del segundo capítulo, nos encargamos de explicar el funcionamiento de la interpretación extraregistral como una herramienta idónea y eficiente frente a la problemática del fraude inmobiliario. Sin perjuicio de ello, para efectos de la argumentación de la postura que adoptamos, en el presente acápite, hacemos referencia a las principales premisas que fueron desarrolladas previamente.

inmobiliario. Esta postura interpretativa permite que los esquemas de fraude, creados en nuestro sistema, no funcionen adecuadamente. Para poder entender esta función de la interpretación extraregstral, primero debemos explicar cómo funcionan los mecanismos de fraude inmobiliario, los cuales se reducen al siguiente esquema planteado por el profesor Gunther Gonzales Barrón en su tesis doctoral:



Con el gráfico planteado, el profesor González Barrón sostiene que los falsarios crearon un sistema a través del cual se inventa un título de propiedad ilegítimo, mediante una falsificación, suplantación o arbitraje fraudulento. De esta manera, el contrato, laudo o negocio falsificado entre A y B en el esquema, es un documento sin contenido alguno. Sin perjuicio de ello, B celebra una transferencia sucesiva para que C se convierta en un tercero de buena fe, quien a su vez puede celebrar otras transferencias siguientes. Todo este esquema es realizado para obtener ilegalmente la protección del principio de fe pública registral y con ello obtener ganancias ilícitas³⁰⁸.

Tal como se puede advertir, el referido principio es utilizado por los falsarios, en sus esquemas de fraude, para consolidar la adquisición ilegal de la propiedad de un inmueble

³⁰⁸ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Loc. cit.

ajeno. Su uso es necesario en los esquemas ilegales de los falsarios. Sin la existencia de la protección del sistema registral, las organizaciones criminales no habrían podido funcionar adecuadamente. De igual forma, los terceros tampoco habrían podido obtener la tutela del principio antes mencionado y sus titularidades habrían carecido de legalidad.

Los terceros adquirentes de los falsarios sostenían que habían contratado en función de la información registral, donde no constaba rastro alguno del fraude. De este modo, señalaban que habían contratado confiando en la titularidad del otorgante. El ordenamiento jurídico, en algunos casos, protegía a estos terceros, entendiendo que la buena fe se analiza únicamente en el Registro. Según esta perspectiva, los adquirentes no se encontraban obligados a verificar la realidad extraregstral, como por ejemplo la situación posesoria del inmueble para corroborar, si efectivamente estaban contratando con los legítimos dueños.

Por el contrario, la interpretación extraregstral no permite que los terceros puedan alegar buena fe, si no han tenido diligencias fuera del Registro, como la verificación posesoria del inmueble. Bajo esta postura interpretativa, los adquirentes se encuentran obligados a verificar la información registral y extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria. De este modo, en los casos de fraude inmobiliario, los terceros no podían alegar buena fe, si el predio era ocupado por el legítimo propietario. Siguiendo un criterio extraregstral, en estos casos, los adquirentes tenían la obligación de ir a ver la posesión y por tanto dar cuenta de la existencia de la ocupación de los legítimos dueños.

Sobre el particular, el profesor Mejorada anota:

“En tal sentido, si el fraude se comete sobre inmuebles que están poseídos por sus verdaderos dueños o por poseedores legítimos, difícilmente el tercero adquirente podrá alegar que tenía buena fe, ya que una diligencia mínima lo obligaba a investigar la posesión y ahí se habría dado cuenta que el ofertante (seguramente un delincuente) no está en control material del predio y que no guarda relación alguna con el tenedor.

El interesado en adquirir el bien tendría que haber preguntado al poseedor ¿quién es usted y qué vínculo tiene con el vendedor? Sin estas preguntas, o sin respuestas satisfactorias, difícilmente se podría decir que hay buena fe. **El poder de la posesión es tal que no requiere inscripción para romper la buena fe del adquirente, ni siquiera requiere expresarse en documento alguno.** Basta que del mismo predio se observe la presencia de alguien distinto al enajenante, o que no guarde relación con este para que el tercero pierda amparo y la propiedad permanezca en su lugar”³⁰⁹ (el subrayado y el énfasis son agregados).

Como se puede apreciar, la posesión notoria no requiere inscripción para enervar la buena fe del adquirente. De acuerdo al profesor citado, es suficiente que en el mismo inmueble se observe de manera clara, la presencia de alguien distinto al enajenante para que el tercero pierda su buena fe. En otros términos, todo adquirente se encuentra obligado a inspeccionar la realidad posesoria del inmueble materia de adquisición y de esta forma determinar, si el potencial otorgante del derecho es el ocupante del bien o sí tiene alguna relación con el poseedor del mismo. Si esta ocupación publicita la titularidad del legítimo dueño, distinto al titular registral, los adquirentes no pueden alegar buena fe en la operación inmobiliaria.

³⁰⁹ LA LEY. Loc. cit.

En suma, la interpretación extraregstral permitió que nuestro sistema afronte el fraude inmobiliario de manera eficiente. Bajo esta postura interpretativa, los terceros no pueden alegar que tienen buena fe, si no verifican la realidad extraregstral dentro de la cual se encuentra la publicidad posesoria. De este modo, los adquirentes de un otorgante cuyo título proviene de un acto fraudulento, no pueden alegar buena fe, si el inmueble se encontraba ocupado por el legítimo dueño. Una actuación diligente, les hubiera permitido verificar que el inmueble era poseído por el propietario, quien era distinto al supuesto otorgante con titularidad registral.

Así, se refuerza nuestra postura de que la buena fe debe entenderse en términos de diligencia y prudencia. Los terceros deben realizar actos de diligencia mínimos, como es la verificación posesoria del inmueble. Compartimos la posición del profesor Mejorada que hemos citado previamente. La fuerza de la posesión en nuestro país, es tal que no requiere inscripción ni estar expresada en un documento para enervar la buena fe, siempre y cuando el poseedor sea el legítimo dueño o tenga un título para ocupar el inmueble. En las siguientes líneas, explicaremos la importancia de este derecho, en el sistema legal peruano.

c) La importancia de la posesión en el sistema legal peruano.-

De acuerdo al profesor Guillermo Arribas en nuestro país existe una gran cantidad de inmuebles que no se encuentran saneados. De este modo, la gente normalmente no tiene títulos inscritos en el Registro. Diversos negocios respecto de estos bienes, se desarrollan con

normalidad, pero fuera del sistema inmobiliario formal. Estas titularidades informales existen en nuestro país y son objeto de relaciones jurídicas³¹⁰.

En esta línea, los profesores Richard Webb, Diether Beuermann y Carla Revilla, denominan a estas titularidades inconclusas en términos estrictamente jurídicos, como “derechos expectaticios”, los cuales no son derechos de propiedad, en términos rigurosamente legales, pero en la actualidad y en la práctica confieren a los titulares -en un alto grado- los atributos de uso, disfrute, disposición y reivindicación. Estos derechos expectaticios nacen de la ocupación de un inmueble en calidad de dueño, a pesar no tener un título de propiedad legal, ni titularidad inscrita en el Registro³¹¹.

Expresamente, los referidos autores indican:

*“Ante todo lo expuesto, podemos concluir que, a pesar de no contar con un derecho legal y mucho menos un título inscrito en los Registros Públicos, existen diversos mecanismos de los pobladores y el Estado, que brindan un alto nivel de seguridad y de estabilidad en cuanto al derecho de propiedad. Este ‘derecho expectaticio’ ha sido el motor de gran parte del desarrollo logrado en los AA.HH., sobre todo un volumen extraordinario de inversión en vivienda, en infraestructura y servicios urbanos, además de un alto volumen de transacciones inmobiliarias”*³¹² (el subrayado y el énfasis son agregados).

³¹⁰ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.4 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 16 de enero de 2020, al profesor Guillermo Arribas.

³¹¹ Cf. WEBB, Richard, Diether BEUERMANN y Carla REVILLA. *La construcción del derecho de propiedad: El caso de los asentamientos humanos en el Perú*. Lima: Colegio de Notarios de Lima, 2016, pp. 33-44.

³¹² Ídem, pág. 44.

Asimismo, Edgardo Mosqueira en base a un estudio realizado por Hernando De Soto indica:

“Durante las últimas décadas se desarrollaron formas de acceso a la tenencia de tierras, con el fin de usarlas como viviendas o parcelas rurales y adquirir su propiedad, que no se ajustaron a la legalidad existente. La denominada “propiedad informal” incluyó minifundios, las parcelaciones rurales y las lotizaciones urbanas de dichas tierras, generados luego de la reforma agraria y de la desintegración de cooperativas y comunidades campesinas; así como los asentamientos que rodean las ciudades (pueblos jóvenes, asentamientos humanos, urbanizaciones populares, asociaciones y cooperativas de vivienda, etc) generados por la inmigración y el crecimiento poblacional. La división de tierras rurales en extensiones y con características no aceptadas por la ley; las invasiones a terrenos públicos, estatales y privados; o la adquisición de terrenos no previstos para fines urbanos, constituyeron los principales modos de acceso a la denominada propiedad informal [...]”³¹³ (el subrayado es agregado).

Como podemos observar, en nuestro país existen derechos expectaticios que algunos autores los relacionan con la propiedad informal. Este tipo de titularidades no alcanzan a tener la naturaleza de un derecho de propiedad, en sentido estricto, ni mucho menos tienen inscripción registral. A pesar de ello, brindan seguridad y estabilidad a sus titulares, quienes celebran actos jurídicos, en el mercado inmobiliario peruano. Este tipo de titularidades son parte de nuestra realidad social.

³¹³ MOSQUEIRA, Edgardo. ¿ Es la propiedad una ilusión?: De cómo las leyes han sido incapaces de crear un sistema de derechos de propiedad“. *Ius Et Veritas*. Lima, año 9, número 16, 1998, p. 104. Consulta: 25 de abril de 2020. <<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15763>>

Ahora bien, de acuerdo a Richard Webb, Diether Beuermann y Carla Revilla las evidencias que permiten sostener que en nuestro país existen derechos expectaticios, son las siguientes:

- i) El comportamiento de los titulares de los derechos expectaticios, quienes a lo largo de varias décadas han invertido dinero, tiempo y otros recursos personales para la construcción de viviendas, instalaciones de pequeñas empresas en sus predios, creación de relaciones personales y ejecución de obras comunales como postas de salud y otros. Todas estas obras fueron realizadas a pesar de que no tenían más título que el derecho expectatico³¹⁴.
- ii) El alto volumen de transferencias de propiedad y de alquiler de predios que carecen de título inscrito. Existe un gran porcentaje de actos jurídicos celebrados sobre inmuebles que no se encuentran debidamente inscritos en el Registro. El único título de estos bienes es el derecho expectatico que recae sobre los mismos³¹⁵.
- iii) La institucionalidad del Estado ha reconocido la existencia de los derechos expectaticios a través de las diversas instituciones creadas para el saneamiento de propiedad. La institución más resaltante fue la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que logró formalizar derechos expectaticios, pero no en su gran mayoría, ni totalidad³¹⁶.

Como podemos apreciar, en el estudio sociológico realizado por los profesores Richard Webb, Diether Beuermann y Carla Revilla se concluyó que existen evidencias que nos

³¹⁴ Cf. WEBB, Richard, Diether BEUERMANN y Carla REVILLA. Óp. cit, p. 33.

³¹⁵ Cf. Ídem, pp. 34-35.

³¹⁶ *Ibidem*.

permiten apreciar la existencia de derechos expectaticios sobre inmuebles, en nuestro país. La presencia de estas titularidades es parte de nuestra realidad social. El Estado a lo largo de los años ha buscado otorgar títulos de propiedad formales e inscritos en el Registro Público, a las personas que cuentan con derechos expectaticios. Si bien se han otorgado títulos saneados, aún en nuestro país existe una considerable cantidad de personas que viven con derechos expectaticios sobre sus bienes.

Estadísticamente, se comprueba que en nuestro país existen un gran porcentaje de personas que no tienen un título de propiedad. En el Censo Nacional 2017: XII de Población y VII de Vivienda, se indagó respecto de la tenencia de título de propiedad de las viviendas particulares propias. Los resultados del referido censo indican que en nuestro país existen Cinco Millones Ochocientos Cincuenta y Tres mil Noventa y Uno viviendas particulares propias, de estos Dos millones Novecientos Sesenta y Cuatro Mil Ochocientos Trece viviendas (50,7%) tienen título de propiedad, mientras que Dos Millones Ochocientos Ochenta y Ocho Mil Doscientos Setenta y Ocho viviendas (49,3%) no tienen título de propiedad³¹⁷. Adjuntamos los resultados de la parte pertinente del referido Censo Nacional, como Anexo 3 de la presente tesis.

En esta línea, debemos precisar que en nuestro país también existen propietarios que no tienen su título inscrito en el Registro. Estas personas ya tienen una titularidad mayor al derecho expectaticio. Son propietarios reconocidos por el sistema, pero no tienen inscrito su

³¹⁷ Cf. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA. Perú: Características de las viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos. Lima, 2018, p. 76. Consulta: 11 de agosto de 2020. <https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/index.html>

derecho en el Registro. Esta situación ha sido reconocida por el Tribunal Constitucional en la sentencia sobre el “tercero de buena fe”³¹⁸, en cuyo considerando N° 34 se indica:

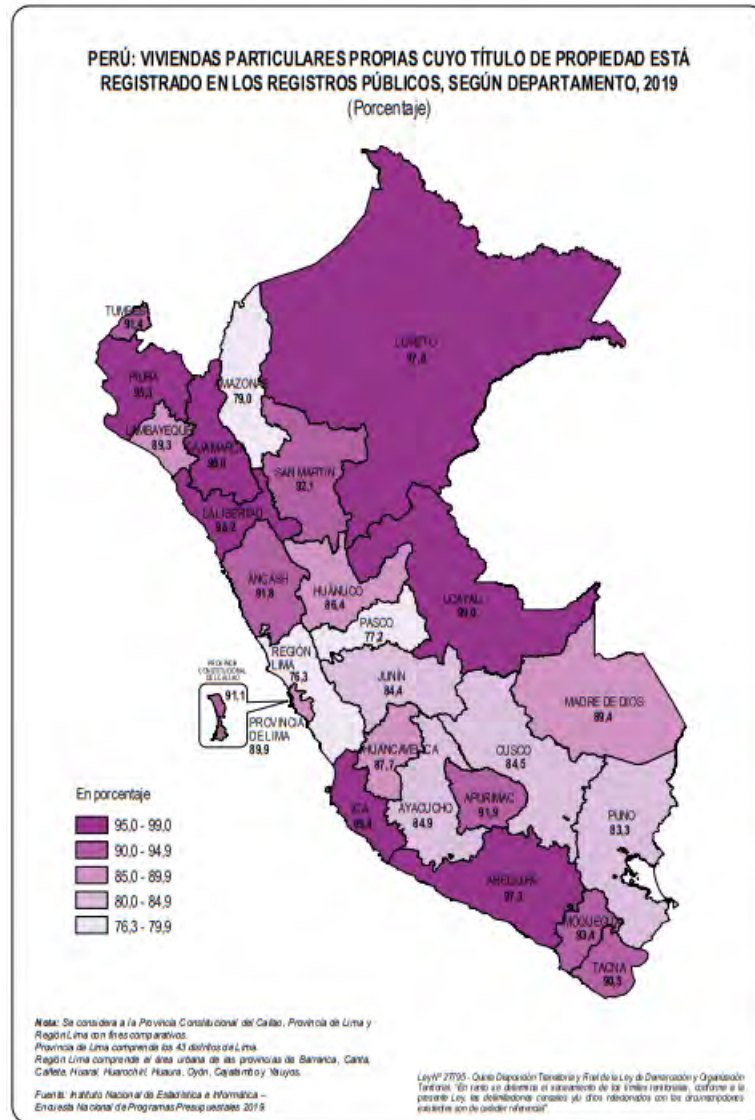
“34. Así, el grave problema social en relación a la propiedad, reconocido en el pasado por este tribunal y caracterizado por el considerable número de propietarios en nuestro país que no poseen un título de propiedad inscrito en registros públicos, situación que impide ejercer a plenitud el derecho de propiedad constitucionalmente reconocido, se suman otros problemas igualmente alarmantes y que socavan las bases del Estado Constitucional de Derecho, como es el caso de la corrupción, expresada, en relación al caso que nos ocupa, en las actuaciones ilícitas que se materializan con la falsificación de documentos y con la suplantación de identidades de los propietarios originarios” (el subrayado y el énfasis son agregados).

Asimismo, se puede apreciar en la última estadística de la Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2019, presentado en abril del 2020, por el Instituto Nacional de Estadística e informática (INEI). En dicho análisis estadístico se determinó que el 68.6% de viviendas en el Perú son propias y que de estas, un 92.3%, cuenta con algún documento que permite acreditar propiedad. Es decir, el 63.3% de viviendas en el Perú son propias y tienen algún documento que acredite propiedad que pueda acceder al Registro Público³¹⁹.

³¹⁸ La sentencia recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC (Pleno Jurisdiccional), fue emitida por el Tribunal Constitucional el 5 de marzo de 2020 y de acuerdo a la razón de relatoría fue publicada el 8 de julio de 2020.

³¹⁹ Instituto Nacional de Estadística e Informática. *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales*. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática, 2020, pp. 125-126.

En base a este porcentaje, el INEI plantea el siguiente gráfico para determinar el porcentaje de las viviendas particulares propias, cuyo título de propiedad se encuentra inscrito en el Registro³²⁰:



De acuerdo a la información del INEI, el departamento con mayor cantidad de viviendas propias inscritas es Ucayali con un 99% del 63.3% de viviendas propias. Es decir, Ucayali es el Departamento con mayor cantidad de viviendas propias inscritas en el registro, con un 62.66%. Por su lado, la Región Lima, es quien tiene la menor porcentaje, con un 76.6% del

³²⁰ Ídem, pág. 129.

63.3% de viviendas propias. Es decir, la Región Lima, tiene un 48.5% de viviendas propias inscritas en el Registro Público³²¹.

Este escenario social nos permite apreciar que el derecho de posesión es importante en nuestro ordenamiento jurídico. La ocupación es la base central de los derechos expectaticios que se encuentran inmersos en el mercado inmobiliario peruano. Asimismo, la posesión es un mecanismo de publicidad de derechos, útil para aquellos propietarios que en nuestro país no tienen un título de dominio inscrito en el Registro. Al tener la posesión un lugar importante en el sistema legal peruano, es normal que los adquirentes verifiquen la situación posesoria de los inmuebles antes de adquirirlos. De este modo, pueden corroborar, si el titular registral coincide con el ocupante del predio.

Sobre el particular, los profesores Arata³²², Fernández³²³ y Arribas³²⁴ consideran que en el Perú, normalmente revisamos la situación posesoria de los inmuebles materia de adquisición. En nuestro país aún no estamos realizando operaciones inmobiliarias exclusivamente en base a papeles de soporte físico o digital. En nuestra realidad inmobiliaria es una práctica común corroborar si la información publicitada por el Registro coincide con la publicidad posesoria a través de la verificación *in situ* de la posesión. Consideramos que una de las razones de esta

³²¹ Debemos precisar que la estadística del INEI se realizó únicamente respecto de viviendas. Sin embargo, los inmuebles no solo abarcan viviendas, sino terrenos, locales comerciales, entre otros. La totalidad de titularidades respecto de estos bienes tampoco se encuentra inscrita en el Registro. Con lo cual, es cierta la afirmación del Tribunal Constitucional, de que, en nuestro país existe un considerable número de propietarios que no tienen título de propiedad inscrito en el Registro.

Por otro lado, debemos especificar que para nuestro cálculo, estamos considerando como título de propiedad a todo documento que permite acreditar propiedad como una minuta, una escritura pública y otros. Sin embargo, el INEI hace una distinción entre estos documentos, diferenciando a título de propiedad de una minuta, escritura pública u otro documento parecido. Si se toma en cuenta la distinción realizada por el INEI, el porcentaje de bienes inscritos sería menor al mencionado previamente.

³²² VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.2 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 28 de marzo de 2020, al profesor Moisés Arata.

³²³ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.3 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevistas realizadas el 10 de enero y 14 de febrero de 2020, al profesor José Carlos Fernández.

³²⁴ VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.4 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 16 de enero de 2020, al profesor Guillermo Arribas.

costumbre en el mercado es que aún muchas titularidades se encuentran como derechos expectaticios y hay propietarios que no tienen titularidad inscrita en el Registro Público.

En suma, la posesión es un derecho importante en la realidad social peruana. La ocupación de bienes ha permitido que se originen los denominados derechos expectaticios, sobre los cuales se celebran diversos actos jurídicos. Asimismo, es un mecanismo de publicidad útil para el considerable número de propietarios que no tienen titularidad inscrita en nuestro país. Este escenario inmobiliario es parte nuestra realidad y el propio Estado lo ha reconocido y ha creado instituciones para el saneamiento de estas titularidades. Asimismo, esta situación privilegiada de la posesión, también se puede apreciar en la actuación de las personas en el mercado inmobiliario, quienes normalmente verifican la situación posesoria de los bienes antes de adquirirlos.

d) Notas conclusivas de la lectura sociológica.-

De la lectura sociológica previamente realizada, podemos concluir que la adopción de la interpretación extraregstral de la buena fe se produjo en un marco de crisis social producida por el fraude inmobiliario. Nuestro país vivía un problema social que era masivamente denunciado por la opinión pública. Se dieron a conocer casos, como la organización criminal de Rodolfo Orellana. Estos grupos criminales utilizaban el aparato del Estado y el principio fe pública registral para construir mecanismos de fraude que tenían como fin, obtener ganancias ilícitas, provenientes de la venta ilegal de inmuebles.

La interpretación extraregstral de la buena fe surgió como una herramienta de lucha frente a este problema social. Al exigir a los terceros la verificación de la realidad posesoria, así como

los demás criterios extraregistrales, no se permitía que los mecanismos de fraude funcionen adecuadamente. Los adquirentes no podían alegar tener buena fe en la operación inmobiliaria, al haber verificado únicamente la información registral. Por el contrario, debían inspeccionar la realidad extraregstral, como la posesión, para corroborar si el titular registral coincidía con el ocupante. De este modo, en los casos de fraude no podían ampararse en el principio de fe pública registral, en razón de la ocupación notoria de los legítimos dueños que debía ser conocida por los adquirentes.

A este escenario social, se suma la realidad inmobiliaria de nuestro país. En el Perú aún existen derechos expectaticios que nacen en función a la ocupación de bienes. Estas titularidades no alcanzan a ser derechos de propiedad en sentido formal, ni mucho menos tienen inscripción registral. Sin embargo, otorgan en algún grado, los atributos de uso, disfrute, disposición y reivindicación a sus titulares. De este modo, en base a estos derechos expectaticios se celebran contratos de compraventa, arrendamiento y demás actos de naturaleza real y personal. Asimismo, en nuestro país existe un considerable número de propietarios que no tienen titularidad inscrita en el Registro. En estos casos, la posesión es un mecanismo de publicidad útil para la protección de sus titularidades.

En base a esta importancia de la posesión en nuestra realidad, es que autores como los profesores Arata, Fernández y Arribas que hemos citado previamente, sostienen que en nuestro país normalmente verificamos la posesión del bien materia de una adquisición. En el Perú aun no compramos únicamente en función a la información registral. Por el contrario, nos apersonamos *in situ* al inmueble para corroborar, si el ocupante del predio es el titular registral o tiene alguna vinculación con este último.

En este orden de ideas, somos de la opinión que la interpretación extraregstral tiene un sustento desde un enfoque sociológico. Es innegable que la flexibilidad de la buena fe y el cambio de criterio jurisprudencial contribuyeron en la lucha contra el fraude inmobiliario. La buena fe en nuestra realidad social, debe entenderse en términos amplios. Los terceros deben realizar actos mínimos de diligencia, como es la verificación posesoria de los inmuebles materia de adquisición, más aún cuando nuestra realidad social, la posesión tiene un rol fundamental para el saneamiento de derechos expectaticios y la protección de los propietarios que no tienen titularidad inscrita en el Registro Público.

3.1.4. Un análisis de lectura lógica (*ratio legis*), económica y sistemática del principio de fe pública registral.-

Los argumentos principales de la posición registral de la buena fe se basan en una análisis lógico, económico y sistemático del principio de fe pública registral. De acuerdo a este sector de la doctrina, la razón de ser del artículo 2014° del Código Civil es brindar seguridad jurídica y permitir una circulación eficiente de bienes. Asimismo, sostiene que económicamente la interpretación extraregstral genera costos de transacción. Finalmente, indican que una lectura sistemática de los artículos 1135°, 2014°, 2022°, entre otras normas del Código Civil, permite concluir que el sistema privilegia al Registro, como mejor mecanismo de oponibilidad de derechos y por tanto no es viable una interpretación extraregstral de la buena fe, en la que se privilegia a otros mecanismos de oponibilidad, como la posesión.

En relación a la razón de ser de la norma, efectivamente, somos de la opinión que la lógica del principio de fe pública registral es brindar seguridad jurídica a las operaciones inmobiliarias y permitir una circulación de bienes eficiente. Sin embargo, esta lógica, está estrechamente ligada, al comportamiento prudente y diligente de los terceros (buena fe). Es

decir, su razón de ser, es brindar seguridad jurídica y una circulación dinámica de bienes, siempre y cuando los terceros actúen de buena fe. En nuestro entendimiento y de acuerdo a nuestra realidad social, los adquirentes serán protegidos, si y solo sí, actúan de manera honesta, diligente y prudente.

De este modo, somos de la opinión, que el requisito principal, incluso, para lograr los fines de la norma, es la actuación honesta y diligente de los terceros. El sistema privilegia a los adquirentes, siempre y cuando sean merecedores de tutela, es decir actúen de manera diligente. Recuérdese que el verdadero propietario pierde su derecho y el tercero se ve privilegiado. Ante este escenario trágico, el sistema opta por preferir al adquirente, siempre y cuando, actúe de buena fe, la cual debe ser entendida y aplicada en términos de diligencia y no de mero desconocimiento.

Ante este escenario, los actos de diligencia, como son la verificación posesoria, generan costos de transacción que deben ser asumidos por los adquirentes. No obstante, el sistema los privilegia y ordena que su derecho prevalezca frente al verdadero propietario. De este modo, lo mínimo que se le puede exigir es una actuar diligente y prudente en la operación inmobiliaria. Los costos que se asuman en esta actuación, serán ampliamente sopesados, cuando el sistema le otorgue tutela y ordene que se reconozca su adquisición, por encima del verdadero propietario del inmueble.

Esta buena fe entendida en términos de diligencia es también exigida en los artículos 1135°, 2014° y 2022°. Es decir, una lectura sistemática de estas normas nos lleva a concluir que el ordenamiento privilegia a quien inscribe, si y solo sí, tiene buena fe. Este principio es la base y el sustento de cualquier adquisición a *non domino*, como las que se regulan en las normas

antes citadas. El sistema privilegia al que inscribe, únicamente, si actuó de buena fe, la cual para nosotros debe ser entendida en términos de diligencia y no ser un mero desconocimiento de una situación determinada.

Así, cuando se exige la verificación extraregstral para tener buena fe, se está llenando de contenido a este principio, en función de nuestra propia realidad social, tal como explicamos previamente. En palabras del profesor Alan Pasco, la exigencia de la verificación posesoria no modifica la regla de oponibilidad de normas como los artículos 1135° y 2022° del Código Civil. El sistema sigue privilegiando a quien inscribe primero. La Corte Suprema, lo que está haciendo, es llenar de contenido a la buena fe con la que se debe acceder al Registro³²⁵.

El contenido del referido principio ha sido ampliamente discutido por la doctrina española de donde proviene nuestro artículo 2014°. Algunos autores opinan que dicho principio debe entenderse en términos de desconocimiento psicológico³²⁶. Es decir, basta la verificación registral y el desconocimiento de la realidad para verse amparados por el principio. Sin embargo, otro sector de la doctrina, con la cual nos encontramos plenamente de acuerdo, sostiene que la buena fe debe entenderse en términos de diligencia, la cual abarca inspecciones extraregstrales, como es la verificación posesoria del inmueble.

³²⁵ PASCO ARAUCO, Alan. ¿ Quien compra un inmueble sin ver la posesión tiene mala fe? Un saludable pronunciamiento de la Corte Suprema”. *La Ley*. Lima, 2 de mayo de 2019. Consulta: 6 de agosto de 2020. <<https://laley.pe/art/7781/quien-compra-un-inmueble-sin-ver-la-posesion-tiene-mala-fe-un-saludable-pronunciamiento-de-la-corte-suprema>>

³²⁶ Entre los principales autores que defienden esta posición se encuentran los profesores Roca Sastre y García García. Véase: ROCA SASTRE, Ramón y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL. *Derecho Hipotecario*. Séptima edición. Barcelona: BOSCH, Casa Editorial, S.A., 1979, p. 652. Y GARCÍA GARCÍA, José Manuel. *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas S.A., 1993, pp. 311-315.

Está posición, la explica claramente el profesor de la Universidad de Sevilla, Antonio Gordillo Cañas, quien en su fundamental obra “El principio de fe pública registral”, señala que autores como Díez-Picazo, Vallet de Goytisolo, Nuñez Lagos de La Cámara y Bérnago Llabrés sostienen que la buena fe necesaria para aplicación del principio de fe pública registral, no puede ser un mero estado de desconocimiento, sino que exige actos de diligencia como la verificación posesoria de la finca. Expresamente, indican:

“[...] Díez-Picazo lo ha trazado magistralmente en nuestra doctrina. La oponibilidad a se de los derechos reales patentes no supone una modificación sustancial -dice- de los principios hipotecarios, sino destacar que la buena fe de los terceros es una exigencia necesaria para la protección de la fe pública del Registro. “La buena fe -añade- no sólo es el desconocimiento o la ignorancia, sino más que nada, un proceder o comportamiento honesto y legal. Traducido a nuestro caso -concluye- ella significa que el adquirente debe haber inspeccionado la finca, y si no lo ha hecho no ha actuado diligentemente, y por consiguiente carece de buena fe necesaria para resultar protegido por el Registro”.

La misma idea con otras palabras: el adquirente registralmente protegido le es exigible la diligencia “normal en un corriente adquirente de cualquier finca”, y no puede ser considerada como diligencia normal la del adquirente que no se preocupa de examinar la situación de la finca que pretende adquirir. En los derechos reales patentes “se han obtenido los efectos de la publicidad sin hacerla”, o, formulado con Bérnago desde la teoría de la protección de la apariencia: respecto a ellos, “la realidad manifiesta de la vida se sobrepone a la apariencia formal del Registro”.

La oponibilidad de los derechos reales patentes, sin necesidad de inscripción, nos ha llevado así al deber de inspección de la finca que la normal diligencia impone a todo adquirente razonablemente precavido y prudente³²⁷ (el subrayado es agregado).

En esta línea, el profesor Sanz Fernández anota:

“Puede tener lugar la adquisición del dominio de una finca sin tomar posesión material de ella; lo que no puede ocurrir fácilmente es que se adquiera o se trate de adquirir despreocupándose totalmente de su situación posesoria. Por ello siempre habrá tenido el adquirente motivos suficientes para conocerla. Si tomamos como tipo de diligencia la de un buen padre de familia, agravada en principio, por tratarse de un supuesto de culpa lata, es evidente que dentro de este tipo de diligencia entrará necesariamente, en todo posible comprador de una finca, el reconocimiento y examen previo del estado físico de la misma, de su situación fiscal y de su administración y de toda la documentación referente a la misma, que difícilmente podrá suministrar por completo quien no la posea como dueño. En estas operaciones habrá de saber necesariamente, el que piense adquirirla, que la finca es poseída por otro que actúa como tal, a menos que exista mala fe por parte de éste, supuesto poco probable. Si no cumple estas medidas previsorias habrá, evidentemente, culpa lata. Resulta, pues, que normalmente perjudicará al tercero la prescripción por haber tenido motivos suficientes para conocer la existencia de la misma³²⁸ (el subrayado es agregado).

³²⁷ GORDILLO CAÑAS, Antonio. “El principio de Fe Pública Registral (I)”. *Anuario de Derecho Civil*. Madrid, número 2, 2016, pp. 610-611. Consulta: 6 de agosto de 2020. <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2123329>>

³²⁸ SANZ FERNANDEZ, Ángel. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Instituto Ed. Reus, 1947, p. 552.

Asimismo, el profesor Bérnago Llambres indica:

“Ahora bien: es punto menos que imposible suponer que alguien se atreva a concertar la adquisición de una finca sin examinar previamente su estado físico (situación, linderos, productividad) y su estado jurídico (titulación, Registro, derechos reales, etc.).

Y si al que quiere adquirir un fundo, y no un pleito, se le va a meter por los ojos el hecho de que lo que compra está poseído por otro (tanto más cuanto que, por imperativos de la culpa lata, no bastará que, para apreciar este hecho, actúe con la corrección media del diligens pater familias, sino con la minuciosa solicitud de un hombre extremadamente celoso), es evidente que, normalmente, el subadquirente habrá tenido medios racionales y motivos suficientes para conocer el hecho posesorio extratabular, peligroso síntoma revelador de una usucapión que ha de perjudicarle en definitiva”³²⁹
(el subrayado es agregado).

Como podemos apreciar, un requisito esencial para la aplicación del principio de fe pública registral es la buena fe de los terceros. Esta buena fe debe ser entendida en términos de diligencia, honestidad y prudencia. Abarca la verificación extraregstral, como la situación posesoria del inmueble. Esta interpretación permite ponderar la realidad con la información registral. La apariencia del Registro no puede tener mayor peso que la propia realidad, la cual en nuestro país, como hemos visto, otorga un lugar importante a la posesión.

De este modo, nos encontramos plenamente de acuerdo con los profesores citados, la buena fe debe ser entendida en términos de diligencia. No basta la verificación de la información

³²⁹ BERGAMO LLAMBRES, Alejandro. “La Usucapión y el Registro de la Propiedad” En *Anales de la Academia Matritense del Notariado*. Número III, 1946, pp. 304.

Registral. Hemos visto que la metodología literal, sociológica e histórica de la teoría de la interpretación jurídica, nos permite llegar a dicha conclusión. Asimismo, una lectura lógica, económica y sistemática, nos permite entender que el principio antes aludido, busca que haya una seguridad jurídica en las operaciones inmobiliarias, así como una circulación eficiente de bienes, siempre y cuando los terceros actúen de buena fe. Se privilegia, al adquirente por encima del verdadero dueño, pero se les exige un actuar diligente, y prudente. Los alcances de dicha diligencia los explicaremos a continuación.

3.2. Los alcances de la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario.-

3.2.1. La sentencia del Tribunal Constitucional: la buena fe diligencia desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo.-

Cuando ya habíamos adoptado una posición interpretativa sobre la buena fe en base a los argumentos previamente desarrollados, se publicó la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC, la cual nos permitió ratificar nuestra posición³³⁰. De acuerdo al criterio de los magistrados, la buena fe debe entenderse en términos de diligencia desde la celebración del acto jurídico, hasta el momento de su inscripción.

La sentencia del Tribunal Constitucional, nos permite fijar el primer criterio para determinar los alcances de la buena fe, de acuerdo a nuestra posición. Este código de conducta debe ser entendido en términos de diligencia, así como debe estar presente desde la celebración del acto hasta su inscripción. En las siguientes líneas, explicaremos cual fue la materia de discusión en la resolución antes mencionada y cómo se entiende a la buena fe diligencia,

³³⁰ La sentencia recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC (Pleno Jurisdiccional), fue emitida por el Tribunal Constitucional el 5 de marzo de 2020 y de acuerdo a la razón de relatoría fue publicada el 8 de julio de 2020.

exigida en dicha decisión del órgano supremo de interpretación y control de la constitucionalidad de nuestro país.

a) El tema de discusión en la resolución del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.-

En este caso se resolvió una demanda de inconstitucionalidad del artículo 5° y la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313, interpuesta por más de cinco mil ciudadanos³³¹. En relación a la supuesta inconstitucionalidad del artículo 5°, los demandantes cuestionan el privilegio que la ley otorga a la posición jurídica del tercero de buena fe, frente a la cancelación de inscripciones afectadas por títulos falsos o en los que hubo suplantación de identidad. En esta línea, respecto de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley N° 30313, los demandantes solicitan que se declare la inconstitucionalidad del término “cancele”, así como el sentido interpretativo por el cual el vocablo “anule” comprende las causas de nulidad por falsedad documentaria o suplantación de identidad³³².

Los ciudadanos demandantes sostienen que las normas antes indicadas, son inconstitucionales, porque afectan los siguientes derechos fundamentales y principios constitucionales: los derechos a la propiedad, a la dignidad, a la libertad y a libertad contractual, así como los principios de libre iniciativa privada y economía social de mercado, el derecho a la vivienda adecuada y la inalienabilidad de los bienes de dominio público³³³.

³³¹ Tal como analizamos en el numeral 2.2 del segundo capítulo, mediante la Ley N° 30313 (en adelante, “la Ley”) se modificaron los artículos 2013° y 2014° del Código Civil, dichos cambios se establecieron a través de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley. Asimismo, en la misma sección de la tesis, también advertimos que el artículo 5° de la Ley dispone que los efectos de la cancelación registral no se oponen al tercero de buena fe regulado en el artículo 2014° del Código Civil.

³³² Considerando 7 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

³³³ Considerando 12 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

El Tribunal Constitucional realiza un análisis sobre cada una de las supuestas vulneraciones a los mencionados derechos fundamentales y principios constitucionales, declarando infundada la demanda. Para efectos de la presente investigación, nos interesa analizar la opinión de dicho órgano constitucional, sobre la supuesta vulneración del derecho de propiedad. En estricto, verificaremos cuál es la interpretación de las normas materia de inconstitucionalidad que permiten al Tribunal Constitucional, concluir que dichos dispositivos son acordes al derecho propiedad, entendido términos constitucionales.

Sobre el particular, los magistrados sostienen que los extremos cuestionados del artículo 5° y de la Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 30313 son constitucionales, siempre y cuando se entienda que la configuración de la buena fe del tercero, exige una conducta diligente y prudente desde la celebración del acto jurídico adquisitivo hasta su inscripción en el Registro Público, así como el cumplimiento de los demás requisitos dispuestos por el artículo 2014° del Código Civil³³⁴.

El Tribunal considera que solamente podrá configurarse la buena fe del tercero, si la apariencia de la titularidad del transferente es tal que, razonablemente, no es posible para el común de las personas identificar la inexactitud de la información registral³³⁵. De acuerdo a la Corte Suprema, una exigencia razonable para identificar la inexactitud del Registro, es la verificación de la realidad extraregistral, siendo la inspección posesoria, la exigencia prevaleciente en nuestro sistema.

³³⁴ Considerando N° 67 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

³³⁵ Considerando N° 54 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

En los fundamentos N°s 58, 59, 60 y 61 de la sentencia materia de análisis, el Tribunal Constitucional da cuenta de la exigencia extraregstral dispuesta por la Corte Suprema, en diversas sentencias casatorias, entre las cuales se encuentran las casaciones N°s 3098-2011 Lima, 1589-2016 Lima Norte y 11620-2016 Junín que hemos analizado en la presente tesis³³⁶. Los magistrados ratifican la exigencia extraregstral de la Corte Suprema y reafirman que un actuar diligente y prudente por parte de los terceros, implica la verificación de la situación posesoria del bien.

Expresamente, en el considerando 62 de la sentencia N° 00018-2015-PI/TC se indica:

*“En atención a todo lo previamente indicado, este **Tribunal reafirma que la exigencia de diligencia y prudencia antes requeridas**, en escenarios de falsificación de documentos y la suplantación de identidad en perjuicio del propietario original, no solo es coherente con los requisitos de las disposiciones normativas relativas a la configuración de la buena fe del tercero cuando el bien está relacionado con ciertas actividades ilícitas, como se ha indicado previamente, sino que también resulta conforme con la jurisprudencia de la Corte Suprema desarrollada en torno al contenido y alcances del artículo 2014 del Código Civil”* (el subrayado y el énfasis son agregados).

Como se puede apreciar, los magistrados del Tribunal Constitucional reafirman la posición adoptada por la Corte Suprema, en relación a la exigencia de un actuar diligente y prudente por parte de los terceros. Esta buena fe diligencia abarca la verificación posesoria del bien para efectos de contar con el referido código de conducta, en una operación inmobiliaria.

³³⁶ Los cuadros resumen de las casaciones N°s 3098-2011 Lima, 1589-2016 Lima Norte, 11620-2016 Junín, se encuentran en los numerales 17, 31 y 30 del Anexo I. Asimismo, el análisis de los alcances de la buena fe expuestos en dichas sentencias, se encuentra en los numerales 1.4.2 y 1.4.3 del segundo capítulo.

Únicamente si se cumplen estos parámetros de diligencia y los demás requisitos exigidos por el artículo 2014° del Código Civil, estaremos ante la presencia de un tercero de buena fe que merecerá protección del sistema.

Sin perjuicio de ello, así como el Tribunal le exige al tercero tener una actuación diligente, también le requiere al propietario, potencial afectado de un caso de fraude, que actúe diligentemente con relación al Registro. Es decir, el dueño de un inmueble tiene la obligación de hacer uso de los mecanismos gratuitos otorgados por el Estado para proteger su propiedad, como son el servicio de alerta de inscripción y alerta de publicidad³³⁷.

Sin embargo, los magistrados también reconocen el problema social de nuestro país, consistente en el considerable número de propietarios que no tienen un título de propiedad inscrito y que no todos los propietarios de nuestro país se encuentran en igualdad de condiciones para poder cumplir con los deberes de diligencia antes indicados³³⁸. Así, en estos casos, el máximo órgano de control constitucional, exige una motivación cualificada por parte de los jueces que resuelvan conflictos relacionados a la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario³³⁹.

En suma, el Tribunal Constitucional considera que las normas cuestionadas son constitucionales, siempre y cuando se interprete que la buena fe del tercero registral, debe entenderse en términos de diligencia y prudencia. Esta actuación diligente debe realizarse desde la celebración del acto jurídico, hasta el momento de su inscripción. Aunado a ello, el tercero tiene que cumplir con los demás requisitos artículo 2014°. Asimismo, el propietario

³³⁷ Considerandos N°s 35 y 36 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

³³⁸ Considerandos N°s 34 y 38 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

³³⁹ Considerando N° 66 de la sentencia del Tribunal Constitucional N° 00018-2015-PI/TC.

debe actuar diligentemente en relación al Registro y utilizar los mecanismos que brinda el Estado para proteger su titularidad (alerta registral). En los casos en que el dueño se encuentre en una situación de vulnerabilidad, se requiere una motivación cualificada por parte de los jueces³⁴⁰.

b) La buena fe diligencia desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción en el Registro.-

Tal como vimos previamente, en la doctrina se discute si la buena fe es un concepto de conocimiento o de voluntad. Es decir, si se debe exigir al tercero un mero desconocimiento de la realidad (buena fe-desconocimiento) o debe requerirse una indagación diligente de la misma (buena fe-diligencia). La primera es de un carácter débil y cognoscitivo. Se configura con una simple ignorancia, incluso por error o culpa, de la inexactitud del Registro. Es un estado puramente psicológico que se conserva mientras no se pruebe que el tercero conocía la inexactitud de la información registral. En cambio, en el caso de la buena fe diligencia, se le exige al tercero una conducta diligente y prudente. Se le imponen deberes elementales de verificación. No basta el simple desconocimiento. El tercero debe actuar conforme a los cánones mínimos de honestidad³⁴¹.

³⁴⁰ Estas exigencias y parámetros de análisis de la buena fe se encuentran en los numerales 2 y 3 de la parte resolutive de la sentencia N° 00018-2015-PI/TC, en los siguientes términos:

“2. INTERPRETAR que los extremos cuestionados del artículo 5 y de la Primera Disposición Complementaria y Modificatoria de la Ley 30313 son constitucionales en tanto se considere que para la configuración de la buena fe del tercero se debe haber desplegado una conducta diligente y prudente, según los fundamentos de esta sentencia, desde la celebración del acto jurídico hasta la inscripción del mismo, además de haber dado pleno cumplimiento a todos los requisitos establecidos en el artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313.

3. INTERPRETAR que la aplicación en una decisión judicial del artículo 2014 del Código Civil, modificado por la Ley 30313, en caso el propietario original haya sido víctima de falsificación de documentos y suplantación de identidad y se encuentre en situaciones de especial vulnerabilidad que hayan dificultado el cumplimiento de su deber de diligencia, como puede ser la precariedad de su situación socioeconómica, educativa, cultural o cualquier otra desventaja objetiva de similar índole, requiere de una motivación cualificada”.

³⁴¹ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, pp. 114-115.

El Tribunal Constitucional, en la sentencia materia de análisis, dispuso que el tercero debe actuar diligente y prudentemente, desde la celebración del acto jurídico hasta su inscripción en el Registro. Ratificó la posición mayoritaria de la jurisprudencia de la Corte Suprema que exige una buena fe diligencia, la cual abarca la verificación posesoria del inmueble. Es decir, los magistrados optaron por la buena fe diligencia y no por el mero estado psicológico de la buena fe desconocimiento. Se concluyó que, únicamente, una lectura interpretativa en estos términos, permite concluir que la aplicación del artículo 2014° en casos de fraude, es constitucional. El sistema protege a los terceros, si estos actúan de manera honesta y diligente, en las operaciones inmobiliarias.

Nos encontramos plenamente de acuerdo con la posición adoptada por el Tribunal Constitucional. La buena fe diligencia es acorde a la postura interpretativa que hemos adoptado y venimos explicando a lo largo del presente capítulo. En la realidad peruana es necesario entender a la buena fe, en términos de diligencia. El máximo órgano constitucional hace bien en reconocer que no todos tenemos las mismas condiciones sociales, culturales y económicas, así como vivimos en un país donde aún existe un número considerable de propietarios que no tienen su derecho inscrito en el Registro.

Asimismo, somos de la opinión que en nuestro sistema, la buena fe diligencia debe primar frente a la buena fe desconocimiento. Las adquisiciones a *non domino* reguladas en las normas del Código Civil, como son los artículos N°s 1135°, 2014° y 2022°, son supuestos excepcionales, en la medida que se privilegia la seguridad del tráfico y el verdadero propietario pierde su derecho. Esta opción legislativa es trágica. Si el sistema opta por privilegiar a un tercero que adquiere de un *non domino*, mínimamente se le debe exigir una

actuación diligente que no sea un mero estado psicológico de desconocimiento. Una real actuación honesta, implica actos mínimos de diligencia, como es la verificación posesoria del inmueble materia de una operación adquisitiva.

Aunado a ello, la doctrina especializada explica claramente las razones por las cuales la buena fe diligencia es indiscutiblemente preferible. Veamos dichos argumentos:

- i) La fe pública es un mecanismo *in extremis*. El ordenamiento jurídico se encuentra con un conflicto ético de preferir el interés del tercero o del verdadero propietario. En este conflicto, el adquirente debe actuar con las “manos limpias” para merecer la extraordinaria tutela del principio antes aludido (*clean hands* en inglés, o *mani puliti* en italiano). De este modo, no es admisible que un tercero con serias dudas y que no realice actos diligentes, resulte premiado por el sistema³⁴².
- ii) El sistema no puede proteger al negligente. El tercero siempre debe actuar diligentemente y con mayor razón en determinados casos. Por ejemplo, en aquellos donde el precio del bien es notoriamente irrisorio, donde existe un título inscrito antiguamente y hay cambios notorios en la realidad física del predio, en aquellos casos en los cuales la realidad jurídica del bien no coincide con la apariencia del Registro, entre otros. La fe pública debe ser un mecanismo excepcional, en la medida que deroga la realidad jurídica e impone una ficción. Siendo ello así, solo puede aplicarse esta decisión extrema de proteger al tercero, si ha actuado en forma diligente³⁴³.

³⁴² Cf. Ídem, pág. 116.

³⁴³ Cf. Ídem, pág. 116-117.

- iii) La buena fe por su propia connotación implica un determinado estado subjetivo que tiene un contenido ético importante. Es una creencia honesta y racional, no a ciegas. En otros términos, la ignorancia abusiva y sin justificación, se encuentra fuera de los cánones de la buena fe. La protección del ordenamiento jurídico se consigue únicamente ante una ignorancia atendible³⁴⁴. Si un tercero actúa diligentemente y pese a ello no puede identificar la falta de derecho de su transferente, el sistema debe protegerlo. Caso contrario, ante la presencia de un adquirente, con una creencia meramente psicológica y que no realizó ningún acto de diligencia mínimo, el ordenamiento no debe tutelarlos.
- iv) Desde un enfoque práctico, la exigencia de probar que el tercero conoce la realidad, es decir, que su transferente es un *non dominio* con titularidad aparente, haría superflua la cláusula de buena fe. Sencillamente, sería una prueba diabólica para el propietario que intente probar la mala fe del tercero. De este modo, basta acreditar que el adquirente realizó una adquisición injustificada, indefendible, absurda e irracional, de acuerdo a los cánones de diligencia. Así, se pierde la buena fe ante dudas razonables o discordancia entre la realidad material y el Registro. Estas situaciones implican desacatar los deberes mínimos e imprescindibles de diligencia, antes adquirir una titularidad sobre un inmueble. Un caso distinto se presenta en las situaciones donde existen meras sospechas o fabulaciones que no enervan la buena fe, en virtud de la presunción del artículo 2014° del Código Civil³⁴⁵.

³⁴⁴ Cf. *Ibidem*, pág.117.

³⁴⁵ Cf. *Ídem*, pp. 117-118.

En esta línea y tal como apreciamos previamente, el profesor Antonio Gordillo Cañas señala que autores como Díez-Picazo, Vallet de Goytisolo, Nuñez Lagos de La Cámara y Bérnago Lladrés sostienen que la buena fe necesaria para aplicación del principio de fe pública registral, no puede ser un mero estado de desconocimiento, sino que exige actos de diligencia como la verificación posesoria de la finca. En su obra “El principio de fe pública registral”, literalmente se anota:

“[...] Díez-Picazo lo ha trazado magistralmente en nuestra doctrina. La oponibilidad a se de los derechos reales patentes no supone una modificación sustancial -dice- de los principios hipotecarios, sino destacar que la buena fe de los terceros es una exigencia necesaria para la protección de la fe pública del Registro. “La buena fe -añade- no sólo es el desconocimiento o la ignorancia, sino más que nada, un proceder o comportamiento honesto y legal. Traducido a nuestro caso -concluye- ella significa que el adquirente debe haber inspeccionado la finca, y si no lo ha hecho no ha actuado diligentemente, y por consiguiente carece de buena fe necesaria para resultar protegido por el Registro”.

La misma idea con otras palabras: el adquirente registralmente protegido le es exigible la diligencia “normal en un corriente adquirente de cualquier finca”, y no puede ser considerada como diligencia normal la del adquirente que no se preocupa de examinar la situación de la finca que pretende adquirir. En los derechos reales patentes “se han obtenido los efectos de la publicidad sin hacerla”, o, formulado con Bérnago desde la teoría de la protección de la apariencia: respecto a ellos, “la realidad manifiesta de la vida se sobrepone a la apariencia formal del Registro”.

La oponibilidad de los derechos reales patentes, sin necesidad de inscripción, nos ha llevado así al deber de inspección de la finca que la normal diligencia impone a todo adquirente razonablemente precavido y prudente³⁴⁶ (el subrayado es agregado).

Como podemos observar, la protección de los terceros debe ser otorgada únicamente si actúan de manera diligente. En las adquisiciones *a non domino*, el sistema adopta la decisión trágica de privilegiar al tercero frente al verdadero propietario. Estamos de acuerdo con esta postura legislativa, siempre y cuando se le exija al tercero, una actuación diligente que abarque la verificación posesoria del bien. Únicamente un accionar en estos términos, debe ser premiado por el sistema. No puede protegerse a quien tiene un mero estado psicológico de desconocimiento.

Finalmente y en esta línea de pensamiento, somos de la opinión que la buena fe debe estar presente desde la celebración del acto jurídico hasta el momento de su inscripción en el Registro. La actuación honesta del tercero debe perdurar durante toda la operación inmobiliaria. Tal como vimos en el numeral 1.4.1 del primer capítulo, uno de los elementos necesarios para la protección de la fe pública registral es la inscripción del derecho. Antes de producida esta situación, el sistema no puede otorgar ninguna protección, porque aún no se habría configurado la adquisición *a non domino*. De este modo, la buena fe debe estar presente durante toda la operación inmobiliaria, desde la celebración del acto jurídico adquisitivo hasta su inscripción en el Registro³⁴⁷.

³⁴⁶ GORDILLO CAÑAS, Antonio. Loc. cit.

³⁴⁷ Debemos advertir que en la Exposición de Motivos Oficial del Código Civil que analizamos previamente, el legislador señaló de manera expresa que la buena fe debe subsistir hasta el momento de la inscripción del derecho del adquirente. Se indica que antes del momento de inscripción no hay un tercero de buena fe. La protección otorgada por el sistema tiene plenos efectos desde el momento de la inscripción. La intención de nuestro legislador fue que dicho código de conducta este presente desde la celebración del acto hasta el momento de su inscripción. Sin perjuicio de ello, el legislador también se pone en el supuesto, en el cual, el adquirente ha presentado un título al Registro y durante el proceso de inscripción, toma conocimiento de una circunstancia que enerva su buena fe. Si al

3.2.2. La verificación de la información extraregstral.-

Como indicamos en el literal anterior, somos de la opinión que la buena fe debe ser entendida en términos de diligencia. Los terceros deben realizar actos de diligencia mínimos para efectos de actuar con el referido código conducta. Los alcances de dicha diligencia deben exigirse, en función de la realidad social del lugar donde se aplicará el principio de buena fe. Nos encontramos frente a una válvula que permite que el sistema pueda solucionar problemas jurídicos, adaptándose a la realidad jurídica concreta, en la que se aplicara la fe pública registral.

En nuestra realidad social, la posesión ocupa un lugar muy importante. Tal como vimos previamente, es la base para la constitución de los denominados derechos expectaticios. También es un mecanismo de oponibilidad útil para los propietarios que no tienen titularidad inscrita en el Registro. Así, compartimos la opinión de los profesores Gunther Gonzales Barrón, Martín Mejorada, Moisés Arata, Guillermo Arribas, José Carlos Fernández, Rómulo Morales³⁴⁸, entre otros, quienes sostienen que debe inspeccionarse la situación posesoria del inmueble, para efectos de actuar de buena fe, en una operación inmobiliaria. Los alcances de la buena fe en nuestro país abarcan la verificación posesoria del bien.

Nos encontramos plenamente de acuerdo con el profesor Gordillo Cañas, quien en su obra “El Principio de Fe Pública Registral”, indica:

acto resultara inscrito, el adquirente es reconocido como tercero, en la medida que los efectos de la inscripción se retrotraen al momento de presentación del título al Registro. Coincidimos plenamente con lo mencionado en la Exposición de Motivos.

³⁴⁸ La posición de los referidos profesores la analizamos y desarrollamos en el numeral 2.1 del presente capítulo y en el Anexo 2 de la tesis.

“[...] Ahora bien, una vez comprobado tal deber, ni siquiera es necesario un nuevo paso adelante para tener que admitir la relevancia de la posesión en concepto de dueño como dato que, al manifestar una situación inmobiliaria contraria a la que el Registro publica, tendrá que alertar a quien pretende suceder en ella al titular inscrito. La posesión en concepto de dueño es uno de esos hechos que necesariamente tiene que “herir los sentidos”. Imprudentemente pretendería adquirir quien, despreocupándose de ella, decidiera confiarse ciegamente en la publicidad registral [...]”³⁴⁹ (el subrayado es agregado).

Nótese que en la verificación posesoria, no toda posesión enerva la buena fe de los terceros. Únicamente, una posesión en calidad de dueño puede afectar la buena fe de un adquirente³⁵⁰. Es decir, si en el inmueble se encuentra un ocupante que ostenta un título de dominio, puede afectar la buena fe del tercero. Caso contrario, si el ocupante fuera un poseedor precario, o un ilegítimo, no podría sostenerse que el adquirente, pierda buena fe en la operación inmobiliaria. La posesión en calidad de propietario, es uno de esos hechos que necesariamente tiene que advertir al tercero, de la posible ilegitimidad del derecho del titular registral, con quien pretende contratar.

Aunado a ello, somos de la opinión que dicha posesión en calidad de dueño, también tiene que ser notoria. Este concepto debe entenderse desde lo que la posesión misma implica, es decir desde las apariencias y comportamientos visibles en razón de la ocupación.

³⁴⁹ Ídem, pág. 611.

³⁵⁰ Por ejemplo, si hubiera un prescribiente que se convierte en dueño del bien y acredita, en el marco de un proceso, el cumplimiento de todos requisitos de la posesión calificada, se enervará la buena fe de un tercero registral.

Consideramos que un actuar diligente, exige únicamente la verificación de esta publicidad posesoria visible para el adquirente.

En palabras del profesor Martín Mejorada, la exigencia de la verificación de la realidad posesoria debe basarse en función a los comportamientos y apariencias propias de la publicidad que brinda la posesión. Este escenario puede apreciarse en la regulación del artículo 907° del Código Civil³⁵¹, en el cual se indica que la buena fe dura mientras las circunstancias permitan considerar que se tiene un título legítimo. Estas circunstancias son los eventos, comportamientos y apariencias propias de la realidad. A los terceros únicamente se les puede exigir una verificación posesoria entendida en estos términos. No se le puede obligar a realizar una inspección pericial y costosa de la posesión³⁵².

Este concepto de posesión visible se puede explicar a través de un caso en concreto. En la Casación N° 2668-2014 Lima³⁵³, la Corte Suprema sostiene que los adquirentes (demandados en el proceso) no tienen buena fe, en su operación inmobiliaria, porque no fueron a verificar la situación posesoria del bien. Si se hubieran apersonado *in situ* a ver el predio hubieran dado cuenta que en el mismo la empresa Repsol (demandante en el juicio) se encontraba ocupando el inmueble, había construido un grifo, y alegaba tener un derecho distinto al del otorgante (titular registral). Sostenía que había adquirido el inmueble a través de un contrato privado.

³⁵¹ “Artículo 907.- Duración de la buena fe

La buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que posee legítimamente o, en todo caso, hasta que sea citado en juicio, si la demanda resulta fundada” (el subrayado es agregado).

³⁵² VARGAS, Luis Diego. *Transcripción ubicada en el numeral II.1.1 del Anexo II de la presente tesis*. Entrevista realizada el 9 de febrero de 2020, al profesor Martín Mejorada.

³⁵³ Esta casación la hemos desarrollado en el numeral 24 del Anexo I de la presente investigación.

En este caso es innegable que la existencia de una estación de grifo sobre el predio materia de compra y que no ha sido construida por el titular registral, genera dudas sobre la legitimidad del título del otorgante. La presencia de esta construcción connota una posesión notoria. Sin embargo, esta ocupación visible no deriva únicamente de un caso contundente como este, sino que también se aprecia cuando en el predio se encuentra un ocupante que alega tener un derecho sobre el bien distinto al del titular registral. Esta situación fáctica ya genera una duda razonable respecto de la legitimidad del título del otorgante.

Distinto es el caso, en el cual el adquirente inspecciona el predio y ningún ocupante da cuenta de su posesión. Por ejemplo, el caso en el que nadie abre la puerta de una casa cuya titularidad se encuentra inscrita a favor del otorgante. En estos casos no existe una posesión notoria y no se le puede exigir al adquirente una investigación pericial y costosa sobre la ocupación del bien. En este tipo de situaciones el adquirente nunca pierde su buena fe. Supuestos como éste deben ser analizados por los Jueces, en cada caso en concreto, tomando en cuenta los matices que se pueden encontrar en una situación particular.

El Juez, en el marco de un proceso judicial, es el encargado de verificar el cumplimiento del requisito de la buena fe, así como llenar de contenido al principio de buena fe. En palabras del profesor Gonzales Barrón, el referido principio tiene un contenido estándar que el Juez debe ir construyendo. Es un concepto válvula del ordenamiento. Los Tribunales de justicia son los encargados de dilucidar su contenido, de acuerdo a los cánones del prudente arbitrio y atendiendo a las circunstancias de cada caso en concreto. Es un concepto de moralidad social que nos permite salir de los estrechos moldes dogmáticos³⁵⁴.

³⁵⁴ Cf. GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, pp. 118-119.

En esta línea, el profesor Gordillo Cañas enseña:

“[...] Es muy claro que el escueto y solo dato de la previa inscripción no puede eximir de indagaciones imperiosamente reclamadas por la evidencia de los hechos contradictorios con lo que se halla inscrito; pero cuando los hechos consisten en meros indicios y, sobre todo, si éstos no son de entidad suficiente como para provocar una consistente sospecha, ¿no debe reconocerse al Registro su condición de firme soporte de la confianza razonable y prudente? He aquí cómo la apreciación de la diligencia del tercero -como, más genéricamente, la de buena fe- consiste en una tarea cuya solución ha de confiarse al prudente juicio del aplicador del Derecho”³⁵⁵ (el subrayado es agregado).

Como podemos observar, los alcances de la diligencia deben ser analizados por el Juez, quien verificando cada situación en concreto, tiene la labor de determinar, si los terceros actuaron de manera diligente y prudente. Es decir, si actuaron de buena fe y merecen la protección del sistema. Así, los Tribunales llenan de contenido a la buena fe exigiendo la verificación posesoria e incluso la inspección de algunas otras fuentes extraregistrales, si el caso en concreto lo amerita. Sobre este último punto, el profesor Gonzales Barrón indica:

“[...] En muchos ejemplos puede darse esta situación. Aquí algunos: las adquisiciones de un tercero a “río revuelto”, esto es, a un precio notoriamente inferior al de mercado sin ninguna explicación, o las que se realizan en base de un título inscrito hace muchos años con notorios cambios en la realidad física del predio, o las que se consuman en

³⁵⁵ GORDILLO CAÑAS, Antonio. Óp. cit, p. 613.

contra de una posesión notoria, o las que se realizan pese a existir un debate o controversia evidente por usurpaciones o invasiones antiguas, o las que se celebran sin que coincida el registro con la realidad jurídica del predio, o las que se hacen con información contraria a la vista de otros documentos o registros estatales o administrativos que por las circunstancias del caso debían tomarse en cuenta, etc. La fe pública debe considerarse un mecanismo excepcional por cuanto deroga la realidad jurídica e impone una ficción: siendo así, solo puede llegarse a este extremo cuando el beneficiado con la protección ha actuado en forma diligente”³⁵⁶ (el subrayado es agregado).

Compartimos la posición de los profesores previamente citados, el Juez debe determinar los alcances de la diligencia en cada caso en concreto. Para ello, también, debe tomar en cuenta la realidad social y cultural de nuestro país. Este análisis debe realizarse en un marco de razonabilidad, sin llegar a exigir una diligencia pericial. Puede haber casos donde sea razonable una diligencia que abarque, la inspección de un ente administrativo, como por ejemplo la inspección de la información tributaria municipal del bien, que por lo demás es un documento requerido por los Notarios, para la firma de una escritura pública de transferencia de dominio.

En suma, somos de la opinión que la buena fe debe entenderse en términos de diligencia. Así, es exigible la verificación de la realidad extraregstral, a través de diversos actos mínimos de diligencia que deben ser analizados por el Juez, en cada caso en concreto. Uno de estos actos mínimos de diligencia es la verificación posesoria del bien. No obstante, debe quedar claro que no toda ocupación enerva la buena fe de los terceros. Únicamente, una posesión

³⁵⁶ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, pp. 116-117.

con calidad de dueño y notoria puede quitar buena fe a los adquirentes. Un usurpador, un ocupante precario o un poseedor ilegítimo no poseen con dichas características, con lo cual no pueden afectar la buena fe. Este análisis debe realizarse en el marco de un proceso judicial, en el cual debe aplicarse la presunción de buena fe que explicaremos a continuación.

3.2.3. La aplicación de la presunción relativa de buena fe.-

En el segundo párrafo del artículo 2014° del Código Civil se regula una presunción relativa, según la cual la buena fe del tercero se presume, mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro, la cual proviene de la realidad extraregstral. Si alguien alega que el adquirente tiene mala fe, por conocer la ilegitimidad del título del otorgante de una fuente extraregstral derivada de una falta de diligencia, deberá probar dicho conocimiento y falta diligencia, en el marco de un proceso judicial. Si este escenario no se produce, la buena fe del adquirente se mantiene incólume en la operación inmobiliaria.

Somos de la opinión que esta presunción relativa tiene implicancias en la aplicación de la exigencia de verificar la realidad extraregstral. En el marco de esta regulación probatoria, el adquirente no tiene la obligación de probar su buena fe. Tampoco le es exigible acreditar que realizó actos de diligencia mínimos, en la operación inmobiliaria. En otros términos, tiene el deber de realizar las conductas propias de una buena fe diligencia, pero no tiene la obligación de acreditar dichos actos. Su buena fe siempre se presume. El único escenario en el que se enervará la buena fe, es si se prueba la mala fe del adquirente.

En la práctica, quien alegue en contra de la buena fe del tercero, deberá acreditar determinado hechos, los cuales dependerán de cada caso en concreto. Por ejemplo, deberá

probar que ocupa el bien en calidad de dueño y que se encontraba en posesión del mismo a lo largo de la operación inmobiliaria, a través de la cual el tercero adquirió el inmueble del titular registral. Es decir, quien alegue en contra de la buena fe, es quien tiene la carga probatoria y deberá acreditar que el tercero realizó una adquisición injustificada, según los cánones de la buena fe diligencia.

Sobre el particular, el profesor Gonzales Barrón indica:

“La perspectiva teórica de la buena fe-diligencia se combina con una de carácter práctico indudable: la exigencia de probar que el tercero conoce efectivamente la realidad, haría superflua la cláusula de buena fe, pues la convierte en una prueba diabólica. Por ello, bastará acreditar que el tercero realizó una adquisición injustificada, indefendible, absurda e irracional según los cánones de diligencia, sin necesidad de la prueba imposible del dolo. En este punto, téngase en cuenta que los sistemas jurídicos normalmente igualan las consecuencias del dolo y la culpa grave, como un mecanismo de encontrar justicia a través de un rigor probatorio racional, y no imposible. Si la protección del tercero significa validar una mera apariencia, una ficción, entonces ello debe ser excepcional, por lo que se impone la exigencia de una especial diligencia del que pretende acogerse en su seno. En consecuencia, se pierde la buena fe por sospechas más o menos serias, duda razonable o discordancia entra la realidad material y la registral. Todo ello implica desacatar los deberes mínimos e imprescindibles de diligencia, antes de tomar una decisión jurídica trascendental en orden al cuidado de sus propios intereses. Distinto sería el caso si se tratase de meras sospechas o

fabulaciones que no destruyen la buena fe, en cuyo caso se mantiene la presunción³⁵⁷

(el subrayado es agregado).

Nótese que con la presunción de buena fe, los terceros se encuentran en una situación probatoria privilegiada. No tienen la obligación de probar su buena fe, ni siquiera tienen la obligación de alegarla. La carga probatoria se encuentra en cabeza de quien alegue en contra de la buena fe. Así, esta persona deberá acreditar que el tercero realizó una adquisición injustificada, indefendible e irracional, según los cánones de la buena fe diligencia. Sostener que tiene que probar el desconocimiento sería un despropósito que linda con la prueba diabólica. En caso no se acredite la adquisición injustificada, indefendible e irracional, la buena fe del adquirente se mantiene incólume.

Esta situación probatoria permite apreciar el equilibrio de la regulación del sistema. Nuestro ordenamiento ha elegido privilegiar al tercero y sacrificar al verdadero propietario. Ante este escenario trágico se le exige al tercero un actuar diligente y prudente en la operación inmobiliaria, pero como contrapeso se le otorga una presunción a su favor. No tiene que acreditar dicho actuar diligente, por el contrario, quien alegue su mala fe debe probarla. Estamos completamente de acuerdo con este escenario equitativo y finalizamos indicando - tal como lo hizo el legislador en la Exposición de Motivos del artículo 2014° - que se debe buscar un equilibrio entre la “seguridad tráfico” y la “seguridad del derecho”. La interpretación planteada en esta tesis, busca esta moderación necesaria para nuestro sistema y nuestra realidad social.

³⁵⁷ GONZALES BARRÓN, Gunther. *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Óp. cit, pp. 117-118.

CONCLUSIONES

1. En los artículos 1135°, 2014° y 2022° del Código Civil son normas que forman parte del sistema de transferencia inmobiliario. El principio de buena fe es un requisito esencial para la configuración del supuesto de hecho de dichas normas. Únicamente con la presencia de la buena fe en el accionar de los adquirentes, son aplicables las disposiciones legales previamente referidas.

2. En el artículo 1135° del Código Civil, se regula la concurrencia de acreedores respecto de un bien inmueble. En este caso, el sistema privilegia a quién inscribió de buena fe su derecho en el Registro. En defecto de inscripción, se protege al acreedor que de buena fe obtuvo un documento de fecha cierta más antiguo. Finalmente, en caso no hubiere documento público, se prefiere a quién de buena fe obtuvo un documento simple más antiguo. La buena fe es un requisito transversal a todo el orden de prelación y es un requisito esencial para privilegiar a cualquier acreedor.

3. En el artículo 2014° del Código Civil se encuentra contenido el principio de fe pública registral. En estricto, se regula la aplicación de este principio en el supuesto de hecho en el que necesariamente existe la presencia de un tercero registral en el sentido estricto del término. La norma ordena que este tercero mantenga su derecho a pesar de haber adquirido de un *non domino*, siempre y cuando cumpla con los siguientes requisitos: (i) su adquisición tiene que ser a título oneroso, (ii) debe contratar con el titular registral y tiene la obligación de corroborar que cualquier causal de anulación, rescisión, cancelación o resolución del título del otorgante no conste en la información registral, (iii) debe haber actuado de buena fe y (iv) debe inscribir su adquisición.

4. En el primer párrafo del artículo 2022° del Código Civil se regula el supuesto de conflicto entre dos derechos reales compatibles de acceder al registro. Este es el caso, por ejemplo, del derecho de propiedad versus el derecho de usufructo. Ante este tipo de situaciones, se debe privilegiar a quién de buena fe inscribió primero su titularidad. La presencia del principio de buena fe es indispensable en el accionar del adquirente, a pesar que el artículo 2022° no lo exija de manera expresa.
5. En los tres casos antes referidos se regulan adquisiciones *a non domino*. El sistema protege adquisiciones a pesar de provenir de sujetos que no tienen el derecho, siempre y cuando los adquirentes hayan actuado confiando en el Registro y de buena fe. Es decir, se protege a los sujetos que contratan con un *non domino*, pero no sabían, ni podían conocer la ilegitimidad del título de su transferente, a pesar de realizar actos de diligencia mínimos. El ordenamiento jurídico premia esta actuación honesta ceñida a los cánones de la buena fe.
6. Los casos de la doble venta inmobiliaria y la prescripción contra tábulas nos permiten apreciar la importancia de la buena fe en nuestro sistema de transferencia, así como la necesidad de tener un entendimiento uniforme sobre este principio. En ambos casos, la aplicación del principio de buena fe tiene un rol muy importante para proponer una respuesta legal ante estos casos de alto grado de complejidad.
7. En nuestro estudio de la jurisprudencia peruana hemos identificado que existen dos posturas interpretativas sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. En la primera, se entiende a dicho principio en términos netamente registrales. Es decir,

se exige únicamente la verificación de la información registral para actuar con el referido código de conducta. En cambio, en la segunda postura interpretativa se requiere la verificación de la información registral y la realidad extraregistral para actuar de buena fe en una operación inmobiliaria. En estricto, hemos ubicado los siguientes criterios de aplicación del referido principio:

- a) La buena fe del adquirente se presume mientras no se pruebe su conocimiento de la inexactitud del Registro. De esta forma, no se le puede exigir la verificación de la situación posesoria del inmueble, ni el título con el cual se ocupa dicho bien. El adquirente únicamente debe verificar la información registral para efectos de tener buena fe en una operación inmobiliaria.
- b) El adquirente debe verificar la situación posesoria del predio materia de adquisición para tener buena fe en su adquisición. Es decir, además de inspeccionar la información publicitada por el Registro, debe ir a ver el predio y preguntar por quién se encuentra en posesión del inmueble. Realizada esta inspección, debe confirmar, si el ocupante del predio coincide con el titular registral.
- c) El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva únicamente, si verifica el título posesorio con el cual se ocupa el inmueble. En otras palabras, se encuentra obligado verificar *in situ* dicho bien y consultar por el título posesorio del ocupante del predio, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.

d) Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume el conocimiento de cualquier acto de disposición que se haya realizado con anterioridad a la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco. Por lo tanto, el adquirente que tenga alguna relación filial con el disponente, no tendrá buena fe en su adquisición, si este último transfirió el dominio del inmueble previamente a favor de otra persona. Es decir, se presume que el adquirente tiene conocimiento de la transferencia previa, por su relación filial con el transferente. En estos casos el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho³⁵⁸.

8. De acuerdo a nuestra investigación, hasta el año dos mil nueve era notoria la prevalencia de la interpretación registral de la buena fe en la jurisprudencia peruana. A partir de dicha fecha, los magistrados comenzaron a cambiar de criterio a una concepción extraregstral del referido principio, la cual es la mayoritaria en la actualidad. Este cambio se produjo en un contexto social de fraude inmobiliario, ante el cual se emitieron diversas normas como la Ley N° 30313 y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2016-JUS, así como el Decreto Legislativo N° 1373 (Ley de Extinción de Dominio) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2019-JUS. Estas normas al igual que la interpretación extraregstral de la buena fe contribuyeron en la lucha contra el fraude inmobiliario.

³⁵⁸ Debemos precisar que en la presente tesis nos centramos en el análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin embargo, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos por las Salas Civiles de la Corte Superior de Justicia. Dichos criterios son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

9. La interpretación extraregstral de la buena fe genera dos consecuencias centrales en nuestro sistema. La primera consecuencia es que dificulta la utilización ilegal del principio de fe pública registral para la realización de fraudes inmobiliarios. Si el predio es ocupado por el legítimo propietario, ningún falsario podrá alegar buena fe en la operación inmobiliaria, porque bajo la lógica de interpretación extraregstral se debe verificar la posesión del bien. Con este acto de diligencia, los falsarios no pueden alegar buena fe, si el inmueble es ocupado por el legítimo dueño. Sin perjuicio de ello, estas exigencias de diligencia extraregstral producen la segunda consecuencia que es la generación de costos de transacción en las operaciones inmobiliarias.
10. En la doctrina existen posiciones a favor y en contra de la interpretación extraregstral de la buena fe. De acuerdo a la primera postura, la buena fe debe ser entendida en términos de diligencia, prudencia y honestidad. El tercero debe encontrarse plenamente convencido de la legitimidad del título del otorgante, para lo cual, debe realizar actos de diligencia mínimos. Tiene la obligación de verificar la información registral y extraregstral, como la inspección posesoria del bien. En cambio, en la segunda postura, se entiende a la buena fe en términos de desconocimiento psicológico. El tercero únicamente debe verificar la información registral para tener buena fe y debe desconocer la ilegitimidad del título del otorgante, sin necesidad de realizar actos de diligencia, con dichos fines.
11. Nosotros nos encontramos plenamente de acuerdo con la posición extraregstral de la buena fe, siempre y cuando, los deberes de diligencia mínimos se encuentren dentro de un marco de razonabilidad, el cual debe ser analizado por el Juez, en cada caso en

concreto. Una lectura del principio de fe pública registral, aplicando los métodos de la interpretación jurídica, nos permite sostener que la buena fe en nuestro sistema debe entenderse en términos amplios. El tercero tiene la obligación de actuar de manera diligente para efectos de tener buena fe, en una operación inmobiliaria. Únicamente una actuación en estos términos es merecedora de la protección de nuestro ordenamiento jurídico.

12. De acuerdo a nuestra lectura interpretativa, la buena fe diligencia abarca la inspección de la realidad extraregstral, como la verificación posesoria del inmueble. Esta exigencia es razonable en un escenario social como el peruano, en el cual la posesión es un elemento esencial para los denominados “derechos expectaticios”, y es un mecanismo útil para proteger las titularidades del considerable número de propietarios que en nuestro país, no cuentan con un derecho inscrito en el Registro. Sin embargo, no toda posesión enerva la buena fe de los terceros. Únicamente, una posesión en calidad de dueño y notoria puede afectar la buena fe, en los términos explicados en la presente tesis.

13. El Juez es el encargado de analizar la buena fe de los terceros en cada caso en concreto. La Corte Suprema llenó de contenido al referido principio en las sentencias casatorias analizadas en la presente tesis. Los Tribunales son los responsables de fijar los alcances concretos de la buena fe, de acuerdo a la realidad social de nuestro país y a la particularidad de cada caso en concreto. Asimismo, tienen la obligación de respetar los parámetros legales para dicho análisis, como es la presunción de buena fe regulada en el artículo 2014° del Código Civil. Los Jueces deben corroborar que quien alegue en

contra de la buena fe del tercero, acredite de manera fehaciente, la mala fe del adquirente. Caso contrario, debe resolver la controversia, señalando que la buena fe del tercero se mantiene incólume.



ANEXO 1: Análisis de las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República.-

En este Anexo realizamos un análisis de sentencias casatorias emitidas por la Corte Suprema de la República, las cuales se encuentran relacionadas a la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Para este análisis, hemos revisado un total de setecientos diecisiete casaciones que resuelven conflictos inmobiliarios. De las sentencias revisadas, hemos seleccionado treinta y dos, en razón de su importancia para el cumplimiento de los objetivos de la presente investigación.

Respecto de cada una de las sentencias escogidas hemos elaborado cuadros de resumen, en los cuales se indican los datos centrales de las resoluciones. Por cada casación, detallamos el número de expediente, la parte demandante, la parte demandada, la materia del proceso, el problema central para efectos de esta investigación, la opinión de la Corte Suprema sobre dicha problemática, el resultado del proceso y un breve desarrollo sobre los aspectos relacionados a los criterios de aplicación de la buena fe del sistema de transferencia de bienes inmuebles.

Debemos preciar que hemos analizado únicamente los aspectos importantes para esta tesis, es decir, los criterios interpretativos de la Corte Suprema sobre la buena fe del sistema de transferencia inmobiliario. Sin perjuicio de ello, debemos indicar también que en las sentencias casatorias estudiadas hemos ubicado temas que se alejan del objetivo central de esta investigación, como por ejemplo la nulidad e ineficacia del acto jurídico. No hacemos referencia, ni realizamos un análisis respecto de ninguno de estos temas, porque se alejan de los objetivos planteados para esta investigación.

A continuación, presentamos el análisis de cada una de las sentencias seleccionadas³⁵⁹.

1. Casación N° 2125-1999 Lambayeque.-

Casación:	2125-1999 Lambayeque
Demandante:	Miguel Estela Campos
Demandado:	Banco Wiese y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico
Problema central:	El demandante adquirió la propiedad del inmueble materia de litigio, a través de la escritura pública de compraventa del 1 de setiembre de 1990, la cual no se inscribió en el Registro. De este modo, el 15 de mayo de 1997 el titular registral del inmueble dio en garantía hipotecaria dicho bien a favor del Banco Wiese. El acto jurídico a través del cual se pactó la garantía hipotecaria es materia de nulidad en este proceso.
Corte Suprema:	Hubo negligencia por parte del Banco Wiese, porque cuando hizo inspecciones en el inmueble hipotecado debió de dar cuenta que el mismo se encontraba en posesión del demandante y no del titular registral que hipotecó dicho bien. De esta forma, al no verificar la posesión

³⁵⁹ En lo sucesivo, cada vez que se haga mención al “inmueble”, nos estamos refiriendo al bien o bienes materia de cada proceso. El objetivo del presente análisis jurisprudencial es ubicar y desarrollar los criterios interpretativos sobre la buena fe. De esto modo, utilizamos el término inmueble para identificar a los bienes materia de los procesos, con la finalidad de tener una redacción clara y simple. Centramos nuestra atención únicamente en el análisis de los criterios interpretativos de la Corte Suprema sobre el principio antes referido.

Asimismo, debemos precisar que todas las menciones de los artículos 949°, 950°, 1135°, 2014° y 2022° que se realicen en lo sucesivo, son referidas a dichas normas del Código Civil.

	del demandante, el Banco Wiese no tuvo buena fe en la operación de adquisición.
Resultado:	Fundada la demanda

En este caso, la Corte Suprema considera que el Banco Wiese pudo verificar que el inmueble materia del proceso se encontraba en posesión del demandante y no del titular registral que dio en garantía dicho bien. En estricto, los magistrados determinaron que el Banco Wiese realizó una inspección al predio, en la cual debió dar cuenta de la ocupación del demandante. Nótese que la Corte Suprema no adopta un criterio netamente registral de la buena fe. Por el contrario, considera que la información extraregistral es relevante para analizar el principio antes referido, en el marco de una operación inmobiliaria.

2. Casación N° 2632-99 Callao.-

Casación:	2632-99 Callao
Demandante:	Aníbal Javier Ancalle Ruíz en representación de Norma Alicia Espinar Cáceres.
Demandado:	Andrea Zoila Montora viuda de Torres
Materia:	Mejor derecho de propiedad

Problema central:	<p>Este es un caso de doble venta inmobiliaria. David Alejandro Segástegui Torres vende el inmueble materia del proceso a la demandada a través de un contrato del año 1974. Posteriormente, vuelve a transferir dicho bien a favor de la demandante (no se indica fecha exacta). Esta última inscribió su adquisición en el Registro.</p>
Corte Suprema:	<p>En un caso de doble venta inmobiliaria, la norma aplicable es el artículo 1135°. En aplicación de esta disposición legal, la legítima propietaria del inmueble es la demandante, porque inscribió su derecho en el Registro, a diferencia de la demandada.</p> <p>Asimismo, la buena fe de la demandante se debe presumir, porque adquirió la propiedad del inmueble confiando en la información registral. Por lo tanto, su derecho de propiedad debe prevalecer frente a la titularidad de la demandada.</p>
Resultado:	<p>Fundada la demanda</p>

El aspecto relevante de la presente sentencia casatoria es el análisis que realiza la Corte Suprema respecto de la buena fe de la demandante. De acuerdo a los magistrados, esta última tuvo buena fe en su adquisición, porque contrató confiando en la información registral. Es decir, pactó con quién en el Registro aparecía con facultades para transferir la propiedad del inmueble. De este modo, en aplicación del artículo 1135°, su derecho tiene prevalencia, porque inscribió con anterioridad su adquisición.

Como podemos apreciar, en este caso, la Corte Suprema entiende a los alcances de la buena fe en términos netamente registrales, sin requerir la verificación de la información extraregstral. En otros términos, los magistrados no exigen la inspección de la realidad existente fuera del Registro, como por ejemplo la verificación *in situ* del inmueble para corroborar si el titular registral coincide con el ocupante del predio.

3. Casación N° 3643-2000 Cañete.-

Casación:	3643-2000 Cañete
Demandante:	Vicente Cortéz Guzmán
Demandado:	Feliza Noheglia Rivadeyra Yactaco
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	En el presente caso el demandante y la demandada tienen títulos de propiedad contrapuestos sobre el mismo inmueble. El demandante tiene una sentencia que lo declara propietario del predio por prescripción adquisitiva del 6 de abril de 1981, la cual no fue inscrita en el Registro. Por su lado, la demandada cuenta con una escritura pública de compraventa de fecha 9 de noviembre de 1983, la cual si fue inscrita en el Registro.
Corte Suprema:	Se debe presumir la buena de fe de la demandada, quién además de ser la actual titular registral, adquirió de quien en el Registro aparecía como propietario. Por lo tanto, su derecho de propiedad debe prevalecer frente a la titularidad del demandante.

Resultado:	Infundada la demanda
-------------------	----------------------

El aspecto relevante de la presente sentencia casatoria es el análisis que realiza la Corte Suprema respecto de la buena fe de la demandada. Sobre el particular, la Sala Suprema considera que esta última tiene buena fe, porque adquirió confiando en la información registral, de quién en el Registro aparecía como dueño. Es decir, en aplicación del principio de fe pública registral debe prevalecer su titularidad.

Nótese que en este caso la Corte Suprema analiza la buena fe en términos únicamente registrales. Los magistrados no exigen la verificación extraregistral para actuar con el referido código de conducta. Por el contrario, entienden que la demandada tuvo buena fe en la operación adquisitiva, a pesar de que en la realidad el demandante se había convertido en dueño del inmueble por usucapión, antes de la adquisición de la demandada.

4. Casación N° 2128-2001 Ica.-

Casación:	2128-2001 Ica
Demandante:	Luis Gustavo Carlos Carrasco
Demandado:	Sociedad Conyugal conformada por Hernán Parra Añaguari y Alejandrina Bravo Muñante (en adelante, “la Sociedad Conyugal”) y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico y otro

<p>Problema central:</p>	<p>Este es un caso de doble venta inmobiliaria. Florentino Bellido Mamani e Irma Mirtha Coaquira transfirieron el inmueble materia del proceso al demandante a través de un contrato de compraventa del 9 de setiembre de 1996. Posteriormente, vuelven a vender el mismo bien a la Sociedad Conyugal demandada, mediante la escritura pública del 9 de abril de 1999, la cual se inscribió en el Registro. El contrato de esta segunda transferencia es materia de nulidad en este proceso.</p> <p>Cabe resaltar que la Sociedad Conyugal presentó una reconvencción en el marco de este juicio, solicitando que se le declare con mejor derecho de propiedad. Argumenta que es la legítima propietaria por haber inscrito su adquisición en el Registro.</p>
<p>Corte Suprema:</p>	<p>La buena fe es un requisito crucial para la aplicación de los artículos 1135° y 2014° del Código Civil. Asimismo, este código de conducta se presume. Quien alega la ausencia de buena fe debe acreditarla en el marco del proceso judicial.</p> <p>En este caso en concreto no se acreditó incontrastablemente, la presencia de mala fe en la adquisición de la Sociedad Conyugal demandada. Las instancias previas no analizaron de manera minuciosa el requisito de la buena fe, por lo tanto se ordena al Juzgado que emita una nueva sentencia.</p>
<p>Resultado:</p>	<p>Se ordenó al Juzgado la emisión de una nueva sentencia.</p>

Este caso es ilustrativo para la presente tesis, especialmente en su análisis sobre la importancia de la buena fe en la aplicación de los artículos 1135° y 2014°. Los jueces de instancia no realizaron un análisis riguroso sobre este principio. En concreto, la Sala Civil concluyó que la Sociedad Conyugal tenía mala fe, en base a una supuesta declaración asimilada de sus miembros. Sin embargo, esta circunstancia no es suficiente para enervar la buena fe de un adquirente, según la opinión de la Corte Suprema.

En efecto, los magistrados opinan que la mala fe debe ser incontrastable. Únicamente acreditando de manera indubitable la carencia de buena fe, no serán aplicables los artículos 1135° y 2014°. Asimismo, los magistrados señalan que la presencia de este principio en una operación inmobiliaria se presume, por lo tanto quien alegue la ausencia de buena fe, debe acreditarla. En la medida que este análisis no fue realizado por los jueces de instancia, la Corte Suprema les ordena que emitan un nuevo pronunciamiento.

5. Casación N° 2348-2002 Cusco.-

Casación:	2348-2002 Cusco ³⁶⁰
Demandante:	Roso Manrique Velasco
Demandado:	Eva Graciela Cáceres de Umeres y otros
Materia:	Mejor derecho de propiedad y otros

³⁶⁰ Debemos advertir que la presente sentencia casatoria no explica claramente los hechos del caso. Elaboramos este cuadro informativo únicamente en función a la información que brinda esta resolución.

<p>Problema central:</p>	<p>Mediante contrato del 15 de setiembre de 1989, Remigio Raurau y su cónyuge Dionicia Olivera de Raurau vendieron el inmueble materia del proceso, a favor de Hilario Raurau Olivera y su esposa Victoria Perpetua Mejía Esperanza. Esta transferencia se inscribió en el Registro el 6 de octubre de 1989. Posteriormente, Hilario Rau Rau Olivera y su cónyuge transfirieron la propiedad del inmueble a favor de la demandada Eva Graciela Cáceres de Umeres, mediante contrato de compraventa del 8 de noviembre de 1999. No se indica, si esta transferencia se inscribió en el Registro.</p> <p>Por su lado, de acuerdo a la sentencia, el demandante Roso Manrique Velasco tiene un título de propiedad sobre el mismo inmueble, inscrito en el Registro el 15 de agosto de 1991³⁶¹.</p>
<p>Corte Suprema:</p>	<p>La demandada Eva Graciela Cáceres de Umeres adquirió el inmueble de quiénes en el Registro aparecían como propietarios (Hilario Raurau Olivera y su cónyuge). Por lo tanto, su adquisición debe quedar protegida por el sistema, en aplicación del principio de fe pública registral.</p>
<p>Resultado:</p>	<p>Infundada la demanda</p>

³⁶¹ En la sentencia no se indica de qué fecha es el contrato adquisitivo del señor Roso Manrique Velasco, tampoco quién es su transferente. Asimismo, no se explica cómo es posible que el año 1991 el titular registral sea el señor Roso Manrique y que a su vez se afirme que en el año 1999, la señora Eva Graciela Cáceres adquirió de de los señores Hilario Rau Rau y Victoria Mejía, quienes según la información de la sentencia también eran titulares registrales.

El aspecto relevante de esta sentencia es el análisis de la buena fe, en función del pago de impuestos prediales del demandante. Al respecto, la Sala Civil, considera que la demandada Eva Graciela Cáceres debió verificar en la municipalidad quién se encontraba pagando los impuestos prediales. Al no haber tenido dicha diligencia, la Sala Civil considera que la demandada no tuvo buena fe en su adquisición. Si se hubiera apersonado a verificar el pago de impuestos en la municipalidad, habría podido dar cuenta que el demandante se encontraba pagando los mismos y era el ocupante del inmueble materia del proceso.

Por el contrario, la Corte Suprema entiende que la buena fe debe analizarse únicamente en función de la información registral. Es decir, los magistrados consideran que no se debe extender el análisis de la buena fe a la información extrarregistral como es el caso de la información tributaria que brindan los municipios. En este caso, la Corte Suprema entiende a la buena fe en términos netamente registrales. De este modo, resuelve en forma contraria a la sala de segunda instancia.

6. Casación N° 728-2006 Lima.-

Casación:	728-2006 Lima
Demandante:	Aurora Mori Bazán
Demandado:	Carmen Trinidad Terán Vargas
Materia:	Reivindicación

<p>Problema central:</p>	<p>En esta sentencia se indica que la demandante tiene titularidad inscrita sobre el inmueble materia del proceso y la demandada tiene un documento de fecha cierta respecto del mismo bien. Sin embargo, no se da mayor detalle sobre dichas titularidades.</p> <p>La demandante interpone una demanda de reivindicación alegando su titularidad inscrita. Por su parte, la demandada plantea una reconvencción pretendiendo que se le declare con mejor derecho de propiedad, argumentando que su adquisición es anterior y que la demandante no tuvo buena fe en sus adquisición.</p>
<p>Corte Suprema:</p>	<p>La buena fe en una operación inmobiliaria se presume. Sin embargo, esta presunción es relativa, porque cabe prueba en contrario. En el caso, existe un medio probatorio importante para determinar la presencia de buena fe en la adquisición de la demandante, el cual no ha sido debidamente actuado en las instancias inferiores. De esta forma, se ordena a la Sala Civil que emita una nueva sentencia valorando el referido medio probatorio.</p>
<p>Resultado:</p>	<p>Se ordena a la Sala Civil a la emisión de una nueva sentencia.</p>

La importancia de esta sentencia para la presente tesis reside en el entendimiento de la Corte Suprema sobre la presunción relativa de la buena fe. Al respecto, los magistrados consideran que la buena fe se presume, sin embargo cabe la posibilidad de probar en contra de la misma. De este modo, los magistrados consideran que en este caso en concreto, no se actuó un medio probatorio importante para determinar si existe o no buena fe. Por ello, se declara

fundado el recurso de casación y se ordena a la Sala Civil, la emisión de una nueva sentencia de segunda instancia.

7. Casación N° 865-2007 Cajamarca.-

Casación:	865-2007 Cajamarca
Demandante:	Hosler Humberto Vera Fernández
Demandado:	Eustaquia Cerna Hernández y otro
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	<p>En el presente caso existen dos títulos de propiedad respecto de un mismo inmueble. El título del demandante es una escritura pública de fecha 29 de abril del 2002, la cual fue inscrita en el Registro el 25 de octubre del mismo año.</p> <p>Por su lado, la demandada Eustaquia Cerna Hernández obtuvo una sentencia de prescripción adquisitiva de fecha 15 de diciembre del 2003. Esta resolución la declara como propietaria del inmueble. Debemos precisar que ni la sentencia, ni la anotación de la demanda del proceso de prescripción fueron inscritas en el Registro.</p>
Corte Suprema:	En este caso aplica el artículo 2014°. El demandante adquirió la propiedad del inmueble confiando en la información registral. Contrató con quien en el Registro aparecía con facultades para otorgar el derecho. De este

	modo, el demandante actuó de buena fe, toda vez que ni la demanda ni la sentencia de prescripción adquisitiva que favorece a la demandada Eustaquia Cerna Hernández, se inscribieron en el Registro.
Resultado:	Fundada la demanda

En este caso la Corte Suprema considera que el demandante tiene mejor derecho de propiedad, porque adquirió el dominio del inmueble del titular registral. Confió en la información publicitada por el Registro. Asimismo, no tenía forma de enterarse del proceso de prescripción adquisitiva iniciado por la demandada Eustaquia Cerna Hernández, porque no se anotó la demanda, ni la sentencia en la partida registral del inmueble.

Como se puede apreciar, en este caso, la Corte Suprema no requiere la verificación de la realidad extraregistral como la verificación *in situ* del inmueble para efectos de tener buena fe en una operación inmobiliaria. Por el contrario, los magistrados entienden a la buena fe, en términos únicamente registrales. No se le exige al adquirente la verificación de la realidad existente fuera del Registro para actuar con el código de conducta previamente referido.

8. Casación N° 310-2008 Lima.-

Casación:	310-2008 Lima
Demandante:	Luis Casalino Corrales

Demandado:	Banco Santander Central Hispano (hoy Banco de Crédito del Perú) y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico
Problema central:	Este es un caso de doble venta inmobiliaria respecto del inmueble materia del proceso. El título del Banco demandado es una escritura pública de compraventa del 18 de setiembre de 1997, la cual se inscribió en el Registro. Este acto jurídico es materia de nulidad en este proceso. Por su parte, el título del demandante es una escritura pública del 17 de agosto de 1987.
Corte Suprema:	El análisis de la buena fe es indispensable para la solución del presente caso. En concreto, el Banco demandado no actuó con dicho código de conducta en su adquisición, porque en los títulos archivados del inmueble constaba información sobre un proceso judicial que enervaría la buena fe del Banco. Asimismo, en dicho proceso consta una declaración testimonial del tasador del inmueble, quién declaró que el demandante se encontraba en posesión del bien, cuando fue a realizar su diligencia para efectos de una tasación.
Resultado:	Fundada la demanda

La importancia de esta sentencia para la presente tesis reside en el entendimiento de la presunción relativa de buena fe. De conformidad al segundo párrafo del artículo 2014°, la presencia de este principio se presume en toda operación inmobiliaria, salvo prueba en contrario. En el caso de este proceso se valoró un medio probatorio testimonial que permite

acreditar la mala fe del Banco demandado. Asimismo, en el Registro consta inscrita información respecto de un proceso judicial, cuyo conocimiento enervaría la buena fe del Banco antes referido. De este modo, este caso nos muestra una actividad probatoria en contra de la presunción relativa de buena fe.

9. Casación N° 750-2008 Cajamarca.-

Casación:	750-2008 Cajamarca
Demandante:	Manuel Abanto Abanto y otros
Demandado:	Municipalidad Provincial de Cajamarca (en adelante, “la Municipalidad”) y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico y otros
Problema central:	<p>En este caso existe un conflicto respecto del dominio del inmueble materia del proceso. La parte demandante sostiene que debe prevalecer su titularidad, toda vez tiene una sentencia de prescripción adquisitiva que los declara propietarios del referido bien, la cual es de fecha 24 de noviembre del 2000. Es decir, su derecho se constituyó y fue declarado con anterioridad a la adquisición de la Municipalidad demandada, quién además fue parte en el proceso de usucapión.</p> <p>Por su lado, el título de la Municipalidad es la escritura pública de donación del 9 de noviembre de 2001, otorgada por los codemandados</p>

	Mariana del Carmen Castro Jáuregui y Vidal Camacho Trujillo. Dichos codemandados eran los titulares registrales del inmueble al momento de la celebración del referido acto jurídico, el cual es materia de nulidad en este proceso.
Corte Suprema:	La Municipalidad no tuvo buena fe al adquirir el dominio del inmueble. Se apersonó al proceso de prescripción iniciado por los demandantes. Por lo tanto, tenía conocimiento del referido proceso judicial, así como la posibilidad de una declaración de dominio a favor de los demandantes.
Resultado:	Fundada la demanda

La Corte Suprema considera que una vez cumplidos todos los requisitos de la prescripción, el ocupante se convierte en propietario. Así, el titular registral pierde el dominio del inmueble. La sentencia únicamente declara el derecho de propiedad a favor del usucapiente, el cual se constituyó por la situación fáctica que permite cumplir los requisitos del artículo 950° del Código Civil. De esta forma, el contrato celebrado entre el titular registral y un tercero es ineficaz. El transferente no cuenta con el dominio del bien, el cual le corresponde al prescribiente. No puede transferir un derecho que no tiene.

Asimismo, los magistrados consideran que en el caso en concreto, la Municipalidad demandada no tuvo buena fe al momento de adquirir la propiedad del inmueble, porque tuvo conocimiento del proceso de prescripción adquisitiva iniciada por los demandantes. Dicha entidad edil se apersonó al referido proceso. Por lo tanto, no puede alegar que

desconocía la posibilidad de una declaración de dominio a favor de los demandantes. Es decir, la posible ilegitimidad del título de su transferente (titular registral)³⁶².

10. Casación N° 2185-2008 Lima.-

Casación:	2185-2008 Lima
Demandante:	Servicio de Parques de Lima
Demandado:	Héctor Cipriano Pinzas Tello
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	El demandante adquirió el dominio del inmueble materia de este proceso mediante la escritura pública del 13 de julio de 1999, la cual se inscribió en el Registro el 22 de setiembre de 1999. Por su lado, el demandado cuenta con una sentencia de prescripción adquisitiva que lo declara propietario del mismo inmueble. En partida registral consta una anotación preventiva inscrita el 31 de marzo del 2000 relacionada al referido proceso judicial.

³⁶² Debemos precisar que en el presente caso no debe analizarse la buena fe, toda vez que la Municipalidad adquirió a título gratuito. A través de un acto jurídico de donación. Tal como se desarrolla en la tesis, la aplicación del principio de fe pública registral aplica únicamente para los casos en los cuales se encuentra involucrada una adquisición a título oneroso. Sin perjuicio de ello, desarrollamos esta resolución en el presente anexo, porque nos permite apreciar la interpretación de la buena fe realizada por la Corte Suprema.

Corte Suprema:	<p>En aplicación del artículo 2022°, debe prevalecer el derecho del demandante, porque su adquisición se inscribió primero en el tiempo.</p> <p>Asimismo, se aplica el artículo 2014°, porque el demandante es un tercero registral que confió en el Registro y tuvo buena fe. No es exigible la verificación de la situación posesoria de inmueble para efectos de tener buena fe, en una operación inmobiliaria.</p>
Resultado:	<p>Fundada la demanda</p>

En el presente caso existe un conflicto entre dos títulos de propiedad respecto de un mismo inmueble. El título del demandante es la escritura pública del 13 de julio de 1999, la cual se inscribió en el Registro el 22 de setiembre del mismo año. Por su lado, el título de propiedad del demandado, es una sentencia que declara fundada una demanda de prescripción adquisitiva, cuya anotación preventiva accedió al Registro con posterioridad a la inscripción del dominio del demandado.

La Corte Suprema considera que en este caso, la norma aplicable es el artículo 2022°. Entiende que existen dos derechos inscritos, por lo tanto en virtud de dicha norma debe primar el derecho que se inscribió primero. De este modo, predomina el título del demandante, el cual accedió al Registro antes que la anotación preventiva del demandado. El sistema privilegia las titularidades que han sido publicitadas y a su vez han generado oponibilidad con anterioridad en el tiempo.

Asimismo, los magistrados opinan que el demandante adquirió en virtud al principio de fe pública registral. Su buena fe se presume y se debe proteger su derecho, porque contrató

confiando en la información publicitada por el Registro, donde no había rastro alguno de la prescripción del demandado. En este caso, la Corte Suprema no requiere la verificación de la realidad extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Es decir, no exige la verificación de la posesión *in situ* del inmueble.

11. Casación N° 2990-2009 Cusco.-

Casación:	2990-2009 Cusco
Demandante:	Cornelio Huillca Cruz
Demandado:	Rildo Simón Gil Coaquira
Materia:	Mejor derecho de propiedad y otros
Problema central:	El demandante adquirió el inmueble materia del proceso mediante escritura pública de compraventa del 2 de mayo de 2003, la cual fue inscrita en el Registro. Sin embargo, cuando el demandante adquirió la propiedad del inmueble, este se encontraba en posesión del demandado. No había coincidencia entre el titular registral y el ocupante del inmueble. Se discute si esta situación enerva la buena fe del demandante en la operación inmobiliaria.
Corte Suprema:	La sentencia emitida por la Sala Civil contiene una motivación insuficiente, por ello la declara nula y ordena a la Sala que emita una nueva sentencia.
Resultado:	La Corte Suprema declaró nula la sentencia de segunda instancia y ordenó a la Sala que se pronuncie nuevamente sobre la causa.

En este caso, la Sala Civil de instancia declaró infundada la demanda, porque consideró que el demandante debió indagar la situación posesoria del inmueble materia de adquisición. De esta forma, habría podido tomar conocimiento que dicho bien era ocupado por el demandado y no por su transferente. Así, el referido órgano colegiado sostiene que el demandante carece de buena fe, en la operación inmobiliaria. No siendo posible la aplicación del principio de fe pública registral a su favor.

La Corte Suprema, por su lado, considera que la sentencia de la Sala Civil contiene una motivación insuficiente. No se explican las razones por las cuáles la posesión de terceros impide la venta del bien. Asimismo, no se sustenta por qué la verificación registral es insuficiente para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Debido a estas razones, los magistrados declaran nula la sentencia de segunda instancia. Ordenan la emisión de un nuevo pronunciamiento, explicando las razones por la cuales la verificación posesoria, sería indispensable para efectos de tener buena fe, en la adquisición de un inmueble.

12. Casación N° 1168-2009 La Libertad.-

Casación:	1168-2009 La Libertad
Demandante:	Lorenzo Justiniano Mantilla Guzmán
Demandado:	Liliana Victoria la Torre Carranza
Materia:	Mejor derecho de propiedad y otro

Problema central:	<p>En el caso existen dos personas con diferentes títulos de propiedad respecto del inmueble materia del litigio. El título del demandante es la escritura pública del 19 de mayo de 2004, celebrada con Leoncio Humberto la Torre Carranza, la cual se inscribió en el Registro. Por su lado, la demandada tiene una minuta de compraventa con firmas legalizadas del 1 de agosto de 1994, celebrada con su padre Ramón la Torre Lara.</p>
Corte Suprema:	<p>El punto central de análisis es la buena fe, en la adquisición del demandante. Al respecto, los magistrados consideran que este último no tiene buena fe, porque en la partida registral del inmueble se encontraba inscrita una medida cautelar de anotación de demanda sobre mejor derecho de propiedad. De esta forma, al presumirse el conocimiento de la publicidad registral, el demandante estuvo enterado de la discusión judicial sobre la propiedad del bien, perdiendo así su buena fe, en la operación inmobiliaria.</p>
Resultado:	<p>Infundada la demanda</p>

El análisis sobre la buena fe realizado por los magistrados es la parte importante de esta sentencia para nuestra investigación. Sobre este tema, en la resolución se indica que la Sala Civil de instancia, considera que el demandante debió revisar la partida registral del inmueble, así como la situación posesoria del mismo para tener buena fe en la operación inmobiliaria. Es decir, exigía una diligencia registral y extraregistral.

La Corte Suprema no cuestiona la posición de los jueces de instancia. Por el contrario, concluye que el demandante no tuvo buena fe, porque en la partida registral constaba una anotación de demanda sobre un proceso de mejor derecho de propiedad, la cual permitía concluir que el dominio del inmueble se encontraba en litigio. De acuerdo a los magistrados del órgano jurisdiccional antes referido, esta falta de certeza sobre la titularidad del bien es una situación que enerva la buena fe del demandante.

13. Casación N° 3996-2009 Cusco.-

Casación:	3996-2009 Cusco
Demandante:	Luis Enrique Molero Cardillo
Demandado:	Banco de Crédito del Perú
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	En el caso existen dos personas que tienen diferentes títulos de propiedad sobre el inmueble materia del proceso. El demandante cuenta con una escritura pública del 1 de agosto de 1994, la cual se inscribió en el Registro. Por su lado, el título del banco demandado es una adjudicación a su favor, ordenada por la resolución del 27 de diciembre de 2001, emitida en el marco de un proceso judicial.

Corte Suprema:	En este caso es indispensable el análisis de la buena fe en la adquisición del demandante. Este adquirente no tiene buena fe, porque en la partida registral del inmueble se encontraba anotada una medida cautelar de embargo en forma de inscripción a favor del Banco demandado, la cual accedió al Registro con anterioridad a la adquisición del demandante. En aplicación del artículo 2012° del Código Civil, dicha anotación registral se presume conocida por todos.
Resultado:	Infundada la demanda

Esta sentencia es importante para nuestra investigación. Nos permite apreciar que la publicidad registral se presume conocida por todos. De acuerdo a los magistrados, si un embargo se anota en la partida registral se hace público y oponible frente a terceros. De este modo, ningún sujeto que adquiera el dominio del inmueble podrá alegar que no tenía conocimiento de la referida medida cautelar.

En el caso en concreto, el demandante tenía pleno conocimiento de la anotación del embargo en forma de inscripción a favor del Banco. Este conocimiento deriva de la presunción legal del artículo 2012° del Código Civil, según el cual la información registral se presume conocida por todos, sin admitirse prueba en contra. Así, la Corte Suprema sostiene que el demandante no tiene buena fe, en la operación inmobiliaria.

14. Casación N° 3667-2010 La Libertad.-

Casación:	3667-2010 La Libertad
Demandante:	Inversiones e Importaciones La Nueva Piel S.A.C.
Demandado:	Nidia Marisol Cárdenas Cruz
Materia:	Mejor derecho de propiedad y otros
Problema central:	En el caso existen dos personas con títulos de propiedad diferentes respecto del inmueble materia del proceso. El título de la demandante es una escritura pública del 6 de marzo de 2007, la cual fue inscrita en el Registro. Por su lado, el título de la demandada es una escritura pública del 20 de mayo del 2000.
Corte Suprema:	<p>En este caso, el aspecto central de análisis es la buena fe de la empresa demandante. Esta compañía no tiene buena fe en su adquisición, porque en la partida registral del inmueble constaba inscrito un contrato de transferencia de propiedad, en el cual se indica que en dicho bien había terceros poseedores.</p> <p>Asimismo, el referido acto jurídico había sido suscrito por el señor Juan Francisco Vásquez Soto (representante de la empresa), quien también participó en la escritura pública del 6 de marzo de 2007 (título de propiedad de la demandante). Por lo tanto, a la fecha de la adquisición del inmueble, la compañía no podía negar su conocimiento de terceros poseedores en el inmueble. Esta situación enervó la buena fe de la demandante, en la operación inmobiliaria.</p>

Resultado:	Infundada la demanda
-------------------	----------------------

La utilidad de esta sentencia para nuestra investigación reside en su análisis sobre la buena fe, en la adquisición de dominio inmobiliario. La Corte Suprema considera que la demandante, a la fecha de su adquisición, tenía conocimiento de poseedores que ejercían posesión pacífica, continua y pública sobre el inmueble. Esta información era de conocimiento de su conocimiento, porque se encontraba en un contrato inscrito en la partida registral del predio.

Adicionalmente, los magistrados dan cuenta que el representante de la empresa demandante (Juan Francisco Vásquez Soto), quien participó en la adquisición del inmueble, también suscribió el acto jurídico donde consta la presencia de los ocupantes del predio. Por lo tanto, dicha compañía no puede negar su conocimiento de la situación posesoria del inmueble, el cual se encontraba ocupado por terceros distintos al titular registral. En este escenario se enervó su buena fe en la operación inmobiliaria.

De esta forma, citando a Jack Bigio Chrem, los magistrados señalan que si en la realidad existen razones de nulidad, rescisión o resolución que no aparecen en el Registro, ellas deben ser desconocidas por quien pretende ampararse en el principio de fe pública registral. En el caso en concreto, la demandante conocía la realidad posesoria del inmueble que publicitaba la ocupación de terceros distintos al titular registral. Por lo tanto, no tuvo buena fe en su adquisición, porque desconocía la ilegitimidad del título del otorgante³⁶³.

³⁶³ Debemos precisar que en el presente caso existe un voto singular importante de ser mencionado. Según el referida voto, aun así el demandante hubiera tenido conocimiento de los terceros poseedores, su derecho debe prevalecer en aplicación del primer párrafo del artículo 2022°. En esta opinión se entiende a la buena fe en términos netamente registrales.

15. Casación N° 958-2011 Lima.-

Casación:	958-2011 Lima
Demandante:	Luz Elena García Herrera
Demandado:	Roberto Fuster Quispe y otros
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	En este caso existe un conflicto sobre la propiedad del inmueble materia del proceso. La demandante alega haber adquirido el dominio dicho bien a través de la escritura pública del 26 de noviembre de 2001, celebrada con los titulares registrales. De esta forma, sostiene haber adquirido al amparo del principio de fe pública registral. Por su lado, los demandados argumentan que son los legítimos propietarios del inmueble, ya que en el mes de mayo de 1987 se les adjudicó la propiedad a través de un remate judicial.
Corte Suprema:	En el proceso no se ha desacreditado la buena fe de la demandante, en la adquisición del inmueble. Este código de conducta siempre se presume, salvo prueba en contrario. En la medida que el demandante adquirió el inmueble confiando en la información registral y no se desacreditó su buena fe, debe prevalecer su derecho en aplicación del primer párrafo del artículo 2022°.
Resultado:	Fundada la demanda

El aspecto relevante de esta sentencia es el análisis de la buena fe desarrollado por la Corte Suprema. En esta resolución, los magistrados entienden que la presencia de este código de conducta se presume de conformidad con el artículo 2014°, salvo prueba en contrario. En el proceso no se acreditó la mala fe del demandante, por lo tanto se mantiene incólume en la operación inmobiliaria.

Asimismo, en esta casación los magistrados no exigen la verificación de la situación posesoria del inmueble para efectos de tener buena fe en la adquisición de bienes inmuebles. Es decir, en este caso, la Corte Suprema adopta un criterio netamente registral respecto de referido principio rector del sistema.

16. Casación N° 2061-2011 Cusco.-

Casación:	2061-2011 Cusco
Demandante:	Miriam Ligarte del Castillo y Rocío Ligarte del Castillo
Demandado:	Francisca Yabarrena Viuda de Zárate
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	En el presente caso existe el conflicto respecto de la propiedad del inmueble materia del proceso. Las demandantes alegan que adquirieron el dominio de dicho bien de Angélica Aragón Aquise, mediante escritura pública del 29 de mayo de 2006, la cual se inscribió en el Registro. Por

	su lado, el título de la demandada es la escritura pública del 24 de marzo de 2009, cuyo transferente fue Dante Flores Escalante.
Corte Suprema:	En este caso no aplica el artículo 1135°, porque los derechos de las demandantes y la demandada no provienen del mismo transferente. Por ello, se debe resolver el caso aplicando los artículos 2014°, 2016° y primer párrafo del artículo 2022°. Concretamente, se debe analizar la buena fe, en la adquisición de las demandantes, la cual no ha sido desacreditada en el proceso judicial. Por lo tanto, debe entenderse que adquirieron de buena fe, confiando en la información registral.
Resultado:	Fundada la demanda

Esta sentencia casatoria nos permite apreciar la interpretación de la Corte Suprema respecto del artículo 1135°, en un caso en concreto. Esta norma aplica cuando el mismo deudor se obligó a entregar el bien inmueble a diversos acreedores. En el supuesto del caso, existen dos transferentes distintos, por lo tanto no aplica dicho dispositivo normativo. De acuerdo a los magistrados, ante este escenario, las normas que resuelven la controversia son los artículos 2014°, 2016° y el primer párrafo del artículo 2022°.

Asimismo, la solución de este caso amerita necesariamente el análisis de la buena fe, en la operación inmobiliaria de las demandantes. Este principio se presume en toda operación inmobiliaria, salvo prueba en contrario. En el presente proceso judicial no se ha acreditado que las demandantes hayan actuado de mala fe. Por lo tanto, al haber contratado con quién en el Registro aparecía con el dominio del bien, su titularidad debe prevalecer en aplicación del principio de fe pública registral. Los magistrados no requirieron la verificación de la

realidad extraregstral, como la inspección *in situ* del inmueble para tener buena fe en el marco de una operación inmobiliaria.

17. Casación N° 3098-2011 Lima.-

Casación:	3098-2011 Lima
Demandante:	Alicia Antonia Ramírez Cruz
Demandado:	La Sociedad Conyugal conformada por Héctor Alejandro Regalado Villegas y Carmen Yvone Mejía de Regalado (en adelante, la “Sociedad Conyugal”) y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico
Problema central:	<p>La Sociedad Conyugal adquirió la propiedad del inmueble materia del proceso a través de la escritura pública de fecha 6 de abril del 2000, la cual se inscribió en el Registro el 27 de abril del mismo año. Este contrato es el acto jurídico materia de nulidad, en el presente proceso.</p> <p>Por su lado, la demandante sostiene que heredó el mismo inmueble de sus padres. Según indica el título de sus padres es la escritura pública de fecha 2 de noviembre de 1973. Dicha escritura pública no fue inscrita en el Registro.</p>

Corte Suprema:	La Sociedad Conyugal contrato con quién no era el propietario del inmueble. Asimismo, sus miembros no actuaron de buena fe, debido a que no verificaron la situación posesoria del predio materia de adquisición. De esta forma, el principio de fe pública registral no puede ser aplicado en el presente caso.
Resultado:	Fundada la demanda

El aspecto importante de esta sentencia para nuestra investigación es la interpretación de la buena fe que se desarrolla en sus considerandos. Los magistrados sostienen que la Sociedad Conyugal no actuó de buena fe, porque no verificó la situación posesoria del inmueble. Opinan que en toda operación inmobiliaria se debe verificar la posesión del bien, la cual constituye una actuación de diligencia mínima.

El razonamiento de la Corte Suprema se basa en la importancia económica de los bienes inmuebles y los usos generalmente aceptados en el mercado inmobiliario. Los magistrados consideran que al ser normalmente elevado el costo de un inmueble, el comprador debe asegurarse de realizar una buena inversión teniendo certeza de la titularidad del transferente. Así, es indispensable verificar el inmueble *in situ* y determinar si el ocupante coincide con el titular registral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria.

18. Casación N° 4826-2012 Junín.-

Casación:	4826-2012 Junín
------------------	-----------------

Demandante:	Hans Carlos Paucar Oré
Demandado:	César Simón Paredes Espinoza
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	<p>En el caso existen dos personas con títulos de propiedad diferentes respecto del inmueble materia de litigio. El demandante cuenta con la escritura pública del 19 de octubre de 2016, la cual se inscribió en el Registro. El transferente en este acto jurídico es Maricela Encarnación Mesa Alania.</p> <p>Por su lado, el demandado adquirió el dominio del inmueble de la empresa Romero Trading S.A a través del contrato privado del 14 de diciembre de 2004. Esta compañía había adquirido el inmueble previamente de Maricela Encarnación Mesa Alania a través de la escritura pública del 23 de octubre de 1988.</p>
Corte Suprema:	<p>En este caso se debe realizar una interpretación sistemática de los artículos 1135°, 2014°, 2016° y primer párrafo del artículo 2022°, para efectos que prevalezca el derecho del demandante. Este sujeto adquirió confiando en la información registral y no se ha probado en el proceso que haya tenido conocimiento de realidad extraregstral que enerve su buena fe, en la operación inmobiliaria.</p>
Resultado:	Fundada la demanda

Esta sentencia casatoria permite apreciar el razonamiento utilizado por la Corte Suprema, en una interpretación sistemática de las normas del sistema de transferencia inmobiliario. Los

magistrados sostienen que una lectura conjunta de los artículos 1135°, 2014°, 2016° y el primer párrafo del artículo 2022° permite concluir que el legítimo propietario es el demandante. Su buena fe se mantiene incólume, porque contrató confiando en la información registral.

Asimismo, la buena fe siempre se presume, salvo prueba en contrario. En este caso no se acreditó la mala fe del demandante. Por lo tanto, su buena fe se mantiene incólume, en la operación inmobiliaria. Los magistrados tienen una lectura netamente registral de la buena fe. No exigen la verificación de la realidad extraregistral para actuar con este código de conducta en la adquisición de un inmueble. Consideran que no es exigible la verificación posesoria del predio materia de adquisición para corroborar si el titular registral y el ocupante del bien coinciden.

19. Casación N° 3464-2013 Lima Norte.-

Casación:	3464-2013 Lima Norte
Demandante:	Jorge Vicente Chávez Guillerhua
Demandado:	Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides, Jackielin Benavides Altamirano y Manuel Edgar Benavides Altamirano
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	Este es un caso de doble venta inmobiliaria. El demandante adquirió la propiedad del inmueble materia del proceso a través del contrato de

	<p>compraventa del 31 de octubre de 1988, de la anterior propietaria Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides. Posteriormente, obtuvo un resultado favorable en un proceso judicial de otorgamiento de escritura pública, logrando que el contrato antes indicado se eleve a la escritura pública del 18 de junio de 2001. Este documento público se inscribió en la ficha matriz del predio.</p> <p>La demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides transfirió por segunda vez el dominio del inmueble. En esta ocasión, a favor de los codemandados Manuel Edgar Benavides Altamirano y Jackielin Benavides Altamirano a través de la escritura pública del 15 de marzo de 2001, la cual se inscribió en la ficha independizada del inmueble materia del proceso.</p>
Corte Suprema:	<p>Los codemandados Manuel Edgar Benavides Altamirano y Jackielin Benavides Altamirano no tuvieron buena fe en su adquisición. La relación filial existente entre los codemandados con su madre Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides (vendedora), permite presumir la carencia de buena fe en la operación inmobiliaria. En otras palabras, dicha relación familiar permite sospechar que los codemandados tenían conocimiento de la venta previa a favor del demandante.</p>
Resultado:	Fundada la demanda

Esta sentencia nos permite apreciar un razonamiento probatorio respecto de la buena fe, en base a indicios. En estricto, la Corte Suprema utiliza este criterio probatorio para analizar la compraventa celebrada entre la demandada Lucila Ortenciana Altamirano Dongo de Benavides y sus hijos, los codemandados Manuel Edgar Benavides Altamirano y Jackielin Benavides Altamirano.

Sobre el particular, los magistrados entienden que un hijo normalmente conoce de los actos de disposición que sus padres realizan respecto de bienes de su propiedad. En el caso en concreto, la relación paterno-filial de los codemandados Manuel Edgar Benavides Altamirano y Jackielin Benavides Altamirano con la transferente hace presumir que conocían la venta previa a favor del demandante.

Sin perjuicio de ello, el voto en minoría opina en términos contrarios. Considera que la buena fe se presume de acuerdo al artículo 2014°, salvo prueba en contrario. De esta forma, los jueces deben valorar los medios probatorios ofrecidos en el proceso para determinar si se enerva o no la buena fe. Es cuestionable concluir que la relación filial existente entre los contratantes hace presumir la mala fe, en la operación. No hay un medio probatorio contundente que permita llegar a dicha conclusión³⁶⁴.

20. Casación N° 7464-2013 Huaura.-

Casación:	7464-2013 Huaura
-----------	------------------

³⁶⁴ Debemos precisar que el voto en minoría también sostiene que los jueces de instancia debieron analizar la pericia grafo técnica de la firma de la demandada en el contrato adquisitivo del demandante. En la medida que no se ha valorado adecuadamente este medio probatorio, se debe emitir un nuevo pronunciamiento.

Demandante:	Noé Adilson Silvestre Estela
Demandado:	Ministerio de Agricultura
Materia:	Prescripción adquisitiva de dominio
Problema central:	El demandante sostiene haber adquirido la propiedad del inmueble materia del proceso por prescripción adquisitiva. Por su lado, el demandado indica que el referido bien es imprescriptible, porque está inscrito a nombre del Estado.
Corte Suprema:	El Estado transfirió el inmueble a un privado el 30 de setiembre de 1978. De este modo, este bien dejó de ser de dominio público. Así, es susceptible de ser adquirido por prescripción. En la medida que el demandante cumplió con todos los requisitos establecidos por ley, debe declararse fundada la demanda.
Resultado:	Fundada la demanda

El aspecto relevante de la presente sentencia casatoria es su análisis sobre la realidad extraregstral y la información publicitada por el Registro. Los magistrados consideran que existen casos en los cuales la realidad extraregstral debe primar frente a la apariencia de la información registral. En el caso en concreto, el inmueble es de titularidad registral del Estado y se entiende que es de dominio público e imprescriptible. Sin embargo, en la realidad dicho bien fue transferido a un privado, por tanto es susceptible de ser adquirido por prescripción adquisitiva.

En este orden de ideas, la Corte Suprema considera que la transferencia de propiedad de un inmueble se perfecciona con el consentimiento de conformidad con el artículo 949°. De este modo, cuando se transfirió el predio en el año 1978, este bien pasó a la esfera patrimonial de un privado, siendo prescriptible desde esa fecha. No es relevante que el inmueble se encontraba inscrito a nombre el Estado para efectos de la usucapión. En este caso debe primar la realidad extraregstral frente a la publicidad registral.

21. Casación N° 3187-2013 Cajamarca.-

Casación:	3187-2013 Cajamarca
Demandante:	Conversión Agustina Contreras Luis
Demandado:	José Rosas Castillo Toribio y otra
Materia:	Mejor derecho de propiedad
Problema central:	En este caso existen dos personas con títulos de propiedad distintos respecto del inmueble materia del proceso. El título de la demandante es la escritura pública de fecha 4 de julio del 2008, la cual se inscribió en el Registro. Por su lado, los títulos de los demandados son los contratos privados del 5 de setiembre de 1980 y 15 de junio de 1993. Asimismo, argumentan que actualmente se encuentran en posesión del inmueble y también ocupaban el bien cuando el demandante celebró su acto jurídico adquisitivo de dominio.

Corte Suprema:	La demandante no tuvo buena fe cuando adquirió la propiedad del inmueble, porque no verificó la situación posesoria de dicho bien. Este predio se encontraba en posesión de los demandados. Si la demandante hubiera sido diligente en verificar la realidad posesoria del inmueble, podría haber dado cuenta de la posible ilegitimidad del título de su transferente.
Resultado:	Infundada la demanda

En el caso materia de análisis, la Corte Suprema opina que se debe verificar la situación posesoria del inmueble para efectos de tener buena fe, en una adquisición inmobiliaria. Los magistrados consideran que la demandante no tiene buena fe, porque no verificó la posesión del predio. Con ese acto de diligencia mínimo habría podido darse cuenta que el mismo se encontraba en posesión de los demandados.

Los magistrados opinan que la adquisición de inmuebles tiene una especial relevancia económica. Los altos costos de la adquisición inmobiliaria, normalmente asumidos por el adquirente, deben llevar a que sea diligente y verifique la posesión del predio que adquiere. Únicamente de esta forma puede tener certeza de que contrata con el legítimo propietario y no existen terceros ocupantes en el bien.

22. Casación N° 2866-2013 La Libertad.-

Casación:	2866-2013 La Libertad
------------------	-----------------------

Demandante:	Inversiones e Importaciones La Nueva Piel S.A.C.
Demandado:	Jorge Constante Minchola Rodríguez Y Lucinda Vargas Ledesma
Materia:	Mejor derecho de propiedad y otros
Problema central:	En el presente caso existen dos personas con títulos de propiedad distintos respecto del inmueble materia de litigio. El demandante señala haber adquirido dicho bien a través de la escritura pública del 6 de marzo de 2007, la cual se inscribió en el Registro. Por su lado, los demandados alegan que adquirieron el inmueble mediante contrato de fecha 9 de mayo del 2000 y escritura pública del 27 de enero del 2005, dicha escritura pública no se inscribió en el Registro.
Corte Suprema:	La norma aplicable a este caso es el primer párrafo del artículo 2022°, debido a que nos encontramos ante el conflicto entre dos derechos reales. Para la aplicación de esta norma se debe analizar la buena fe. En el caso en concreto, la demandante no actuó con el referido código de conducta, porque en la información registral constan contratos donde se advierte la existencia de terceros ocupantes del inmueble. De este modo, prevalece la titularidad de los demandados.
Resultado:	Infundada la demanda

El aspecto relevante de esta sentencia para nuestra investigación es el análisis sobre la buena fe de la demandante. Sobre el particular, los magistrados concluyen que la demandante no actuó con el referido código de conducta. En los contratos inscritos en la partida registral del inmueble se advierte que el mismo se encontraba en posesión de terceros distintos al titular

registral. De este modo, la demandante tenía conocimiento de la posible ilegitimidad del título del otorgante. Si bien se realiza un análisis netamente registral, se concluye que el conocimiento de terceros ocupantes del bien enerva la buena fe en una operación inmobiliaria.

23. Casación N° 759-2014 Lima.-

Casación:	759-2014 Lima
Demandante:	Julio Francisco Díaz Ríos
Demandado:	Erick Manfredo Mondragón Olaya y su cónyuge Karim Coronado Alvarado (en adelante, la “Sociedad Conyugal”) y otro
Materia:	Nulidad de acto jurídico

<p>Problema central:</p>	<p>En el caso existe un conflicto de titularidades respecto del inmueble materia del proceso. El demandante señala que adquirió la propiedad dicho bien mediante la escritura pública del 7 de mayo de 1996, la cual se inscribió en el Registro. Posteriormente, se transfiere la propiedad del mismo inmueble a la suegra del demandante, mediante escritura pública del 7 de julio del 2000, la cual se inscribió en el Registro.</p> <p>Ulteriormente, la suegra regresa la propiedad del inmueble al demandante mediante escritura pública del 20 de octubre del 2000. Esta escritura pública no se inscribió en el Registro.</p> <p>Al seguir siendo titular registral, la suegra del demandante transfiere la propiedad del inmueble a la Sociedad Conyugal mediante escritura pública del 20 de octubre del 2006 (acto jurídico materia de nulidad en el proceso). Asimismo, la Sociedad Conyugal hipoteca el inmueble. Estos últimos actos se inscribieron en el Registro.</p>
<p>Corte Suprema:</p>	<p>En este caso el aspecto central de análisis es la adquisición de la Sociedad Conyugal, la cual contrató en base a la información registral y tuvo buena fe, en la operación inmobiliaria. El artículo 2014° no exige de manera expresa que el tercero deba inspeccionar <i>in situ</i> el inmueble materia de adquisición. De este modo, la Sociedad Conyugal no se encontraba obligada a realizar dichos actos de diligencia.</p>
<p>Resultado:</p>	<p>Infundada la demanda</p>

El análisis relevante de esta sentencia es el desarrollado sobre la buena fe de la Sociedad Conyugal demandada. Al respecto, la Corte Suprema considera que la misma actuó de buena fe, porque confió en la información publicitada por el Registro. No es exigible la verificación de la situación posesoria del bien para actuar con el referido código de conducta. Los magistrados sostienen que el artículo 2014° no requiere expresamente la verificación de la posesión. Esta norma exige únicamente una diligencia registral.

La Sala Superior tiene una opinión contraria a la Corte Suprema. Opinan que el adquirente tendrá buena fe, siempre y cuando verifique la posesión del inmueble materia de adquisición. El valor económico de los inmuebles exige una diligencia posesoria para corroborar, si el titular registral coincide con el ocupante del predio y si el propietario registral realmente es el legítimo dueño. De acuerdo a los jueces de instancia, un comprador diligente debe verificar la situación posesoria del predio, en el marco de una operación inmobiliaria. Este es un acto de diligencia mínimo.

24. Casación N° 2668-2014 Lima.-

Casación:	2668-2014 Lima
Demandante:	Repsol Comercial S.A.C.
Demandado:	Jacobo Daniel Said Montiel y Tania Rosa Jelcic Krnic
Materia:	Mejor derecho de propiedad

Problema central:	En este caso existen dos títulos de dominio respecto del inmueble materia de litigio. El título de propiedad del demandante es un contrato privado celebrado en el año 1996. Por su lado, el título de los demandados es la escritura pública del 3 de abril del 2006. En este acto jurídico se indica expresamente que el inmueble se encontraba ocupado por terceros y que los demandados tenían pleno conocimiento de esta situación.
Corte Suprema:	El aspecto central de análisis es la buena fe, en la adquisición de los demandados. Estos sujetos no actuaron con dicho código de conducta, porque tenían conocimiento de la posesión ejercida por terceros sobre el inmueble. Teniendo este conocimiento, debieron verificar la situación posesoria del inmueble antes de adquirirlo.
Resultado:	Fundada la demanda

En el presente caso, se debe determinar, si los demandados actuaron de buena fe, en su adquisición. Sobre el particular, la Corte Suprema señala que en su contrato adquisitivo se hace mención expresa de la existencia de terceros que ocupan el inmueble materia de adquisición. De este modo, tenían conocimiento de una situación que genera dudas sobre la legitimidad del título del otorgante.

Asimismo, los magistrados indican que los demandados debieron verificar la posesión del inmueble. Así, hubieran podido dar cuenta de la existencia de un grifo de la empresa demandante. Es decir, podían conocer la discordancia entre la información registral y la propia realidad. Nótese que los magistrados tienen una concepción amplia sobre la buena fe.

Entienden que este principio exige una diligencia registral y extraregistral. Dan especial énfasis a la verificación *in situ* del inmueble.

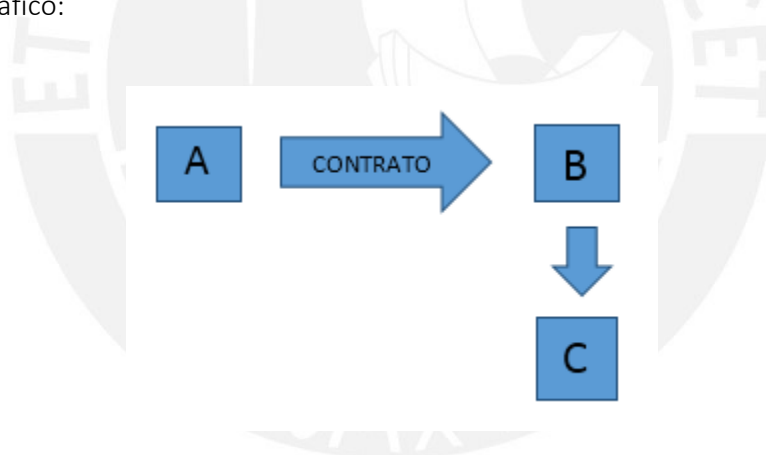
25. Casación N° 882-2015 Cajamarca.-

Casación:	882-2015 Cajamarca
Demandante:	Sonia Marleni Silva Díaz
Demandado:	Jaime Silva Díaz y la Sociedad Conyugal conformada por Antonio Vigo Rojas y María Cristina Dobbertin Culqui (en adelante, la “Sociedad Conyugal”).
Materia:	Nulidad de acto jurídico

<p>Problema central:</p>	<p>La demandante señala que adquirió la propiedad del inmueble materia del proceso a través de la escritura pública del 16 de setiembre del 2002.</p> <p>Por su parte, el demandado Jaime Silva Díaz indica que adquirió el dominio del mismo inmueble por prescripción adquisitiva, la cual fue declarada en la vía notarial y se inscribió en el Registro.</p> <p>Una vez siendo titular registral del inmueble, el demandado Jaime Silva Díaz transfirió la propiedad dicho bien a la Sociedad Conyugal, quién inscribió su adquisición en el Registro.</p> <p>La demandante pretende la nulidad del acto jurídico que concluyó el proceso de prescripción adquisitiva del demandado Jaime Silva Díaz, así como la nulidad del contrato de compraventa mediante el cual la Sociedad Conyugal adquirió la propiedad del inmueble.</p>
<p>Corte Suprema:</p>	<p>En este caso se debe analizar el supuesto de hecho abstracto del artículo 2014° para determinar, si es una norma aplicable a eventos de adquisición únicamente derivados o también para adquisiciones originarias. Esta norma no hace distinción entre adquisición originaria y derivada, por tanto debería aplicar en ambos casos.</p>
<p>Resultado:</p>	<p>Fundada la nulidad del acto jurídico que concluyó el proceso de prescripción adquisitiva, infundada la nulidad del contrato de compraventa</p>

Esta sentencia es importante para la presente investigación, porque nos permite observar que incluso en el entendimiento del supuesto del artículo 2014° no existe uniformidad en la doctrina y la jurisprudencia. En este caso en concreto, los magistrados no toman en cuenta que la aplicación de esta norma exige como presupuesto la existencia de un tercero en sentido estricto. Así, entienden que la norma no hace distinción entre una adquisición originaria como la prescripción o derivada como una compraventa.

No estamos de acuerdo con esta interpretación de la Corte Suprema. Tal como explicamos en el numeral 1.4.1 del primer capítulo de la presente tesis, el artículo 2014 del código civil regula un supuesto en el cual existen transferencias netamente derivativas. El propio texto del dispositivo legal permite llegar a esta conclusión³⁶⁵. Esta norma debe entenderse según el siguiente gráfico:



Nótese que el tercero en el gráfico vendría a ser “C”. En el caso en concreto, el tercero para la Corte Suprema sería la Sociedad Conyugal, quién compra el inmueble al demandado Jaime Silva Díaz, quién vendría a ser “B” en el gráfico.

³⁶⁵ “Artículo 2014. Principio de buena fe pública registral

El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparece con facultades para otorgarlo, mantiene su adquisición una vez inscrito su derecho, aunque después se anule, rescinda, cancele o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en los asientos registrales y los títulos archivados que lo sustentan.

La buena fe del tercero se presume mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del registro” (el subrayado es agregado).

Según entendemos, “B” siempre debió haber adquirido la propiedad del inmueble de modo derivado, es decir mediante un acto jurídico traslativo de dominio y no mediante un modo originario de adquisición como es el caso del demandado Jaime Silva Díaz, quién adquirió por prescripción adquisitiva de dominio. De este modo, el artículo 2014° no es aplicable a la controversia de la sentencia bajo análisis.

26. Casación N° 4596-2015 Lima Sur.-

Casación:	4596-2015 Lima Sur
Demandante:	Filomón Ramírez Alca
Demandado:	Abdulio Simón Ortiz y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico y otros
Problema central:	En el presente caso existen dos personas con títulos de propiedad distintos respecto del inmueble materia del proceso. El título de los demandados es el contrato privado del 12 de octubre de 2000. Acto jurídico materia de nulidad en este proceso. Por otro lado, el título del demandante es la escritura pública del 19 de agosto del 2004, la cual se inscribió en el Registro.

Corte Suprema:	En el presente caso se debe analizar la buena fe del demandante para efectos de la aplicación del principio de fe pública registral. Este sujeto no actuó con el referido código de conducta, porque no verificó la situación posesoria del inmueble. Este principio exige una diligencia registral y extraregistral.
Resultado:	Infundada la demanda

El aspecto relevante de la presente sentencia casatoria es el análisis realizado por la Corte Suprema respecto de la buena fe del demandante Filomón Ramírez Alca. Sobre el particular, los magistrados consideran que el referido adquirente debió actuar con mayor diligencia y verificar la posesión del inmueble. En la medida que no cumplió con este acto de diligencia no tiene buena fe, en la operación inmobiliaria.

En este caso, la Corte Suprema entiende a la buena fe en términos registrales y extraregistrales. Los jueces sostienen que todo adquirente debe verificar la información publicitada por el Registro y la realidad extraregistral para tener buena fe, en una operación inmobiliaria. En estricto, exigen la verificación *in situ* del inmueble materia de adquisición. Únicamente con este acto de diligencia se puede corroborar si el titular registral y el ocupante del predio coinciden.

27. Casación N° 1634-2015 Cajamarca.-

Casación:	1634-2015 Cajamarca
------------------	---------------------

Demandante:	Otón Gerardo García Quiroz
Demandado:	Sucesión de Armida Ortiz Castillo y otra
Materia:	Mejor Derecho de Propiedad
Problema central:	Nos encontramos frente a un supuesto de doble venta inmobiliaria. La Sociedad Conyugal conformada por Otón Gerardo García Quiroz y Marcelina Evarista Jare de García adquirieron el inmueble materia del proceso a través de la escritura pública de fecha 10 de abril del 2012, la cual fue inscrita en el Registro el 11 de abril del mismo año. Por su parte, la Sucesión de Armida Ortiz Castillo adquirió la propiedad del referido inmueble, del mismo transferente, mediante escritura pública del 14 de febrero del 2008.
Corte Suprema:	En el caso en concreto, la Sociedad Conyugal demandante no actuó de buena fe, porque no verificó la situación posesoria del inmueble ni el título con el cual se ocupa el bien. En la adquisición de un predio, el adquirente debe verificar la información registral y la realidad existente fuera del Registro.
Resultado:	Infundada la demanda

En el presente caso la Corte Suprema entiende a la buena fe en términos registrales y extraregistrales. Los magistrados consideran que los adquirentes deben verificar la información registral y la realidad extraregistral para actuar con el referido código de conducta. En estricto, exigen la inspección de la situación posesoria del inmueble. Asimismo,

a diferencia de otros casos, en esta casación también se requiere la verificación del título posesorio para actuar con buena fe, en una operación inmobiliaria.

28. Casación N° 733-2015 Arequipa.-

Casación:	733-2015 Arequipa
Demandante:	Central Azucarera Chucarapi Pampa Blanca S.A.
Demandado:	Fernando Faustino Álvarez Tejada y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico
Problema central:	<p>En el presente caso se demanda la nulidad del acto jurídico contenido en la escritura pública de fecha 5 de noviembre del 2007. Mediante este negocio el demandado Fernando Faustino Álvarez Tejada adquirió la propiedad del inmueble materia del presente proceso.</p> <p>Por su lado, la empresa demandante sostiene que posee el mismo inmueble desde el año 2000 de manera pacífica, pública y continua. Asimismo, argumenta que el demandado Fernando Faustino Álvarez Tejada no tuvo buena fe cuando adquirió el inmueble.</p>
Corte Suprema:	<p>En este caso debemos definir si el demandado Fernando Faustino Álvarez Tejada tuvo buena fe cuando adquirió la propiedad del inmueble. Para actuar con este código de conducta todo adquirente debe verificar la información registral y la realidad extraregistral. Un acto de diligencia</p>

	indispensable es inspección de la situación posesoria del bien. En el caso en concreto, el referido demandado no verificó la posesión del inmueble, por tanto, no actuó de buena fe en la operación inmobiliaria.
Resultado:	Fundada la demanda

En el presente caso la Corte Suprema requiere la verificación de la posesión del inmueble para efectos de tener buena fe. Los magistrados consideran que el demandado Fernando Faustino Álvarez Tejada no tiene buena fe porque: (i) nunca poseyó el bien, (ii) no ha demostrado que sus transferentes estuvieran en posesión del bien y (iii) el predio se usa para la siembra de caña de azúcar.

Como podemos apreciar, en esta casación, los magistrados tienen una interpretación extraregstral de la buena fe. Dan a entender que el adquirente debe poseer el bien para actuar con el referido código de conducta. Asimismo, le exigen la acreditación de la posesión de su transferente. Finalmente, entienden que el uso del bien es un criterio para el análisis de la buena fe. En estricto, sostienen que el uso del predio destinado a la siembra determina que el adquirente deba verificar la situación posesoria del inmueble antes de adquirirlo.

29. Casación N° 426-2016 Piura.-

Casación:	426-2016 Piura
Demandante:	Clara Valencia Rivera

Demandado:	César Alexander Sandoval Ortiz y Roxanna del Pilar Hidalgo Montes
Materia:	Nulidad de acto jurídico
Problema central:	<p>El demandado César Alexander Sandoval Ortiz vendió el inmueble materia de este proceso a la demandada Roxanna del Pilar Hidalgo Montes a través del contrato de fecha 9 de abril del 2012, el cual se inscribió en el Registro el 20 abril del 2012. Este acto jurídico es materia de nulidad en el presente proceso.</p> <p>La demandante señala haber convivido por más de 10 años con el demandado César Alexander Sandoval Ortiz. Por ello, inició un proceso judicial para que se declare la unión de hecho. En el referido proceso se emitió la sentencia de fecha 19 de junio del 2012, mediante la cual se reconoció la unión de hecho entre la demandante y el referido demandado.</p> <p>Según la demandante, el demandado adquirió el inmueble cuando se había conformado la sociedad de gananciales producto de la unión de hecho. De este modo, dicho bien ingreso a la esfera patrimonial de esta última. Así, la demandada adquirió de un <i>non domino</i>.</p>
Corte Suprema:	<p>En este caso se debe analizar la buena fe de la demandada Roxanna del Pilar Hidalgo Montes. La referida demandada contrató con el demandado César Alexander Sandoval Ortiz quién aparecía como soltero en el Registro. De este modo, actuó de buena fe al confiar en la información</p>

	registral. No es exigible la verificación de la realidad extraregstral para actuar con el referido código de conducta.
Resultado:	Infundada la demanda

Los magistrados consideran que en este caso se debe determinar si la demandada Roxanna del Pilar Hidalgo Montes actuó de buena fe cuando compró el inmueble. De acuerdo a la Corte Suprema, este principio rector sí estuvo presente en la adquisición de la referida demandada, porque contrato en base a la información registral. En este caso, se entiende a la buena fe en términos netamente registrales. No se exige la verificación de la información extraregstral como la inspección posesoria del inmueble.

30. Casación N° 11620-2016 Junín.-

Casación:	11620-2016 Junín
Demandante:	Luisa Modesta Valeria Vega
Demandado:	Marco Antonio Quispe Poma y otros
Materia:	Nulidad de acto jurídico y otro
Problema central:	En el presente caso la demandante adquirió el inmueble materia del proceso a través de la escritura pública del 19 de octubre de 1985. Posteriormente, el mismo transferente de la demandante vendió el predio por segunda vez. En esta ocasión a favor de la sociedad conyugal conformada por el demandado César Augusto Mueras Isaías y su

	<p>cónyuge Lucila Lázaro de Mueras, mediante la escritura pública del 20 de junio de 2006, la cual se inscribió en el Registro.</p> <p>Esta sociedad conyugal transfirió el inmueble a favor del demandado Marco Antonio Quispe Poma mediante la escritura pública del 7 de febrero de 2009, la cual también se inscribió en el Registro.</p> <p>Ante esta situación, se demanda la nulidad de los dos últimos contratos, porque fueron celebrados cuando el inmueble ya había sido transferido a favor del demandante. Es decir, el transferente carecía del dominio para disponer del bien.</p>
Corte Suprema:	<p>El punto central de análisis es la buena fe en la adquisición del demandado Marco Antonio Quispe Poma. Este adquirente no tuvo buena fe, en la operación inmobiliaria. Las razones que sustentan esta afirmación son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ En el proceso judicial obran declaraciones de otros codemandados indicando que el señor Marco Antonio Quispe Poma tenía conocimiento de la transferencia de propiedad a favor de la demandante.➤ El demandado Marco Antonio Quispe Poma tomó posesión del inmueble seis años después de haberlo comprado, siendo este un acto poco común en el mercado inmobiliario.

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ El referido demandado tuvo la posibilidad cierta y razonable de conocer la inexactitud de la información registral. Para la aplicación del principio de fe pública registral, no basta con la revisión de los antecedentes registrales, sino además se debe indagar sobre la situación real del inmueble.
Resultado:	Fundada la demanda

El aspecto relevante de la presente sentencia casatoria es el análisis sobre la buena fe, en la adquisición del demandado Marco Antonio Quispe Poma. Los magistrados, en base a una interpretación extraregstral de la buena fe, consideran que el referido demandado no actuó con este código de conducta, por las siguientes razones.

En primer lugar, dentro del proceso judicial se actuaron medios probatorios consistentes en declaraciones que indican que el demandado Marco Antonio Quispe Poma tenía conocimiento de la transferencia a favor de la demandante. Los magistrados consideran que la valoración de estos medios probatorios permite determinar la falta de buena fe, en la adquisición del referido demandado.

En segundo lugar, el señor Marco Antonio Quispe Poma tomó posesión del inmueble seis años después de haberlo comprado, siendo este un acto poco común en el mercado inmobiliario. Según entienden los jueces, normalmente un comprador toma posesión del predio adquirido inmediatamente producida la venta y no pasados seis años como sucedió en el presente caso.

Finalmente, el demandado tuvo la posibilidad cierta y razonable de conocer la inexactitud de la información registral. Los magistrados consideran que, en toda operación inmobiliaria, se debe verificar el Registro y la realidad extraregistral. En estricto, sostienen que la diligencia ordinaria mínima exige la inspección *in situ* del inmueble para corroborar, si el titular registral y el ocupante del bien coinciden.

Como podemos apreciar, en esta sentencia la Corte Suprema entiende a la buena fe en términos registrales y extraregistrales. El adquirente no solo debe verificar la información publicitada por el Registro. Por el contrario, también tiene la obligación de inspeccionar la realidad fáctica del bien. Este es un acto de diligencia mínimo que permite corroborar, si se contrata con el legítimo dueño.

31. Casación Nº 1589-2016 Lima Norte.-

Casación:	1589-2016 Lima Norte
Demandante:	Carla del Rosario Eda Espejo
Demandado:	Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga y otro
Materia:	Nulidad de acto jurídico
Problema central:	El demandado Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga señala haber adquirido la propiedad del inmueble materia del proceso mediante contrato de compraventa del 13 de octubre del 2010. Esta adquisición se

	inscribió en el Registro. En este caso se discute. si el referido demandado tuvo buena fe, en la operación inmobiliaria.
Corte Suprema:	La Corte Suprema considera que el señor Segundo Esteban Zegarra Pucahuaranga no tuvo buena fe, porque no verificó la situación posesoria del inmueble que adquirió, ni el título en virtud del cual se ocupa dicho bien.
Resultado:	Fundada la demanda

En el presente caso el aspecto central de la sentencia casatoria es su entendimiento sobre la buena fe. Sobre el particular, la Corte Suprema considera que en toda operación inmobiliaria se debe inspeccionar la situación posesoria del predio para actuar de buena fe. Asimismo, se tiene que verificar cuál es el título posesorio del ocupante. Nótese que los magistrados exigen una actuación diligente mayor a la sola verificación de la posesión. Se exige el estudio del título posesorio.

32. Casación N° 889-2017 Lima.-

Casación:	889-2017 Lima
Demandante:	Carlos Gregorio Rosemberg de la Torre
Demandado:	Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo y María Irene Echevarría Domínguez
Materia:	Mejor derecho de propiedad

<p>Problema central:</p>	<p>Nos encontramos frente a un caso de doble venta inmobiliaria. El título de propiedad del demandante es el contrato de compraventa del 13 de julio de 2005, ingresado a notario público el 19 de julio de 2006. Por su lado, el título de dominio del demandado Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo es el contrato de compraventa del 18 de noviembre de 2003, elevado a escritura pública el 7 de junio de 2007, la cual accedió al Registro.</p>
<p>Corte Suprema:</p>	<p>En este caso no aplica el artículo 1135°. Esta norma produce únicamente efectos obligacionales (obligación de dar), y no reales (transferencia de dominio).</p> <p>De esta forma, el caso se debe resolver en base al principio rector de buena fe. En estricto, se debe analizar la presencia de este código de conducta en la adquisición de dominio de Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo.</p> <p>El referido demandado no actuó de buena fe, en la operación inmobiliaria, porque tomó conocimiento de la titularidad del demandante cuando se apersonó al proceso de otorgamiento de escritura pública iniciado por este último. Por lo tanto, compró el inmueble teniendo conocimiento que su transferente no era el legítimo propietario, a pesar de ser el titular registral.</p>
<p>Resultado:</p>	<p>Fundada la demanda</p>

De acuerdo a la Corte Suprema, en este caso no aplica el artículo 1135°. Los magistrados entienden que esta norma regula un supuesto donde concurren acreedores de una obligación de dar, y no respecto del dominio de un inmueble. Por lo tanto, este dispositivo normativo no aplica al caso en concreto. Los jueces sostienen que la controversia de este proceso se debe resolver en base al principio rector de buena fe.

En estricto, se debe analizar el referido principio en la adquisición del demandado Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo. Los magistrados entienden que el señor Baumann no tuvo buena fe, porque tomó conocimiento de la titularidad del demandante cuando se apersonó al proceso de otorgamiento de escritura pública, iniciado por este último. Al tener conocimiento, de una transferencia previa, el demandado Edwin Walter Baumann Samanez-Ocampo no podía alegar que su transferente era el legítimo propietario. De esto modo, carecía de buena fe, en la operación inmobiliaria.

ANEXO 2: Entrevistas sobre los alcances de la buena fe.-

Para identificar la posición de la doctrina sobre la buena fe en el sistema de transferencia peruano realizamos entrevistas a diversos profesores especialistas en derecho inmobiliario. La mecánica de estas entrevistas fue enviar un cuestionario previamente realizado a cada profesor para que pueda entender el tema de la presente investigación. Después de la revisión de dicho cuestionario, por cada uno de los especialistas, se les entrevistó para conocer su opinión sobre la interpretación extraregstral de la buena fe.

Cada una de las entrevistas fue transcrita y enviada a cada uno de los especialistas para que aprueben el contenido de las transcripciones. Únicamente, las transcripciones finales, aprobadas por los profesores entrevistados, son adjuntadas al presente anexo. A continuación, detallamos el contenido del cuestionario que se envió a los referidos especialistas y los resultados transcritos de cada entrevista³⁶⁶.

I. Cuestionario.-

Entrevista sobre la buena fe en el sistema de transferencia inmobiliario

En la presente investigación se realizó un estudio de 717 casaciones relacionadas a la aplicación de las normas del sistema de transferencia inmobiliaria, de las cuáles se eligieron

³⁶⁶ Debemos precisar que además de los profesores detallados en el presente anexo, también entrevistamos al profesor Gilberto Mendoza Del Maestro. Sin perjuicio de ello, no adjuntamos la transcripción, debido a que no obtuvimos la aprobación final del referido profesor. Por respeto a su trayectoria académica, no adjuntamos la transcripción a este documento, para evitar mencionar alguna idea del profesor Mendoza, que no sea exacta.

32 que versan sobre la interpretación de la jurisprudencia de la Corte Suprema, sobre la buena fe en una operación inmobiliaria. Es decir, analizamos qué entienden los jueces por buena fe para la aplicación de normas como los artículos 1135º, 2014º y 2022º del Código Civil.

Sobre el particular, identificamos que magistrados en los últimos años y de manera mayoritaria, han adoptado una postura extraregstral sobre la buena fe en el sistema de transferencia. En otros términos, requieren la verificación de la publicidad registral y de la realidad extraregstral para poder tener buena fe una la operación inmobiliaria. Específicamente los jueces de la Corte Suprema han adoptado los siguientes criterios interpretativos para su interpretación extraregstral de la buena fe:

1. El adquirente, para efectos de tener buena fe en su adquisición, debe inspeccionar la situación posesoria del inmueble materia de adquisición. Es decir, además de verificar la información publicitada por el Registro Público, debe ir a ver el inmueble, y preguntar por quién se encuentra en posesión de dicho bien. Realizada esta inspección debe confirmar si el ocupante del predio coincide con el titular registral.
2. El adquirente tendrá buena fe en la operación adquisitiva, únicamente, si verifica el título posesorio con el cual se posee el inmueble. En otras palabras, se tiene que ir al inmueble, tocar la puerta y preguntar por el título posesorio del ocupante del predio, el cual podría ser por ejemplo un contrato de compraventa, arrendamiento, usufructo o cualquier otro título de naturaleza real o personal.

3. Cuando la operación inmobiliaria se realiza entre personas con vinculación filial, se presume el conocimiento por parte del adquirente, sobre ventas previas, o cualquier otro acto de disposición que se haya realizado antes de la transferencia entre las personas con rasgos de parentesco. En estos casos el adquirente debe probar su buena fe en la inscripción de su derecho³⁶⁷.

En este contexto, se le realizan las siguientes preguntas:

1. ¿Está usted de acuerdo con la interpretación extraregstral de la buena fe? Para tener buena fe en la adquisición de un inmueble, ¿Se debe exigir la verificación extraregstral como por ejemplo la posesión y el título posesorio del ocupante para poder tener buena fe en una operación inmobiliaria?
2. ¿Considera usted que existe fuente normativa que avale la interpretación extraregstral de la buena fe?
3. Según su opinión: ¿Cómo debería entenderse la buena fe en su operación inmobiliaria? ¿Considera usted que de acuerdo a nuestro sistema legal vigente, para tener buena fe en una operación inmobiliaria se le debe exigir al adquirente únicamente la verificación de la información registral y no la verificación extraregstral? ¿Por qué?
4. ¿Cuáles considera usted que son las causas de la adopción de la interpretación extraregstral de la buena fe por parte de los Jueces de la Corte Suprema?

³⁶⁷ Advertimos que en nuestra investigación centramos el análisis en las sentencias emitidas por la Corte Suprema de la República. Sin perjuicio de ello, debemos indicar también que a lo largo de nuestra investigación hemos encontrado algunos criterios sobre la buena fe emitidos por Salas Civiles (segunda instancia). Dichos criterio son los siguientes: (i) se debe verificar la información municipal del inmueble para tener buena fe en la adquisición de un inmueble y (ii) el adquirente debe probar la posesión de su transferente para actuar con el referido código de conducta.

II. Resultados de las entrevistas.-

II.1 Posición a favor de la interpretación extraregstral de la buena fe.-

II.1.1 Entrevista profesor Martín Mejorada³⁶⁸.-

Para dar respuesta a las preguntas formuladas, debemos ubicarnos en el supuesto de hecho: la adquisición de buena fe de un tercero. Esta adquisición es un evento extraordinario. La situación normal se produce cuando una persona contrata y adquiere un derecho del legítimo dueño. Sin embargo, puede ocurrir que el contrato no se celebre con la persona que tiene el derecho, sino con alguien que aparenta tenerlo. Para estos casos, la Ley ha previsto que el tercero adquiera el derecho sobre el bien, a pesar de haber contratado con un *non domino*, siempre y cuando cumpla con ciertos requisitos legales, entre los cuales se encuentra la buena fe, es decir, la creencia de estar contratando con quién tiene el derecho.

Ejemplos de la adquisición de este tercero lo constituyen los supuestos de los artículos 2014º y 1135º del Código Civil. En estos casos quien contrata con aquel que no tiene el derecho, igual lo adquiere, porque cree contratar con el legítimo propietario del bien. Si bien estas normas protegen al tercero por contratar creyendo en la titularidad del transferente, estos dispositivos no definen ni fijan los alcances de la buena fe.

En efecto, el Código Civil no brinda una definición para este principio. La aproximación más cercana a una definición, la constituye la regla de posesión de buena fe regulada en el artículo

³⁶⁸ Debemos precisar que el profesor Mejorada nos envió las respuestas a las preguntas de la entrevista, a través de audios. Sin perjuicio de ello, para efectos de orden y uniformidad la incluimos en la presente lista de entrevistas.

907º del Código Civil. Según esta norma, la buena fe dura mientras las circunstancias permitan al poseedor creer que ostenta el título. Es decir, es una condición lograda sobre la base de la información y de las circunstancias de la realidad. De este modo, para ostentar una posesión de buena fe no se restringe al poseedor a la verificación de la información registral, sino a los hechos y eventos de la realidad.

Nótese que desde un punto de vista legal hay una base normativa abierta que habla de buena fe en su sentido más amplio del término (artículo 907º). Partiendo de esta premisa, es correcto que la Corte Suprema interprete a la buena fe dirigiendo las conductas de los adquirentes a efectos de que verifiquen eventos de la realidad para construir su buena fe, siendo una de estas circunstancias la verificación de la posesión.

Ahora bien, esta verificación de la situación posesoria debe realizarse sobre la base de lo que la posesión misma implica, esto es comportamientos y apariencias que saltan a la vista. Esta posesión que abarca apariencias y conductas puede dar cuenta que existe un tercero con un título distinto al del potencial transferente.

Esto no supone que el adquirente debe realizar una investigación policial, minuciosa, pericial, sobre los títulos o la posesión misma. Debería bastar una investigación razonable y no costosa. Un interrogatorio somero que permita recabar la información necesaria para saber si está contratando o no con la persona correcta.

En este orden de ideas, el profesor Mejorada está de acuerdo con la interpretación extraregistral de la buena fe. Desde su punto de vista, el verdadero problema es creer que deba haber una investigación absoluta de la presencia del poseedor. Si hubiera alguien que

no me quiere dar cuenta de su posesión, la buena fe debería mantenerse. No obstante, si esta persona está poseyendo y su propio comportamiento evidencia un título no puedo hacer caso omiso a esta publicidad posesoria.

II.1.2 Entrevista profesor Moisés Arata.-

En la sociedad peruana del año 2013 existía una situación de fraude inmobiliario muy grande. Habían demasiados casos de fraude que fueron denunciados por la opinión pública. Para combatir este problema se utilizaron diversas herramientas como la alerta registral, el bloqueo por nulidad, la anotación preventiva notarial por falsedad o suplantación, la propia Ley N° 30313, entre otras. De acuerdo al profesor Arata cualquier herramienta o mecanismo que se utilice para combatir este problema no puede desentenderse de la realidad en la que vive una sociedad. El intérprete no puede dejar de lado el contexto social en el que vive.

En este contexto, la Corte Suprema que tenía una interpretación exclusivamente registral de la buena fe (muy exigente no sólo al exigir la revisión de partidas y títulos archivados sino también al exigir “seguir la pista” de algún dato controversial que pudiera constar en el Registro) decidió establecer un giro a su manera de apreciar este principio, requerido para la aplicación de normas como los artículos 2014° y 2022° del Código Civil. Los jueces empezaron a sostener que en el mercado peruano y en las circunstancias actuales las personas van a ver el inmueble en una operación inmobiliaria. Todavía nosotros no estamos haciendo operaciones inmobiliarias exclusivamente en base a papeles de soporte físico o digital, sino que verificamos la realidad publicitada por el Registro mediante la verificación in situ de la posesión.

Esta interpretación extraregstral adoptada por la Corte Suprema tuvo un impacto grande contra del fraude inmobiliario, incluso mayor a la Ley N° 30313. Los magistrados al exigir una buena fe diligencia permitieron que los terceros involucrados en las operaciones fraudulentas no puedan alegar que tienen buena fe por sólo hecho de haber sido muy escrupulosos verificado únicamente la información registral. Estos terceros no podían desconocer la publicidad de la posesión ni la realidad extraregstral, existen sentencias que hablan de la falta de diligencia del comprador frente a la irregularidad resultante de “sucesivas transferencias”, de precios manifiestamente no concordantes con los valores de mercado, de los vínculos parentales entre quienes aparecen en las operaciones, etc.

En este orden de ideas, el profesor Arata, desde una perspectiva realista del Derecho, está de acuerdo con el cambio de la jurisprudencia en las circunstancias en las que tocó vivirlo. Piensa que algún día podremos cambiar cuando tengamos un sistema registral más seguro. Cuando tengamos un sistema registral más eficiente podremos requerir más dinámica a través del Registro y quitarle peso a la publicidad posesoria. El cambio de criterio adoptado por la jurisprudencia fue eficaz para controlar el problema del fraude inmobiliario.

Finalmente, el profesor Arata opina que la buena fe está en todo el ordenamiento jurídico. No existe una base legal que defina sus alcances, es un concepto flexible que los operadores deben adaptar a la realidad. Asimismo, precisó que los alcances que le dábamos antes eran razonables para ese momento. Sin embargo, lo que antes se consideraba razonable puede cambiar con el tiempo. Esta flexibilidad de la buena fe permitió que la jurisprudencia pueda cambiar de criterios para afrontar el fraude inmobiliario y permite que pueda haber otros criterios si en un futuro nos toca vivir otra realidad.

II.1.3 Profesor José Carlos Fernández.-

Para el profesor Fernández la buena fe debe entenderse como una cláusula normativa general, es decir, la buena fe es una formulación abstracta presente en el Código Civil que no tiene un contenido predeterminado. Se asemeja a los conceptos de buenas costumbres, orden público y bien común. Todas estas formulaciones no tienen un contenido preestablecido porque buscan dar flexibilidad al sistema legal ante los potenciales cambios en la sociedad producto del transcurso del tiempo.

El contenido de una cláusula normativa general lo va determinando el intérprete con el transcurrir del tiempo, la Corte Suprema de la República en su calidad de intérprete de las normas civiles no es la excepción. En el caso en concreto de la buena fe en las operaciones inmobiliarias, los magistrados de la Corte Suprema han estado cumpliendo su función de dar contenido a esta cláusula normativa general. Hemos podido apreciar todos esos criterios en el Anexo 1 y en el capítulo segundo de la presente tesis.

En este contexto, se debe determinar si los criterios adoptados por la Corte Suprema toman en cuenta nuestra realidad. Para el profesor Fernández, la mejor forma de dar contenido a una cláusula normativa general es a través de la identificación de las prácticas comunes, tradiciones y costumbres de los peruanos en las operaciones inmobiliarias. En otras palabras, es muy importante verificar la actuación normal de las personas en las transacciones inmobiliarias para según ello juzgar cuál es el estándar de conducta que consideraremos que constituye la buena fe del comprador.

La impresión del profesor Fernández es que las personas normalmente van a verificar la realidad posesoria del inmueble materia de adquisición en el mercado inmobiliario peruano, especialmente cuando hablamos de la gran mayoría de transacciones que hacen las familias y las personas naturales. Por este motivo, la verificación de la posesión sí debería ser un estándar exigido por la Corte Suprema para tener buena fe en las operaciones inmobiliarias. Sin embargo, esta apreciación está basada en la mera experiencia particular de dicho profesor, por lo que recomienda que, para confirmar la validez de esta afirmación, se complemente esta opinión con estudios que tengan un carácter más empírico (por ejemplo, a través de encuestas o entrevistas con notarios).

Ahora bien, este criterio no debe aplicarse de manera absoluta para todas las operaciones inmobiliarias. Puede haber casos como la adquisición de un terreno de 100 hectáreas o la compra de una cartera inmobiliaria, en los cuales la exigencia de la verificación de la posesión resulte ser muy costoso e incluso irrazonable. En estos casos el Poder Judicial tiene un rol muy importante para aplicar un criterio de razonabilidad al momento de juzgar el estándar de diligencia para cada caso en concreto.

II.1.4 Profesor Guillermo Arribas.-

Para el profesor Arribas es importante tomar en cuenta el contexto social y normativo en el cual se adoptó la postura extraregstral de la buena fe en las operaciones inmobiliarias. Según indica, desde hace varios años, en nuestro sistema se vienen produciendo cambios para empoderar a los propietarios y brindarles mayor protección legal. Ejemplos de este cambio en nuestro ordenamiento, lo constituye el allanamiento anticipado en el desalojo, el cambio

en el artículo 920º del Código Civil (defensa posesoria extrajudicial), la reciente ley desalojo notarial y otros.

Asimismo, debe tomarse en cuenta la modificación el artículo 2014º del Código Civil a través de la Ley Nº 30313, cuyo cambio principal es la exigencia de la verificación de los asientos registrales y los títulos archivados, para efectos de tener buena fe en la operación inmobiliaria.

Todos estos cambios en nuestro sistema legal han influenciado en la adopción de la postura extraregstral de la buena fe. De alguna forma, con esta interpretación de la buena fe se favorece al propietario vigente, porque se generan parámetros más exigentes que hacen difícil la posibilidad de la comisión de fraudes inmobiliarios.

Adicionalmente, el profesor Arribas considera importante tomar en cuenta la informalidad inmobiliaria que existe en nuestro país. Según indica en el Perú existe una gran cantidad de inmuebles que no se encuentran saneados. La gente normalmente no tiene un título legal de propiedad, sino por el contrario tienen títulos posesorios. En un contexto como este, resultaría ingenuo pensar que en nuestro país, únicamente, deba requerirse la verificación de la información registral para la buena fe en las operaciones inmobiliarias. Al existir, bastante informalidad inmobiliaria, es razonable exigir la verificación extraregstral de la buena fe.

Esta exigencia tiene sustento en nuestro ordenamiento jurídico. Para el profesor Arribas, una lectura de la buena fe regulada en el artículo 2014º del Código Civil, con la buena fe de la parte general de los derechos reales, permite entender a este principio como la “posibilidad

de conocimiento”. De esta forma, es posible sostener que para tener buena fe se les exija a los adquirentes la verificación de la realidad extraregstral del inmueble materia de adquisición.

II.1.5 Profesor Alfredo Bullard.-

El profesor Bullard opina que los alcances de la buena fe no han sido establecidos de manera precisa en el Código Civil. Aunado a ello, en nuestro país se reconoce a la prescripción adquisitiva como un mecanismo que permite probar propiedad y que prima frente al tercero registral. De acuerdo a la regulación del artículo 952º del Código Civil la sentencia que declara la prescripción es título suficiente para cancelar el asiento de cualquier titular registral. El Código reconoce a la prescripción y la fe pública registral (artículo 2014º). Sin embargo, cuando hay un conflicto entre ambos la ley privilegia al prescribiente.

En este contexto, los jueces se encuentran en el dilema de resolver casos inmobiliarios con un Código Civil que reconoce ambas instituciones (prescripción y fe pública registral). Al prevalecer el derecho del prescribiente de acuerdo a las normas civiles, es razonable que a los adquirentes se les exija la verificación posesoria en una operación inmobiliaria. Un comprador diligente verificará que no haya un prescribiente que pueda haber adquirido el dominio del inmueble.

Asimismo, el profesor Bullard considera que en el Perú existe una cantidad importante de inmuebles que no están inscritos y que un problema mayor es la falta de actualización de la información registral. En estos casos, la posesión termina siendo un mecanismo para

proteger las titularidades de los bienes no inscritos y para sanear propiedad. En un país como el Perú esta institución tiene utilidad importante en la prueba y saneamiento de dominio.

El Registro en el Perú ha mejorado, pero aún tiene un funcionamiento acotado. Los jueces al resolver casos sobre la buena fe inmobiliaria se enfrentan con el dilema de un Registro que no tiene un funcionamiento pleno a nivel nacional y la existencia de la prescripción como un mecanismo para la prueba y saneamiento de propiedad. En un escenario como este, si se exigiera únicamente la verificación de la información registral en una operación adquisitiva, existirían problemas para los titulares de bienes no inscritos o cuya inscripción no se encuentra actualizada.

En este orden de ideas, el referido profesor sostiene que hay dos respuestas ante la consulta de si es razonable la exigencia de la verificación de la información extraregistrarial para tener buena fe en una operación inmobiliaria (cómo debe ser y cómo es). Respecto al como debe ser, el profesor Bullard, opina que el Código Civil deber ser reformulado para fortalecer al Registro. El sistema registral debería reforzarse para quienes ostenten titularidad inscrita, así como debe mantener un espacio para la gente que no desee o que no necesite acceder al Registro. Para estos últimos debe existir una regulación especial.

Por otro lado, en relación a cómo se encuentra actualmente la regulación en nuestro ordenamiento jurídico, el profesor Bullard sostiene que cuando se verifica el Código Civil vigente la regulación y realidad es distinta a como debería ser. Tal como indicamos previamente, el Código Civil señala que la prescripción prima sobre el Registro, entonces no es suficiente la verificación registral sino la verificación posesoria del bien. Es decir, el sistema

legal ha dejado abierta la válvula para que los sistemas posesorios primen conforme a la regulación vigente.

II.2 Posición en contra de la interpretación extraregstral de la buena fe.-

II.2.1 Profesor Luis Felipe Del Risco.-

El profesor Del Risco sostiene que la buena fe debe de tener parámetros preestablecidos por nuestro sistema legal. Cuando se fijan claramente los alcances mínimos de este principio se otorga seguridad jurídica para los operadores del derecho, la cual permite una circulación de bienes dinámica. En otros términos, se brinda eficacia a la buena fe cuando el sistema determina sus alcances de manera clara.

Asimismo, el profesor Del Risco sostiene que el sistema de transferencia tiende a proteger a quién inscribe su titularidad. Existen varios ejemplos como los artículos 912°, 1135°, 2014 y 2022° del Código Civil. En el artículo 912° la publicidad posesoria está en un menor rango que la publicidad registral, porque la presunción de propiedad no puede hacerse valer frente al titular con derecho inscrito. De igual forma, en la regulación de los artículos 1135°, 2014° y 2022° se prefiere a quien inscribe su titularidad.

De este modo, queda claro que nuestro sistema legal ha preferido al Registro como el principal mecanismo de oponibilidad de derechos. Una interpretación extraregstral de la buena fe contraviene esta elección de nuestro ordenamiento. Con este tipo de interpretación se privilegia a la posesión como un mejor mecanismo de oponibilidad de derechos, la cual genera costos de transacción para el mercado inmobiliario.

Preferir una interpretación extraregstral de la buena fe genera un precio de incertidumbre derivado de la falta de certeza de saber con quién contratar. Asimismo, se generan costos adicionales para los adquirentes, porque tienen que inspeccionar la posesión, analizar el título posesorio y verificar todas las exigencias derivadas de la interpretación extraregstral de la buena fe.

En este orden de ideas, el profesor Del Risco se encuentra en contra de la interpretación extraregstral de la buena fe. Según opina, este principio debe analizarse netamente en el Registro. No debería ser perjudicada por la publicidad posesoria que por lo demás es cambiante y no es exacta.

II.2.2 Profesor Francisco Avendaño.-

Para el profesor Avendaño existe un tema conceptual importante para el análisis de la presente tesis, el cual consiste en determinar cuál es el mejor mecanismo de oponibilidad de derechos para los bienes inmuebles. En estricto, se debe responder si nuestro ordenamiento jurídico tiene que privilegiar al Registro o la posesión, los cuales son los principales mecanismos de oponibilidad de derechos en nuestro sistema.

Sobre el particular, el profesor Avendaño sostiene que se genera oponibilidad dando a conocer un derecho. Una de estas formas de producir oponibilidad de titularidades es la posesión y otra es el Registro, en ambos casos se publicitan derechos. Sin perjuicio de ello, históricamente han habido muchas otras formas de dar a conocer derechos. Por ejemplo, en la antigüedad se ponían letreros en las casas para informar que se encontraban hipotecadas.

Ahora bien, para el referido profesor el mejor mecanismo de oponibilidad es el Registro, porque es el más eficiente al generar menos costos y permitir un alcance a mayor cantidad de gente. Con el correcto funcionamiento del Registro, los contratantes obtienen en un solo lugar la información sobre el titular del bien, las cargas y gravámenes así como las afectaciones a la propiedad. En cambio, con la posesión se generan muchos costos de transacción, porque los adquirentes además de verificar la realidad registral tendrán que inspeccionar la situación posesoria del bien.

En este orden de ideas, el profesor Avendaño no está de acuerdo con la interpretación extraregstral de la buena fe. Según opina, no existe base legal que permita a los jueces exigir la verificación de la realidad extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria. Asimismo, aun si se inspeccionara la situación posesoria sería muy difícil determinar cuál es el título del poseedor. Por ejemplo, en los casos en que hubiera un prescribiente sería imposible determinar si cumple con todos los requisitos del Código Civil.

De este modo, considera que la buena fe en una operación inmobiliaria debe ceñirse únicamente a la información registral, porque el Registro es el mejor mecanismo de oponibilidad de derechos. En el Código Civil existen normas como los artículos 1135º y 2014º en los cuales se muestra esta preferencia otorgamiento jurídico al Registro Público. Así se debe proteger a todo aquel que adquiriera confiando en el Registro, inclusive, contra los que han adquirido por prescripción, ya que debemos incentivar a que la gente inscriba.

II.2.3 Profesora María Murillo.-

La profesora Murillo no se encuentra de acuerdo con la interpretación extraregstral de la buena fe. Desde su punto de vista, el artículo 2014° del Código Civil regula una buena fe netamente objetiva. Según indica, la buena fe registral se debe analizar únicamente en función a la información inscrita en el título archivado y en el asiento registral de la partida del inmueble. Existen sentencias del Tribunal Constitucional que reconocen la constitucionalidad de la seguridad jurídica que emana del Registro Público. En este orden de ideas, los jueces no pueden obligar a los adquirentes a verificar la realidad extraregstral para tener buena fe en una operación inmobiliaria.

En esta línea, la profesora Murillo indica que el derecho de propiedad requiere de seguridad en sus transacciones. Por ello, el tráfico inmobiliario debe de ser seguro. Una postura distinta a la interpretación objetiva de la buena fe pública registral sería un costo de transacción muy alto en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, los actos de diligencia requeridos por la interpretación extraregstral de la buena fe generan costos de transacción en nuestro sistema y afectan la seguridad jurídica del ordenamiento.

La tesis a favor de la postura extraregstral ha nacido en razón de los casos de fraude inmobiliario como los cometidos por Rodolfo Orellana y de las publicaciones del profesor Gunther Gonzales Barrón quien ha escrito bastante sobre el tema. En esta posición se está prefiriendo el derecho de posesión por encima del derecho de propiedad, porque se exige a los adquirentes la verificación de la publicidad posesoria para que tengan buena fe.

Únicamente serviría la inspección de la posesión para el hipotético caso en el que se haya configurado la prescripción adquisitiva. Sin embargo, si los poseedores hubieran adquirido por usucapión, su derecho sería anterior y por tanto tenían todo el tiempo para iniciar el trámite de declaración que les permita anotar sus demandas y posteriores inscripciones en el Registro.

Asimismo, la profesora Murillo indica que no existe ninguna base legal que permita a los jueces exigir la verificación de la realidad extraregstral. La buena fe regulada en el artículo 907° del Código Civil es una buena fe ubicada en el libro de Derechos Reales. Esta norma nos sirve únicamente para definir si estamos ante una posesión de buena fe o de mala fe respecto a los frutos y mejoras, pero no respecto a la buena fe que se les exige a los terceros para la aplicación de normas como el 2014° o el 1135° del Código Civil.

II.2.4 Entrevista profesor Raúl Ravina.-

El profesor Raúl Ravina considera importante analizar cuáles son los alcances de la buena fe, la cual incluye tanto el ámbito registral como el extraregstral. En el ámbito registral ya hay norma expresa (artículo 2014° del Código Civil) que delimita que se debe analizar los asientos registrales y los títulos archivados. El mencionado profesor está en contra de esta exigencia de verificar los títulos archivados. Nuestro sistema registral es uno de inscripción en el que hay una calificación previa. La información relevante para la buena fe es la información que pasa por el sistema de calificación y que se inscribe, no la que está en los títulos archivados.

Asimismo, opina que la Ley no restringe el ámbito de la buena fe a lo registral. Sus alcances incluyen también a la información extraregstral, pero la carga probatoria le corresponde a

quien alegue en contra de la buena fe. Es decir, la persona que sustente que el adquirente tiene mala fe, deberá probar que dicha mala fe proviene de un aspecto extraregistroal conocido por el adquirente. El Poder Judicial se equivoca cuando comienza a establecer exigencias de verificar la posesión, título posesorio y la realidad extraregistroal. Con estos criterios se invierte la carga probatoria. El adquirente tendrá que probar que inspeccionó la posesión y cumplió con las exigencias de la interpretación extraregistroal, lo cual no es acorde a la presunción de buena fe regulada en el artículo 2014° del Código Civil.

Esta presunción de buena fe permite que el tráfico inmobiliario fluya. Se busca que haya una circulación de bienes dinámica. Si nuestro sistema jurídico quisiera exigir los alcances de la interpretación extraregistroal que conlleva a una inversión de la carga probatoria para los adquirentes, se tiene que disponer a través de una Ley, y no en vía jurisprudencial. En este orden de ideas, el referido profesor no se encuentra de acuerdo con las exigencias de la interpretación extraregistroal de la buena fe dispuesta por la Corte Suprema.

Finalmente, el profesor Ravina no considera que el artículo 907° del Código Civil sea una norma que les permita a los magistrados exigir la verificación de la realidad extraregistroal. Esta norma es una regla para el derecho de posesión y no para el sistema de transferencia. Asimismo, este dispositivo normativo no cambia la regla probatoria general. Si alguien alega que no hay una posesión de buena fe, tendrá que probarlo.

En suma, considera que la realidad extraregistroal es relevante para determinar la buena fe en una operación inmobiliaria, pero el conocimiento de una situación que enerve este código de conducta debe ser probado por quien alega en contra de la buena fe del adquirente. La verificación de la realidad extraregistroal no puede ser exigida en virtud de la regulación del

artículo 907°. Esta norma no cambia el criterio de la presunción relativa de buena fe regulada en el artículo 2014°.



ANEXO 3: Censo Nacional 2017: XII de Población y VII de Vivienda³⁶⁹

a) Viviendas particulares censadas propias con título de propiedad.-

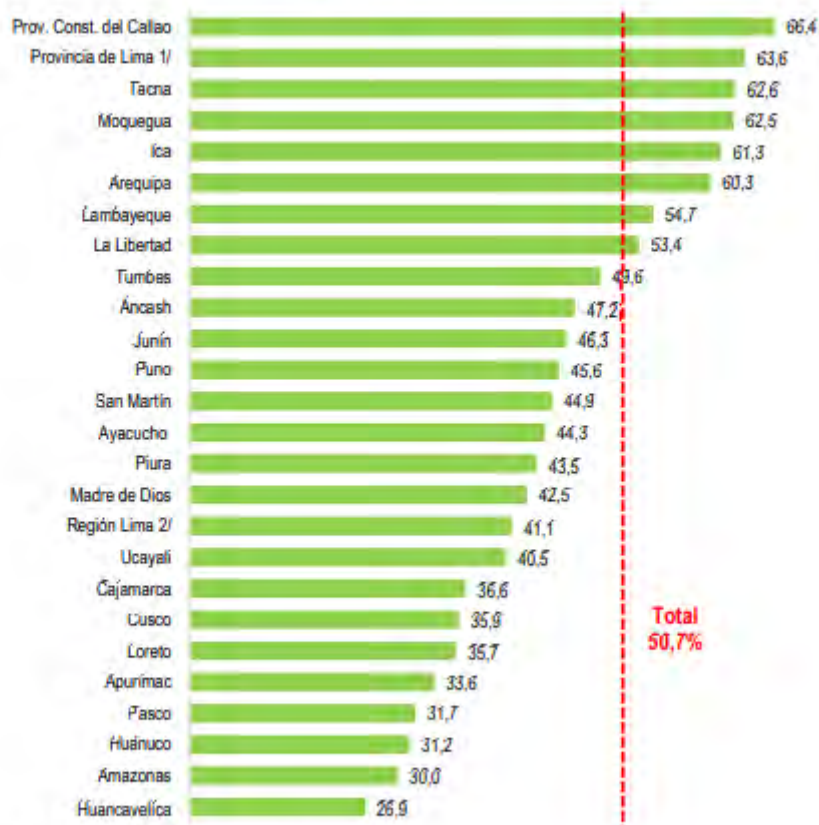
En el Censo Nacional 2017: XII de Población y VII de Vivienda, se indagó acerca de la tenencia de título de propiedad de las viviendas particulares propias. Los resultados revelan que en el país existen 5 millones 853 mil 91 viviendas particulares propias, de estos 2 millones 964 mil 813 viviendas (50,7%) tienen título de propiedad, mientras que 2 millones 888 mil 278 viviendas (49,3%) no tienen título de propiedad.

b) Viviendas particulares censadas propias con título de propiedad, según departamento.-

Según departamento, se muestra que los mayores porcentajes de viviendas propias con título de propiedad se registran en la Provincia Constitucional del Callao (66,4%), seguido de la provincia de Lima (63,6%), Tacna (62,6%), Moquegua (62,5%), Ica (61,3%) y Arequipa (60,3%). Mientras que los porcentajes más bajos de este régimen se encuentran en Huancavelica (26,9%), Amazonas (30,0%), Huánuco (31,2%), Pasco (31,7%), Apurímac (33,6%), Loreto (35,7%), Cusco (35,9%) y Cajamarca (36,6%).

³⁶⁹ La información del presente anexo ha sido textualmente extraída de:
INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA E INFORMÁTICA. Perú: Características de las viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos. Lima, 2018, pp. 76-80. Consulta: 11 de agosto de 2020.
<https://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/index.html>

GRÁFICO N° I.20
PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS CON TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DEPARTAMENTO, 2017
 (Porcentaje)



1/ Comprende los 43 distritos que conforman la Provincia de Lima.

2/ Comprende las provincias: Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

Fuente: INEI-Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017.

CUADRO N° 1.24
PERÚ: VIVIENDAS PROPIAS POR CONDICIÓN DE TENENCIA DE TÍTULO DE PROPIEDAD,
SEGÚN DEPARTAMENTO, 2017
(Absoluto y porcentaje)

Departamentos	Total de viviendas propias		Con título de propiedad		Sin título de propiedad	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Total	5 853 091	100,0	2 964 813	50,7	2 888 278	49,3
Amazonas	75 548	100,0	22 696	30,0	52 852	70,0
Ancash	247 834	100,0	116 898	47,2	130 936	52,8
Apurímac	93 377	100,0	31 342	33,6	62 035	66,4
Arequipa	294 329	100,0	177 373	60,3	116 956	39,7
Ayacucho	137 236	100,0	60 753	44,3	76 483	55,7
Cajamarca	300 268	100,0	109 961	36,6	190 307	63,4
Prov. Const. del Callao	175 823	100,0	116 796	66,4	59 027	33,6
Cusco	239 970	100,0	86 218	35,9	153 752	64,1
Huancavelica	82 673	100,0	22 220	26,9	60 453	73,1
Huánuco	148 949	100,0	46 477	31,2	102 472	68,8
Ica	183 484	100,0	112 434	61,3	71 050	38,7
Junín	218 085	100,0	100 956	46,3	117 129	53,7
La Libertad	351 011	100,0	187 339	53,4	163 672	46,6
Lambayèque	229 387	100,0	125 528	54,7	103 859	45,3
Lima	1 683 382	100,0	1 028 386	61,1	654 996	38,9
Loreto	166 530	100,0	59 371	35,7	107 159	64,3
Madre de Dios	23 718	100,0	10 084	42,5	13 634	57,5
Moquegua	45 828	100,0	28 645	62,5	17 183	37,5
Pasco	46 436	100,0	14 737	31,7	31 699	68,3
Piura	415 859	100,0	180 790	43,5	235 069	56,5
Puno	306 140	100,0	139 661	45,6	166 479	54,4
San Martín	160 541	100,0	72 163	44,9	88 378	55,1
Tacna	79 108	100,0	49 547	62,6	29 561	37,4
Tumbes	51 343	100,0	25 477	49,6	25 866	50,4
Ucayali	96 232	100,0	38 971	40,5	57 261	59,5
Provincia de Lima 1/	1 497 561	100,0	952 050	63,6	545 511	36,4
Región Lima 2/	185 821	100,0	76 336	41,1	109 485	58,9

1/ Comprende los 43 distritos que conforman la Provincia de Lima.

2/ Comprende las provincias: Baramba, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

Fuente: INEI - Censos Nacionales 2017: XII de Población y VII de Vivienda.

c) Viviendas particulares censadas propias con título de propiedad, según distrito.-

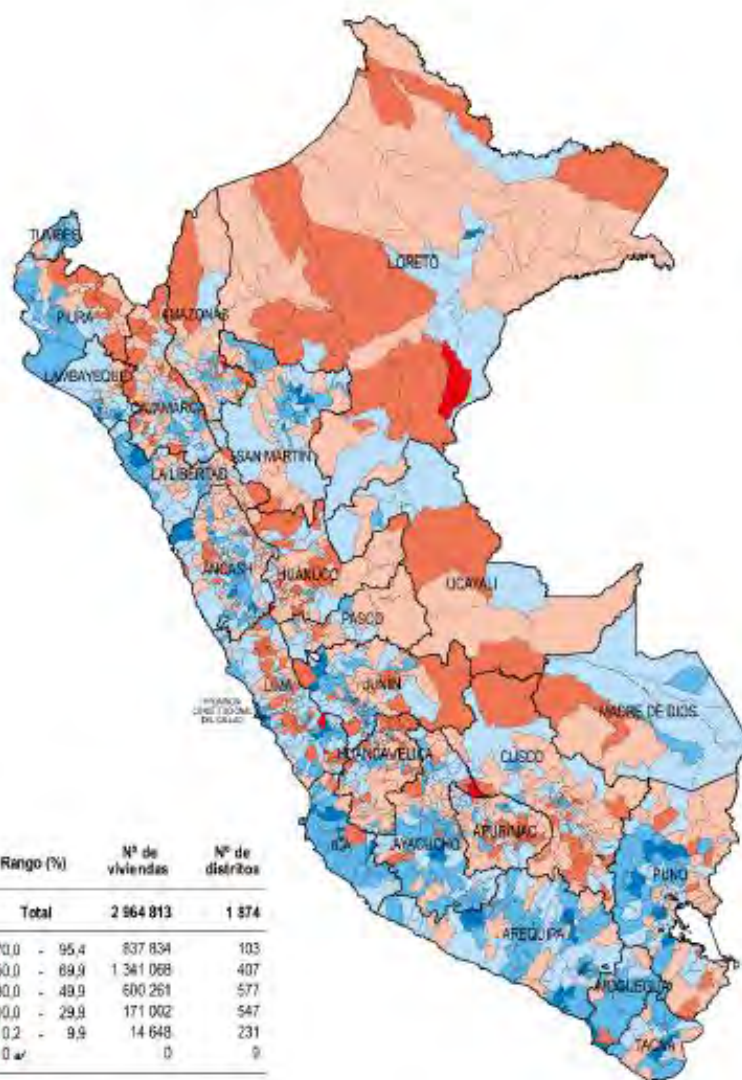
De los 1874 distritos que existen en el país, en 103 (5,5% del total de distritos) más del 70,0% de viviendas particulares tienen título de propiedad, lo que equivale a 837 mil 834 viviendas (28,3% del total de viviendas propias con título de propiedad). Destacan los distritos de La Punta con 95,4% (Callao), San Isidro con 92,8%, Miraflores 91,0%, San Borja 89,2%, seguidos por Yanahuara 87,9% y Arequipa 86,8% distritos de la provincia de Arequipa, entre los principales.

En el segundo rango de 50,0% a 69,9% se ubican 407 distritos (21,7%) y agrupan a 1 millón 341 mil 68 viviendas particulares propias con título de propiedad (45,2%). El siguiente grupo de 30,0% a 49,9% se encuentran 577 distritos (30,8%) con 600 mil 261 viviendas particulares que poseen dicho documento. En el grupo de 10,0% a 29,9% se encuentran 547 (29,2%) distritos con 171 mil 2 viviendas particulares con título de propiedad (5,8%). En el rango de 0,2% a 9,9% se ubican 231 distritos (12,3%), donde las viviendas propias con título alcanzan 14 mil 648 y en 9 distritos no existe ninguna vivienda particular propia con título de propiedad.

**PERÚ: VIVIENDAS PARTICULARES PROPIAS QUE TIENEN
TÍTULO DE PROPIEDAD, SEGÚN DISTRITO, 2017**
(Porcentaje)

Rango (%)	Nº de viviendas	Nº de distritos
Total	2 964 813	1 874
70,0 - 95,4	837 834	103
50,0 - 69,9	1 341 068	407
30,0 - 49,9	600 261	577
10,0 - 29,9	171 002	547
0,2 - 9,9	14 648	231
0 a/	0	9

a/ Ninguna vivienda particular tiene título de propiedad.



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Censo Nacional 2017: XII de Población, VII de Vivienda y III de Comunidades Indígenas.

Ley Nº 27795 - Quinta Disposición Transitoria y Final de la Ley de Demarcación y Organización Territorial: "En tanto se determina el saneamiento de los límites territoriales, conforme a la presente Ley, las delimitaciones censales y/u otras relacionadas con las circunscripciones existentes son de carácter referencial".

BIBLIOGRAFÍA

AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO ESPAÑOL

- 1946 Ley Hipotecaria española, aprobada por Decreto del 8 de febrero de 1946.
Consulta: 12 de mayo de 2020.
<<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453>>

ARATA SOLIS, Moisés

- 2003 *Código Civil Comentado por los 100 mejores especialistas*. Lima: Gaceta Jurídica.

ARCE, Elmer

- 2013 *Teoría del Derecho*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

ARIAS-SCHEREIBER PEZET, Max y Carlos CARDENAS QUIROZ

- 1998 *Exégesis del Código Civil Peruano de 1984*. Nueva edición actualizada. Lima: Gaceta Jurídica Editores.

AVENDAÑO ARANA, Francisco

- 2014 “Bienes de dominio privado del Estado: ¿imprescriptibles?”. *Ius et Veritas (Ius360.com)*. Lima, 25 de noviembre. Consulta: 20 de mayo de 2018.
<<http://ius360.com/jornadas/jornada-por-los-30-anos-del-codigo-civil/bienes-de-dominio-privado-del-estado-imprescriptibles/>>

- 2011 “La Fe Pública Registral”. *Themis*. Lima, 2011, año 47, número 60, pp. 85-97.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge

2001 “Clasificación de los bienes y transferencia de propiedad”. En Freundt-Thurne, Úrsula (editora). *¿Por qué hay que cambiar el código civil?* Lima: OSBAC S.R.L., pp.167-175.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Francisco AVENDAÑO ARANA

2017 *Colección lo esencial del Derecho 1: Derechos Reales*. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

AVENDAÑO VALDEZ, Jorge y Luis Felipe DEL RISCO

2012 “Pautas para la aplicación del Principio de Fe Pública Registral”. *Ius et Veritas*. Lima, año 13, número 45, pp. 188-201.

BERGAMO LLAMBRES, Alejandro

1946 “La Usucapión y el Registro de la Propiedad” En *Anales de la Academia Matritense del Notariado*. Número III, pp. 271-314.

BULLARD, Alfredo

2006 *Derecho y Economía: El análisis económico de las instituciones legales*. Lima: Palestra Editores.

COASE, Ronald

1960 “The problem of the social cost”. *The Journal of Law and Economics*. Chicago, volumen 3, pp. 1-44. Consulta: 21 de mayo de 2020.

<<https://www.law.uchicago.edu/files/file/coase-problem.pdf> >

CORNEJO ARIZMENDI, Jesús

2016 “Los arbitrajes simulados a la luz del caso Orellana: ¿Corrupción entre privados? Una breve reflexión”. *Anticorrupción y Justicia Penal*. Lima, año 1, número 4, pp. 14-19. Consulta: 16 de febrero de 2020.
<<https://idehpucp.pucp.edu.pe/wp-content/uploads/2012/07/comentario-caso-orellana.pdf>>

DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio

1998 *Sistema de Derecho Civil*. Madrid: Editorial Tecnos S.A.

DU PASQUIER, Claude

1990 *Introducción al Derecho*. Traducción de Julio Ayasta Gonzales. Cuarta Edición. Lima: Editora y Distribuidora EDINAF.

El Comercio

2019a “Urbana Perú: La apuesta por el crecimiento vertical en la capital limeña”. *El Comercio*. Lima, 5 de agosto. Consulta: 26 de abril de 2020.
<<https://elcomercio.pe/economia/dia-1/urbana-peru-apuesta-crecimiento-vertical-capital-limena-noticia-ecpm-661912>>

2019b “Fiscalía señala que red de Rodolfo Orellana operó 12 años en la impunidad”. *El Comercio*. Lima, 6 de marzo. Consulta: 23 de marzo de 2020.
<<https://elcomercio.pe/politica/fiscalia-senala-red-rodolfo-orellana-opero-12-anos-impunidad-noticia-613952-noticia/>>

ESQUIVEL OVIEDO, Juan Carlos

2003 “El Knock Out de la prescripción al registro”. *Actualidad Jurídica*. Lima, tomo 119.

EYZAGUIRRE, Cristóbal y Javier RODRÍGUEZ

2013 “Expansión y Límites de la buena fe objetiva - a propósito del ‘Proyecto de principios latinoamericanos de derecho de los contratos’”. *Revista Chilena de Derecho Privado*. Santiago de Chile, número 21, pp. 137-216. Consulta: 10 de abril de 2020.

<<https://scielo.conicyt.cl/pdf/rchdp/n21/art05.pdf>>

FERNÁNDEZ CRUZ, Gastón

1994 “La obligación de enajenar y el sistema de transferencia de la propiedad inmueble en el Perú”. *Themis*. Lima, año 30, número 30, pp. 149-173.

FORNO, Hugo

1993 “El contrato con efectos reales”. *Ius et veritas*. Lima, año 4, número 7, pp. 77-87.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel

1993 *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Madrid: Editorial Civitas S.A.

Gestión

2019a “Precio del metro cuadrado en Lima crecería hasta en 8% al cierre del 2019”. *Gestión*. Lima, 19 de agosto de 2019. Consulta: 26 de abril de 2020.

<<https://gestion.pe/economia/precio-del-metro-cuadrado-en-lima-creceriahasta-en-8-al-cierre-de-2019-noticia/>>

2019b “La evolución del mercado inmobiliario en cinco grandes zonas de Lima Metropolitana”. *Gestión*. Lima, 31 de mayo de 2019. Consulta: 26 de abril de 2020.

<<https://gestion.pe/fotogalerias/evolucion-mercado-inmobiliario-cinco-grandes-zonas-lima-metropolitana-268725-noticia/>>

2015 “La posesión como protección contra el fraude inmobiliario”. *Gestión*. Lima, 2 de junio. Consulta: 22 de marzo de 2020.

<<https://gestion.pe/blog/prediolegal/2015/06/la-posesion-como-proteccion-contra-el-fraude-inmobiliario.html/>>

GONZALES BARRÓN, Gunther

2018 *Fraude inmobiliario y principio de fe pública registral en el derecho peruano*. Tesis de doctorado en Derecho. Castilla-La Mancha: Universidad de Castilla La Mancha, Facultad de Derecho. Consulta: 10 de mayo de 2020.

<<https://ruidera.uclm.es/xmlui/handle/10578/18352>>

2017 *LA USUCAPIÓN: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Cuarta edición. Lima: Gaceta Jurídica.

2016 *Los principios registrales en el conflicto judicial*. Segunda edición. Lima: Gaceta Jurídica.

2012 “La usucapión siempre vence al tercero de la fe pública registral. El inexistente problema de la ‘usucapión contra tábulas’”. *Derecho y Cambio Social*. Lima, año 9, número 29, pp.1-44. Consulta: 15 de mayo de 2018.

<https://www.derechoycambiosocial.com/revista029/prescripcion_adquisitiva_de_dominio.pdf>

2010 *LA USUCAPIÓN: Fundamentos de la prescripción adquisitiva de dominio*. Segunda edición. Lima: Jurista Editores.

GORDILLO CAÑAS, Antonio

2006 “El principio de Fe Pública Registral (I)”. *Anuario de Derecho Civil*. Madrid, número 2, pp. 509-656. Consulta: 6 de agosto de 2020.

<<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2123329>>

GRASSETTI, Cesare

1983 “L’interpretazione del Negozio Giuridico con particolare riguardo ai contratti”. Citado por COSSU, Cipriano. "In Claris Non Fit Interpretatio". En: "L’interpretazione del Contratto", a cura di ALPA, Guido. Dott. A. Giuffrè Editore. Milán.

HERNÁNDEZ, Juan Luis

1997 “Seguridad Jurídica y Costos de Transacción: Algunas distorsiones en el Código Civil”. *Derecho & Sociedad*. Lima, número 12, pp. 17-28. Consulta: 30 de marzo de 2020.

<<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/view/16644>>

HUANCO, Henry

2015 “La seguridad jurídica de la propiedad inmobiliaria en el Perú”. *Advocatus*. Lima, año 17, número 31, pp. 413-423.

Instituto Nacional de Estadística e Informática

2020 *Encuesta Nacional de Programas Presupuestales*. Lima: Instituto Nacional de Estadística e Informática.

2018 *Perú: Características de las viviendas particulares y los hogares. Acceso a servicios básicos*. Lima, pp. 76-80. Consulta: 11 de agosto de 2020.

<https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1538/index.html>

La Ley

2015a “La posesión en un barrio peligroso”. *La Ley*. Lima, 4 de diciembre. Consulta: 11 de abril de 2020.

<<https://laley.pe/art/2940/la-posesion-en-un-barrio-peligroso>>

2015b “Tercer adquirente perdería la propiedad si esta deriva de documentos falsos”. *La Ley*. Lima, 20 de setiembre. Consulta: 1 de abril de 2020.

<<https://laley.pe/art/2767/tercer-adquirente-perderia-la-propiedad-si-esta-deriva-de-documentos-falsos>>

2014 “¿Cómo la hizo Orellana? (III)”. *La Ley*. Lima, 17 de noviembre. Consulta: 31 de marzo de 2020.

<<https://laley.pe/art/1881/-como-la-hizo-orellana-iii->>

LEÓN, Ricardo

2005 “Sobre la Interpretación Jurídica”. *Revista N°4. Academia de la Magistratura*.
Lima, pp. 9-23. Consulta: 6 de enero de 2020.
<<http://repositorio.amag.edu.pe/handle/123456789/294>>

LEVITAN, José

1990 *Prescripción adquisitiva de dominio*. Tercera edición. Buenos Aires: Editorial
Astrea.

LORENZETTI, Ricardo

2002 “La discrecionalidad del Juez en el marco de la legislación por cláusulas generales
y los límites constitucionales”. *Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho*.
Lima, número 55, pp. 155-180. Consulta: 10 de abril de 2020.
<<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechopucp/article/view/6538>>

MENDOZA DEL MAESTRO, Gilberto

2016 “Doble venta u oponibilidad”. *Derecho PUCP: Revista de la Facultad de Derecho*.
Lima, número 77, pp. 415-420.

2015 “La Ley 30313: El Sistema Registral y La ¿Buena? Fe Pública registral”.
Parthenon.pe Consulta: 18 de mayo de 2019.
<<http://www.parthenon.pe/columnistas/gilberto-mendoza/la-ley-30313-el-sistema-registral-y-la-buena-fe-publica-registral/>>

MESINAS MONTERO, Federico

2006 “La prescripción adquisitiva de dominio frente al registro”. *Diálogo con la Jurisprudencia*. Lima, número 90, pp. 257-260.

MESSINEO, Francesco.

1979 *Manual de Derecho Civil y Comercial*. Buenos Aires: Ediciones Jurídica Europa.

MORALES HERVIAS, Rómulo

2009 “Nulidad e inoponibilidad del contrato vs. El principio de la fe pública registral”.

El Visir: Revista electrónica de derecho registral y notarial. Lima, pp. 1-35.

<<https://es.scribd.com/document/169850201/NULIDAD-E-INOPONIBILIDAD-DEL-CONTRATO-VS-EL-PRINCIPIO-DE-LA-FE-PUBLICA-REGISTRAL>>

MOSQUEIRA, Edgardo

1998 “¿Es la propiedad una ilusión?: De cómo las leyes han sido incapaces de crear un sistema de derechos de propiedad”. *Ius Et Veritas*. Lima, año 9, número 16, pp. 102-113. Consulta: 25 de abril de 2020.

<<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/iusetveritas/article/view/15763>>

ORIHUELA IBERICO, Jorge

1985 *Exposición de Motivos y Comentarios del Código Civil*. Lima: Okura Editores S.A.

OSTERLING PARODI, Felipe y Mario CASTILLO FREYRE

2014 *Tratado de Derecho de las Obligaciones*. Segunda Edición. Volumen I. Lima: ECB Ediciones S.A.C.

ORTIZ, Jorge

2014 “La inscripción: 30 años después. ¿Quién podrá defenderla?”. En *Themis*. Lima, año 50, número 66, pp. 337-346.

Perú 21

2020 “Red Orellana no existe más, pero hay 100 casos pendientes”. *Perú 21*. Lima, 15 de febrero. Consulta 23 de marzo de 2020.

<<https://peru21.pe/politica/red-orellana-no-existe-mas-pero-hay-100-casos-pendientes-noticia/>>

2013 “Mafias se apropian de viviendas con títulos falsos”. *Perú 21*. Lima, 31 de enero. Consulta: 21 de marzo de 2020.

<<https://peru21.pe/lima/mafias-apropian-viviendas-titulos-falsos-89268-noticia/>>

PASCO ARAUCO, Alan

2019 “¿Quien compra un inmueble sin ver la posesión tiene mala fe? Un saludable pronunciamiento de la Corte Suprema”. *La Ley*. Lima, 2 de mayo. Consulta: 6 de agosto de 2020.

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

QUISPE QUESADA, Jhonatan

2019 “Los ‘terceros’ adquirentes de buena fe”. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Lima, número 71, pp. 43-52.

RAVINA, Raúl

2002 “¿Cuánto le cuesta?, ¿Cuánto le vale?: Los costos de transacción en la transferencia de bienes inmuebles en el Perú”. *Derecho y Sociedad*. Lima, número 19, pp. 139-145.

RIMASCCA, Ángel

2019 “El tercero de buena fe en los procesos de extinción de dominio”. *Gaceta Civil y Procesal Civil*. Lima, número 71, pp. 29-41.

ROCA SASTRE, Ramón y Luis ROCA-SASTRE MUNCUNILL

1979 *Derecho Hipotecario*. Séptima edición. Barcelona: BOSCH, Casa Editorial, S.A.

RUBIO CORREA, Marcial

2009 *El Sistema Jurídico: Introducción al Derecho*. Décima edición aumentada. Lima: Fondo Editorial de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

SANZ FERNANDEZ, Ángel

1947 *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid: Instituto Ed. Reus.

SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

2019a “Certificado registral inmobiliario (CRI)”. *Sunarp.gob.pe*. Lima, 29 de mayo. Consulta: 28 de junio de 2020.

<<https://scr.sunarp.gob.pe/certificado-registral-inmobiliario-cri/>>

2019b “Bloqueo Registral”. *Sunarp.gob.pe*. Lima, 27 de mayo. Consulta: 28 de junio de 2020.

<<https://scr.sunarp.gob.pe/bloqueo-registral/>>

WEBB, Richard, Diether BEUERMANN y Carla REVILLA

2006 *La construcción del derecho de propiedad: El caso de los asentamientos humanos en el Perú.* Lima: Colegio de Notarios de Lima.

JURISPRUDENCIA

- Casación N° 2125-1999 Lambayeque, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de mayo de 2002.
- Casación N° 2632-1999 Callao, publicada en el diario oficial El Peruano el 20 de junio del 2000.
- Casación N° 3643-2000 Cañete, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de diciembre de 2003.
- Casación N° 2128-2001 Ica, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de marzo de 2004.
- Casación N° 2348-2002 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2005.
- Casación N° 728-2006 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de abril de 2007.
- Casación N° 865-2007 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de enero de 2008.
- Casación N° 310-2008 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 3 de diciembre de 2009.
- Casación N° 750-2008 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de noviembre de 2010.
- Casación N° 2185-2008 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de febrero de 2009.

- Casación N° 2990-2009 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de noviembre de 2010.
- Casación N° 1168-2009 La Libertad, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de julio de 2010.
- Casación N° 3996-2009 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de octubre de 2012.
- Casación N° 3667-2010 La Libertad, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de enero de 2012.
- Casación N° 958-2011 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de enero de 2012.
- Casación N° 2061-2011 Cusco, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de julio de 2013.
- Casación N° 3098-2011 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de julio de 2013.
- Casación N° 4826-2012 Junín, publicada en el diario oficial El Peruano el 31 de marzo de 2014.
- Casación N° 3464-2013 Lima Norte, publicada en el diario oficial El Peruano el 1 de agosto de 2016.
- Casación N° 7464-2013 Huaura, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2015.
- Casación N° 3187-2013 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de junio de 2015.
- Casación N° 2866-2013 La Libertad, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de julio de 2015.
- Casación N° 759-2014 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de marzo de 2016.

- Casación N° 2668-2014 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de mayo de 2016.
- Casación N° 882-2015 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de febrero de 2017.
- Casación N° 4596-2015 Lima Sur, publicada en el diario oficial El Peruano el 28 de febrero de 2017.
- Casación N° 1634-2015 Cajamarca, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de mayo de 2017.
- Casación N° 733-2015 Arequipa, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de enero de 2018.
- Casación N° 426-2016 Piura, publicada en el diario oficial El Peruano el 2 de mayo de 2018.
- Casación N° 11620-2016 Junín, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de octubre de 2018.
- Casación N° 1589-2016 Lima Norte, publicada en el diario oficial El Peruano el 30 de enero de 2018.
- Casación N° 889-2017 Lima, publicada en el diario oficial El Peruano el 4 de junio de 2019.
- Sentencia recaída en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC (Pleno Jurisdiccional), fue emitida por el Tribunal Constitucional el 5 de marzo de 2020 y de acuerdo a la razón de relatoría fue publicada el 8 de julio de 2020.
- VII Pleno Casatorio Civil: Sentencia del Pleno Casatorio Casación N° 3671-2014-LIMA. Publicada en el Diario Oficial El Peruano el 7 de diciembre de 2015.
- Pleno Jurisdiccional Distrital Civil de Arequipa del 12 de noviembre de 2018.
- Pleno Jurisdiccional Regional Civil de Talara del 11 de agosto de 2012.

ENTREVISTAS

- Entrevistas realizadas al profesor José Carlos Fernández el 10 de enero y 14 de febrero de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Guillermo Arribas el 16 de enero de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Luis Felipe Del Risco el 22 de enero de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Martín Mejorada el 9 de febrero de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Francisco Avendaño el 5 de marzo de 2020.
- Entrevista realizada a la profesora María Murillo el 28 de marzo de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Moisés Arata el 28 de marzo de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Raúl Ravina el 1 de abril de 2020.
- Entrevista realizada al profesor Alfredo Bullard el 24 de junio de 2020.

EXPOSICIONES DE MOTIVOS

- Exposición de Motivos Oficial del Código Civil, publicada en el diario Oficial El Peruano el 19 de noviembre de 1990.
- Exposición de Motivos del Anteproyecto de Reforma del Código Civil, versión adecuada del 6 de febrero de 2020.
- Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley N° 30313, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2016-JUS.
- Exposición de Motivos de la Ley de Extinción de Dominio, aprobada por Decreto Legislativo N° 1373.
- Exposición de Motivos del Reglamento de la Ley de Extinción de Dominio (Decreto Legislativo N° 1373), aprobado por Decreto Supremo N° 007-2019-JUS.